
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Maoye International Holdings Limited

茂業國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

有關收購於秦皇島茂業控股有限公司
全部股權的
主要交易

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司會計師報告	II-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	中兆收購目標股份；
「收購協議」	指	中兆與茂業物流就收購事項訂立的日期為2015年9月29日的資產收購協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「拍賣」	指	由北京產權交易所管理的公開拍賣，內容有關茂業物流要約出售目標股份；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	中國銀行開門進行一般業務交易的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)；
「通函」	指	日期為2015年12月31日的通函；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	就收購事項應付代價；
「控股股東」	指	Maoye Department Store Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東(定義見上市規則)，截至收購協議日期持有本公司4,200,000,000股股份；
「經擴大集團」	指	透過收購事項擴大的集團；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	2015年12月29日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

釋 義

「茂業物流」	指	茂業物流股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市(股票代碼：000889)，為本公司聯營公司；
「標準守則」	指	上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	秦皇島茂業控股有限公司，一家於中國成立的有限公司，為茂業物流的全資附屬公司；
「目標股份」	指	目標公司為數人民幣886,517,865元的全部註冊資本；及
「中兆」	指	中兆投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。



Maoye International Holdings Limited

茂業國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

執行董事：

黃茂如先生(董事長)

鍾鵬翼先生

王福琴女士

王斌先生

註冊辦事處：

Floor 4, Willow House

Cricket Square

P.O. Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

獨立非執行董事：

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

總辦事處：

中國

深圳市

深南東路4003號

世界金融中心38樓

敬啟者：

**有關收購於秦皇島茂業控股有限公司
全部股權的
主要交易**

1. 緒言

茲提述本公司就收購事項刊發的日期為2015年9月18日、2015年9月29日及2015年9月30日的公告。

於2015年9月18日，本公司全資附屬公司中兆成功中標由茂業物流通過拍賣提呈收購的目標股份，代價為人民幣1,405,875,700元。

於2015年9月29日，中兆訂立收購協議，據此中兆同意收購及茂業物流同意出售目標股份。

本通函旨在提供(其中包括)有關收購協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情。

2. 收購協議

日期

2015年9月29日

訂約方

(i) 茂業物流(作為賣方)

(ii) 中兆(作為買方)

於收購協議日期，茂業物流由本公司間接擁有約33.46%，為本公司的聯營公司。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於收購協議日期，茂業物流並非本公司關連人士。

將予收購的資產

中兆已同意根據收購協議的條款向茂業物流收購目標公司的全部股權。

代價及支付條款

收購事項的代價為人民幣1,405,875,700元，乃中兆於拍賣上投標及中標的價格，並由中兆以下列方式償付：

- (a) 人民幣281,175,100元已於收購協議簽立後支付，方式為將人民幣281,175,100元的按金(即中兆於2015年9月11日向北京產權交易所支付作為中兆參與拍賣的按金)用作支付部分代價；
- (b) 第二期價款人民幣421,762,800元須於收購協議生效日期後的10個營業日內支付，並已於2015年10月23日支付；
- (c) 第三期價款人民幣702,937,800元須於收購協議生效日期後三個月內支付。

預期中兆須支付的代價將會由本集團的內部資源撥付。

先決條件

收購協議於以下條件達成後方可生效：

- (a) 收購協議及其項下擬進行的交易獲得茂業物流董事會批准；
- (b) 收購協議及其項下擬進行的交易獲得茂業物流股東在其股東大會上批准或通過股東決議案代替股東大會批准；及
- (c) 收購協議項下的交易獲得相關監管機構批准(如有必要)。

於最後實際可行日期，上述所有先決條件已獲達成。

完成

中兆於2015年10月23日支付第二期代價的價款後，茂業物流向工商行政管理總局辦理將目標股份轉讓予中兆的登記手續，該登記手續已於2015年10月28日完成，而目標公司已成為本公司間接全資附屬公司。

3. 目標公司的資料

目標公司主要在秦皇島中心商圈以及中國合肥、蕪湖、滁州及淮南從事百貨店零售業務營運。

目標公司經營的四間百貨店的進一步詳情如下：

1. 秦皇島市茂業百貨金都店位於秦皇島海港區，自2008年9月開始營運，總建築面積約46,610平方米。百貨店的物業為自有物業，截至2014年12月31日止三個年度的經營收益分別為人民幣308,393,400元、人民幣482,830,600元及人民幣497,731,700元。
2. 秦皇島商城店位於秦皇島海港區，自2010年6月開始營運，總建築面積約26,696平方米。百貨店的物業為自有物業，市場定位為「精品店」，截至2014年12月31日止三個年度的經營收益分別為人民幣478,133,500元、人民幣351,997,800元及人民幣344,863,500元。

董 事 會 函 件

3. 秦皇島華聯店位於秦皇島海港區，自2010年6月開始營運，總建築面積約10,355平方米。百貨店的物業為自有物業，該店的市場定位主要滿足低端客戶的購物需要，截至2014年12月31日止三個年度的經營收益分別為人民幣284,127,600元、人民幣292,443,600元及人民幣277,820,000元。
4. 秦皇島現代購物廣場店位於秦皇島海港區，自2010年6月開始營運，總建築面積約36,897平方米。百貨店的物業為自有物業，該店的市場定位主要為「時尚百貨店」，截至2014年12月31日止三個年度的經營收益分別為人民幣513,172,200元、人民幣58,606.73元及人民幣539,022,100元。

目標集團的特許專櫃主要由珠寶及鐘錶、時裝及鞋履、手袋及化妝品組成。截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年11月30日止十一個月，目標集團的特許專櫃數目分別為1,692個、1,708個、1,498個及1,443個。2014年及2015年特許專櫃數目的減少主要由於Jinyuan Supermarket Store的特許專櫃因市場定位由提供低端產品轉為提供高端產品而減少。

目標集團的直銷主要由目標集團在以下部門作出：珠寶、化妝品、家用電器及超市。目標集團的客戶可於購入後七天內就所購入的時裝及化妝品全額退款及於購入後30天內就所購入的時裝及化妝品退回購買價的80%。客戶亦可於購入後七天內就電器全額退款。其他產品不設退款。目標集團不會就其客戶的採購提供信貸期。

截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年11月30日止十一個月，目標集團的五大供應商(按採購總額計算)為以下產品的供應商：珠寶、鐘錶、鞋履、時裝及電話。來自目標集團五大供應商的採購總額佔有關期間目標集團採購總額約60%至70%。

根據按國際財務報告準則編製的目標公司經審核財務報表，目標公司截至2013年及2014年12月31日止財政年度各年的經審核純利如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元
除稅前純利	172,472	182,790
除稅後純利	123,186	126,226

目標公司於2014年12月31日的資產淨值為人民幣1,543,867,000元。

目標公司經審核財務報表載於本通函附錄二。

4. 進行收購事項的理由及裨益

加強區域性百貨零售業務整合

目標公司主要在秦皇島中心商圈從事經營四家百貨店以及中國合肥、蕪湖、滁州及淮南從事百貨店零售業務。

茂業物流，於2014年12月前，為本公司附屬公司，而本公司對其享有控制權。作為完成茂業物流、孝昌鷹溪穀投資中心和北京博升優勢科技發展有限公司(「賣方」)之間日期為2014年7月24日的收購協議的結果，根據協議，茂業物流向賣方發行149,859,439股股份及向上海峰幽投資管理中心發行26,445,783股股份作為收購北京創世漫道科技有限公司全部權益的部分代價。茂業物流因此不再為本公司附屬公司，同時，茂業物流計劃著手經營電信增值服務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年1月9日的通函。

截至最後實際可行日期，本公司的計劃為繼續經營目標公司在秦皇島的現有四間百貨店。再者，為提升本公司在秦皇島的市場地位，本公司計劃在秦皇島海港區開設一間秦皇島市茂業百貨中央店，建築面積約160,000平方米。預期開設該新百貨店的工程將於2016年展開並於2018年竣工。預期本公司需要約人民幣112百萬元作為新百貨店的資本開支，有關款項將以本公司內部資源撥充。

由於本公司仍有意在秦皇島、合肥、蕪湖、滁州及淮南經營百貨店，並鑒於本公司對目標公司及其營運的百貨店有深入了解，收購事項可讓本集團以享有控股權益的方式營運位於該等城市的百貨店，而增加本集團經營的百貨店總數。

董事認為收購協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及其股東的整體權益。

5. 收購事項的財務影響

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入本集團財務報表。

董 事 會 函 件

經擴大集團的未經審核備考綜合報表載於本通函附錄四「經擴大集團未經審核備考財務資料」，以供說明於收購事項完成後收購事項對本集團資產及負債的可能財務影響（假設收購事項已於2014年1月1日完成）。

資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料（假設收購事項已於2014年6月30日完成），(i) 經擴大集團的綜合總資產將由約人民幣26,902,906,000元增至約人民幣28,925,933,000元；(ii) 經擴大集團的綜合總負債將由約人民幣17,869,613,000元增至約人民幣19,892,640,000元；及(iii) 經擴大集團的綜合資產淨值仍保持約人民幣9,033,293,000元。

盈利

根據本通函附錄四所載截至2014年止三個年度及截至2015年6月30日止六個月的目標公司經審核綜合損益表，目標公司的收益分別約為人民幣643,137,000元、人民幣571,922,000元、人民幣585,977,000元及人民幣264,108,000元，目標公司的除稅後收入淨額分別約為人民幣125,616,000元、人民幣123,186,000元、人民幣126,226,000元及人民幣42,162,000元。因此，預期於收購事項完成後，目標公司將對經擴大集團的收益及業績作出貢獻。

6. 有關訂約各方的資料

中兆及本公司

中兆是一家投資控股公司，其乃於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。本公司主要在中國經營及管理百貨店以及發展物業，並為中國富裕地區的領先連鎖百貨店營運商。目前，本公司專注於在中國經濟最發達地區及高增長經濟地區的二、三線城市發展未來百貨店。

茂業物流

茂業物流主要從事百貨店零售及電信業務，在秦皇島市零售行業佔據領先地位，目前在秦皇島市擁有五間百貨店。本公司亦從事互聯網及資訊服務、增值電信服務、投資及運營以及移動支付及短信業務。

7. 上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用百分比率超過25%但低於75%，收購事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章的股東批准規定。

根據上市規則，主要交易須獲股東批准。於中兆在拍賣上中標時，並無股東於收購事項中擁有重大利益，因此倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須於會上放棄投票，於中兆在拍賣上中標時，控股股東乃本公司4,200,000,000股股份的持有人，佔本公司當時已發行股本的約81.69%。根據上市規則第14.44條，於2015年9月18日，收購事項已取得控股股東書面批准。本公司在取得此股東書面批准後則毋須就批准收購事項召開股東大會。

8. 推薦建議

董事認為收購協議的條款為公平合理及符合股東及本公司整體利益。倘本公司就考慮及批准收購協議召開股東大會，董事會將建議股東批准收購協議及其項下擬進行之交易。

9. 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

列位股東 台照

承董事會命
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生

2015年12月31日

1. 財務資料概要

本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年的財務資料在以下已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.maoye.cn)的文件中披露：

- 於2013年3月8日刊發的本公司截至2012年12月31日止年度年報(第46至139頁)
- 於2014年3月7日刊發的本公司截至2013年12月31日止年度年報(第46至135頁)
- 於2015年3月8日刊發的本公司截至2014年12月31日止年度年報(第49至151頁)

2. 債務聲明

於2015年10月31日，本集團尚未償還計息銀行貸款及其他借款約為人民幣13,274百萬元、包括有抵押即期銀行貸款約人民幣1,148百萬元、無抵押其他貸款約人民幣3,694百萬元、有抵押長期銀行貸款即期部分約人民幣1,967百萬元、無抵押長期銀行貸款即期部分約人民幣1,498百萬元、有抵押非即期銀行貸款及其他貸款約人民幣4,270百萬元、無抵押其他貸款約人民幣697百萬元。

於2015年10月31日，本集團銀行貸款由若干土地及樓宇、土地租賃預付款項、投資物業、本集團持作出售的已竣工物業及本集團的開發中物業作抵押分別約為人民幣1,349百萬元、人民幣1,045百萬元、人民幣48百萬元、人民幣317百萬元及人民幣1,807百萬元。

於2015年10月31日，深圳茂業商廈有限公司、中兆、深圳茂業(集團)股份有限公司(「深圳茂業集團」)、茂業百貨控股有限公司、茂業百貨(中國)有限公司、茂業商廈投資有限公司、大華投資(中國)有限公司、本公司董事黃茂如先生及黃張靜女士(黃茂如先生的配偶)為本集團不超過人民幣5,709百萬元的若干銀行貸款提供擔保。

除上述及本文其他地方所披露者外，以及除集團間負債及一般業務過程中的一般貿易應付款項外，於最後實際可行日期，本集團並無擁有任何已發行及未償還或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌債務(不包括一般貿易票據)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮現時可動用的財務資源及現時可得的銀行融資，如不發生不可預見的情況，本集團擁有足夠的營運資金以供本通函日期起計未來十二個月的業務營運。

4. 本集團的財務及貿易前景

我們是中國富庶地區百貨連鎖的領先運營商。截至2015年6月30日，我們在中國17個城市經營及管理41家門店，其中7家位於華南、9家位於西南、12家位於華東及13家位於華北。我們百貨店的主要目標客戶為中國較富裕的城市居民。我們自身定位於中國零售市場的中高檔分部，提供時尚及多元化的商品組合迎合廣泛客戶的喜好。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們的總經營收益分別為人民幣4,349.9百萬元、人民幣4,623.6百萬元及人民幣4400.5百萬元；股權持有人應佔溢利分別為人民幣898.6百萬元、人民幣913.1百萬元及人民幣1,449.2百萬元。

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

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告文本，以供載入本通函。

敬啟者：

以下載列吾等就秦皇島茂業控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)的財務資料作出的報告，包括截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月(「有關期間」)目標集團的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日目標集團的綜合財務狀況表及目標公司的財務狀況表，連同其相關附註(「財務資料」)，以及截至2014年6月30日止六個月 貴集團的比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(「中期比較資料」)，乃根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，以供載入茂業國際控股有限公司日期為2015年12月31日有關建議收購目標公司的通函(「通函」)。

目標公司於2008年8月4日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。根據下文第II節附註2所載已於2015年3月7日完成的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各附屬公司的控股公司。除重組外，目標公司的主要活動為在中國經營百貨店。

於有關期間末，目標公司於下文第II節附註1所載的附屬公司中擁有直接及間接權益。目標集團現時旗下的所有公司均已採納12月31日為其財政年度結算日。目標集團現時旗下各公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在司法權區適用於該等公司的相關會計原則編製。該等公司於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

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

的綜合財務報表(「相關財務報表」)。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月的相關財務報表已由吾等根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則審核。

本報告所載財務資料乃基於相關財務報表編製，並無就此作出調整。

董事的責任

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

申報會計師的責任

吾等負責就財務資料及中期比較資料分別形成獨立意見及審閱結論，以及向閣下呈報吾等的意見及審閱結論。

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

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*」對中期比較資料進行審閱。除非另有披露，否則審閱主要包括對管理層作出查詢及將分析程序應用到財務資料，並基於此評估會計政策及呈列方式是否被貫徹應用。審閱不包括控制測試及對資產及債務以及交易進行核證等審核程序。審閱範圍遠小於審核範圍，故提供的保證低於審核保證。因此，吾等不就中期比較資料發表意見。

有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.1所載呈列基準，財務資料真實公允地反映目標集團及目標公司於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的事務狀況以及目標集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

有關中期比較資料的審閱結論

基於吾等不構成審核的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事宜使吾等認為中期比較資料在任何重大方面未有遵照財務資料所採用的相同基準編製。

I 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
收入	5	643,137	571,922	585,977	284,474	264,108
其他收入	6	50,219	49,486	44,518	25,307	27,694
經營收入總額		693,356	621,408	630,495	309,781	291,802
銷售成本	7	(215,451)	(154,775)	(157,496)	(70,051)	(72,108)
僱員開支	8	(70,946)	(71,209)	(61,931)	(29,862)	(43,008)
折舊及攤銷		(52,150)	(53,690)	(52,174)	(24,761)	(24,393)
經營租金開支	9	(21,457)	(31,745)	(37,186)	(18,907)	(7,150)
其他經營開支	10	(149,412)	(123,242)	(139,902)	(72,989)	(81,299)
其他收益及虧損	11	7,106	(6,230)	1,514	954	(36)
經營利潤		191,046	180,517	183,320	94,165	63,808
融資成本	12	(14,150)	(8,045)	(530)	(530)	—
除稅前利潤		176,896	172,472	182,790	93,635	63,808
所得稅開支	13	(51,280)	(49,286)	(56,564)	(26,338)	(21,646)
年／期內利潤及年／ 期內全面收入總額		<u>125,616</u>	<u>123,186</u>	<u>126,226</u>	<u>67,297</u>	<u>42,162</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人		125,588	123,158	126,232	67,311	42,171
非控股股東權益		28	28	(6)	(14)	(9)
		<u>125,616</u>	<u>123,186</u>	<u>126,226</u>	<u>67,297</u>	<u>42,162</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	342,255	368,070	571,975	594,221
投資物業	18	309,095	296,329	286,163	281,335
土地租賃預付款項	19	192,427	186,853	189,569	185,747
其他無形資產	20	215	191	166	7,111
可供出售權益投資		350	—	—	5,000
預付款項		63,502	52,721	42,529	34,695
遞延稅項資產	30	5,706	7,513	14,677	20,375
非流動資產總額		<u>913,550</u>	<u>911,677</u>	<u>1,105,079</u>	<u>1,128,484</u>
流動資產					
存貨	22	43,575	33,398	26,621	24,062
持有待售物業		273,153	250,642	287,180	282,552
發展中物業	23	197,801	259,368	99,670	88,779
按公允價值計入損益的權益投資		773	715	1,180	—
應收貿易賬款	24	35,230	37,657	35,886	24,346
預付款及其他應收款項	25	15,705	11,285	17,911	25,490
應收關聯方款項		200,511	347,925	546,472	162,783
已抵押存款		42,835	22,796	33,571	29,800
現金及現金等價物	26	74,783	70,665	67,302	90,014
流動資產總額		<u>884,366</u>	<u>1,034,451</u>	<u>1,115,793</u>	<u>727,826</u>
流動負債					
應付貿易款項及票據	27	180,561	170,368	176,442	279,926
已收按金、應計費用及 其他應付款項	28	117,510	130,463	177,294	315,272
計息銀行貸款及其他借款	29	59,000	25,000	215,500	—
應付關聯方款項		128,437	184,399	89,925	—
應付稅項		17,953	18,257	17,844	21,953
流動負債總額		<u>503,461</u>	<u>528,487</u>	<u>677,005</u>	<u>617,151</u>

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨額		<u>380,905</u>	<u>505,964</u>	<u>438,788</u>	<u>110,675</u>
總資產減流動負債		<u>1,294,455</u>	<u>1,417,641</u>	<u>1,543,867</u>	<u>1,239,159</u>
資產淨額		<u>1,294,455</u>	<u>1,417,641</u>	<u>1,543,867</u>	<u>1,239,159</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	31	245,000	245,000	245,000	886,518
其他儲備	32	<u>1,045,719</u>	<u>1,168,877</u>	<u>1,295,109</u>	<u>352,641</u>
		1,290,719	1,413,877	1,540,109	1,239,159
非控股股東權益		<u>3,736</u>	<u>3,764</u>	<u>3,758</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>1,294,455</u>	<u>1,417,641</u>	<u>1,543,867</u>	<u>1,239,159</u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔				總計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註31)	合併儲備* 人民幣千元 (附註32)	儲備基金* 人民幣千元 (附註32)	留存盈利* 人民幣千元 (附註32)			
於2012年1月1日	245,000	515,539	60,470	344,122	1,165,131	3,708	1,168,839
年度利潤	—	—	—	125,588	125,588	28	125,616
年度全面收入總額	—	—	—	125,588	125,588	28	125,616
撥作儲備的利潤	—	—	4,324	(4,324)	—	—	—
於2012年12月31日	<u>245,000</u>	<u>515,539</u>	<u>64,794</u>	<u>465,386</u>	<u>1,290,719</u>	<u>3,736</u>	<u>1,294,455</u>
於2012年12月31日及 於2013年1月1日	245,000	515,539	64,794	465,386	1,290,719	3,736	1,294,455
年度利潤	—	—	—	123,158	123,158	28	123,186
年度全面收入總額	—	—	—	123,158	123,158	28	123,186
撥作儲備的利潤	—	—	4,753	(4,753)	—	—	—
於2013年12月31日	<u>245,000</u>	<u>515,539</u>	<u>69,547</u>	<u>583,791</u>	<u>1,413,877</u>	<u>3,764</u>	<u>1,417,641</u>
於2013年12月31日及 於2014年1月1日	245,000	515,539	69,547	583,791	1,413,877	3,764	1,417,641
年度利潤	—	—	—	126,232	126,232	(6)	126,226
年度全面收入總額	—	—	—	126,232	126,232	(6)	126,226
撥作儲備的利潤	—	—	5,629	(5,629)	—	—	—
於2014年12月31日	<u>245,000</u>	<u>515,539</u>	<u>75,176</u>	<u>704,394</u>	<u>1,540,109</u>	<u>3,758</u>	<u>1,543,867</u>

	母公司擁有人應佔					非控股		
	股本	合併儲備*	收購非控股		留存盈利*	總計	股東權益	總計
			股東權益	儲備基金*				
人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2013年12月31日及 於2014年1月1日	245,000	515,539	—	69,547	583,791	1,413,877	3,764	1,417,641
期間利潤	—	—	—	—	67,311	67,311	(14)	67,297
期間全面收入總額	—	—	—	—	67,311	67,311	(14)	67,297
於2014年6月30日	<u>245,000</u>	<u>515,539</u>	<u>—</u>	<u>69,547</u>	<u>651,102</u>	<u>1,481,188</u>	<u>3,750</u>	<u>1,484,938</u>
於2014年12月31日及 於2015年1月1日	245,000	515,539	—	75,176	704,394	1,540,109	3,758	1,543,867
期間利潤	—	—	—	—	42,171	42,171	(9)	42,162
期間全面收入總額	—	—	—	—	42,171	42,171	(9)	42,162
收購非控股股東權益	—	—	546	—	—	546	(3,749)	(3,203)
轉撥自留存盈利	—	—	—	(511)	511	—	—	—
向控股股東宣派股息	—	—	—	—	(471,315)	(471,315)	—	(471,315)
控股股東出資	127,648	—	—	—	—	127,648	—	127,648
控股股東的附屬公司合併	<u>513,870</u>	<u>(515,539)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,669</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2015年6月30日	<u>886,518</u>	<u>—</u>	<u>546</u>	<u>74,665</u>	<u>277,430</u>	<u>1,239,159</u>	<u>—</u>	<u>1,239,159</u>

* 該等儲備賬目包括於2012年、2013年及2014年12月31日分別為人民幣1,001,933,000元、人民幣1,086,710,000元及人民幣1,163,610,000元的綜合儲備。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(未經審核)						
經營活動所得現金流量						
除稅前利潤		176,896	172,472	182,790	93,635	63,808
以下各項調整：						
利息收入	6	(1,458)	(880)	(1,060)	(384)	(1,664)
折舊及攤銷		52,150	53,690	52,174	24,761	24,393
應收貿易款項減值／ (減值撥回)	10	1,763	2,004	15,577	15,249	(4,489)
發展中物業減值	10	—	—	6,976	—	11,253
出售物業、廠房及 設備項目虧損	11	31	6,504	793	12	409
出售投資物業收益	11	(6,724)	—	—	—	—
按公允價值計入損益的權益 投資公允價值虧損／ (收益)	11	(91)	59	(464)	42	86
可供出售權益投資 所得股息收入	11	(322)	(333)	(1,843)	(1,008)	(459)
融資成本	12	14,150	8,045	530	530	—
		<u>236,395</u>	<u>241,561</u>	<u>255,473</u>	<u>132,837</u>	<u>93,337</u>
持有待售已竣工物業減少		75,856	19,425	31,748	459	4,628
發展中物業增加		(57,105)	(63,491)	(99,462)	(38,853)	(17,492)
存貨減少		610	10,177	6,777	6,889	2,559
應收貿易款項減少／(增加)		(11,181)	(4,431)	(13,806)	3,963	16,019
預付款項及其他應收款項 減少／(增加)		2,113	4,420	(6,626)	(4,318)	(7,579)
應收關聯方款項減少／(增加)		(189,832)	(162,646)	(198,547)	(149,011)	(253,632)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
應付貿易款項及票據					
增加／(減少)	14,425	(10,193)	6,074	(21,934)	103,336
已收按金、應計費用及					
其他應付款項增加／(減少)	(157,662)	13,511	46,830	7,403	(66,009)
應付關聯方款項增加／(減少)	121,162	55,962	(94,474)	96,027	167,444
經營所得／(所用)現金	34,781	104,295	(66,013)	33,462	42,611
已收利息	1,458	880	1,060	384	1,664
已付中國稅項	(55,807)	(50,789)	(64,141)	(35,330)	(20,273)
經營活動所得／(所用)					
現金流量淨額	(19,568)	54,386	(129,094)	(1,484)	24,002
投資活動所得現金流量					
購置物業、廠房及設備項目	(4,312)	(44,743)	(55,513)	(13,693)	(1,784)
出售物業、廠房及					
設備項目所得款項	—	65	206	190	366
出售投資物業所得款項	12,379	—	—	—	—
出售可供出售權益					
投資所得款項	—	350	—	—	1,180
購買其他無形資產	—	—	—	—	(2,079)
收購非控股股東權益	—	—	—	—	(3,203)
可供出售權益投資					
所得股息收入	11 322	333	1,843	1,008	459
投資活動所得／					
(所用)現金流量淨額	8,389	(43,995)	(53,464)	(12,495)	(5,061)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動所得現金流量					
償還銀行貸款及其他借款	(39,000)	(59,000)	(25,000)	—	—
新增銀行貸款及其他借款	—	25,000	215,500	—	—
已付利息	(7,833)	(548)	(530)	(530)	—
已抵押銀行存款減少/(增加)	(41,335)	20,039	(10,775)	1,554	3,771
	<u>(88,168)</u>	<u>(14,509)</u>	<u>179,195</u>	<u>1,024</u>	<u>3,771</u>
融資活動所得/					
(所用)現金流量淨額	(88,168)	(14,509)	179,195	1,024	3,771
	<u>(88,168)</u>	<u>(14,509)</u>	<u>179,195</u>	<u>1,024</u>	<u>3,771</u>
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額	(99,347)	(4,118)	(3,363)	(12,955)	22,712
年初現金及現金等價物	174,130	74,783	70,665	70,665	67,302
	<u>174,130</u>	<u>74,783</u>	<u>70,665</u>	<u>70,665</u>	<u>67,302</u>
年末現金及現金等價物	<u>74,783</u>	<u>70,665</u>	<u>67,302</u>	<u>57,710</u>	<u>90,014</u>
	<u>74,783</u>	<u>70,665</u>	<u>67,302</u>	<u>57,710</u>	<u>90,014</u>
現金及現金等價物的餘額分析					
現金及銀行結餘	74,783	70,665	67,302	57,710	90,014
	<u>74,783</u>	<u>70,665</u>	<u>67,302</u>	<u>57,710</u>	<u>90,014</u>
現金流量表所載現金及					
現金等價物	<u>74,783</u>	<u>70,665</u>	<u>67,302</u>	<u>57,710</u>	<u>90,014</u>

貴公司的財務狀況表

	附註	於12月31日			於
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	6月30日 2015年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備		89,896	87,238	84,472	237,256
投資物業		—	—	—	3,220
土地租賃預付款項	19	179,076	174,049	169,022	178,172
其他無形資產		—	—	—	24,630
於附屬公司的投資	21	—	—	—	743,958
可供出售權益投資		—	—	—	5,000
遞延稅項資產		—	—	—	3,001
非流動資產總額		<u>268,972</u>	<u>261,287</u>	<u>253,494</u>	<u>1,195,237</u>
流動資產					
存貨		2,281	2,101	1,937	19,780
應收貿易賬款		—	—	—	1,780
預付款項及其他應收款項		70,250	107,825	6,118	307,630
應收關聯方款項		—	—	173,903	162,783
已抵押存款		—	—	34	1,305
現金及現金等價物		8,883	18,260	13,287	73,344
流動資產總額		<u>81,414</u>	<u>128,186</u>	<u>195,279</u>	<u>566,622</u>
流動負債					
應付貿易款項及票據	27	44,213	41,887	49,655	258,257
已收按金、應計費用及 其他應付款項	28	17,292	17,323	18,775	204,326
應付稅項		93	2,160	2,175	(28,474)
流動負債總額		<u>61,598</u>	<u>61,370</u>	<u>70,605</u>	<u>434,109</u>
流動資產淨額		<u>19,816</u>	<u>66,816</u>	<u>124,674</u>	<u>132,513</u>
總資產減流動負債		<u>288,788</u>	<u>328,103</u>	<u>378,168</u>	<u>1,327,750</u>
資產淨額		<u>288,788</u>	<u>328,103</u>	<u>378,168</u>	<u>1,327,750</u>
權益					
股本	31	245,000	245,000	245,000	886,518
其他儲備	32	43,788	83,103	133,168	441,232
權益總額		<u>288,788</u>	<u>328,103</u>	<u>378,168</u>	<u>1,327,750</u>

II 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司於2008年8月4日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國河北省秦皇島市海港區文化路139號。

目標公司為一家投資控股公司。目標集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事以下業務：

- 經營及管理百貨店
- 物業發展
- 其他

董事認為，目標公司於2012年1月1日至2014年12月19日的直接控股公司及最終控股公司分別為茂業物流股份有限公司(「茂業物流」)及茂業國際控股有限公司(「茂業國際」)，而於2014年12月20日至2015年6月30日，目標公司的直接控股公司及最終控股公司為茂業物流股份有限公司(「茂業物流」)。

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

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營 地點及日期	註冊股本	目標公司		主要業務
			應佔權益百分比		
			直接 百分比	間接 百分比	
秦皇島茂業超市有限公司(i)	中國/中國大陸 2001年6月26日	人民幣 10,000,000元	100	—	經營超市
秦皇島金原家居裝飾城 有限公司(i)	中國/中國大陸 2003年12月20日	人民幣 1,000,000元	100	—	家居裝飾
秦皇島市金原房地產開發 有限公司(i)	中國/中國大陸 2000年8月9日	人民幣 135,000,000元	100	—	物業發展

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營 地點及日期	註冊股本	目標公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接 百分比	間接 百分比	
秦皇島茂業物業服務 有限公司(i)	中國／中國大陸 2001年6月26日	人民幣 5,000,000元	100	—	物業管理
秦皇島市金原商業管理 有限責任公司(i)	中國／中國大陸 2011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(i)	中國／中國大陸 1998年10月4日	人民幣 29,433,000元	100	—	房地產投資
滁州茂業投資發展有限公司(i)	中國／中國大陸 2003年4月25日	人民幣 70,000,000元	—	100	物業發展
淮南茂業投資發展有限公司(i)	中國／中國大陸 2002年3月26日	人民幣 31,600,000元	—	100	物業發展
安徽省新長江商品交易 有限公司(i)	中國／中國大陸 1998年9月4日	人民幣 20,000,000元	—	100	商品交易服務
蕪湖茂業置業有限公司(i)	中國／中國大陸 2002年5月16日	人民幣 110,000,000元	—	100	物業發展
蕪湖茂業農副產品市場 有限公司(i)	中國／中國大陸 2009年6月10日	人民幣 22,000,000元	—	100	物業投資

- (i) 並無就該等實體截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止期間編製經審核財務報表，原因是該等實體毋須遵守其註冊成立司法權區的相關規則及法規下的任何法定審核規定。

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

2.1 編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，包括由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)批准的準則及詮釋，以及由國際會計準則委員會批准的國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋。目標集團於編製有關期間及中期比較資料所涉期間的財務資料時，已提前採納自2015年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的相關修訂本。

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

綜合基準

目標公司於2008年8月4日註冊成立，並於2015年3月7日成為目標集團現時旗下各公司的控股公司。該等公司於重組前後均受相同控股股東的共同控制。因此，就本報告而言，財務資料乃採用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組已於有關期間初完成。

目標集團於有關期間的綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表包括目標集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自附屬公司首次處於控股股東共同控制下日期起(以較短期間為準)的業績及現金流量。目標集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的綜合財務狀況表乃採用現有賬面值編製，以從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無作出調整以反映公允價值，或因重組確認任何新資產或負債。

控股股東以外的各方於重組前持有的附屬公司及／或業務股本權益及其變動於應用綜合會計原則時，於權益內呈列為非控股股東權益。

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

附屬公司的全面收入總額歸屬於非控股股東權益，即使這會導致虧損結餘。與目標集團成員公司之間的交易有關的所有目標集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合時悉數抵銷。

於附屬公司所有權權益的變動如未導致喪失控制權，則作為股本交易入賬。

倘目標集團喪失對附屬公司的控制權，則其終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股股東權益的賬面值及(iii)記入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值、(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)任何於損益內產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認的目標集團應佔的部分按與目標集團直接出售有關資產或負債的情況下所規定的相同基準重新分類至損益或留存盈利(如適合)。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理 ¹
國際財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ³
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
國際會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)	獨立財務報表之權益法 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項國際財務報告準則的修訂 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 對首次於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表採納國際財務報告準則的實體生效，故並不適用於目標集團

有關預期將適用於目標集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

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

國際財務報告準則第11號(修訂本)規定，共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方須應用國際財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦澄清先前於共同經營中持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，國際財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後，將不會對目標集團的財務狀況或表現產生任何影響。

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

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)澄清國際會計準則第16號及國際會計準則第38號內的原則，即收益反映經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，且僅在非常有限的情況下用於攤銷無形資產。該等修訂本即將應用。預期該等修訂本於2016年1月1日採納後將不會對目標集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是目標集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括一家結構性實體)。當目標集團面臨或有權自其參與被投資方獲得可變回報，並有能力通過其對被投資方的權力(即賦予目標集團指導被投資方相關活動的當前能力的現有權利)影響該等回報，即取得控制權。

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

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

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

於聯營公司的投資

聯營公司為一家實體，目標集團對其擁有長期權益或一般不少於20%股本投票權，且可對其施加重大影響。重大影響指參與被投資方財務及經營決策的權力，但並非對該等政策的控制權或共同控制權。

業務合併及商譽

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

當目標集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估已承擔金融資產及負債，以作出適當的分類及指定。這包括對被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

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

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為金融工具且屬國際會計準則第39號金融工具：確認和計量範疇內的資產或負債的或然代價按公允價值計量，而公允價值的變動於損益內確認或確認為其他全面收入的變動。倘或然代價不屬於國際會計準則第39號的範疇，則按合適的國際財務報告準則計量。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

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

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

倘商譽已分配至現金產生單位(或目標集團的現金產生單位)，而該單位內的業務部分被出售，則於釐定出售的收益或虧損時，與所出售業務有關的商譽計入業務的賬面值。於該等情況下，已出售商譽按所出售業務的相關價值及所保留現金產生單位部分計量。

非金融資產減值

如存在減值跡象，或須對資產進行年度減值測試(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。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本之間的較高者，並就個別資產釐定，除非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，在此情況下，就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時，方可確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於產生期間計入綜合全面收益表。

於各報告期末，評估是否存在任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少。倘出現上述跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽及若干金融資產以外的資產所確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計出現變動時，方可撥回，但撥回金額不可高於假設過往年度並無確認該資產減值虧損的情況下資產應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該等減值虧損的撥回於產生期間計入綜合全面收益表。

關連方

在下述情況下某一方被視為與目標集團相關連：

- (a) 該方為某位人士或其親密家庭成員且該人士(i)已控制或共同控制目標集團；(ii)對目標集團有重大影響力；或(iii)為目標集團或目標集團的母公司之主要管理層人員成員；或
- (b) 該方為符合下述情況中的實體：
 - (i) 該實體與目標集團同屬於一個集團；
 - (ii) 其中一個實體為另一個實體(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 其中一個實體為第三個實體的合營公司且另一個實體為第三個實體的聯營公司；
 - (v) 該實體提供一個僱傭後福利計劃予目標集團或與目標集團相關實體的僱員作為福利；
 - (vi) 該實體受到(a)項中所述人士之控制或共同控制；及
 - (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。

物業、廠房及設備及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目被分類為待售時或作為處置組的一部分被分類為待出售資產時，不再對其計提折舊並按國際財務報告準則第5號處理，如會計政策「非流動資產及待出售之處置組」之詳述。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維護開支，一般於產生期間自綜合全面收益表扣除。在符合確認標準的情況下，一次大檢查的開支被用於為替代資本的賬面值撥充資本。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則目標集團會將該等部分確認為有特定可使用年限的個別資產並將其相應地折舊。

每項物業、廠房及設備按其估計可使用年限，以直線法計算折舊以撇銷成本至其殘值。主要用於此目的的估計可使用年限及殘值如下：

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

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

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

在建工程指在建物業，並按成本減任何減值虧損列賬且不作折舊。成本包括在建期間所產生的直接建造成本。當項目完成並可以使用時，在建工程重新分類至物業、廠房及設備項下適當之分類。

投資物業

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

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售期間在綜合全面收益表確認。

倘一項投資物業變為業主使用，其將被重新分類為物業、廠房及設備，且其賬面值於重新分類日期成為作會計用途的成本。倘一項物業、廠房及設備由於用途改變成為投資物業，該項目的賬面值於轉變日期確認為作會計用途的投資物業成本。在建物業或作為未來發展之投資物業分類為投資物業。

發展中物業

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

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

發展中物業於各報告期間末以成本及可變現淨值中較低者計量，且單項發展中物業的成本超過其可變現淨值的任何部分將作為撥備處理。可變現淨值乃經由管理層參考當前的市場環境，並進一步減去完工及銷售及營銷成本將產生的成本後所釐定的在日常業務過程中的估計銷售價格為基準計算。

持作出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則彼等歸類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須可按其現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款且出售須具有十分把握。不論上述組別於出售後有否保留在前附屬公司的非控股權益，歸類為出售組別的附屬公司所有資產及負債重新分類為持作出售。

歸類為持作出售的非流動資產及出售目標集團(金融資產除外)按彼等賬面值與公允值減銷售成本之較低者計量。歸類為持作出售的物業、廠房及設備及無形資產不予折舊或攤銷。

無形資產(商譽除外)

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

經營租賃

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

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

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

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

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

後續計量

金融資產的後續計量取決於如下分類：

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。為於短期內出售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，除非其被指定為有效對沖工具(定義見國際會計準則第39號)。

按公允值計入損益的金融資產須按公允值記錄於財務狀況表，且公允淨值正變動以其他收入及收益呈列，而公允淨值負變動以融資成本呈列在綜合全面收益表。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，且此等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載的政策確認。

按公允值透過損益初步確認時指定的金融資產已於初步確認日期指定，且僅於符合國際會計準則第39號的準則情況下方會進行。

目標集團評估其按公允值計入損益的金融資產(持作買賣)以判斷其於短期內出售的意圖是否仍為恰當。當目標集團由於市場喪失活躍性而無法交易該等金融資產及管理層於可預見將來出售其的意圖發生明顯變化時，目標集團可能重新分類該等金融資產(極少情況)。按公允值計入損益的金融資產重新分類至貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資乃取決於資產的性質。該評估並不影響指定時以公允值期權按公允值透過損益指定的任何金融資產，原因為該等工具於初步確認後不得重新分類。

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，並無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。攤銷成本計及收購的任何折價或溢價，並包括組成實際利率不可或缺一部分的費用或成本而計

算。實際利率的攤銷計入綜合全面收益表的其他收入及收益內。減值產生的虧損於綜合全面收益表的貸款融資成本及出售成本或應收其他經營開支款項內確認。

可供出售金融投資

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

於初步確認後，可供出售金融投資隨後按公允值計算，而未變現盈虧在可供出售投資重估儲備的其他全面收益中確認，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧於綜合全面收益表內確認，或直至投資被確定減值為止，屆時累計盈虧從可供出售投資重估儲備重新分類至綜合全面收益表中的其他收益或虧損。所賺取並同時持有可供出售金融投資的利息及股息分別列報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載的政策於綜合全面收益表中確認為其他收入。

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

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

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

金融資產的終止確認

在下列情況下，金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)基本上終止確認(即從該組別的綜合財務狀況表內移除)：

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

倘目標集團已轉讓收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，其會評估有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。倘並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權時，目標集團按目標集團後續參與程度繼續確認已轉讓資產。於該情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團保留的權利及義務的基準計量。

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

金融資產減值

集團於各報告日期評估是否存在客觀跡象顯示一項金融資產或金融資產的目標集團出現減值。倘且僅倘於初步確認資產後發生一項或多項事件(一項已發生的「虧損事件」)導致存在客觀減值跡象，而該項虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能夠可靠地估計，則該項金融資產或該組金融資產被視作減值。減值跡象可能包括以下現象：一名或一群債務人正經歷重大經濟困難、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可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本入賬的金融資產

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，目標集團首先評估個別屬重大的金融資產是否個別存在減值或個別不屬重大的金融資產是否共同存在減值。倘目標集團認定經個別評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象存在減值，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，但不會納入綜合減值評估之內。

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

該資產的賬面值直接減少或通過使用備抵賬而減少，而虧損於綜合全面收益表確認，並在減少後的賬面值中持續累計，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。當未來收回預期不可實現，且所有抵押品已變現或轉讓予目標集團時，貸款及應收款項連同任何相關撥備將被撇銷。倘在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值後發生的事件而增加或減少，則通過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回計入綜合全面收益表。

以成本入賬的資產

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

可供出售金融投資

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

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

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

金融負債

初步確認及計量

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

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關連方款項及計息貸款及借貸。

後續計量

金融負債的後續計量取決於如下分類：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷時，損益在綜合全面收益表內確認。

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

財務擔保合約

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

可換股債券

顯示負債性質的可換股債券部分在財務狀況表中確認為負債，以扣除交易成本後的淨額列示。於發行可換股債券時，此負債部分的公允值是由同等的不可轉換的債券市場利率釐定；且該款項以攤銷成本為基準計為長期負債，直至於轉換或贖回時清零為止。剩餘所得款項將被分配至可轉換期權，於股東權益中確認並以扣減交易成本後的淨額列示。可轉換期權的賬面值不會在未來年度重新計量。交易成本以當工具被初步確認時所得款項在負債及權益部分的分配為基準，在可換股債券負債及權益部分之間分攤。

金融負債的終止確認

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，金融負債被終止確認。

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

金融工具的抵銷

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

存貨

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

持有待售已落成物業

持有待售已落成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及可隨時兌換為已確定現金數額、價值變動風險極微且於取得當日起計三個月內短期內到期的活期存款。

就財務狀況表而言，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。

撥備

當因過往事項而產生的現時責任(法定或推斷)且有可能導致日後需要付出資源以履行有關責任，並可合理估計責任的金額時，確認撥備。

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

現金折扣券負債

現金折扣券負債依據已公佈積分獎賞計劃給予客戶的積分獎賞或現金折扣券的公允值及目標集團兌換現金折扣券水平的過往經驗為基準而確認，並計入其他應付款項。目標集團的收入於現金折扣券負債確認時扣除。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，於其他全面收益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)，並考慮目標集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延所得稅乃以負債法按於結算日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。

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

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

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

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

收入確認

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

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

退休福利

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

借貸成本

直接歸屬於合資格資產的購置、建造或生產的借貸成本，應予以資本化而成為該資產成本的組成部分，其中合資格資產是指須經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產。當合資格資產達到其預定的可使用或可銷售狀態的準備工作實質上已完成時，借貸

成本資本化應當停止。專門借款在未用於合資格資產時其暫時性投資所得投資收益應從資本化借貸成本中扣減。所有其他借款成本均於其產生期間列作開支。借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6.57%的資本化率。

股息

董事建議派付的股息，在財務狀況表的權益列作保留利潤的個別分派，直至在股東大會獲得股東批准為止。該等股息經股東批准並宣派後，則確認為負債。

由於 貴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

中國附屬公司的功能貨幣為人民幣。由於目標集團的經營活動主要在中國大陸，人民幣用作目標集團之呈列貨幣。目標集團旗下實體的外幣交易按其各自於交易日期的功能貨幣匯率初步入賬。於報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於綜合全面收益表確認。

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。按外幣公允值計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目的收益或虧損以與確認該項目公允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。

在合併基礎上，目標集團外幣經營業務的資產及負債按報告期末的匯率換算為目標集團的呈列貨幣—人民幣，同時綜合全面收益表按年度加權平均匯率轉換為人民幣。因此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並累計至外匯波動儲備。

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

3. 重大會計判斷及估計

編製目標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

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

- 經營租約承擔－目標集團為出租人

目標集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。目標集團已根據對此項安排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

目標集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。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，目標集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於目標集團所持之其他資產。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。

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

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及其他於報告日期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。目標集團所作出的假設與估計均基於編製綜合財務報表時的可用參數。然而，由於市場變動或目標集團無法控制之情況，現有狀況及對未來發展作出的假設可能會改變。此類變化將會在其發生時反映在假設中。

- *物業、機器及設備的可使用期*

目標集團釐定物業、機器及設備的估計可使用期及相關折舊支出。該估計基於性質及功能相若的物業、機器及設備的實際可使用期記錄計算。管理層會於可使用期有別於原先估計時修訂折舊支出，或會撤銷或撤減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。

- *商譽減值*

目標集團最少每年確定商譽有否減值，當中需要估計商譽所屬現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要目標集團估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦要選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。倘現金產生單位未能維持估計增長，則現金產生單位的預期未來現金流量的估計或會有顯著變更。

- *可供出售的金融資產減值*

目標集團將部分資產分類為可供出售並按公允值變動計入權益。倘公允值下跌，管理層對該下跌作出估計以決定是否存在應於綜合全面收益表確認的減值。

- *遞延稅項資產*

倘有應課稅利潤而可用虧損抵銷，則會就所有可抵減暫時性差異和未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅利潤的時間與水平及日後稅務規劃策略作出重大判斷。

- *存貨的可變現淨值及持有待售已落成物業*

存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計出售開支。持有待售已落成物業的可變現淨值由集團董事根據現行市價進行估計。該等估計乃基於當時市況及過往出售

同類商品的經驗，或會因客戶喜好轉變或競爭對手作出相應行動而有大幅改變。目標集團會於報告期末重新評估該等估計。

- 應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項減值

目標集團基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收響應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項，以估計有關減值撥備，其中需要作出估計及判斷。倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值，故此影響於估計轉變期間的減值損失。目標集團於報告期末重新評估撥備。

- 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宣派股息之重大判斷。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，投資物業的賬面值分別為人民幣521,670,000元、人民幣554,600,000元、人民幣537,200,000元及人民幣528,500,000元。進一步詳情(包括公允值計量所用主要假設及敏感性分析)載於財務資料附註18。

4. 分部資料

就管理而言，目標集團根據所提供產品及服務劃分業務單位，三個可呈報營運分部如下：

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

目標集團的管理層對各經營分部業績分別進行監控以用作分配資源及評估績效的決策。分部績效乃基於母公司權益持有人應佔可呈報分部利潤進行評估。

分部間收入及轉讓乃參照當時主要市價銷售給第三方所使用的售價進行。

	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2012年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	482,874	160,263	—	—	643,137
分部間收入	—	23,673	—	(23,673)	—
其他收入	38,778	8,526	2,915	—	50,219
銷售成本	(140,573)	(74,878)	—	—	(215,451)
僱員開支	(52,420)	(17,063)	(1,463)	—	(70,946)
折舊與攤銷	(37,288)	(14,862)	—	—	(52,150)
經營租金開支	(26,200)	(9,950)	—	14,693	(21,457)
其他經營開支	(91,980)	(63,912)	(2,500)	8,980	(149,412)
其他收益	378	6,728	—	—	7,106
經營利潤／(虧損)	173,569	18,525	(1,048)	—	191,046
融資成本	(6,029)	(8,121)	—	—	(14,150)
除稅前分部利潤／(虧損)	167,540	10,404	(1,048)	—	176,896
所得稅開支	(47,310)	(3,970)	—	—	(51,280)
本年分部利潤／(虧損)	120,230	6,434	(1,048)	—	125,616
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	120,230	6,406	(1,048)	—	125,588
非控股股東權益	—	28	—	—	28
	120,230	6,434	(1,048)	—	125,616
其他分部數據：					
綜合全面收益表中確認的減值虧損	—	1,847	—	—	1,847
綜合全面收益表中撥回的減值虧損	(6)	(78)	—	—	(84)
資本開支*	4,188	85,344	—	—	89,532

	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2013年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	484,260	87,662	—	—	571,922
分部間收入	—	19,391	—	(19,391)	—
其他收入	38,890	7,230	3,366	—	49,486
銷售成本	(136,580)	(18,195)	—	—	(154,775)
僱員開支	(54,088)	(15,854)	(1,267)	—	(71,209)
折舊與攤銷	(40,355)	(13,320)	(15)	—	(53,690)
經營租金開支	(29,917)	(15,361)	—	13,533	(31,745)
其他經營開支	(80,141)	(46,313)	(2,646)	5,858	(123,242)
其他收益／(損失)	(6,337)	102	5	—	(6,230)
經營利潤／(虧損)	175,732	5,342	(557)	—	180,517
融資成本	(6,200)	(1,845)	—	—	(8,045)
除稅前分部利潤／(虧損)	169,532	3,497	(557)	—	172,472
所得稅開支	(46,311)	(2,976)	1	—	(49,286)
本年分部利潤／(虧損)	<u>123,221</u>	<u>521</u>	<u>(556)</u>	<u>—</u>	<u>123,186</u>
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	123,221	493	(556)	—	123,158
非控股股東權益	—	28	—	—	28
	<u>123,221</u>	<u>521</u>	<u>(556)</u>	<u>—</u>	<u>123,186</u>
其他分部數據：					
綜合全面收益表中確認的減值虧損	456	1,546	2	—	2,004
資本開支*	<u>50,985</u>	<u>64,342</u>	<u>99</u>	<u>—</u>	<u>115,426</u>

	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2014年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	471,690	114,287	—	—	585,977
分部間收入	—	5,720	—	(5,720)	—
其他收入	29,583	10,522	4,413	—	44,518
銷售成本	(110,963)	(46,533)	—	—	(157,496)
僱員開支	(41,908)	(17,322)	(2,701)	—	(61,931)
折舊與攤銷	(40,917)	(11,221)	(36)	—	(52,174)
經營租金開支	(24,453)	(14,615)	(55)	1,937	(37,186)
其他經營開支	(77,931)	(64,318)	(1,436)	3,783	(139,902)
其他收益	547	865	102	—	1,514
經營利潤／(虧損)	205,648	(22,615)	287	—	183,320
融資成本	—	(530)	—	—	(530)
除稅前分部利潤／(虧損)	205,648	(23,145)	287	—	182,790
所得稅開支	(59,606)	3,394	(352)	—	(56,564)
本年分部利潤／(虧損)	<u>146,042</u>	<u>(19,751)</u>	<u>(65)</u>	<u>—</u>	<u>126,226</u>
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	146,042	(19,745)	(65)	—	126,232
非控股股東權益	—	(6)	—	—	(6)
	<u>146,042</u>	<u>(19,751)</u>	<u>(65)</u>	<u>—</u>	<u>126,226</u>
其他分部數據：					
綜合全面收益表中確認的減值虧損	68	22,485	—	—	22,553
資本開支*	<u>54,991</u>	<u>105,354</u>	<u>208</u>	<u>—</u>	<u>160,553</u>

	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2014年6月30日止期間					
分部收入：					
銷售予外部客戶	261,017	23,457	—	—	284,474
分部間收入	—	3,694	—	(3,694)	—
其他收入	15,413	8,116	1,778	—	25,307
銷售成本	(69,612)	(439)	—	—	(70,051)
僱員開支	(20,709)	(8,559)	(594)	—	(29,862)
折舊與攤銷	(19,251)	(5,495)	(15)	—	(24,761)
經營租金開支	(13,177)	(7,305)	—	1,575	(18,907)
其他經營開支	(39,578)	(34,981)	(549)	2,119	(72,989)
其他收益	444	409	101	—	954
經營利潤／(虧損)	114,547	(21,103)	721	—	94,165
融資成本	—	(530)	—	—	(530)
除稅前分部利潤／(虧損)	114,547	(21,633)	721	—	93,635
所得稅開支	(32,277)	5,939	—	—	(26,338)
本期間分部利潤／(虧損)	<u>82,270</u>	<u>(15,694)</u>	<u>721</u>	<u>—</u>	<u>67,297</u>
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	82,270	(15,680)	721	—	67,311
非控股股東權益	—	(14)	—	—	(14)
	<u>82,270</u>	<u>(15,694)</u>	<u>721</u>	<u>—</u>	<u>67,297</u>
其他分部數據：					
綜合全面收益表中確認的減值虧損	155	15,107	—	—	15,262
綜合全面收益表中撥回的減值虧損	(3)	(10)	—	—	(13)
資本開支*	<u>11,111</u>	<u>34,387</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,498</u>

	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2015年6月30日止期間					
分部收入：					
銷售予外部客戶	235,188	27,461	1,459	—	264,108
分部間收入	—	2,233	—	(2,233)	—
其他收入	20,018	5,339	2,337	—	27,694
銷售成本	(61,162)	(10,420)	(526)	—	(72,108)
僱員開支	(32,834)	(7,815)	(2,359)	—	(43,008)
折舊與攤銷	(21,630)	(2,584)	(179)	—	(24,393)
經營租金開支	(2,579)	(4,852)	(19)	300	(7,150)
其他經營開支	(51,326)	(30,036)	(1,870)	1,933	(81,299)
其他收益／(損失)	174	(212)	2	—	(36)
經營利潤／(虧損)	85,849	(20,886)	(1,155)	—	63,808
除稅前分部利潤／(虧損)	85,849	(20,886)	(1,155)	—	63,808
所得稅開支	(24,288)	2,967	(325)	—	(21,646)
本期間分部利潤／(虧損)	<u>61,561</u>	<u>(17,919)</u>	<u>(1,480)</u>	<u>—</u>	<u>42,162</u>
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	61,561	(17,910)	(1,480)	—	42,171
非控股股東權益	—	(9)	—	—	(9)
	<u>61,561</u>	<u>(17,919)</u>	<u>(1,480)</u>	<u>—</u>	<u>42,162</u>
其他分部數據：					
綜合全面收益表中確認的減值虧損	—	11,253	—	—	11,253
綜合全面收益表中撥回的減值虧損	—	(4,489)	—	—	(4,489)
資本開支*	<u>549</u>	<u>24,266</u>	<u>2,090</u>	<u>—</u>	<u>26,905</u>

* 資本開支由物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資物業、發展中物業、其他無形資產與持有待售已落成物業的增加構成。

由於目標集團絕大部分收入來自居於中國的客戶，故並無呈列地區資料。

5. 收入

收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
					(未經審核)
收入					
特許專櫃銷售佣金	297,390	306,161	323,991	169,925	156,229
直銷收入	161,758	156,287	127,561	79,757	72,756
租賃商舖租金收入	23,727	21,812	25,538	11,336	4,971
投資物業租賃收入	44,444	46,242	47,223	22,604	22,762
物業銷售收入	115,818	41,420	61,664	852	7,390
	<u>643,137</u>	<u>571,922</u>	<u>585,977</u>	<u>284,474</u>	<u>264,108</u>

特許專櫃銷售總額及佣金的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
					(未經審核)
特許專櫃銷售總額	<u>1,580,962</u>	<u>1,698,168</u>	<u>1,570,843</u>	<u>819,748</u>	<u>797,980</u>
特許專櫃銷售佣金	<u>297,390</u>	<u>306,161</u>	<u>323,991</u>	<u>169,925</u>	<u>156,229</u>
商舖租賃的租金收入分析如下：					
租金收入	6,738	5,243	10,724	2,584	2,791
分租租金收入	<u>16,989</u>	<u>16,569</u>	<u>14,814</u>	<u>8,752</u>	<u>2,180</u>
	<u>23,727</u>	<u>21,812</u>	<u>25,538</u>	<u>11,336</u>	<u>4,971</u>

6. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自供貨商及特許專櫃經營商的收入					
— 行政與管理費收入	13,718	12,248	6,753	5,448	8,669
— 促銷費收入	9,796	9,609	6,600	4,501	4,163
— 信用卡手續費收入	14,802	15,407	15,275	7,595	8,676
利息收入	1,458	880	1,060	384	1,664
其他	10,445	11,342	14,830	7,379	4,522
	<u>50,219</u>	<u>49,486</u>	<u>44,518</u>	<u>25,307</u>	<u>27,694</u>

7. 銷售成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存貨採購及其變動	141,035	135,817	120,752	69,546	63,208
物業銷售成本	74,416	18,958	36,744	505	8,900
	<u>215,451</u>	<u>154,775</u>	<u>157,496</u>	<u>70,051</u>	<u>72,108</u>

8. 僱員開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
工資及薪金	53,515	57,530	51,335	25,441	36,329
退休福利	8,360	7,920	6,233	3,191	5,324
其他僱員福利	9,071	5,759	4,363	1,230	1,355
	<u>70,946</u>	<u>71,209</u>	<u>61,931</u>	<u>29,862</u>	<u>43,008</u>

9. 經營租金開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
經營租金	6,743	16,724	21,521	13,654	5,163
經營分租租金	14,714	15,021	15,665	5,253	1,987
	<u>21,457</u>	<u>31,745</u>	<u>37,186</u>	<u>18,907</u>	<u>7,150</u>

10. 其他經營開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
公用設施開支	15,598	13,547	28,150	7,583	13,876
宣傳及廣告開支	9,673	8,438	7,362	3,910	3,747
維護開支	39,196	28,033	10,296	12,037	6,000
招待開支	3,003	2,853	2,021	1,003	788
辦公開支	7,289	7,914	5,627	2,397	2,999
其他稅項開支	52,602	45,793	48,752	23,827	28,509
專業服務費	1,526	1,413	1,130	360	2,110
銀行手續費	10,457	8,807	8,315	4,200	4,504
應收貿易賬款減值／(減值撥回)	1,763	2,004	15,577	15,249	(4,489)
發展中物業減值	—	—	6,976	—	11,253
其他	8,305	4,440	5,696	2,423	12,002
	<u>149,412</u>	<u>123,242</u>	<u>139,902</u>	<u>72,989</u>	<u>81,299</u>

11. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目的損失	31	6,504	793	12	409
按公允值計入損益的權益投資					
公允值虧損／(收益)	(91)	59	(464)	42	86
出售投資物業的收益	(6,724)	—	—	—	—
收到可供出售的權益投資的股息	(322)	(333)	(1,843)	(1,008)	(459)
	<u>(7,106)</u>	<u>6,230</u>	<u>(1,514)</u>	<u>(954)</u>	<u>36</u>

12. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非按公允值列入損益之					
金融負債利息開支總額	15,108	15,780	11,641	6,086	—
減：已資本化利息	(958)	(7,735)	(11,111)	(5,556)	—
	<u>14,150</u>	<u>8,045</u>	<u>530</u>	<u>530</u>	<u>—</u>

13. 所得稅開支

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

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

中國土地增值稅（「土地增值稅」）按30%至60%不等的累進稅率就土地價值增值部分（即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）徵收。為數人民幣3,777,000元、人民幣4,344,000元、人民幣2,191,000元、零及人民幣221,000元的土地增值稅，已分別在截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年6月30日止六個月的綜合全面收益表內扣除。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
目標集團：					
當期－企業所得稅	50,101	46,749	61,537	25,456	24,161
當期－土地增值稅	3,777	4,344	2,191	—	221
遞延（附註30）	(2,598)	(1,807)	(7,164)	882	(2,736)
	<u>51,280</u>	<u>49,286</u>	<u>56,564</u>	<u>26,338</u>	<u>21,646</u>

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

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	<u>176,896</u>		<u>172,472</u>		<u>182,790</u>		<u>93,635</u>		<u>63,808</u>	
法定稅率下的所得稅	44,224	25	43,118	25	45,698	25	23,409	25	15,952	25
稅務豁免	(23)	—	(15)	—	(648)	—	(10)	—	—	—
不可扣稅支出	1,053	1	199	—	705	—	25	—	—	—
未獲確認的稅務虧損	4,439	3	5,436	3	9,069	5	3,084	3	5,652	9
土地增值稅之										
所得稅影響	2,833	2	3,258	2	1,643	1	—	—	166	—
其他	<u>(1,246)</u>	(1)	<u>(2,710)</u>	(2)	<u>97</u>	—	<u>(170)</u>	—	<u>(124)</u>	—
按目標集團實際稅率 計算呈列之 所得稅開支	<u>51,280</u>		<u>49,286</u>		<u>56,564</u>		<u>26,338</u>		<u>21,646</u>	

14. 董事薪酬

於有關期間，貴公司有三名董事。Lu Xiaojuan女士及陳哲元先生分別於2008年12月及2010年10月10日獲委任為貴公司執行董事。Liu Hong先生於2012年10月16日獲委任為貴公司最高行政人員。

於有關期間，概無董事就其向目標集團提供的服務收取任何袍金或酬金。

15. 五名最高薪僱員

於有關期間，目標集團的五名最高薪僱員均非董事。五名最高薪僱員於有關期間的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及津貼	1,231	1,166	1,429	609	565
退休福利	223	246	224	114	136
	<u>1,454</u>	<u>1,412</u>	<u>1,653</u>	<u>723</u>	<u>701</u>

每名最高薪僱員於各有關期間的薪酬低於人民幣1,000,000元。

16. 股息

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日末，向其當時股東發出的股息分別為零、零、零及人民幣471,315,000元。

17. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇	機器及 設備	運輸工具	傢俬、 裝置及 其它設備	租賃 物業裝修	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	人民幣千元
2012年12月31日						
於2012年1月1日：						
成本	543,165	8,439	4,832	13,179	12,569	582,184
累計折舊	(201,975)	(3,539)	(1,271)	(6,803)	(9,111)	(222,699)
賬面淨值	<u>341,190</u>	<u>4,900</u>	<u>3,561</u>	<u>6,376</u>	<u>3,458</u>	<u>359,485</u>
於2012年1月1日(扣除累計折舊)	341,190	4,900	3,561	6,376	3,458	359,485
添置	—	386	—	713	3,213	4,312
處置	—	—	—	(31)	—	(31)
年內折舊撥備	(16,712)	(772)	(601)	(1,130)	(2,296)	(21,511)
於2012年12月31日(扣除累計折舊)	<u>324,478</u>	<u>4,514</u>	<u>2,960</u>	<u>5,928</u>	<u>4,375</u>	<u>342,255</u>
於2012年12月31日：						
成本	543,165	8,825	4,832	13,589	15,782	586,193
累計折舊	(218,687)	(4,311)	(1,872)	(7,661)	(11,407)	(243,938)
賬面淨值	<u>324,478</u>	<u>4,514</u>	<u>2,960</u>	<u>5,928</u>	<u>4,375</u>	<u>342,255</u>

	土地及 樓宇	機器及 設備	傢俬、 裝置及 運輸工具	傢俬、 裝置及 其它設備	租賃 物業裝修	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元
2013年12月31日							
於2013年1月1日：							
成本	543,165	8,825	4,832	13,589	15,782	—	586,193
累計折舊	(218,687)	(4,311)	(1,872)	(7,661)	(11,407)	—	(243,938)
賬面淨值	<u>324,478</u>	<u>4,514</u>	<u>2,960</u>	<u>5,928</u>	<u>4,375</u>	<u>—</u>	<u>342,255</u>
於2013年1月1日(扣除累計折舊)	324,478	4,514	2,960	5,928	4,375	—	342,255
添置	—	910	—	2,680	—	50,269	53,859
處置	(6,491)	(2)	(4)	(72)	—	—	(6,569)
年內折舊撥備	(15,066)	(1,020)	(575)	(922)	(6,976)	—	(24,559)
轉撥	40,935	—	—	—	9,334	(50,269)	—
持有待售之落成物業轉入	3,084	—	—	—	—	—	3,084
於2013年12月31日(扣除累計折舊)	<u>346,940</u>	<u>4,402</u>	<u>2,381</u>	<u>7,614</u>	<u>6,733</u>	<u>—</u>	<u>368,070</u>
於2013年12月31日：							
成本	514,683	9,714	4,824	16,021	25,116	—	570,358
累計折舊	(167,743)	(5,312)	(2,443)	(8,407)	(18,383)	—	(202,288)
賬面淨值	<u>346,940</u>	<u>4,402</u>	<u>2,381</u>	<u>7,614</u>	<u>6,733</u>	<u>—</u>	<u>368,070</u>

	土地及 樓宇	機器及 設備	傢俬、 裝置及 運輸工具	其它設備	租賃 物業裝修	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元
2014年12月31日							
於2014年1月1日：							
成本	514,683	9,714	4,824	16,021	25,116	—	570,358
累計折舊	(167,743)	(5,312)	(2,443)	(8,407)	(18,383)	—	(202,288)
賬面淨值	<u>346,940</u>	<u>4,402</u>	<u>2,381</u>	<u>7,614</u>	<u>6,733</u>	<u>—</u>	<u>368,070</u>
於2014年1月1日(扣除累計折舊)：	346,940	4,402	2,381	7,614	6,733	—	368,070
添置	—	1,181	81	979	4,637	48,635	55,513
處置	—	(896)	(14)	(21)	(68)	—	(999)
年內折舊撥備	(16,941)	(625)	(703)	(1,467)	(1,294)	—	(21,030)
轉撥	—	3,482	—	—	45,153	(48,635)	—
發展中物業轉入	170,421	—	—	—	—	—	170,421
於2014年12月31日(扣除累計折舊)	<u>500,420</u>	<u>7,544</u>	<u>1,745</u>	<u>7,105</u>	<u>55,161</u>	<u>—</u>	<u>571,975</u>
於2014年12月31日：							
成本	685,104	10,988	4,491	17,120	68,906	—	786,609
累計折舊	(184,684)	(3,444)	(2,746)	(10,015)	(13,745)	—	(214,634)
賬面淨值	<u>500,420</u>	<u>7,544</u>	<u>1,745</u>	<u>7,105</u>	<u>55,161</u>	<u>—</u>	<u>571,975</u>

	土地及 樓宇	機器及 設備	運輸工具	傢俬、 裝置及 其它設備	租賃 物業裝修	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	人民幣千元
2015年6月30日						
於2015年1月1日：						
成本	685,104	10,988	4,491	17,120	68,906	786,609
累計折舊	(184,684)	(3,444)	(2,746)	(10,015)	(13,745)	(214,634)
賬面淨值	<u>500,420</u>	<u>7,544</u>	<u>1,745</u>	<u>7,105</u>	<u>55,161</u>	<u>571,975</u>
於2015年1月1日(扣除累計折舊)：	500,420	7,544	1,745	7,105	55,161	571,975
添置	—	220	14	1,894	521	2,649
股東轉入	7,575	522	1,829	1,594	—	11,520
處置	—	(74)	(701)	—	—	(775)
年內折舊撥備	(11,561)	(837)	(181)	(920)	(1,542)	(15,041)
發展中物業轉入	23,893	—	—	—	—	23,893
於2015年6月30日(扣除累計折舊)	<u>520,327</u>	<u>7,375</u>	<u>2,706</u>	<u>9,673</u>	<u>54,140</u>	<u>594,221</u>
於2015年6月30日：						
成本	718,375	11,788	5,163	22,153	69,427	826,906
累計折舊	(198,048)	(4,413)	(2,457)	(12,480)	(15,287)	(232,685)
賬面淨值	<u>520,327</u>	<u>7,375</u>	<u>2,706</u>	<u>9,673</u>	<u>54,140</u>	<u>594,221</u>

目標集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，位於中國大陸。

18. 投資物業

	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	327,842	309,095	296,329	286,163
處置	(5,655)	—	—	—
期／年內扣除折舊	(13,092)	(12,766)	(10,166)	(4,828)
於6月30日／12月31日 的賬面值	<u>309,095</u>	<u>296,329</u>	<u>286,163</u>	<u>281,335</u>
於6月30日／12月31日 的賬面值：				
成本	338,021	338,021	338,021	338,021
累計折舊	(28,926)	(41,692)	(51,858)	(56,686)
賬面淨值	<u>309,095</u>	<u>296,329</u>	<u>286,163</u>	<u>281,335</u>

目標集團的投資物業乃根據中期租約持有，位於中國大陸，且以經營租賃模式租賃予第三方。

貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日賬面淨值分別約人民幣25,180,000元、人民幣17,027,000元、人民幣15,811,000元及人民幣15,513,000元的若干投資物業尚未獲得相關中國機關發出的所有權證書。貴集團正在辦理獲取相關證書的手續。

目標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於附註29(a)。

目標集團的投資物業包括位於中國秦皇島的若干商用地產。目標公司的董事基於每項地產的性質、特性及風險將該等投資物業釐定為商用地產。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團投資物業的公允值分別約為人民幣521,670,000元、人民幣554,600,000元、人民幣537,200,000元及人民幣528,500,000元，該等價值乃根據獨立專業合資格評估師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的估值作出。每年，貴集團的管理層在取得審計委員會批准後，委聘外部評估師負責貴集團資產的外部評估工作。考察標準包括市場知識水平、信譽、獨立性和是否能保持專業性。每年執行評估工作以作年度財務申報時，貴集團的管理層就評估假設與評估結果與評估師進行討論。

目標集團的在建投資物業按成本計量，直至公允值能可靠釐定或工程竣工為止。

公允值層級

下表載列目標集團的投資物業的公允值計量層級：

就以下各項作出的 經常性公允值計量：	於各報告期末按以下 各項作出公允值計量			總計 人民幣千元
	活躍 市場售價 (層級1)	可計量的 重大投入 (層級2)	不可計量的 重大投入 (層級3)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2015年6月30日 商用地產	—	—	528,500	528,500
於2014年12月31日 商用地產	—	—	537,200	537,200
於2013年12月31日 商用地產	—	—	554,600	554,600
於2012年12月31日 商用地產	—	—	521,670	521,670

於有關期間，層級1及層級2之間概無公允值計量轉撥，層級3亦無轉入或轉出。

投資物業的公允值以可比較的相關市場的報價作為參考來確認。為確認其公允值，選取可比較的有著類似規格、性能和地點的物業進行比較。該公允值計量必須與市場銷售價格相關聯。

19. 土地租賃預付款項

目標集團

	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	203,667	198,047	192,450	194,597
發展中物業轉入	—	—	9,022	—
年內攤銷撥備	(5,620)	(5,597)	(6,875)	(2,951)
年／期末賬面值	198,047	192,450	194,597	191,646
計入預付款項及其他 應收款項的即期部分	(5,620)	(5,597)	(5,028)	(5,899)
非即期部分	<u>192,427</u>	<u>186,853</u>	<u>189,569</u>	<u>185,747</u>

目標集團為計息銀行貸款作抵押的已質押土地租賃預付款項詳情載於附註29(a)。

目標公司

	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	189,130	184,103	179,076	174,049
從控股股東轉入	—	—	—	12,520
年內攤銷撥備	(5,027)	(5,027)	(5,027)	(2,799)
年／期末賬面值	184,103	179,076	174,049	183,770
計入預付款項及其他 應收款項的即期部分	(5,027)	(5,027)	(5,027)	(5,598)
非即期部分	<u>179,076</u>	<u>174,049</u>	<u>169,022</u>	<u>178,172</u>

20. 其他無形資產

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日成本 (扣除累計減值)	240	215	191	166
添置	—	—	—	2,079
轉撥自股東	—	—	—	5,314
期／年內攤銷撥備	(25)	(24)	(25)	(448)
於6月30日／12月31日	<u>215</u>	<u>191</u>	<u>166</u>	<u>7,111</u>
於6月30日／12月31日： 成本	246	246	246	7,639
累計攤銷	(31)	(55)	(80)	(528)
賬面淨值	<u>215</u>	<u>191</u>	<u>166</u>	<u>7,111</u>

21. 於附屬公司之投資

目標公司	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市股份，按成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>743,958</u>

於有關期間末目標集團附屬公司的詳情載於財務資料附註1。

22. 存貨

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
可轉售商品	43,727	33,550	26,621	24,062
存貨的跌價撥備	(152)	(152)	—	—
	<u>43,575</u>	<u>33,398</u>	<u>26,621</u>	<u>24,062</u>

23. 發展中物業

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
根據中期租約持有的中國 大陸土地，以成本價：				
年初	68,309	60,414	60,414	51,392
轉撥至土地租賃預付款	—	—	(9,022)	—
轉撥至持有待售				
已落成物業	(7,895)	—	—	—
減值	—	—	—	(8,821)
年／期末	<u>60,414</u>	<u>60,414</u>	<u>51,392</u>	<u>42,571</u>
開發支出，以成本價：				
年初	191,793	137,387	198,954	48,278
添置	85,220	61,567	105,080	24,255
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	(170,421)	(23,893)
轉撥至持有待售				
已落成物業	(139,626)	—	(78,359)	—
減值	—	—	(6,976)	(2,432)
年／期末	<u>137,387</u>	<u>198,954</u>	<u>48,278</u>	<u>46,208</u>
	<u>197,801</u>	<u>259,368</u>	<u>99,670</u>	<u>88,779</u>

目標集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

24. 應收貿易款項

目標集團力圖通過其突出的收款能力保持嚴密的控制及降低信貸風險。基於目標集團應收貿易款項涉及大量多樣化客戶的事實，故並無重大集中信貸風險。應收貿易款項是非計息的。

於各有關期間末，應收貿易款項按合約日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
60日內	11,815	9,708	22,986	6,446
61至90日	22	—	34	2,067
91至180日	869	178	30	1,772
181至270日	1,693	—	13	—
271至360日	—	363	319	648
超過360日	34,127	42,225	42,760	25,114
	48,526	52,474	66,142	36,047
應收貿易款項減值	(13,296)	(14,817)	(30,256)	(11,701)
	<u>35,230</u>	<u>37,657</u>	<u>35,886</u>	<u>24,346</u>

應收貿易款項的減值撥備變動如下：

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年／期內	11,694	13,296	14,817	30,256
年內確認	1,847	2,004	15,577	96
年內核銷	(161)	(483)	(138)	(14,066)
年內轉出金額	(84)	—	—	(4,585)
年／期末	<u>13,296</u>	<u>14,817</u>	<u>30,256</u>	<u>11,701</u>

於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年6月30日，上述應收貿易款項的減值撥備中，包括被個別評定為減值的應收貿易款項撥備為人民幣13,296,000元、人民幣14,817,000元、人民幣30,256,000元及人民幣29,172,000元，該等應收貿易款項在計提撥備前的賬面值分別為人民幣13,296,000元、人民幣14,817,000元、人民幣30,256,000元及人民幣25,767,000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。

未逾期或未減值的應收貿易款項與近期不曾拖欠任何付款的大量多樣化客戶有關。

25. 預付款項及其他應收款項

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產				
預付款項	<u>63,502</u>	<u>52,721</u>	<u>42,529</u>	<u>34,695</u>
流動資產				
預付款項	10,404	8,117	14,194	12,158
其他應收款項	<u>5,928</u>	<u>3,597</u>	<u>4,146</u>	<u>13,761</u>
	16,332	11,714	18,340	25,919
其他應收款項減值	<u>(627)</u>	<u>(429)</u>	<u>(429)</u>	<u>(429)</u>
	<u>15,705</u>	<u>11,285</u>	<u>17,911</u>	<u>25,490</u>

其他應收款項減值撥備變動如下：

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年／期初	717	627	429	429
年內核銷	<u>(90)</u>	<u>(198)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期末	<u>627</u>	<u>429</u>	<u>429</u>	<u>429</u>

於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年6月30日，上述其他應收款項的減值撥備中，包括被個別評定為減值的其他應收款項撥備約為人民幣627,000元、人民幣429,000元、人民幣429,000元及人民幣429,000元，該等其他應收款項的賬面值約為人民幣627,000元、人民幣429,000元、人民幣429,000元及人民幣429,000元。個別被評定為減值的其他應收款項與面對財務困難或拖欠付款的其他債務人有關。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

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

26. 現金及現金等價物

目標集團	於12月31日			於6月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	107,618	93,461	100,873	119,814
減：為在建工程抵押 的銀行存款	23,645	14,795	26,932	20,868
其他抵押的銀行存款	9,190	8,001	6,639	8,932
現金及現金等價物	<u>74,783</u>	<u>70,665</u>	<u>67,302</u>	<u>90,014</u>

27. 應付貿易款項及應付票據

於各報告期末，應付貿易款項及應付票據按發票日的賬齡分析如下：

目標集團	於12月31日			於6月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	173,803	166,124	149,318	245,887
91至180天	3,595	1,162	21,414	12,885
181至360天	2,599	1,660	1,319	20,035
超過360天	564	1,422	4,391	1,119
	<u>180,561</u>	<u>170,368</u>	<u>176,442</u>	<u>279,926</u>

目標公司	於12月31日			於6月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	42,907	40,928	43,189	229,063
91至180天	174	416	1,980	10,611
181至360天	799	117	369	11,394
超過360天	333	426	4,117	7,189
	<u>44,213</u>	<u>41,887</u>	<u>49,655</u>	<u>258,257</u>

應付貿易款項為免息，並一般於90天內清償。

28. 已收按金，應計費用及其他應付款項

目標集團	於12月31日			於6月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延收入	23,265	22,694	14,650	173,049
已收按金	33,893	41,276	59,714	50,599
預提經營租金開支	14	25	—	—
預提公用設施開支	857	348	89	2
預提費用	816	392	829	264
預提僱員開支	7,029	7,772	9,556	9,784
增值稅及其他應繳稅項	(14,552)	(14,639)	(7,537)	(47,009)
其他應付款項	66,188	72,595	99,993	128,583
	<u>117,510</u>	<u>130,463</u>	<u>177,294</u>	<u>315,272</u>

目標公司	於12月31日			於6月30日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延收入	411	182	149	156,411
已收按金	8,910	9,550	17,062	35,718
預提公用設施開支	650	—	—	—
預提費用	41	—	43	—
預提僱員開支	224	522	503	5,408
其他應付款項	7,056	7,069	1,018	6,789
	<u>17,292</u>	<u>17,323</u>	<u>18,775</u>	<u>204,326</u>

29. 計息銀行貸款及其他借款

目標集團	於12月31日 2012年			於12月31日 2013年			於12月31日 2014年		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
即期									
銀行貸款—有抵押	7.54%-9.84%	2013年	59,000	—	—	—	—	—	—
			<u>59,000</u>			<u>—</u>			<u>—</u>
其他借款			—	6%	2014年	25,000	6%	2015年	215,500
			<u>—</u>			<u>25,000</u>			<u>215,500</u>
			<u>59,000</u>			<u>25,000</u>			<u>215,500</u>

目標集團	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

償還期：

應償還銀行貸款：

一年內	59,000	25,000	215,500
-----	--------	--------	---------

(a) 於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年6月30日，目標集團的銀行貸款分別為人民幣59,000,000元、零、零及零，並由以下資產抵押：

(i) 目標集團於2012年12月31日賬面淨值約為人民幣47,168,000元的若干土地租賃預付款(附註19)；及

(ii) 目標集團於2012年12月31日賬面淨值為人民幣12,981,000元的若干投資性物業(附註18)。

(b) 於2013年及2014年12月31日，目標集團金額為人民幣25,000,000元及人民幣215,500,000元的其他借款乃由茂業物流提供，月利率0.5%。

30. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項資產

目標集團

	撥備及 應計費用 人民幣千元	發展中 物業減值 人民幣千元	貿易及 其他應收 款項減值 人民幣千元	可供抵銷 未來應納稅 利潤的虧損 人民幣千元	未實現內部 銷售利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	38	—	2,974	—	96	3,108
年內扣自綜合全面收益表 的遞延稅項	—	—	441	105	2,052	2,598
於2012年12月31日 及2013年1月1日	38	—	3,415	105	2,148	5,706
年內計入/(扣自)綜合全面 收益表的遞延稅項	(38)	—	501	9	1,335	1,807
於2013年12月31日 及2014年1月1日	—	—	3,916	114	3,483	7,513
年內計入綜合全面收益表 的遞延稅項	—	1,744	3,894	—	1,526	7,164
於2014年12月31日 及2015年1月1日	—	1,744	7,810	114	5,009	14,677
年內計入/(扣自)綜合全面 收益表的遞延稅項	—	2,813	(4,638)	4,468	93	2,736
轉撥自股東	—	—	—	2,962	—	2,962
於2015年6月30日	—	4,557	3,172	7,544	5,102	20,375

目標集團

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，目標集團在中國大陸之稅項虧損分別為人民幣23,112,000元、人民幣40,588,000元、人民幣75,950,000元及人民幣92,181,000元，該等虧損將於一至五年內到期，以抵銷產生虧損的集團公司未來的應納稅利潤。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，該等稅項虧損之未確認遞延稅項資產分別約為人民幣22,692,000元、人民幣40,132,000元、人民幣75,494,000元及人民幣62,005,000元，乃於已出現虧損一段時期的附屬公司產生，且未具充分有說服力的證據，證明五年之屆滿日期前將有充分的應納稅利潤，以動用結轉稅項虧損，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

31. 股本

目標集團及公司	於12月31日			於6月30日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
授權：	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>	<u>886,518</u>
已發行及繳足：	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>	<u>886,518</u>

期內股本變動如下：

	發行的 股份數目	股本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	<u>245,000,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>
於2012年12月31日	<u>245,000,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>
於2013年1月1日	<u>245,000,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>
於2013年12月31日	<u>245,000,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>
於2014年1月1日	<u>245,000,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>
於2014年12月31日	<u>245,000,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>
於2015年1月1日	<u>245,000,000</u>	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>
發行股份	<u>641,517,865</u>	<u>641,518</u>	<u>641,518</u>
於2015年6月30日	<u>886,517,865</u>	<u>886,518</u>	<u>886,518</u>

32. 儲備

(a) 目標集團

目標集團於有關期間之儲備金額及變動於財務資料第6至7頁之綜合權益變動表呈列。

(b) 目標公司

	股份溢價 人民幣千元	法定		合計 人民幣千元
		盈餘公積 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	
於2012年1月1日	—	312	10,746	11,058
本年度全面收益總額	—	—	32,730	32,730
撥作儲備的利潤	—	4,395	(4,395)	—
於2012年12月31日 及2013年1月1日	—	4,707	39,081	43,788
本年度全面收益總額	—	—	39,315	39,315
撥作儲備的利潤	—	4,056	(4,056)	—
於2013年12月31日 及2014年1月1日	—	8,763	74,340	83,103
本年度全面收益總額	—	—	50,065	50,065
撥作儲備的利潤	—	4,898	(4,898)	—
於2014年12月31日 及2015年1月1日	—	13,661	119,507	133,168
本年度全面收益總額	—	—	67,107	67,107
控股股東注資	240,957	—	—	240,957
於2015年6月30日	<u>240,957</u>	<u>13,661</u>	<u>186,614</u>	<u>441,232</u>

(c) 合併儲備

合併儲備指於 貴公司註冊成立前目標集團旗下各公司之繳足資本總額及儲備。合併儲備變動的詳情載於綜合權益變動表。

33. 經營租賃安排

(i) 作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租投資物業(財務資料附註18)及分租租入物業，協定租期介乎1年到14年。

於各有關期間末，目標集團根據與租戶訂立於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應收租金總額如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	20,778	16,685	11,389	21,714
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	11,281	4,763	17,810	22,210
五年後	1,522	—	168	2,363
	<u>33,581</u>	<u>21,448</u>	<u>29,367</u>	<u>46,287</u>

(ii) 作為承租人

於各有關期間末，目標集團根據於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應收租金總額如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	12,160	45,402	27,492	30,342
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	18,133	104,887	121,467	126,839
五年後	—	—	302,169	302,169
	<u>30,293</u>	<u>150,289</u>	<u>451,128</u>	<u>459,350</u>

34. 資本承擔

於各有關期間末，目標集團及目標公司具有下列承擔：

目標集團	於12月31日			於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約，但未作撥備	72,324	59,690	92,097		4,961
	<u>72,324</u>	<u>59,690</u>	<u>92,097</u>		<u>4,961</u>

35. 關聯方交易與結餘

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

目標集團		於12月31日			於6月30日	
		2012年 附註 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(1) 經常性交易						
	物業管理收入：					
	茂業物流股份有限公司					
	(「茂業物流」)	(i) 497	418	1,470	752	—
	租金收入：					
	茂業物流	(i) 300	300	575	150	—
(2) 非經常性交易						
	由以下公司提供					
	的借款：					
	茂業物流	(i) 453,808	701,845	1,542,641	758,821	—
	向以下公司償還借款：					
	茂業物流	(i) 512,489	686,973	132,410	53,705	—
	向以下公司支付利息：					
	茂業物流	(i) 10,029	15,232	11,641	6,086	—

附註

(i) 該實體是 貴公司的直接控股公司。

(b) 與關聯方之尚未償還結餘如下：

目標集團	於12月31日			於6月30日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收關聯方：				
應收直接控股公司	<u>200,511</u>	<u>347,925</u>	<u>546,472</u>	<u>162,783</u>
應付關聯方：				
應付直接控股公司	<u>128,437</u>	<u>184,399</u>	<u>89,925</u>	<u>—</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，應收關聯方結餘分別約為人民幣200,511,000元、人民幣347,925,000元、人民幣546,472,000元及人民幣161,783,000元。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，應付關聯方結餘分別約為人民幣128,437,000元、人民幣209,399,000元、人民幣305,425,000元及零。結餘是貿易性質的，無擔保，免息及無固定償還期限。與同系附屬公司和其他關聯方的其他結餘是非貿易性質的，無擔保及於要求時償還。

未愈期或未減值的關聯方其他結餘的賬面值與近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該等關聯方結餘的賬面值與其公允價值相若。

(c) 主要管理層的補償

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及津貼	1,231	1,166	1,429	609	565
退休福利	<u>223</u>	<u>246</u>	<u>224</u>	<u>114</u>	<u>136</u>
	<u>1,454</u>	<u>1,412</u>	<u>1,653</u>	<u>723</u>	<u>701</u>

36. 金融工具的分類

目標集團於各有關期間末的各項金融工具的賬面值列示如下：

2012年12月31日

金融資產

	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售權益投資	—	350	350
應收貿易款項	35,230	—	35,230
預付款項及其他應收款項	15,705	—	15,705
應收關聯方款項	200,511	—	200,511
現金及現金等價物	74,783	—	74,783
抵押存款	42,835	—	42,835
	<u>369,064</u>	<u>350</u>	<u>369,414</u>

2013年12月31日

金融資產

	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收貿易款項	37,657	—	37,657
預付款項及其他應收款項	11,285	—	11,285
應收關聯方款項	347,925	—	347,925
現金及現金等價物	70,665	—	70,665
抵押存款	22,796	—	22,796
	<u>490,328</u>	<u>—</u>	<u>490,328</u>

2014年12月31日

金融資產

	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收貿易款項	35,886	—	35,886
預付款項及其他應收款項	17,911	—	17,911
應收關聯方款項	546,472	—	546,472
現金及現金等價物	67,302	—	67,302
抵押存款	33,571	—	33,571
	<u>701,142</u>	<u>—</u>	<u>701,142</u>

2015年6月30日

金融資產

	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售權益投資	5,000	—	5,000
應收貿易款項	24,346	—	24,346
預付款項及其他應收款項	25,490	—	25,490
應收關聯方款項	162,783	—	162,783
現金及現金等價物	90,014	—	90,014
抵押存款	29,800	—	29,800
	<u>337,433</u>	<u>—</u>	<u>337,433</u>

按攤餘成本計價的金融負債

	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	180,561	170,368	176,442	279,926
其他應付款項及應計 費用中包含的金融負債	117,510	130,463	177,294	315,272
應付關聯方款項	128,437	184,399	89,925	—
計息銀行貸款及其他借款	59,000	25,000	215,500	—
	<u>485,508</u>	<u>510,230</u>	<u>659,161</u>	<u>595,198</u>

37. 金融工具的公允價值及公允價值層級

目標集團金融工具的賬面值與其公允價值相若。

經管理層評估確認，應收貿易款項及其他應收款項、應收直接控股公司款項、現金及現金等價物、抵押存款、受限制現金、應付貿易款項、其他應付款項及應付直接控股公司款項的公允價值很大程度取決於該等工具短期到期的賬面值。

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

除被強制清算外，金融資產及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公允價值：

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

對於上市股權投資的公允價值基於市場報價而定。

下表列示目標集團金融工具的公允價值層級：

2012年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
金融資產		
可供出售權益投資	350	350
	<u>350</u>	<u>350</u>
金融負債		
計息銀行貸款及其他借款	59,000	59,000
	<u>59,000</u>	<u>59,000</u>

2013年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
金融負債		
計息銀行貸款及其他借款	25,000	25,000
	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>

2014年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
金融負債		
計息銀行貸款及其他借款	215,500	215,500
	<u>215,500</u>	<u>215,500</u>

2015年6月30日

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
金融資產		
可供出售權益投資	5,000	5,000
	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款的流動部分、應收貿易款項、應付貿易款項及應付票據、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、以及應收／應付附屬公司款項之公允價值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

公允價值層級

下表列示目標集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於2012年12月31日

	公允價值計量			合計
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可 計量的投入 (第二級) 人民幣千元	重大不可 計量的投入 (第三級) 人民幣千元	
可供出售的投資	—	—	350	350

於2015年6月30日

	公允價值計量			合計
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可 計量的投入 (第二級) 人民幣千元	重大不可 計量的投入 (第三級) 人民幣千元	
可供出售的投資	—	—	5,000	5,000

於2013年及2014年12月31日，目標集團並無任何的金融資產。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，目標集團並無任何按公允價值計量的金融負債。

38. 財務風險管理目標和政策

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

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

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

利率風險

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

下表列示目標集團除稅前利潤對利率的合理可能變動(所有其他變量維持不變)的敏感度。

利率風險

目標集團	除稅前利潤增加/(減少)				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率基點變化					
上升50個基點	397	—	—	—	—
下降50個基點	(397)	—	—	—	—

信貸風險

目標集團金融資產(包括應收貿易款項及其他應收款項、應收直接控股公司款項、現金及現金等價物及可供出售的金融資產)之信貸風險來自對手方拖欠付款,而可能拖欠之最高金額等於該等工具之賬面值。

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

有關目標集團應收貿易款項所產生的信貸風險的進一步量化數據於財務資料附註24中披露。

流動性風險

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

目標集團之金融負債於各有關期間末之到期情況如下：

	於2012年12月31日					合計
	按要求	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	
	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	
計息銀行貸款及其他借款	—	59,000	—	—	—	59,000
應付貿易款項及應付票據	—	180,561	—	—	—	180,561
計入其他應付款項及						
應計費用的金融負債	117,510	—	—	—	—	117,510
應付關聯方	128,437	—	—	—	—	128,437
合計	<u>245,947</u>	<u>239,561</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>485,508</u>
	於2013年12月31日					合計
	按要求	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	
	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	
計息銀行貸款及其他借款	—	25,000	—	—	—	25,000
應付貿易款項及應付票據	—	170,368	—	—	—	170,368
計入其他應付款項及						
應計費用的金融負債	130,463	—	—	—	—	130,463
應付關聯方	184,399	—	—	—	—	184,399
合計	<u>314,862</u>	<u>195,368</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>510,230</u>

	於2014年12月31日					合計
	按要求	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	
	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	
計息銀行貸款及其他借款	—	215,500	—	—	—	215,500
應付貿易款項及應付票據	—	176,442	—	—	—	176,442
計入其他應付款項及						
應計費用的金融負債	177,294	—	—	—	—	177,294
應付關聯方	89,925	—	—	—	—	89,925
合計	<u>267,219</u>	<u>391,942</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>659,161</u>

	於2015年6月30日					合計
	按要求	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	
	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	
應付貿易款項及應付票據	—	279,926	—	—	—	279,926
計入其他應付款項及						
應計費用的金融負債	315,272	—	—	—	—	315,272
應付關聯方	—	—	—	—	—	—
合計	<u>315,272</u>	<u>279,926</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>595,198</u>

目標公司之金融負債於各有關期間末之到期情況如下：

	於2012年12月31日		
	按要求	一年內	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付直接控股公司款項	—	128,437	128,437
其他應付款項	—	66,188	66,188
合計	<u>—</u>	<u>194,625</u>	<u>194,625</u>

	於2013年12月31日		
	按要求	一年內	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付直接控股公司款項	—	184,399	184,399
其他應付款項	—	72,595	72,595
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
合計	<u> </u>	<u>256,994</u>	<u>256,994</u>

	於2014年12月31日		
	按要求	一年內	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付直接控股公司款項	—	89,925	89,925
其他應付款項	—	99,993	99,993
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
合計	<u> </u>	<u>189,918</u>	<u>189,918</u>

	於2015年6月30日		
	按要求	一年內	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付直接控股公司款項	—	—	—
其他應付款項	—	128,583	128,583
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
合計	<u> </u>	<u>128,583</u>	<u>128,583</u>

資本管理

目標集團資本管理政策之目標乃保障目標集團之償債能力以能夠持續經營其業務，並能夠維持優化的資本架構、減少資本成本及使股東價值最大化。

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

目標集團使用資本負債比率(即淨負債除以母公司擁有人應佔權益)監控其資本。目標集團之政策乃將資本負債比率維持在合理水平。淨負債為計息銀行貸款、其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物。於報告期末之資本負債比率如下：

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計息銀行貸款及 其他借款(附註29)	59,000	25,000	215,500	—
減：現金及現金等價物 (附註26)	<u>(74,783)</u>	<u>(70,665)</u>	<u>(67,302)</u>	<u>(90,014)</u>
淨負債	<u>(15,783)</u>	<u>(45,665)</u>	<u>148,198</u>	<u>(90,014)</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>1,290,719</u>	<u>1,413,877</u>	<u>1,540,109</u>	<u>1,239,159</u>
資本及淨負債	<u>1,274,936</u>	<u>1,368,212</u>	<u>1,688,307</u>	<u>1,149,145</u>
資本負債比率	<u>(1%)</u>	<u>(3%)</u>	<u>9%</u>	<u>(8%)</u>

III. 其後財務報表

目標集團或其任何附屬公司概無就2015年6月30日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

茂業國際控股有限公司
董事會 台照

執業會計師
香港

2015年12月31日

目標公司之管理層討論及分析

下文載列目標公司的管理層討論及分析。以下財務信息乃根據載於本通函附錄二的「目標公司的財務資料」。

商業及財務審視

目標公司為一家於中華人民共和國成立之有限公司，主要從事百貨商店的經營和管理以及房地產開發。

收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司錄得收入約為人民幣264.1百萬元，與截至二零一四年六月三十日止六個月的比較約人民幣284.5百萬元，減少約人民幣20.4百萬元。其減少主要歸因於：(i)特許專櫃銷售收入減少因本期持續受到宏觀經濟下滑和為限制政府支出而實施的影響而減少；及(ii)直銷收入因本期黃金價格走勢疲軟，且經過2014年金價下跌引發大搶購導致需求下降，本期黃金需求降低，使得以黃金為主要自營商品的華聯店、商城店銷售受到影響而減少。

截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司的稅後淨利潤約人民幣42.2百萬元，與截至二零一四年六月三十日止六個月的稅後淨利潤比較約人民幣67.3百萬元，減少約人民幣25.1百萬元。這樣的變化主要是由於收入較同期有所減少，而銷售成本有所上升。

其他收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司的其他收入為人民幣27.7百萬元，較二零一四年同期的人民幣25.3百萬元上升了9.4%，主要歸功於金原商業管理從2014年12月開始恢復開店，管理費收入增加。

銷售成本

截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司的銷售成本為人民幣72.1百萬元，較二零一四年同期的人民幣70.0百萬元上升了4.2%，銷售成本上升的主要原因是由於部分門店自營業務減少所致。

僱員開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司的僱員開支為人民幣43.0百萬元。較二零一四年同期的人民幣29.9百萬元相比增加44.0%。僱員開支增加的主要原因是目標公司由母公司行政增加劃入員工，工資增加人民幣681萬元以及本期成立金都分公司，導致工資增加人民幣289萬元。

折舊及攤銷

截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司的折舊及攤銷為人民幣24.4百萬元，較二零一四年同期的人民幣24.8百萬元下降了1.5%，主要由於金原房地產減少人民幣297萬元。

經營租金開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司的經營租金開支為人民幣7.2百萬元，較二零一四年同期的人民幣18.9百萬元減少了62.2%，主要由於金原商業管理於2014年12月恢復開店，向供應商收取的租賃費，可以彌補向業主的紅利支出。

財務流動性及財務流動資源

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司之資產總值分別約為人民幣866.9百萬元及人民幣622.0百萬元。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司錄得現金及現金等額分別約人民幣67.3百萬元及人民幣90.0百萬元以及分別錄得流動負債淨額人民幣677.0百萬元及人民幣617.2百萬元。

資本架構

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司均無計息銀行借款及其他借款。

資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，資產負債比率(總負債佔總資產之百分比)分別約為30.49%及33.25%。於二零一五年六月三十日之資產負債比率較二零一四年十二月三十一日有所上升乃主要由於應收關聯公司款項在二零一五年六月三十日有大幅下降，導致總資產較二零一四年十二月三十一日有所下降，進而使資產負債比率有所上升。

外幣兌換風險

目標公司為於中華人民共和國成立之有限公司，其大部分貨幣資產，負債，收入和支出均以人民幣結算。因此目標公司管理層認為匯率波動風險低，在上述期間，目標公司沒有使用任何衍生金融工具進行對沖目的。

資金和財務政策

目標公司於對整體業務營運採取了審慎的資金和財務政策，目的將以最小化金融風險。未來項目將過營運資本現金流或以股權的方式融資。

資本承擔

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司沒有資本承擔。

重大投資、收購及出售

於二零一二年一月一日至二零一五年六月三十日，目標公司沒有重大投資、收購及出售。

或有負債

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司沒有重大或有負債。

資產質押

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司沒有資產質押。

僱員資料

於二零一五年六月三十日，目標公司有1701名員工(包括董事)。

薪酬政策

目標公司的招聘，僱用，晉升和報酬其員工是根據員工的資歷，經驗，技能，表現，貢獻和市場趨勢決定。其他福利包括社會保險和津貼。目標公司員工的獎金是取決於目標

公司業績及員工的表現。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司員工成本分別約人民幣70.9百萬元，人民幣71.2百萬元，人民幣61.9百萬元及人民幣43.0百萬元。

目標公司的高級管理層的薪酬政策受本公司之提名委員會監督。

本公司在有需要時會為目標公司員工提供內部或外判的培訓。

目標公司的額外財務資料

以下是目標公司根據目標公司未經審核管理賬目於二零一五年七月一日至二零一五年九月三十日(「額外期間」)的額外財務資料。

營運收入

目標公司於額外期間錄得收入約人民幣375.0百萬元。

營運利潤

目標公司於額外期間錄得營運利潤約人民幣28.2百萬元。

純利

目標公司於額外期間錄得稅後純利約人民幣19.2百萬元。

銷售成本

目標公司於額外期間錄得銷售成本約人民幣41.0百萬元。

財務成本

目標公司於額外期間錄得財務成本約人民幣1.8百萬元。

於額外期間，目標公司並無任何重大投資、收購或處置。

業務前景

儘管中國零售市場近年的增長已放緩，鑒於目標公司在秦皇島的市場領導地位，目標公司的零售業務分部仍維持穩定。根據《秦皇島統計年鑒》的資料，2014年本公司百貨零售收入佔當地限額(營業額人民幣1,000萬元)以上百貨店／購物中心銷售額的比例為77.89%。目標公司在秦皇島當地的百貨零售具有絕對的行業領導地位和競爭優勢。

目標公司將維持其在安徽地區商業物業開發的計劃。並且鑒於茂業物流百貨零售業務與實際控制人控制的企業之間的存在潛在利益衝突，此交易後有助於徹底解決同業競爭、推動國內上市公司發展。

未來計劃

目標公司的資產業務以商業零售為主，主要在秦皇島經營五家百貨門店，均位處秦皇島市中心商圈，同時在安徽合肥、蕪湖、滁州、淮南從事商業地產業務。本公司將充分利用上市平台優勢、品牌優勢以及規範化管理經驗，進一步整合百貨零售業務，提升公司盈利能力。

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料

以下為由董事編製的經擴大集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，以說明經擴大集團於2015年6月30日的財務狀況，猶如收購協議項下擬進行的交易已於2014年1月1日完成。未經審核備考財務資料由董事僅就說明用途編製，由於其假設性質，未必能反映倘交易於2015年6月30日發生後經擴大集團於2015年6月30日或任何未來日期的真實財務狀況。

未經審核備考財務資料乃基於自本公司2015年中期報告摘錄的本集團於2015年6月30日的未經審核綜合財務狀況表及未經審核綜合損益表及本通函附錄二所載目標集團於2015年6月30日的經審核綜合財務狀況表及未經審核綜合損益表，並作出隨附附註所述的備考調整而根據上市規則第4.29條編製而成。

經擴大集團未經審核綜合財務狀況表

	本集團於 2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	目標集團於 2015年 6月30日 (經審核) 人民幣千元	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 (附註1)	備考經 擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
非流動資產				
物業，廠房及設備	6,569,517	594,221		7,163,738
其他無形資產	46,999	7,111		54,110
土地租賃預付款項	4,140,445	185,747		4,326,192
商譽	352,104	—	166,717	518,821
投資物業	444,941	281,335		726,276
於聯營公司投資	2,349,403	—		2,349,403
可供出售權益投資	1,709,334	5,000		1,714,334
預付款項	415,583	34,695		450,278
遞延稅項資產	362,136	20,375		382,511
非流動資產總額	<u>16,390,462</u>	<u>1,128,484</u>		<u>17,685,663</u>
流動資產				
存貨	166,807	24,062		190,869
持有待售物業	937,111	282,552		1,219,663
發展中物業	6,484,751	88,779		6,573,530
應收貿易賬款	22,516	24,346		46,862
預付款及其他應收款項	1,335,584	25,490		1,361,074
按公允值計入損益的權益投資	284,964	—		284,964
應收關聯方款項	250,807	162,783		413,590
已抵押存款	17,694	29,800		47,494
現金及現金等價物	<u>1,012,210</u>	<u>90,014</u>		<u>1,102,224</u>
流動資產總額	<u>10,512,444</u>	<u>727,826</u>		<u>11,240,270</u>

	本集團於 2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	目標集團於 2015年 6月30日 (經審核) 人民幣千元	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 (附註1)	備考經 擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
流動負債				
計息銀行貸款及其他借款	6,727,845	—		6,727,845
應付貿易款項及票據	1,756,826	279,926		2,036,752
已收按金，應計費用及 其他應付款項	3,295,666	315,272	1,405,876	5,016,814
應付關聯方款項	47,590	—		47,590
應付所得稅	224,181	21,953		246,134
流動負債總額	<u>12,052,108</u>	<u>617,151</u>		<u>14,075,135</u>
流動資產淨額	<u>(1,539,664)</u>	<u>110,675</u>		<u>(2,834,865)</u>
總資產減流動負債	<u>14,850,798</u>	<u>1,239,159</u>		<u>14,850,798</u>
非流動負債				
計息銀行貸款	4,601,840	—		4,601,840
遞延稅項負債	1,215,665	—		1,215,665
非流動負債總額	<u>5,817,505</u>	<u>—</u>		<u>5,817,505</u>
資產淨額	<u><u>9,033,293</u></u>	<u><u>1,239,159</u></u>		<u><u>9,033,293</u></u>

	本集團於 2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	目標集團於 2015年 6月30日 (經審核) 人民幣千元	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 (附註1)	備考經 擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	460,270	—		460,270
可換股債券權益部分	55,538	—		55,538
儲備	7,415,375	1,239,159	(1,239,159)	7,415,375
擬派中期股息	—	—		—
	<u>7,931,183</u>	<u>1,239,159</u>	<u>(1,239,159)</u>	<u>7,931,183</u>
非控股股東權益	<u>1,102,110</u>	—		<u>1,102,110</u>
權益總額	<u>9,033,293</u>	<u>1,239,159</u>	<u>(1,239,159)</u>	<u>9,033,293</u>

1. 就編製未經審核備考財務資料而言，假設收購事項已於2015年6月30日完成，因此人民幣1,405,875,700元現金代價付款作為備考調整入賬。

備考調整反映：(a)本集團於收購事項後於目標集團權益的抵銷；及(b)產生自收購事項的估計商譽的確認，計算如下：

	人民幣千元
目標集團於2015年6月30日的資產淨值	1,239,159
收購產生的商譽	<u>166,717</u>
通過下列方式支付：	
現金代價	<u>1,405,876</u>

本集團應按收購日期的公允值計量收購的可識別資產及承擔的負債。本公司管理層將於進行收購事項時執行估值程序及價格分攤程序(「PPA」)以將購買價分攤至收購的可識別資產及承擔的負債。儘管估值程序並未於未經審核備考財務資料確定，仍假設目標公司的物業的公允值相等於其賬面值(「假設」)。由於PPA尚未確定，本公司核數師無法得出會否存在任何商譽的結論。在此情況下，通函中披露的商譽金額根據假設計算。再者，作為參考，按照由茂業物流聘用的

獨立及符合專業資格的估值師所編製的估值報告，目標集團的可識別資產淨額的初步估值結果約為人民幣22億元，較代價高約人民幣8億元及較賬面值高約人民幣10億元。目標集團管理層已假設零售市場環境於近年並無劇變，且預期目標集團的管理團隊將維持穩定，而目標集團並無計劃在不久將來改變其業務模式。此外，目標集團於過往三年獲利，核數師認為並無跡象顯示經擴大集團會出現商譽減值。

本公司將採納與備考財務報表所採用者一致的會計政策及主要假設以評估經擴大集團於編製本公司財務報表期間的商譽減值。

經擴大集團未經審核綜合損益表

	本集團 截至2014年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	目標集團 截至2014年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 (附註2)	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 (附註3)	備考經 擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
收入	3,550,111	585,977	(483,454)		3,652,634
其他收入	850,349	44,518	(33,863)		861,004
經營收入總額	4,400,460	630,495	(517,317)		4,513,638
銷售成本	(1,365,726)	(157,496)	104,301		(1,418,921)
僱員開支	(467,529)	(61,931)	54,672		(474,788)
折舊及攤銷	(363,458)	(52,174)	50,409		(365,223)
經營租金開支	(225,575)	(37,186)	35,400		(227,361)
其他經營開支	(914,409)	(139,902)	111,132		(943,179)
其他收益／(虧損)淨額	1,257,995	1,514	(813)		1,258,696
經營利潤	2,321,758	183,320	(162,216)		2,342,862
融資成本	(170,354)	(530)	(10,079)		(180,963)
應佔聯營公司損益	(64,927)	—	1,482	55,784	(7,661)
稅前利潤	2,086,477	182,790	(170,813)	55,784	2,154,238
所得稅	(637,274)	(56,564)	51,347		(642,491)
年度利潤	1,449,203	126,226	(119,466)	55,784	1,511,747
母公司權益持有人	1,364,692	126,232	(119,470)	55,784	1,427,238
非控股股東權益	84,511	(6)	4		84,509
	1,449,203	126,226	(119,466)	55,784	1,511,747

2. 茂業物流自2010年6月30日起為本公司附屬公司。於2014年7月24日，茂業物流就收購北京創世漫道科技有限公司訂立收購協議。作為收購的結果，茂業物流不再為本公司的附屬公司並自2014年12月19日起成為本公司的一家聯營公司。茂業物流自2014年1月1日起至2014年12月19日期間的綜合全面收益表由本集團併入綜合損益表。而由本公司分佔的茂業物流自2014年12月19日至2014年12月31日的虧損已於分佔聯營公司損益中確認。就編製未經審核備考財務資料而言，由於目標集團於2014年1月1日起至2014年12月31日期間由茂業物流全資擁有，本集團損益應予調整。本集團損益表已計及的目標集團損益作為備考調整扣減。
3. 就編製未經審核備考財務資料而言，茂業物流於2014年初出售茂業控股，出售所收取的代價達人民幣1,405.9百萬元，所收取的代價與茂業控股資產淨值賬面值之間的差額於茂業物流的損益內確認。本集團應佔該聯繫人的損益的33.46%，達人民幣55.8百萬元。出售附屬公司的估計收益的確認按以下方式計算：

	人民幣千元
現金代價	1,405,876
資產淨值賬面值	1,239,159
	<hr/>
出售收益	166,717
	<hr/>
本集團的擁有權比例	33.46%
本集團應佔該聯繫人的損益	55,784
	<hr/> <hr/>

B. 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告文本，以供載入本通函。

吾等已完成就茂業國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)，以及秦皇島茂業控股有限公司及其附屬公司(「目標集團」)(連同 貴集團以下統稱「經擴大集團」)的備考財務資料作出報告的獲委聘核證工作，備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)所編製，僅供說明之用。備考財務資料包括載經擴大集團的備考資產及負債表(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所採用的適用基準載於 貴公司日期為2015年12月31日的通函(「通函」)附錄四附註(1)至(3)。

董事編製備考財務資料僅為說明之用，以就 貴公司收購目標集團會如何影響 貴集團的財務狀況提供資料，猶如交易已於2015年6月30日進行並影響 貴集團截至2014年12月31日止整個年度的損益。作為此過程的一部份，董事已自 貴公司日期為2015年8月20日的截至2015年6月30日止期間年度業績公告中摘錄 貴集團於2015年6月30日的未經審核綜合財務狀況報表，及董事已自通函附錄二所載目標集團的會計師報告摘錄目標集團於2015年6月30日的經審核財務資料。 貴集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合損益表乃由董事摘錄自日期為2015年2月16日的 貴公司截至2014年12月31日止年度業績公告，及目標集團於2015年6月30日的經審核損益乃由董事摘錄自通函附錄二所載目標集團的會計師報告。

董事就備考財務資料的責任

董事的責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料達致意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告發出當日的報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」履行吾等獲委聘的工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦並無對編製備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入備考財務資料乃作說明之用，純粹為提供資料說明貴公司收購目標集團會如何影響貴集團的財務狀況，猶如交易已於所選定的較早日期進行。因此，吾等不會保證交易的實際結果將與所呈列者一致。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製備考財務資料時使用的適用標準有否提供合理基準，以呈列交易直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及

- 備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質的理解、編製備考財務資料所涉交易以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對備考財務資料的整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的備考財務資料而言屬適當。

茂業國際控股有限公司董事
台照

此致

香港
執業會計師
安永會計師事務所
謹啟

2015年12月31日

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須記錄該條文所述登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註)	81.69%
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
王福琴女士		4,250,000,000	82.66%
	實益擁有人	792,000	0.015%

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

* 百分比代表普通股數目除以本公司於最後實際可行日期的已發行股份數目。

(ii) 本公司相聯法團股份的好倉

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

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

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

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

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

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

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

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份或債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第 352 條須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

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

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

本公司股份的好倉

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

附註：

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

* 百分比代表普通股數目除以本公司於最後實際可行日期的已發行股份數目。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，並無任何人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 董事服務合約

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

4. 專家及同意書

提供本通函所載意見或建議的專家的專業資格如下：

名稱	專業資格
安永會計師事務所	執業會計師

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

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

5. 訴訟

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

6. 競爭權益

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

- (a) 黃先生透過由黃茂如先生全資擁有的公司 Maoye Holdings Limited 擁有茂業重慶解放碑店以及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(統稱「茂業無錫店」)。茂業重慶解放碑店及茂業無錫店根據經營茂業品牌百貨店的管理協議由本集團管理。

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

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

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

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

董事認為本集團與深圳市友誼城百貨有限公司和深圳永旺友誼商業有限公司之間存在競爭。為了處理任何由鍾先生於該等公司的權益所引起的利益衝突，於討論或決議與該等公司關連事宜的董事會會議，鍾先生須放棄參與會議、商議或投票，且其將不會計入此等董事會會議的法定人數內。

7. 董事及專家於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，自 2014 年 12 月 31 日（即本集團最新刊發的經審核財務報表日期），概無董事及專家於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益。

- (c) 本公司全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」）（作為賣方）、深圳德茂投資企業（有限合夥）（「德茂」）及深圳合正茂投資企業（有限合夥）（「合正茂」）（統稱買方）已訂立日期為 2015 年 6 月 5 日的協議（「股份轉讓協議」），據此，德茂及合正茂已同意分別購買深圳市茂業百貨華強北有限公司（「茂業華強北」）16.43% 及 6.57% 的股權，代價分別為人民幣 368,611,815 元及人民幣 147,399,855 元。

- (a) 茂業商廈、深圳德茂及合正茂(統稱為賣方)與本公司附屬公司成商集團股份有限公司(「成商」)(作為買方)已訂立日期為2015年8月28日的協議(「**框架協議**」)，內容有關出售深圳茂業百貨有限公司、深圳市茂業百貨深南有限公司、茂業華強北、深圳市茂業東方時代百貨有限公司及珠海市茂業百貨有限公司的全部已發行股本，總代價為人民幣8,560,571,100元。執行董事王斌先生持有合正茂25%的股權。

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

- (a) 茂業商廈已與本公司董事鍾先生擁有40%權益的深圳市友誼貿易中心有限公司(「**深圳友誼**」)訂立日期為2013年4月30日的租賃協議(「**租賃協議**」)，據此，深圳茂業商廈有限公司同意租賃位於中國深圳市友誼路63號建築面積約21,000平方米的友誼城大廈的首四層。租賃協議年期為三年，由2013年5月1日起生效。
- (b) 本公司已與本公司董事長兼董事黃先生全資擁有的Maoye Holdings Limited訂立日期為2012年11月28日的租賃總協議(「**租賃總協議**」)，據此，本集團可向黃先生、其任何聯繫人及黃先生及其聯繫人擁有或控制大多數權益的公司(但不包括本集團)租賃物業，年期為三年，由2013年1月1日起生效。本公司已與Maoye Holdings Limited訂立日期為2013年4月30日的租賃總協議補充協議，內容有關建議修訂租賃總協議的年度上限。

8. 重大合約

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

- (a) 中兆訂立日期為2014年2月16日的協議，據此，中兆同意以總代價人民幣206,988,606元向瀋陽商業城(集團)有限公司購買瀋陽商業城股份有限公司(「**商業城**」)20,907,940股股份(相當於商業城已發行股本的11.74%)。

- (b) 茂業商廈與中國銀行訂立日期為2014年4月11日的承銷協議，據此，茂業商廈就建議發行本金總額不超過人民幣1,600百萬元的短期融資券(「融資券」)委聘中國銀行擔任主承銷商與簿記管理人。於2014年7月8日，茂業商廈在中國完成發行第一批融資券，本金為人民幣800百萬元，期限為365日，年利率為5.0%。
- (c) 本公司的全資附屬公司秦皇島茂業房地產開發有限公司(「秦皇島茂業房地產」)訂立日期為2014年4月25日的土地使用權出讓合同，據此秦皇島茂業房地產同意向秦皇島市國土資源局購買一幅位於中國秦皇島市海港區河北大街北段，文昌路西的總地盤面積約為51,364.06平方米的土地。收購事項的總代價為人民幣291,233,900元。
- (d) 本公司與Maoye Holdings Limited訂立日期為2014年5月4日的新管理總協議，以規管未來三年本集團將就由控股股東集團擁有的百貨店(包括無錫茂業百貨有限公司擁有的百貨店)向控股股東集團提供百貨商店管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自2014年5月5日起生效。本公司應收的服務費用為(i)百貨店的特許專櫃銷售所得款項總額及直銷收入的1.8%及(ii)百貨店除稅前利潤的10%的總和。
- (e) 本公司、Citigroup Global Markets Inc.、CLSA Limited、Deutsche Bank AG, Singapore Branch及Morgan Stanley & Co. International plc(統稱為「初始買家」)就建議發行年利率為7.75%於2017年到期的300百萬美元優先擔保票據(「票據」)訂立日期為2014年5月12日的購買協議，據此本公司同意發行及出售，而初始買家個別而非連帶地同意向本公司購買票據。於2014年5月19日，本公司已完成發行於2014年5月20日在聯交所上市的票據。
- (f) 成商與崇德物業管理(深圳)有限公司成都分公司(「崇德物業管理」)訂立日期為2014年5月15日的物業服務合同，聘請崇德物業管理為成商茂業天地項目南區對外出租的28-44層寫字間部分、公用區域及公共設備設施提供物業管理服務。物業服務合同為期三年，自2014年5月15日起生效。服務費用由物業承租人繳付，每月根據已租出面積的建築面積按每平方米人民幣19.5元計算。根據預期租出辦公室的建築面積計算，每年將可收取的最高服務費用約為人民幣7.7百萬元。

- (g) 茂業商廈與商業城訂立日期為2014年6月26日的買賣協議，據此，茂業商廈同意以現金購買且商業城同意出售商業城擁有的遼寧物流有限公司(「遼寧物流」)的權益，即遼寧物流的99.94%的已發行股本，總代價為人民幣295,500,000元，待正式估值報告確認。另外，茂業商廈承諾在遼寧協議完成日期償還商業城對遼寧物流及其附屬公司的未償還應收款，合計為人民幣181,215,600元。
- (h) 茂業商廈與商業城訂立日期為2014年6月26日的買賣協議，據此，茂業商廈同意購買且商業城同意出售商業城擁有的瀋陽安立置業經營有限責任公司(「安立置業」)的權益，即安立置業的100%的已發行股本，總代價為人民幣41,400,000元，待正式估值報告確認。
- (i) 茂業物流與孝昌鷹溪谷投資中心(有限合夥)及北京博升優勢科技發展有限公司所訂立日期為2014年7月24日的協議，據此，茂業物流同意向孝昌鷹溪谷投資中心(有限合夥)及北京博升優勢科技發展有限公司購買北京創世漫道科技有限公司的全部股權，代價為人民幣878百萬元，有關代價已通過發行股份及支付現金相結合的方式結清。
- (j) 瀋陽茂業與茂業置業訂立日期為2014年9月19日的協議以終止金廊管理協議，據此無訂約方須就提早終止金廊管理協議而向任何其他訂約方支付任何罰金或賠償。
- (k) 本公司全資附屬公司茂業商廈與包頭鹿城及包頭地產所訂立日期為2015年3月13日的協議，據此，茂業商廈同意購買而包頭鹿城及包頭地產同意出售包頭市茂業東河房地產開發有限公司(一家根據協議成立的公司)的全部已發行股本，代價為人民幣270,000,000元，有關代價將以現金支付。
- (l) 本公司全資附屬公司中兆與瀋陽茂業置業有限公司(由本公司控股股東黃先生全資擁有的公司)所訂立日期為2015年4月20日的協議，內容有關出售所持茂業物流8,000,000股股份(佔茂業物流已發行股本的1.29%)，代價為人民幣87,520,000元。

- (m) 股份轉讓協議。
- (n) 框架協議。
- (o) 成都仁和實業(集團)有限公司(「仁和實業」)與成商全資附屬公司成商集團控股有限公司(「成商控股」)已訂立日期為2015年10月16日的協議，據此，仁和實業已同意出售而成商控股已同意收購成都仁和春天百貨有限公司的100%股權，代價為人民幣742,325,600元。
- (p) 紀高有限公司(「紀高」)與成商控股已訂立日期為2015年10月16日的協議，據此，紀高已同意出售而成商控股已同意收購成都青羊區仁和春天百貨有限公司的100%股權，代價為人民幣1,732,093,000元。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為2015年8月11日的公告(內容有關截至2015年6月30日止六個月本公司盈利的盈利預警)所披露者外，即本集團在其截至2015年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔純利錄得約人民幣317百萬元，較2014年的相應期間本集團所錄得約人民幣427百萬元下跌約26%，董事並不知悉本集團財務狀況或業務狀況自2014年12月31日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表編製之日)以來有任何重大不利變動。以上所述盈利下降，主要由於受中國零售行業整體放緩影響，以致本集團百貨部分收入下降，以及本集團的財務費用增加所致。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804 Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。本公司在中國的總辦事處為中國深圳市深南東路4003號世界金融中心38樓而其在香港的主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓33樓3301室。
- (b) 本公司的香港股份登記及過戶處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的公司秘書為孫玉蒂女士(「孫女士」)。孫女士為卓佳專業商務有限公司(一所全球性的專業服務公司，提供綜合的商務、企業及投資者服務)的企業服務董

事。孫女士為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會資深會士。除本公司外，孫女士為多家上市公司提供專業秘書服務。

(d) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

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

- (a) 收購協議；
- (b) 本公司組織章程大綱及公司章程細則；
- (c) 本公司截至2014年12月31日止兩個年度的綜合經審核財務報表；
- (d) 目標公司截至2014年12月31日止三個年度的會計師報告，全文載於本通函附錄二及相關調整報表(如有)；
- (e) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料的會計師報告，載於本通函附錄四；
- (f) 董事會函件，全文載於本通函；
- (g) 本附錄上文「專家及同意書」一段所述的安永會計師事務所的同意書；
- (h) 本附錄上文「重大合約」一段所述的重大合約；
- (i) 本通函。