
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)

有關收購成都仁和春天及
青羊仁和春天全部股權的
主要交易

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 成都仁和春天及青羊仁和春天的會計師報告	II-1
附錄三 — 成都仁和春天及青羊仁和春天的管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 成都仁和春天及青羊仁和春天的正式估值報告	V-1
附錄六 — 申報會計師及董事會就盈利預測發出的函件	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據有關協議，賣方向成商控股分別買賣成都仁和春天及青羊仁和春天的股權(經各自的補充協議修訂)；
「協議」	指	成都仁和春天協議及青羊仁和春天協議，經各自的補充協議修訂；
「公告」	指	本公司日期為2015年10月16日的公告，內容有關收購事項及協議及其項下擬進行的交易；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「通函」	指	日期為2016年5月30日的本通函；
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「成都仁和春天」	指	成都仁和春天百貨有限公司，一家於中國成立的公司；
「成都仁和春天協議」	指	成商控股與仁和實業訂立的日期為2015年10月16日的協議，據此，成商控股將購買而仁和實業將出售成都仁和春天的100%股權，經成都仁和春天補充協議修訂；
「成都仁和春天補充協議」	指	成商控股與仁和實業根據成都仁和春天協議訂立日期為2015年12月11日的補充協議；
「成商」	指	茂業商業股份有限公司(前稱為成商集團股份有限公司)，本公司的附屬公司，為一家於中國成立的股份有限公司，並於上海證券交易所上市(股份代號：600828)；

釋 義

「成商控股」	指	成商集團控股有限公司，為成商的全資附屬公司；
「完成」	指	完成有關收購事項；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「董事」	指	本公司董事；
「控股股東」	指	Maoye Department Store Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東(定義見上市規則)，於協議日期持有本公司4,200,000,000股股份(約佔本公司已發行股本的81.69%)；
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團；
「正式估值報告」	指	估值師所編製日期為2015年11月18日及於2015年12月4日定稿的正式估值報告，藉以分別釐定成都仁和春天及青羊仁和春天的價值，進而釐定協議項下的代價；
「紀高」	指	紀高有限公司，一家於香港註冊成立的公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	2016年5月27日，即本通函付印前就確定本通函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；
「陳先生」	指	陳立仁先生；
「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；
「青羊仁和春天」	指	成都青羊區仁和春天百貨有限公司，一家於中國成立的公司；

釋 義

「青羊仁和春天協議」	指	成商控股與紀高訂立的日期為2015年10月16日的協議，據此，成商控股將購買而紀高將出售青羊仁和春天的100%股權，經青羊仁和春天補充協議修訂；
「青羊仁和春天補充協議」	指	成商控股與紀高根據青羊仁和春天協議訂立日期為2015年12月11日的補充協議；
「仁和實業」	指	成都仁和實業(集團)有限公司，一家於中國成立的公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「中瑞岳華」	指	執業會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(RSM Hong Kong，前稱RSM Nelson Wheeler)；
「賣方」	指	有關協議下的賣方，即仁和實業及紀高；
「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	本公司股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	成都仁和春天補充協議及青羊仁和春天補充協議；
「估值師」	指	國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司，按照中國證監會的要求委任的獨立第三方估值師；及
「豁免」	指	聯交所於2015年10月27日、2015年11月27日、2015年12月28日及2016年1月25日根據上市規則第14.41(a)條授出的豁免，及聯交所於2015年10月29日及2015年11月26日根據上市規則第14.62條授出的豁免。



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

深南東路4003號

世界金融中心38樓

敬啟者：

**有關收購成都仁和春天及
青羊仁和春天全部股權的主要交易**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2015年10月16日、2015年10月27日、2015年10月29日、2015年11月27日、2015年12月29日及2016年1月27日有關收購事項的公告。

於2015年10月16日，成商控股(成商的全資附屬公司，而成商為本公司的附屬公司及在中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市(股份代號：600828))已就收購事項分別訂立成都仁和春天協議及青羊仁和春天協議。收購事項即(i)以代價人民幣742,325,600元(可予調整)收購成都仁和春天的100%股權；及(ii)以代價人民幣1,732,093,000元(可予調整)收購青羊仁和春天的100%股權。

董 事 會 函 件

於2015年12月11日，成商控股就有關收購事項訂立補充協議，即(i)以代價人民幣742,325,100元(有關數目已考慮正式估值報告所需調整)收購成都仁和春天全部股權；及(ii)以代價人民幣1,732,092,300元(有關數目已考慮正式估值報告所需調整)收購青羊仁和春天全部股權。

本通函旨在提供(其中包括)有關協議及其項下擬進行的交易之進一步詳情。

2. 成都仁和春天協議(經成都仁和春天補充協議修訂)

日期

2015年10月16日

訂約方

賣方： 仁和實業

買方： 成商控股

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，仁和實業及其最終實益擁有人均非本公司的關連人士。

將予收購的資產

根據成都仁和春天協議(經成都仁和春天補充協議修訂)，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的100%股權。

代價

收購成都仁和春天股權的最終代價為人民幣742,325,100元，乃根據成都仁和春天於成都仁和春天協議日期的初步估值與正式估值報告所載成都仁和春天的最終估值之間的差額以及減去成都仁和春天將予分派的人民幣81,319,900元股息而從建議代價人民幣

董 事 會 函 件

742,325,600元向下調整後得出。估值的差額是由初步估值報告中所用的未經審核數字與正式估值報告中所用經審核數字的差別引起。代價須以現金支付，並將以成商控股的內部資源或其他融資方式(倘內部資源不足)償付。

支付條款

代價須由成商控股按下列方式以現金支付予仁和實業：

- (1) 須於成都仁和春天協議生效後10個營業日內應付人民幣148,465,020元，即總代價的20%；
- (2) 於完成後10個營業日內應付人民幣222,697,530元，即總代價的30%；
- (3) 於完成後3個月內應付人民幣222,697,530元，即總代價的30%；及
- (4) 於完成後及成都仁和春天協議生效後1年內應付人民幣148,465,020元，即總代價的20%。

代價的釐定基準

收購成都仁和春天股權的代價乃由訂約方參考估值師編製的正式估值報告以及待分派股息的金額，按商業條款經公平磋商後釐定。最終代價人民幣742,325,100元，乃根據成都仁和春天於成都仁和春天協議日期的初步估值與正式估值報告所載成都仁和春天的最終估值之間的差額以及減去成都仁和春天將予分派的人民幣81,319,900元股息而從建議代價人民幣742,325,600元向下調整後得出。成都仁和春天的估值所根據的詳細基準及假設載於下文「5. 正式估值報告－正式估值報告所用的主要假設」一節及「附錄五－A. 成都仁和春天的正式估值報告－九、收益法的特別假設」。

董事已審閱估值師編製成都仁和春天的估值所根據的詳細基準及假設，並認為假設屬必要及與市場標準一致。董事確認估值師於正式估值報告作出的成都仁和春天的假設及估值乃於妥善及小心查詢後作出，為公平合理。

先決條件

收購成都仁和春天須待若干條件達成後方告完成，其中包括下列條件：

- (1) 成都武侯區仁和春天百貨有限公司(「武侯春天」)出具書面確認，確認升禧環球房地產投資信託已放棄收購成都仁和春天股權的優先購買權，武侯春天確認成都仁和春天於替代業務合作協議(「替代協議」)下的利潤擔保期已結束，且成都仁和春天已履行其利潤保證的責任。武侯春天已於2016年1月8日出具該書面確認，確認成都仁和春天已履行其於替代協議下有關於利潤擔保的責任及成都仁和春天在替代協議下並無進一步未履行責任；
- (2) 陳先生向成商控股出具書面承諾，倘武侯春天要求成都仁和春天根據替代協議承擔與利潤保證及截至2015年6月30日產生的任何其他費用(經營成本除外)有關的任何額外費用，陳先生應就成都仁和春天產生的任何相關費用向其作出悉數彌償；
- (3) 仁和實業就成都仁和投資有限公司(「仁和投資」)向成都仁和春天到期償還其為數人民幣471,899,135.96元的貸款及成都仁和酒店管理有限公司向成都仁和春天到期償還人民幣180,074,550.48元作出承諾及擔保，並書面確認成都仁和春天的所有關聯方已悉數償還全部應收款項(按成都仁和春天協議所詳述)；
- (4) 按成都仁和春天協議所詳述者，就成都仁和春天作出的所有擔保及承諾訂立解除協議，且相關解除手續已辦妥，或就任何擔保而言，仁和實業或仁和實業指定且獲成商控股接受的第三方須向成商控股提供有關擔保，而就任何承諾而言，有關銀行已出具書面同意書，同意仁和投資向成都仁和春天還款；
- (5) 就收購成都仁和春天獲得成都仁和春天的相關第三方(包括但不限於銀行)的所有必要同意、授權及批准，及並無將會阻礙收購成都仁和春天的第三方權利；

董 事 會 函 件

- (6) 相關供應商出具承諾書及仁和實業作出承諾，承諾於完成後，倘成都仁和春天須就成都仁和春天協議所詳述任何持續訴訟承擔任何付款，涉及訴訟的供應商須向成都仁和春天作出悉數彌償。倘相關供應商未能向成都仁和春天作出彌償，仁和實業應承諾向成都仁和春天作出悉數彌償；
- (7) 成都仁和春天取得一切必要批文，包括但不限於商務部的經營者集中批文；
- (8) 一切有關司法部門、審批機構或監管機構概無作出判決、裁決或命令，亦無新頒佈法律或對現行法律的修訂，令成都仁和春天協議及其下擬進行的交易屬違法或被禁止；
- (9) 聲明及承諾於所有方面屬真實、準確及完整；及
- (10) 並無違反及無相關證據表明違反成都仁和春天協議。

成商控股有權(但並無義務)豁免上述任何條件。成商控股確認上述所有條件已於2016年2月29日或之前達成。

終止

訂約方同意成都仁和春天收購完成及青羊仁和春天收購完成各自互為條件。如於成都仁和春天補充協議生效後6個月後並無實現收購青羊仁和春天的先決條件(或獲豁免(如適用))，則成商有權終止成都仁和春天協議及據此而進行的交易，而成商已付仁和實業的任何金額應退還予成商控股。

截止日期

除另有協定者外，倘上文所載先決條件未於成都仁和春天協議(經成都仁和春天補充協議修訂)生效後6個月內達成，成商控股將有權終止成都仁和春天協議(經成都仁和春天補充協議修訂)及任何其他附帶文件，在此情況下，仁和實業須將所有付款退還予成商控股。

排他性

訂約方同意，各方於成都仁和春天協議(經成都仁和春天補充協議修訂)下的全部或部份權利不得以任何方式轉讓或授予任何第三方。

完成

由於完成的所有條件已達成並取得必要的股東批准(如下文「9.上市規則的涵義」一節所載)，成都仁和春天的100%股權轉讓已於2016年2月29日完成。成都仁和春天已成為成商控股的全資附屬公司。

3. 青羊仁和春天協議(經青羊仁和春天補充協議修訂)

日期

2015年10月16日

訂約方

賣方： 紀高

買方： 成商控股

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，紀高及其最終實益擁有人均非本公司的關連人士。

將予收購的資產

根據青羊仁和春天協議(經青羊仁和春天補充協議修訂)，紀高已同意出售而成商控股已同意收購青羊仁和春天的100%股權。

代價

收購青羊仁和春天股權的最終代價為人民幣1,732,092,300元，乃根據青羊仁和春天於青羊仁和春天協議日期的初步估值與正式估值報告所載青羊仁和春天的最終估值之間的差額以及減去青羊仁和春天將予分派的人民幣72,542,000元股息而向下調整建議代價人民幣1,732,093,000元。估值的差額是由初步估值報告中所用的未經審核數字與正式估值報告中所用經審核數字的差別引起。代價須以現金支付，並將以成商控股的內部資源或其他融資方式(倘內部資源不足)償付。

支付條款

代價須由成商控股按下列方式以現金支付予紀高：

- (1) 須於青羊仁和春天補充協議生效後10個營業日內應付人民幣346,418,460元，即總代價的20%；
- (2) 於完成後10個營業日內應付人民幣519,627,690元，即總代價的30%；
- (3) 於完成後3個月內應付人民幣519,627,690元，即總代價的30%；及
- (4) 於完成後及青羊仁和春天協議生效後1年內應付人民幣346,418,460元，即總代價的20%。

代價的釐定基準

收購青羊仁和春天股權的代價乃由訂約方參考估值師編製的正式估值報告以及待分派股息的金額，按商業條款經公平磋商後釐定。最終代價人民幣1,732,092,300元，乃根據青羊仁和春天於青羊仁和春天協議日期的初步估值與正式估值報告所載青羊仁和春天的最終估值之間的差額以及減去青羊仁和春天將予分派的人民幣72,542,000元股息而向下調整建議代價人民幣1,732,093,000元。青羊仁和春天的估值所根據的詳細基準及假設載於下文「5. 正式估值報告－正式估值報告所用的主要假設」一節及「附錄五－B. 青羊仁和春天的正式估值報告－九、收益法的特別假設」。

董事已審閱估值師編製青羊仁和春天的估值所根據的詳細基準及假設，並認為假設屬必要及與市場標準一致。董事確認估值師於正式估值報告作出的青羊仁和春天的假設及估值乃於妥善及小心查詢後作出，為公平合理。

先決條件

收購青羊仁和春天須待若干條件達成後方告完成，其中包括下列條件：

- (1) 按青羊仁和春天協議所詳述者，就青羊仁和春天作出的所有擔保及承諾訂立解除

董 事 會 函 件

協議，且相關解除手續已辦妥或紀高或紀高指定且獲成商控股接受的第三方就青羊仁和春天承擔的所有擔保向成商控股提供令人信納的擔保；

- (2) 成都仁和春天房地產開發有限公司出具承諾書，承諾包括向青羊仁和春天分配自若干物業賺取的所有利潤；
- (3) 按青羊仁和春天協議所詳述者，悉數償還青羊仁和春天的關聯方與青羊仁和春天之間的所有應收款項；
- (4) 就收購青羊仁和春天獲得青羊仁和春天的相關第三方(包括但不限於銀行)的所有必要同意、授權及批准，及並無將會阻礙收購青羊仁和春天的第三方權利；
- (5) 相關供應商出具承諾書及紀高作出承諾，承諾於完成後，倘青羊仁和春天須就青羊仁和春天協議所詳述任何持續訴訟承擔任何付款，涉及訴訟的供應商須向青羊仁和春天作出悉數彌償。倘相關供應商未能向青羊仁和春天作出彌償，紀高應承諾向青羊仁和春天作出悉數彌償；
- (6) 青羊仁和春天取得一切必要批文，包括但不限於商務部的業務集中批文及有關商務部門的外商投資企業股本變更批文；
- (7) 一切有關司法部門、審批機構或監管機構概無作出判決、裁決或命令，亦無新頒佈法律或對現行法律的修訂，令青羊仁和春天協議及其下擬進行的交易屬違法或被禁止；
- (8) 聲明及承諾於所有方面屬真實、準確及完整；及
- (9) 並無違反及無相關證據表明違反青羊仁和春天協議。

成商控股有權(但並無義務)豁免上述任何條件。成商控股確認上述所有條件已於2016年2月25日或之前達成。

終止

訂約方同意成都仁和春天收購完成及青羊仁和春天收購完成各自互為條件。如於青羊仁和春天補充協議生效後6個月後並無實現收購成都仁和春天的先決條件(或獲豁免(如適用))，則成商有權終止青羊仁和春天協議及據此而進行的交易，而成商已付紀高的任何金額應退還予成商控股。

截止日期

除另有協定者外，倘上文所載先決條件未於青羊仁和春天協議(經青羊仁和春天補充協議修訂)生效後6個月內達成，成商控股將有權終止青羊仁和春天協議(經青羊仁和春天補充協議修訂)及任何其他附帶文件，在此情況下，紀高須將所有付款退還予成商控股。

排他性

訂約方同意，各方於青羊仁和春天協議(經青羊仁和春天補充協議修訂)下的全部或部分權利不得以任何方式轉讓或授予任何第三方。

完成

由於完成的所有條件已達成並取得必要的股東批准(如下文「9.上市規則的涵義」一節所載)，青羊仁和春天的100%股權轉讓已於2016年2月25日完成。成都仁和春天已成為成商控股的全資附屬公司。

4. 有關成都仁和春天及青羊仁和春天的資料

(i) 成都仁和春天

成都仁和春天主要從事百貨店零售業務，經營位於成都市錦江區賓隆街1號的仁和春天百貨有限公司人東店。其經營一家百貨店，該百貨店於1998年9月開始營運，總建築面積約為38,278平方米。百貨店為自置物業，以「豪華百貨店」為市場定位，為成都的首家豪華百貨店。

董 事 會 函 件

基於根據中國企業會計準則編製的成都仁和春天經審核賬目，成都仁和春天截至2014年及2015年12月31日止財政年度各年的經審核純利(除稅前)及經審核純利(除稅後)如下：

	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣
除稅前純利	141,716,000	109,413,000
除稅後純利	106,373,000	82,025,000

成都仁和春天於2015年12月31日的經審核資產總值約為人民幣976,823,000元。

成都仁和春天的經審核綜合財務報表載於本通函附錄二。

估值已根據中國證監會的規定由估值師進行。成都仁和春天的估值構成上市規則第14.61條下的盈利預測，並須遵守上市規則第14.62條及第14.66(2)條的進一步規定。載有成都仁和春天估值的正式估值報告載於本通函附錄五。

(ii) 青羊仁和春天

青羊仁和春天主要從事百貨店零售業務，經營位於成都市二環路西二段19號的仁和春天百貨有限公司光華店。其經營一家百貨店，該百貨店於2009年末開始營運，總建築面積約為62,498平方米。百貨店為自置物業，以「豪華百貨店」為市場定位。

基於根據中國企業會計準則編製的青羊仁和春天經審核賬目，青羊仁和春天截至2014年及2015年12月31日止財政年度各年的經審核純利(除稅前)及經審核純利(除稅後)如下：

	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣
除稅前純利	215,806,000	177,838,000
除稅後純利	161,838,000	134,062,000

青羊仁和春天於2015年12月31日的經審核資產總值約為人民幣561,638,000元。

青羊仁和春天的經審核綜合財務報表載於本通函附錄二。

估值已根據中國證監會的規定由估值師進行。青羊仁和春天的估值構成上市規則第14.61條下的盈利預測，並須遵守上市規則第14.62條及第14.66(2)條的進一步規定。載有青羊仁和春天估值的正式估值報告載於本通函附錄五。

5. 正式估值報告

成都仁和春天及青羊仁和春天有關正式估值報告已於2015年12月4日完結，成都仁和春天及青羊仁和春天於2015年11月18日經估值師釐定的價值分別為人民幣823,645,000元及人民幣1,804,634,300元。因此，如本通函上文「代價的釐定基準」所載，成都仁和春天協議（經成都仁和春天補充協議修訂）及青羊仁和春天協議（經青羊仁和春天補充協議修訂）各自項下的代價經參考正式估值報告作出調整。

有關正式估值報告致使成都仁和春天及青羊仁和春天的估值下調。由於成都仁和春天及青羊仁和春天各自的未經審核賬目用作編製初步估值報告，而成都仁和春天及青羊仁和春天各自的經審核賬目則用作編製正式估值報告（本通函所述數字摘錄於此），故成都仁和春天及青羊仁和春天的估值作出輕微調整。

正式估值報告構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.62條的時限規定且已獲聯交所授出豁免，惟本公司須於2015年12月10日前向聯交所遞交所規定的資料。本公司已於2015年12月10日向聯交所遞交有關資料。

正式估值報告載於本通函附錄五。

正式估值報告所用的主要假設

正式估值報告所採納的假設概述如下：

(1) 基本假設

- (a) 公開市場假設：評值資產可於市場公開買賣。

董事會函件

- (b) 持續經營資產假設：評值資產將用於與現行交易完成時其一致的現行職能及方法。
 - (c) 持續經營假設：評值實體擁有持續經營基準及條件。
 - (d) 交易假設：評值資產正處於交易過程及估值乃基於模擬市場而定，包括評值交易條款。
- (2) 整體假設
- (a) 預期行業適用的現行國家法律、法規及政策以及國家宏觀經濟狀況並無重大變動。
 - (b) 預期經濟社會環境及經濟發展並無重大變動(除及公眾所知悉變動者外)。
 - (c) 銀行利率及匯率於合理範圍內波動。
 - (d) 現行稅收政策並無重大變動(除及公眾所知悉變動者外)。
 - (e) 並無造成重大不利影響的其他不可預測及不可抗力因素。
 - (f) 評值實體會計政策及審核方法於估值基準日期後並無重大變動。
 - (g) 評值實體產生的現金流量為每個預測期間的中位數。
 - (h) 釐定本次估值多個參數時並無考慮通脹因素；所有價格不變。
 - (i) 評值實體向估值師提供的未來發展規劃及經營數據將會根據規劃落實。
 - (j) 公司經營模式並無重大變動。
- (3) 特別假設
- (a) 如屬正式估值報告內評值資產的法律概述或法律問題(包括其擁有權或產權負擔限制)，估值師已根據相關準則進行整體調查。除正式估值報告披露者外，

董事會函件

假設評值資產擁有權為處於良好狀況及可於市場交易，並無受限於留置權及地役權、並無違反及承擔任何其他產權負擔。

- (b) 如屬正式估值報告載列的全部或部分估值結論所依賴成商或其他方提供的資料，估值師僅根據估值程序進行獨立審閱。估值師並無就有關資料真確性及準確性表示任何陳述。
- (c) 須按正式估值報告資產用者估計的估值基準應用相關地方及地方政府機構、私人組織或團體簽署或出具的所有證書、許可證、同意函或其他法律或行政授權文件已經或能夠於隨時取得式更新。
- (d) 估值乃根據估值基準日期的當地貨幣購買力而作出。
- (e) 成都仁和春天及青羊仁和春天進行的相關資產所有裝修各自已遵守更高層面相關主管部門設定的其他法律、規劃或工程守則的相關法律法規所有規定。
- (f) 正式估值報告的估值乃根據假設評值實體已向估值師充裕披露可能影響估值分析的全部重大或潛在因素。

有關在正式估值報告中所使用的收益法假設摘錄如下：

(1) 一般假設

- (a) 有關當時國家法律法規及政策以及國家宏觀經濟狀況將並無重大變動，而交易訂約方所在地區政治、經濟及社會環境也將無顯著變動，亦將無其他未能推測及不可抗力因素所導致的重大不利影響。
- (b) 成都仁和春天及青羊仁和春天擁有持續經營的基礎及條件，於資產營運及當中收入有相對穩定的比例關係。

董 事 會 函 件

- (c) 成都仁和春天及青羊仁和春天的營運商克盡己責，成都仁和春天及青羊仁和春天的管理層於職務表現勝任。
 - (d) 除另行列明外，假設成都仁和春天及青羊仁和春天完全遵守所有有關法律法規。
 - (e) 假設成都仁和春天及青羊仁和春天於過往財務資料所採用的會計政策在所有重大方面與編製正式估值報告所採用者基本上相符一致。
 - (f) 評值資產的未來預期收入可以推測及以貨幣計量。
 - (g) 資產擁有人取得預期收入所承擔風險亦可以推測及以貨幣計量。
- (2) 特別假設
- (a) 於本項估值計算各個參數時並無計及通脹的因素。所有價格均保持不變。
 - (b) 國家宏觀經濟政策及有關行業的基本政策將並無重大變動。
 - (c) 有關銀行利率、匯率及稅務的當時國家政策將並無重大變動。
 - (d) 成都仁和春天及青羊仁和春天所在地區的社會及經濟環境將並無重大變動。
 - (e) 成都仁和春天及青羊仁和春天於會計政策及審計方法將並無重大變動。
 - (f) 成都仁和春天及青羊仁和春天在每個預測期間均產生現金流量。
 - (g) 成都仁和春天及青羊仁和春天的成本及開支控制按進度預期達成。
 - (h) 基於有關現有管理方針及標準，假設成都仁和春天及青羊仁和春天的未來業務範疇及業務模式將仍於現時情況一樣。

董事會函件

- (i) 假設成都仁和春天及青羊仁和春天的資產使用率將有效達致。
- (j) 有關信貸利率、匯率、賦稅基準及稅率及政策性徵收費用等將並無重大變動；
- (k) 假設於貼現期限內收回銷售應收款項(壞賬)將並無重大困難。
- (l) 概無對企業造成重大不利影響的不可抗力事件及不可推測因素。
- (m) 於未來經營期間，評值實體所產生的所有經營及管理開支將不會顯著有別於現時的基準，並將維持過去數年的相同趨勢，且同時按經營規模變動而轉變。
- (n) 因管理層、業務策略、額外投資及商業環境的變動而帶來的業務架構狀況及經營規模等變動並不在考慮之內。於未來經營業務期間，成都仁和春天及青羊仁和春天的主要業務架構、收入及成本組合，以至其將來業務的業務策略及成本控制將維持過去數年相同的發展趨勢。

為確保正式估值報告內所用的假設及預測公平合理，董事會透過審閱及檢查所有支持文件以履行盡職審查，有關文件包括但不限於商業執照、業務計劃以及成都仁和春天及青羊仁和春天的賬目。

董事會亦已與賣方就成都仁和春天及青羊仁和春天的發展、營運及其他相關資料進行討論，並委聘一名獨立外部顧問對與成都仁和春天及青羊仁和春天有關的中國零售行業進行市場調查及分析。

日期為2015年12月25日的收購重大資產報告乃由成商控股於中國的獨立財務顧問申萬宏源證券承銷保薦有限責任公司(「申萬宏源證券」)所編製。該報告向董事會提供與收購事項有關的市場及特別資料，例如(i)中國的宏觀經濟、(ii)中國零售業的市場趨勢、(iii)中國零售業的競爭；(iv)主要競爭對手的分析；(v)成都仁和春天及青羊仁和春天的商業模式的分析及財務預測；及(vi)規管中國零售業的適用法律法規，以評估成都仁和春天及青羊仁和春天的業務經營及發展的可行性。該報告向董事會呈示了(i)中國國內的消費力將上升，因而刺激零售業；(ii)百貨公司行業有大量收購機會，通過收購進行擴充將成為發展趨勢；(iii)強大的聯盟關係將進一步提升本公司的綜合競爭力；(iv)協同效應的影響將提升本公司

董事會函件

的持續盈利能力；及(v)四川省(其中一個人口最稠密的地區)將為零售業帶來龐大需求。成都仁和春天及青羊仁和春天定位於中高端市場，可為本公司帶來協同效應。通過收購事項，本公司在中國西南地區的市場影響力、業務規模及銷售渠道將得到提升。報告亦重點指出多個挑戰及風險，如中國線上購物的激烈競爭。

申萬宏源證券亦分析了由估值師履行的成都仁和春天及青羊仁和春天的估值，並認為估值師作出的假設符合相關中國適用法規及市場準則且合理，而預測及估值均參照準確及可靠的數據及資料作出，屬公平、恰當及合理。董事會認為申萬宏源證券乃獨立專業公司，具備專業知識對與成都仁和春天及青羊仁和春天有關的中國零售行業進行市場調查及分析。董事認為彼等具備足夠的專業知識及資料對正式估值報告所作的假設及預測的公平性及合理性作出意見。

除申萬宏源證券進行的分析外，就與收益增長有關的假設及預測，董事審閱了成都仁和春天及青羊仁和春天的業務發展以及成都百貨公司的發展趨勢。就有關主要業務的成本，董事審閱了成都仁和春天及青羊仁和春天主要業務的歷史成本以及與本公司現有業務有關的成本數字，並確認主要業務成本的假設及預測包括成都仁和春天及青羊仁和春天將會產生的所有營運及管理開支，不會與現行基準(按收益百分比計)有極大差異，及可能會維持如過往數年相同的趨勢。就有關員工薪酬的假設及預測，董事審閱了成都仁和春天及青羊仁和春天的人力資源政策、現有薪金、僱員人數及過往年度的僱員增長率，以及有關開支的詳細明細(包括福利)、社會保障及住房公積金)並根據彼等的管理經驗及中國的市場準則評估其公平性。就有關資本開支，董事審閱了成都仁和春天及青羊仁和春天的歷史數字，彼等知悉預測數字乃以成都仁和春天及青羊仁和春天的現有業務持續經營為基礎，且並無計及倘擴充其業務營運而可能須要的固定資產投資。董事相信此與本集團於收購事項後最初數年維持成都仁和春天及青羊仁和春天現有業務的策略一致。就有關預測及預計而應用的貼現率，董事審閱了申萬宏源證券的分析並認為有關計算及假設乃根據相關規則及市場慣常做法作出。因此，董事確認其預測乃經盡職謹慎查詢後作出，而正式估值報告內的假設屬公平合理。

確認

中瑞岳華擔任本公司的申報會計師，已審閱正式估值報告所依據的折現未來估計現金流量的計算。

中瑞岳華已向董事匯報有關正式估值報告所載由估值師編製的成都仁和春天及青羊仁和春天估值的計算方法的運算準確性，以及就計算方法而言，有關該估值的未來估計現金流量是否在各重大方面已妥為遵循上文所述正式估值報告所載假設編撰。

董事已審閱估值師編製成都仁和春天及青羊仁和春天估值時所依據的基準及假設。經仔細審慎查詢後，董事確認，其認為估值師所編製成都仁和春天及青羊仁和春天於正式估值報告中的估值屬公平合理。

中瑞岳華遵循上市規則第 14.62(2) 條所發出日期為 2015 年 12 月 10 日的函件及董事遵循上市規則第 14.62(3) 條所發出日期為 2015 年 12 月 10 日的函件已遞交予聯交所，其全文載於本通函附錄六。

6. 進行收購事項的理由及裨益

進行收購事項的理由及裨益如下：

- (1) 發揮協同效應，降低營運成本：成都仁和春天及青羊仁和春天位於成都市核心區域，商圈資源豐富。完成後，成商在成都市場的佔有率將進一步提高，議價能力有望得到增強，同時，在銷售商品的品牌規劃和佈局方面將掌握更大的主動權；在有效整合的基礎上，通過發揮協同效應，收購事項將有利於本集團降低綜合營運成本。
- (2) 業務互補，增強綜合競爭力：成都仁和春天及青羊仁和春天的主營業務為百貨業務，主打中高端市場，與成商目前的中端市場業務結構有效互補。通過收購事項，本集團西南區域內市場影響力將得到顯著提升，經營規模優勢、商業資源優勢、渠道優勢和品牌優勢等更加顯著。收購事項的實施將擴大本集團在西南地區的經營規模和市場份額，顯著提升本集團的影響力，進一步增強本集團的綜合競爭力。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項屬公平合理，符合股東的整體利益，且按正常商業條款進行。董事並無於成都仁和春天協議(經成都仁和春天補充協議修訂)及青羊仁和春天協議(經青羊仁和春天補充協議修訂)中擁有任何重大權益，且彼等並無於批准成都仁和春天協議(經成都仁和春天補充協議修訂)及青羊仁和春天協議(經青羊仁和春天補充協議修訂)及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

7. 收購事項的財務影響

於收購事項完成後，成都仁和春天及青羊仁和春天各自己成為本公司的全資附屬公司，且成都仁和春天及青羊仁和春天各自的財務業績將綜合併入本集團的財務報表。

經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考綜合報表說明收購事項對本集團資產及負債(假設收購事項已於2015年12月31日完成)及盈利(假設收購事項已於2015年12月31日完成)可能產生的財務影響，該報表載於本通函附錄四「經擴大集團的未經審核備考財務資料」。

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2015年12月31日完成，(i)經擴大集團的綜合總資產將由約人民幣30,266,350,000元增至約人民幣33,750,861,000元；(ii)經擴大集團的綜合負債總額將由約人民幣21,751,342,000元增至約人民幣25,235,853,000元；及(iii)經擴大集團的綜合資產淨值將維持約人民幣8,515,008,000元。

盈利

根據本通函附錄二所載成都仁和春天及青羊仁和春天截至2015年三個年度的經審核綜合損益表，假設收購事項已於2015年12月31日完成，成都仁和春天的綜合收入分別約為人民幣398,838,000元、人民幣337,524,000元及人民幣250,130,000元，青羊仁和春天的綜合收入分別約為人民幣448,096,000元、人民幣441,780,000元及人民幣368,947,000元。截至2015年三個年度各年，成都仁和春天的稅後純收入分別約為人民幣115,288,000元、人

民幣106,373,000元及人民幣82,025,000元，青羊仁和春天的稅後純收入分別約為人民幣157,609,000元、人民幣161,838,000元及人民幣134,062,000元。因此，預期於收購事項完成後，成都仁和春天及青羊仁和春天將為經擴大集團的收入及業績帶來貢獻。

8. 有關訂約方的資料

本公司

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，本公司專注於在二、三線城市及中國經濟最發達地區及經濟高增長地區發展更多百貨店。

成商控股

成商控股為一家於中國註冊成立的公司，並為成商的全資附屬公司，而成商為本公司的附屬公司及在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600828)。成商主要經營百貨店。

仁和實業

仁和實業主要從事投資控股及經營零售店。

紀高

紀高主要從事投資控股。

9. 上市規則的涵義

由於根據上市規則，上述收購事項的適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章下申報、公告、通函及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，亦無股東須放棄投票贊成批准收購事項的決議案。根據上市規則第14.44條，本公司已於2015年12月22日獲得Maoye Department Store Investment

Limited (於本公告日期持有4,200,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額約81.69%)的書面股東批准，以代替以舉行本公司股東大會方式批准收購事項。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准收購事項及其項下擬進行的交易。

10. 聯交所授出的豁免

如公告所述，為有充分時間編製財務及其他資料以供載入本通函內，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，即須於公告刊發後15個營業日內向股東寄發通函的規定。本公司已於2015年10月26日提出該申請，且聯交所已同意向本公司授出豁免，以於2015年12月4日前就收購事項寄發本通函。此外，為有充分時間編製成都仁和春天及青羊仁和春天各自的正式估值報告以及上市規則第14.62條項下有關於盈利預測的資料，本公司向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.62條項下的時限規定，即要求本公司須於不遲於公告日期前向聯交所遞交所規定的資料。於2015年10月28日，聯交所同意授出豁免，允許本公司於2015年11月30日前向聯交所遞交第14.62條所規定的資料。由於需要額外的時間落實正式估值報告及相關盈利預測，故本公司已進一步向聯交所申請而聯交所已於2015年11月26日進一步同意豁免第14.62條的時間規定，惟本公司須於2015年12月10日前遞交第14.62條所需資料。有關資料載於本通函附錄六。由於需要額外的時間落實通函，故本公司已進一步向聯交所申請而聯交所已分別於2015年11月27日、2015年12月28日及2016年1月25日進一步同意豁免第14.41(a)條的時間規定，惟本公司須分別於2015年12月31日、2016年2月1日及2016年5月31日前寄發通函。

豁免乃按如本公司情況出現變動則聯交所可撤回或更改豁免的條款為基準而授出。

11. 推薦意見

董事會認為，協議(經補充協議修訂)、收購事項及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，協議(經補充協議修訂)條款乃按公平原則磋商，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東特別大會以批准協議(經補充協議修訂)、收購事項及其項下擬進行的交易，董事會建議股東投票贊成協議(經補充協議修訂)、收購事項及其項下擬進行的交易。

12. 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

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
謹啟

2016年5月30日

1. 債務聲明

於2016年4月30日，本集團尚未償還計息銀行貸款及其他借款總額約為人民幣16,571百萬元、包括有抵押即期銀行貸款約人民幣2,767百萬元、無抵押即期其他貸款約人民幣898百萬元、有抵押長期銀行貸款即期部分約人民幣1,520百萬元、無抵押長期銀行貸款即期部分約人民幣1,395百萬元、有抵押非即期銀行貸款及其他貸款約人民幣7,213百萬元、無抵押其他貸款約人民幣2,778百萬元。

於2016年4月30日，本集團銀行貸款由分別約為人民幣1,472百萬元、人民幣1,028百萬元、人民幣29百萬元人民幣318百萬元及人民幣1,933百萬元的若干土地及樓宇、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。

於2016年4月30日，中兆投資管理有限公司、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、Shenzhen Maoye Group、深圳興華實業股份有限公司、茂業商業股份有限公司、黃茂如先生及張靜女士(黃茂如先生的配偶)已為本集團不超過人民幣3,110百萬元的若干銀行貸款提供擔保。

除上述或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，截至最後實際可行日期，本集團並無擁有任何已發行及發行在外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。

2. 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，本集團將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。

3. 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12月31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2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的總經營收益分別為人民幣4,623.6百萬元、人民幣4,400.5百萬元及人民幣4,115.5百萬元；權益持有人應佔溢利分別為人民幣802.0百萬元、人民幣1,365.2百萬元及人民幣139.5百萬元。

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導向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。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所編製的報告文本，以供載入本通函。

敬啟者：

以下載列吾等就成都仁和春天百貨有限公司(「目標公司」)的財務資料作出的報告，包括截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年(「有關年度」)目標公司的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及於2013年、2014年及2015年12月31日目標公司的財務狀況表，連同其相關附註(「財務資料」)，乃根據下文第II節附註2.1所載編製基準編製，以供載入茂業國際控股有限公司日期為2016年5月30日有關建議收購目標公司的通函(「通函」)。

目標公司於1997年10月29日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司。於有關年度，目標公司的主要活動為在中國經營及管理百貨店。

目標公司法定財務報表乃根據目標公司註冊成立所在司法權區適用於目標公司的相關會計原則編製。

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)編製目標公司的財務報表(「相關財務報表」)。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年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及財務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，使相關財務報表及財務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形成獨立意見，以及向閣下呈報吾等的意見。

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。

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所載編製基準，財務資料真實公允地反映目標公司於2013年、2014年及2015年12月31日的財務狀況以及目標公司於各有關年度的財務表現及現金流量。

I 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	4	398,838	337,524	250,130
其他收入	5	89,912	93,351	84,600
經營收入總額		488,750	430,875	334,730
銷售成本	6	(124,056)	(111,458)	(85,713)
僱員開支	7	(30,002)	(28,164)	(26,401)
折舊及攤銷		(63,000)	(41,794)	(33,242)
經營租金開支	8	(8,443)	(9,662)	(8,613)
其他經營開支	9	(67,956)	(62,799)	(46,392)
其他收益及虧損	10	(780)	(94)	(415)
經營利潤		194,513	176,904	133,954
融資成本	11	(40,278)	(34,764)	(24,885)
分佔一家合營公司損益		—	(424)	344
除稅前利潤		154,235	141,716	109,413
所得稅開支	12	(38,947)	(35,343)	(27,388)
年內利潤		115,288	106,373	82,025
其他全面收入				
其後期間重新分類至損益 的其他全面收入：				
可供出售權益投資：				
公允值變動		22	76	(82)
所得稅影響		(6)	(18)	20
年內其他全面收入，除稅淨額		16	58	(62)
年內全面收入總額		115,304	106,431	81,963

財務狀況表

	附註	於12月31日		
		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	16	182,616	145,200	121,523
土地租賃預付款項	18	116,284	110,956	105,630
於一家合營公司的投資	19	50,000	49,576	—
可供出售權益投資		306	382	—
貸款及應收款項	20	128,227	330,753	—
非流動資產總值		477,433	636,867	227,153
流動資產				
存貨	21	27,325	23,791	23,358
應收貿易款項	22	1,197	2,074	54
貸款及應收款項	20	353,024	317,173	488,017
預付款及其他應收款項	23	65,669	26,922	23,231
應收關聯方款項	32(b)	420,706	291,983	180,076
現金及現金等價物	24	177,549	105,877	11,934
其他流動資產	25	—	—	23,000
流動資產總額		1,045,470	767,820	749,670
流動負債				
應付貿易款項及票據	26	197,894	160,154	105,789
已收按金、應計費用及其他應付款項	27	355,293	226,036	362,178
計息銀行貸款	28	67,500	63,300	61,600
應付關聯方款項	32(b)	147	5,628	72,459
應付稅項		8,826	13,176	22,704
流動負債總額		629,660	468,294	624,730
流動資產淨值		415,810	299,526	124,940
總資產減流動負債		893,243	936,393	352,093

	附註	於12月31日		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動負債				
計息銀行貸款	28	432,500	369,200	263,000
遞延稅項負債		2	21	—
非流動負債總額		<u>432,502</u>	<u>369,221</u>	<u>263,000</u>
資產淨值		<u>460,741</u>	<u>567,172</u>	<u>89,093</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
實繳股本	29	40,000	40,000	40,000
其他儲備		<u>420,741</u>	<u>527,172</u>	<u>49,093</u>
權益總額		<u>460,741</u>	<u>567,172</u>	<u>89,093</u>

權益變動表

	實繳股本 人民幣千元 (附註29)	儲備基金* 人民幣千元	可供出售 權益投資 重估儲備* 人民幣千元	留存盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日及 於2013年1月1日	50,000	15,489	(12)	289,960	355,437
年內利潤	—	—	—	115,288	115,288
年內其他全面收入：					
可供出售權益投資公允值變動	—	—	22	—	22
其他全面收入組成部分 的稅務影響	—	—	(6)	—	(6)
年內全面收入總額	—	—	16	115,288	115,304
撥作儲備的利潤	—	4,511	—	(4,511)	—
退還資本	(10,000)	—	—	—	(10,000)
於2013年12月31日	<u>40,000</u>	<u>20,000</u>	<u>4</u>	<u>400,737</u>	<u>460,741</u>
於2013年12月31日及 於2014年1月1日	40,000	20,000	4	400,737	460,741
年內利潤	—	—	—	106,373	106,373
年內其他全面收入：					
可供出售權益投資公允值變動	—	—	76	—	76
其他全面收入組成部分 的稅務影響	—	—	(18)	—	(18)
年內全面收入總額	—	—	58	106,373	106,431
於2014年12月31日	<u>40,000</u>	<u>20,000</u>	<u>62</u>	<u>507,110</u>	<u>567,172</u>

	實繳股本 人民幣千元 (附註29)	儲備基金* 人民幣千元	可供出售 權益投資		總計 人民幣千元
			重估儲備* 人民幣千元	留存盈利* 人民幣千元	
於2014年12月31日及 於2015年1月1日	40,000	20,000	62	507,110	567,172
年內利潤	—	—	—	82,025	82,025
期間其他全面收入：					
可供出售權益投資公允值變動	—	—	(82)	—	(82)
其他全面收入組成部分 的稅務影響	—	—	20	—	20
年內全面收入總額	—	—	(62)	82,025	81,963
已付末期股息	—	—	—	(478,722)	(478,722)
已付中期股息	—	—	—	(81,320)	(81,320)
於2015年12月31日	<u>40,000</u>	<u>20,000</u>	<u>—</u>	<u>29,093</u>	<u>89,093</u>

* 該等儲備賬目包括於2013年、2014年及2015年12月31日分別為人民幣420,741,000元、人民幣527,172,000元及人民幣49,093,000元的其他儲備。

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除稅前利潤		154,235	141,716	109,413
就以下各項調整：				
利息收入	5	(31,633)	(35,506)	(33,298)
折舊及攤銷		63,000	41,794	33,242
出售物業、廠房及設備項目虧損	10	140	13	660
融資成本	11	40,278	34,764	24,885
出售可供出售權益投資收益	10	—	—	(174)
出售一家合營公司收益	10	—	—	(80)
分佔一家合營公司損益		—	424	(344)
		<u>226,020</u>	<u>183,205</u>	<u>134,304</u>
存貨減少／(增加)		(84)	3,534	433
應收貿易款項減少／(增加)		3,775	(877)	2,020
預付款項及其他應收款項減少		4,340	38,743	3,691
應收關聯方款項減少／(增加)		106,726	128,723	(155,067)
貸款及應收款項減少／(增加)		(64,183)	(166,675)	198,023
應付貿易款項及票據增加／(減少)		19,213	(37,740)	(54,365)
已收按金、應計費用及 其他應付款項減少		(60,042)	(129,256)	(99,289)
應付關聯方款項增加		147	5,481	3,237
		<u>235,912</u>	<u>25,138</u>	<u>32,987</u>
經營所得現金				
已收利息		31,633	35,506	1,139
已付中國稅項		(40,448)	(30,988)	(17,860)
		<u>227,097</u>	<u>29,656</u>	<u>16,266</u>
經營活動所得現金流量淨額				

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目		(3,076)	(626)	(5,077)
出售物業、廠房及 設備項目所得款項		(4)	1,562	179
出售可供出售權益投資所得款項		—	—	474
出售一家合營公司所得款項		—	—	50,000
購買其他流動資產		—	—	(23,000)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		<u>(3,080)</u>	<u>936</u>	<u>22,576</u>
融資活動所得現金流量				
償還銀行貸款		(60,000)	(67,500)	(107,900)
已付利息	11	(40,278)	(34,764)	(24,885)
融資活動所用現金流量淨額		<u>(100,278)</u>	<u>(102,264)</u>	<u>(132,785)</u>
現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額		123,739	(71,672)	(93,943)
年初現金及現金等價物		<u>53,810</u>	<u>177,549</u>	<u>105,877</u>
年末現金及現金等價物		<u><u>177,549</u></u>	<u><u>105,877</u></u>	<u><u>11,934</u></u>
現金及現金等價物的餘額分析				
現金及銀行結餘		<u>177,549</u>	<u>105,877</u>	<u>11,934</u>
現金流量表所載現金 及現金等價物		<u><u>177,549</u></u>	<u><u>105,877</u></u>	<u><u>11,934</u></u>

II 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司於1997年10月29日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國四川省成都市賓隆街1號。

目標公司主要在中國從事百貨店經營及管理。

董事認為，目標公司的直接控股公司及最終控股公司為成都仁和實業(集團)有限公司(「仁和集團」)。

由目標公司根據中國公認會計準則編製的截至2013年及2014年12月31日止年度法定財務報表是由在中國註冊的執業會計師瑞華會計師事務所審核。

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。

除已按公允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。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標公司並未於財務資料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10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 出售或注資 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併入賬之例外情況 ¹
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)	獨立財務報表的權益法 ¹
2012年至2014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，故並不適用於目標公司

有關預期將適用於目標公司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。目標公司預期自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。於2015年，目標公司已就採納國際財務報告準則第9號的影響進行高度評估。該初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎目標公司日後得到的進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納國際財務報告準則第9號的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

目標公司預期採納國際財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公允值計量現時以公允值持有的所有金融資產。由於權益投資擬於可見未來持有，而目標公司預期於其他全面收入採納以呈列公允值變動，故現時持有可供出售權益投資將按公允值計入其他全面收入。倘投資獲終止確認，為權益投資於其全面收入記錄的收益及虧損不得重新計入損益。

(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號按公允值計入損益的項目以攤銷成本或按公允值計入其他全面收入的債務工具、應收租賃款項、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基準入賬。目標公司預期採納簡化方式，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之可使用預期虧損入賬。目標公司將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納國際財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂只對未來適用。

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，將不會對目標公司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，將自客戶合約產生的收益入賬。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。於2015年7月，國際會計準則理事會頒佈一項對國際財務報告準則第15號的修訂，內容有關將國際財務報告準則第15號的強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。目標公司預期於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號。截至2015年12月31日止年度內，貴集團已就採納國際財務報告準則第15號的影響進行初步評估。

國際會計準則第1號(修訂本)載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：

- (i) 國際會計準則第1號內的重重大性規定；
- (ii) 損益及其他全面收益表及財務狀況表內的特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收入必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益及其他全面收益表內呈列額外小計時適用的規定。目標公司預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

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公司的財務狀況或表現產生任何影響，原因是目標公司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

於一家合營公司的投資

合營公司指令擁有共同控制權的各方對合營公司的資產淨值享有權利的一項共同安排。共同控制指通過合約協定共享控制權的安排，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

目標公司於一家合營公司的投資乃按權益會計法根據目標公司分佔資產淨值減任何減值虧損於財務狀況表列賬。

目標公司分佔合營公司的收購後業績及其他全面收益計入全面收益表。此外，倘直接於合營公司的權益確認一項變動，目標公司視情況於權益變動表確認分佔任何變動。

關連方

在下述情況下某一方被視為與目標公司相關連：

(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公司；

(ii) 對目標公司有重大影響力；或

(iii) 為目標公司或目標公司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) 該實體與目標公司同屬於一個集團；

(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) 該實體及目標公司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公司或與目標公司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；

(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) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向呈報實體或呈報實體之母公司提供關鍵管理人員服務。

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公司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。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，一般於產生期間自損益扣除。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，則目標公司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至40年	5至10%
機器及設備	5至10年	5至10%
汽車	5至8年	5至10%
家具、裝飾及其他設備	5至12年	5至10%
租賃物業裝修	5至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，在損益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25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損益確認。

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。

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。

可使用年期無限的無形資產個別地或按現金產生單位層面每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。年期無限的無形資產的可使用年期每年檢討，以確定年期無限的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無限轉為有限的評估變動於未來入賬。

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的租約，均以經營租賃入賬。倘目標公司為出租人，則目標公司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損益。倘目標公司為承租人，則根據經營租賃應付的租金於租賃期內以直線法自損益扣除。

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，即於目標公司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益及虧損呈列，而公允淨值負變動以融資成本呈列在全面收益表。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。

目標公司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。當目標公司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，目標公司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全面收益表的其他收益及虧損內。減值產生的虧損於損益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權益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，屆時累計盈虧於損益內確認，或直至投資被確定減值為止，屆時累計盈虧從可供出售權益投資重估儲備重新分類至損益中的其他收益及虧損。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」所載的政策於損益中確認為其他收入。

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。

目標公司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。當目標公司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，目標公司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損益。

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(即從目標公司的財務狀況表內移除)：

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；或
- 目標公司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)目標公司已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)目標公司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。

倘目標公司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，目標公司按目標公司後續參與程度繼續確認已轉讓資產。於該情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標公司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公司或須償還的代價上限較低者確認。

金融資產減值

目標公司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(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，目標公司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。倘目標公司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，而虧損於損益確認，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公司時，貸款及應收款項連同任何相關撥備將被撤銷。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。倘於其後收回撤銷，該項收回計入損益。

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，目標公司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損益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損益確認。分類為可供出售的權益工具減值虧損並無通過損益撥回。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，目標公司評估(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。

目標公司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，收益及虧損在損益內確認。

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。實際利率攤銷計入全面收益表的融資成本內。

財務擔保合約

目標公司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，目標公司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。

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損益中確認。

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。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，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公司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。目標公司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)，並考慮目標公司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

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

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公司，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，惟目標公司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；及
- (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。目標公司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，目標公司除供款外，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

獲股東於股東大會上批准的末期股息乃確認為負債。由於目標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。

3. 重大會計判斷及估計

編製目標公司財務資料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

於應用目標公司的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，對財務資料中確認的金額影響最大：

- 經營租約承擔－目標公司為出租人

目標公司已就其投資物業組合訂立商用物業租約。目標公司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。

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。假設與估計均基於編製財務資料時的可用參數。然而，由於市場變動或目標公司無法控制之情況，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

目標公司釐定物業、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。

- 可供出售的金融資產減值

目標公司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損益確認的減值。

- 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

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。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。目標公司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

目標公司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。目標公司於報告期末重新評估撥備。

4. 收入

收入的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入			
特許專櫃銷售佣金	206,920	170,736	119,300
直銷收入	152,113	137,140	108,186
租賃商舖租金收入	5,988	5,901	4,435
投資物業租賃收入	3,781	—	—
經營百貨店的管理費收入	6,059	3,415	2,177
餐飲收入	23,977	20,332	16,032
	<u>398,838</u>	<u>337,524</u>	<u>250,130</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		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<u>1,284,382</u>	<u>1,066,617</u>	<u>694,225</u>
特許專櫃銷售佣金	<u>206,920</u>	<u>170,736</u>	<u>119,300</u>

五大合作特許專櫃的佣金收入

	2013年 12月31日 人民幣千元
古馳(中國)貿易有限公司	10,482
琳瑪(上海)貿易有限公司	8,821
重慶富明高鐘錶有限公司	7,574
博柏利(上海)貿易有限公司	5,503
深圳臻喬時裝有限公司	4,498
總計	<u>36,878</u>

	2014年 12月31日 人民幣千元
古馳(中國)貿易有限公司	8,437
琳瑪(上海)貿易有限公司	8,434
重慶富明高鐘錶有限公司	5,976
深圳瑪絲菲爾時裝股份有限公司	4,439
博柏利(上海)貿易有限公司	3,571
總計	<u>30,857</u>

	2015年 12月31日 人民幣千元
琳瑪(上海)貿易有限公司	6,065
古馳(中國)貿易有限公司	4,529
深圳瑪絲菲爾時裝股份有限公司	4,174
重慶富明高鐘錶有限公司	3,417
浙江漢帛服飾營銷管理有限公司	2,779
總計	<u>20,964</u>

5. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自供貨商及特許 專櫃經營商的收入			
— 行政收入	23,415	22,624	17,310
— 管理費收入	20,520	23,863	27,255
— 信用卡手續費收入	14,331	11,358	6,737
利息收入	31,633	35,506	33,298
其他	13	—	—
	<u>89,912</u>	<u>93,351</u>	<u>84,600</u>

6. 銷售成本

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
存貨採購及其變動	116,571	105,168	80,375
餐飲成本	7,485	6,290	5,338
	<u>124,056</u>	<u>111,458</u>	<u>85,713</u>

7. 僱員開支

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	26,549	25,128	24,248
退休福利	2,200	1,929	1,453
其他僱員福利	1,253	1,107	700
	<u>30,002</u>	<u>28,164</u>	<u>26,401</u>

8. 經營租金開支

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營租金開支	<u>8,443</u>	<u>9,662</u>	<u>8,613</u>

9. 其他經營開支

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公用設施開支	10,540	9,602	8,754
宣傳及廣告開支	10,643	8,795	6,555
維修及維護開支	6,225	10,917	3,545
招待開支	366	388	318
辦公開支	3,405	3,257	3,383
其他稅項開支	22,723	19,047	12,480
專業服務費	616	1,236	862
銀行手續費	10,630	7,109	5,772
物業管理費	12	21	2,495
運輸成本	693	711	750
其他	2,103	1,716	1,478
	<u>67,956</u>	<u>62,799</u>	<u>46,392</u>

10. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及 設備項目的損失	(140)	(13)	(660)
政府補助	1,500	—	—
捐贈	(2,413)	(32)	—
出售合營企業的收益	—	—	80
出售可供出售權益投資的收益	—	—	174
其他	273	(49)	(9)
	<u>(780)</u>	<u>(94)</u>	<u>(415)</u>

11. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2013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	40,278	34,764	24,885
	<u>40,278</u>	<u>34,764</u>	<u>24,885</u>

12. 所得稅開支

目標公司須就其註冊及經營所在的司法權區所產生或賺取的利潤，按實體基準繳納所得稅。

根據相關中國所得稅法，目標公司須就其應稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期－企業所得稅	38,947	35,343	27,388
年度稅務開支總額	<u>38,947</u>	<u>35,343</u>	<u>27,388</u>

按目標公司註冊所在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年度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					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千 元	%	人民幣千 元	%	人民幣千 元	%
除稅前利潤	<u>154,235</u>		<u>141,716</u>		<u>109,413</u>	
法定稅率下的所得稅	38,559	25	35,429	25	27,353	25
不可扣稅支出	37	—	—	—	32	—
其他	351	—	(86)	—	3	—
按目標公司實際稅率計算 呈列之稅項開支	<u>38,947</u>	25	<u>35,343</u>	25	<u>27,388</u>	25

13. 董事薪酬

於有關年度，目標公司有一名董事。陳立仁先生於1997年9月20日獲委任為目標公司的執行董事。

於有關年度，董事並無就其向目標公司提供的服務收取任何袍金或酬金。

14. 五名最高薪僱員

於有關年度，目標公司的五名最高薪僱員均非董事。五名最高薪僱員於有關年度的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2013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	829	870	1,626
退休福利	111	113	118
	<u>940</u>	<u>983</u>	<u>1,744</u>

每名最高薪非董事僱員於各有關年度的薪酬低於人民幣1,000,000元。

15. 股息

於截至2015年12月31日止年度末，向其股東發出的股息為人民幣560,042,000元。

16. 物業、廠房及設備

	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
2013年12月31日							
於2013年1月1日：							
成本	152,681	46,966	15,255	6,428	153,010	260	374,600
累計折舊	(34,101)	(14,727)	(8,742)	(4,595)	(75,222)	—	(137,387)
賬面淨值	<u>118,580</u>	<u>32,239</u>	<u>6,513</u>	<u>1,833</u>	<u>77,788</u>	<u>260</u>	<u>237,213</u>
於2013年1月1日 (扣除累計折舊)	118,580	32,239	6,513	1,833	77,788	260	237,213
添置	—	173	113	95	—	2,695	3,076
轉撥自在建工程	—	—	—	—	2,695	(2,695)	—
處置	—	(56)	(3,778)	(80)	—	—	(3,914)
年內折舊撥備	(6,849)	(4,933)	(1,210)	(983)	(39,784)	—	(53,759)
於2013年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>111,731</u>	<u>27,423</u>	<u>1,638</u>	<u>865</u>	<u>40,699</u>	<u>260</u>	<u>182,616</u>
於2013年12月31日：							
成本	152,681	45,341	6,826	4,858	155,705	260	365,671
累計折舊	(40,950)	(17,918)	(5,188)	(3,993)	(115,006)	—	(183,055)
賬面淨值	<u>111,731</u>	<u>27,423</u>	<u>1,638</u>	<u>865</u>	<u>40,699</u>	<u>260</u>	<u>182,616</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	152,681	45,341	6,826	4,858	155,705	260	365,671
累計折舊	(40,950)	(17,918)	(5,188)	(3,993)	(115,006)	—	(183,055)
賬面淨值	<u>111,731</u>	<u>27,423</u>	<u>1,638</u>	<u>865</u>	<u>40,699</u>	<u>260</u>	<u>182,616</u>
於2014年1月1日 (扣除累計折舊)：	111,731	27,423	1,638	865	40,699	260	182,616
添置	—	132	58	343	—	93	626
轉撥自在建工程	—	—	—	—	286	(286)	—
處置	—	(13)	—	(24)	(1,538)	—	(1,575)
年內折舊撥備	(6,850)	(4,515)	(587)	(749)	(23,766)	—	(36,467)
於2014年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>104,881</u>	<u>23,027</u>	<u>1,109</u>	<u>435</u>	<u>15,681</u>	<u>67</u>	<u>145,200</u>
於2014年12月31日：							
成本	152,681	45,418	6,884	4,777	154,453	67	364,280
累計折舊	(47,800)	(22,391)	(5,775)	(4,342)	(138,772)	—	(219,080)
賬面淨值	<u>104,881</u>	<u>23,027</u>	<u>1,109</u>	<u>435</u>	<u>15,681</u>	<u>67</u>	<u>145,200</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
2015年12月31日							
於2015年1月1日：							
成本	152,681	45,418	6,884	4,777	154,453	67	364,280
累計折舊	(47,800)	(22,391)	(5,775)	(4,342)	(138,772)	—	(219,080)
賬面淨值	<u>104,881</u>	<u>23,027</u>	<u>1,109</u>	<u>435</u>	<u>15,681</u>	<u>67</u>	<u>145,200</u>
於2015年1月1日							
(扣除累計折舊)：	104,881	23,027	1,109	435	15,681	67	145,200
添置	—	—	—	348	—	4,729	5,077
出售	—	(690)	(134)	(15)	—	—	(839)
轉撥自在建工程	—	—	—	—	2,393	(2,393)	—
期內折舊撥備	(6,849)	(3,787)	(466)	(264)	(16,549)	—	(27,915)
於2015年12月31日	<u>98,032</u>	<u>18,550</u>	<u>509</u>	<u>504</u>	<u>1,525</u>	<u>2,403</u>	<u>121,523</u>
於2015年12月31日：							
成本	152,681	44,027	4,235	4,707	156,846	2,403	364,899
累計折舊	(54,649)	(25,477)	(3,726)	(4,203)	(155,321)	—	(243,376)
賬面淨值	<u>98,032</u>	<u>18,550</u>	<u>509</u>	<u>504</u>	<u>1,525</u>	<u>2,403</u>	<u>121,523</u>

目標公司的土地及樓宇乃根據中期租約持有，位於中國大陸。目標公司為其計息銀行貸款作抵押的已質押土地及樓宇的詳情載列於附註28。

17. 投資物業

	於12月31日		
	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(扣除累計攤銷)	90,031	—	—
向一名關聯方處置	(87,619)	—	—
年內計提攤銷	(2,412)	—	—
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—

目標公司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。

18. 土地租賃預付款項

	於12月31日		
	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(扣除累計攤銷)	223,442	121,610	116,283
向一名關聯方處置	(95,003)	—	—
年內計提攤銷	(6,829)	(5,327)	(5,327)
年末的賬面值	121,610	116,283	110,956
計入預付款項及 其他應收款項的 的即期部分	(5,326)	(5,327)	(5,326)
非即期部分	116,284	110,956	105,630

目標公司為其計息銀行貸款作抵押的已質押土地租賃預付款的詳情載於附註28。

19. 於一家合營公司的投資

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市投資，按成本	50,000	50,000	—
分佔淨資產	—	(424)	—
	<u>50,000</u>	<u>49,576</u>	<u>—</u>

合營公司於2013年及2014年12月31日的詳情如下：

公司名稱	持有的已發行 股份詳情	註冊及 營業地點	佔所有權 權益百分比	佔投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
成都仁和投資 有限公司 (「仁和投資」)	人民幣1元/ 普通股	中國大陸	50.00%	50.00%	50.00%	零售業/ 房地產投資

仁和投資由目標公司直接持有，作為目標公司投資房地產項目的投資渠道，採用權益法入賬。於2015年7月17日，目標公司與仁和集團訂立及完成一份協議，以代價人民幣50,000,000元轉讓其合營公司100%股份。

20. 貸款及應收款項

根據目標公司的同系附屬公司成都仁和投資有限公司(「仁和投資」)自2015年7月17日起與目標公司訂立的協議，目標公司借入總金額為人民幣310,097,000元的銀行貸款供仁和投資用於其物業開發業務。有關貸款本金及貸款利息(年利率介乎6.490%至7.205%，倘屬五年或以上銀行貸款利息則以有關期間年利率上調10%計算)應由仁和投資按目標公司要求時償還。於2013年及2014年12月31日，非即期貸款及應收款項分別為人民幣42,035,000元及人民幣239,579,000元，而於2013年、2014年及2015年12月31日，即期貸款及應收款項分別為人民幣353,024,000元、人民幣317,173,000元、人民幣410,078,000元。

根據目標公司的同系附屬公司仁和投資與目標公司於2011年11月1日簽訂的另一份協議，目標公司同意向仁和投資提供金額為人民幣75,000,000元的貸款，年度利率介乎

6.16%至8.12%。貸款連同累計利息應由仁和投資於自2011年11月01日起計的5年內按目標公司要求時償還。於2013年及2014年12月31日，非即期貸款及應收款項分別為人民幣86,192,000及人民幣91,174,000元，而於2015年12月31日，即期貸款及應收款項為人民幣77,939,000元。

非即期貸款及應收款項於2013年及2014年12月31日分別為人民幣128,227,000元及人民幣330,753,000元。即期貸款及應收款項於2013年、2014年及2015年12月31日分別為人民幣353,024,000元、人民幣317,173,000元、人民幣488,017,000元。

根據於2015年6月30日簽訂補充協議，仁和投資同意於2016年6月30日提前結算於2015年6月30日前應付目標公司的所有貸款及利息，金額為人民幣471,899,000元。

21. 存貨

	於12月31日		
	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	27,325	23,791	23,358
	<u>27,325</u>	<u>23,791</u>	<u>23,358</u>

22. 應收貿易款項

目標公司力求對其未償還的應收款項維持嚴格的控制及降低信貸風險。基於上文所述及目標公司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。應收貿易款項為不計息。

於各有關年度末，應收貿易款項按合約日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
60天內	1,197	2,074	54
應收貿易款項減值	—	—	—
	<u>1,197</u>	<u>2,074</u>	<u>54</u>

未逾期亦未減值的應收貿易款項乃與近期並無拖欠記錄的大量多樣化客戶有關。

23. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產			
預付款項	26,381	22,209	18,401
其他應收款項	39,288	4,713	4,830
	<u>65,669</u>	<u>26,922</u>	<u>23,231</u>
其他應收款項減值	—	—	—
	<u>65,669</u>	<u>26,922</u>	<u>23,231</u>

未逾期亦未減值的其他應收貿易款項的賬面值乃與近期並無拖欠記錄的其他債務人有關。

24. 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
現金及銀行結餘	177,549	105,877	11,934
現金及現金等價物	<u>177,549</u>	<u>105,877</u>	<u>11,934</u>

25. 其他流動資產

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
金融產品	—	—	23,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,000</u>

目標公司於有關年度向商業銀行購買組合金融產品。於2015年12月31日，該等產品的賬面值為人民幣23,000,000元。

26. 應付貿易款項及應付票據

於各有關年度末，應付貿易款項及應付票據按發票日的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90天內	195,531	158,416	98,099
91天至180天	—	—	3,437
181天至360天	—	—	722
超過360天	2,363	1,738	3,531
	<u>197,894</u>	<u>160,154</u>	<u>105,789</u>

應付貿易款項為不計息，且一般於180天內清償。

27. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	於12月31日		
	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	276,628	160,878	300,594
特許專櫃銷售的最低按金	25,625	25,982	25,689
已收按金	14,650	14,735	13,106
預提費用	—	518	703
預提僱員開支	3,845	2,912	1,896
折扣券負債準備	351	329	85
增值稅及其他應繳稅項	2,506	(2,550)	3,950
其他應付款項	31,688	23,232	16,155
	<u>355,293</u>	<u>226,036</u>	<u>362,178</u>

28. 計息銀行貸款

	2013年		於12月31日			2015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	7.21%	2014年	<u>67,500</u>	7.21%	2015年	<u>63,300</u>	5.94%	2014年	61,600
非即期									
銀行貸款－有抵押	7.21%	2022年	<u>432,500</u>	7.21%	2022年	<u>369,200</u>	5.94%	2022年	263,000
			<u>500,000</u>			<u>432,500</u>			<u>324,600</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司的銀行貸款分別為人民幣500,000,000元、人民幣432,500,000元及人民幣324,600,000元，分別以目標公司賬面淨值為人民幣111,670,000元、人民幣104,821,000元及人民幣97,972,000元的若干土地及樓宇以及目標公司賬面淨值分別為人民幣121,610,000元、人民幣116,283元及人民幣110,956,000元的土地租賃預付款作抵押。於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司銀行貸款亦以目標公司的同系附屬公司成都仁和酒店管理有限公司（「仁和酒店」）的廠房及物業作抵押，擔保金額為不超過人民幣166,410,000元。

29. 實繳股本

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
法定：	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

	實繳股本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	50,000	50,000
退還資本*	(10,000)	(10,000)
於2013年12月31日	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
於2014年1月1日	40,000	40,000
於2014年12月31日	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
於2015年1月1日	40,000	40,000
於2015年12月31日	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

* 目標公司於2013年7月13日完成向工商局辦理註冊及實繳股本因2013年退還資本而變更的登記。

30. 經營租賃安排

(i) 作為出租人

目標公司根據經營租賃安排分租租賃資產，協定租期介乎1年到14年。

於各有關年度末，目標公司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		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	2,702	2,213	1,377
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	6,835	3,452	4,675
五年後	1,792	—	—
	<u>11,329</u>	<u>5,665</u>	<u>6,052</u>

(ii) 作為承租人

於各有關年度末，目標公司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：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	4,299	4,335	6,801
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	9,673	5,374	2,613
	<u>13,972</u>	<u>9,709</u>	<u>9,414</u>

31. 資本承擔

於各有關年度末，目標公司具有下列承擔：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約	—	559	862
	<u>—</u>	<u>559</u>	<u>862</u>

32. 關聯方交易與結餘

- (a) 於有關年度，除財務資料其他部分所披露者外，目標公司與關聯方進行了下列交易：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非經常性交易			
貸款及應收款項：			
成都仁和投資有限公司 (i)	<u>34,000</u>	<u>855,010</u>	<u>146,050</u>
收取償還的貸款及應收款項：			
成都仁和投資有限公司 (i)	<u>—</u>	<u>705,870</u>	<u>344,073</u>
應收利息：			
成都仁和投資有限公司 (i)	<u>30,183</u>	<u>33,709</u>	<u>32,158</u>
處置投資物業予：			
成都仁和酒店管理有限公司 (ii)	<u>87,619</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
處置物業、廠房及設備予：			
成都仁和酒店管理有限公司 (ii)	<u>3,778</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
處置其他長期資產予：			
成都仁和酒店管理有限公司 (ii)	<u>5,431</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
處置土地租賃預付款項予：			
成都仁和酒店管理有限公司 (ii)	<u>95,003</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
收取的物業管理服務：			
成都仁和春天物業管理有限公司 (iii)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,474</u>

- (i) 目標公司於有關年度向仁和投資提供貸款。進一步詳情載於附註20。
- (ii) 目標公司於截至2013年12月31日止年度以賬面值作為代價向仁和酒店處置投資物業、廠房及設備以及其他長期資產。
- (iii) 目標公司與成都仁和春天物業管理有限公司於2015年簽訂一份物業服務協議，並自2015年6月1日起接收物業管理服務。
- (b) 與關聯方之尚未償還結餘如下：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收關聯方款項：			
應收同系附屬公司款項	180,075	180,084	180,076
應收直接控股公司款項	160,862	111,899	—
應收由目標公司董事產生重大 影響的一家公司款項	79,769	—	—
	<u>420,706</u>	<u>291,983</u>	<u>180,076</u>
應付關聯方款項：			
應付一家同系附屬公司款項	147	—	—
應付直接控股公司款項	—	—	69,222
應付由目標公司董事產生重大 影響的一家公司款項	—	5,628	3,237
	<u>147</u>	<u>5,628</u>	<u>72,459</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日，應收關聯方結餘分別約為人民幣420,706,000元、人民幣291,983,000元及人民幣180,086,000元。於2013年、2014年及2015年12月31日，應付關聯方結餘分別約為人民幣147,000元、人民幣5,628,000元及人民幣72,459,000元。上述結餘為貿易性質，無抵押，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為非貿易性質，無抵押及於要求時償還。

未逾期亦未減值的與關聯方其他結餘的賬面值與近期並無拖欠記錄的關聯方有關。與該等關聯方結餘的賬面值與其公允值相若。

(c) 重要管理人員薪酬：

	截至12月31日止年度		
	2013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	829	870	1,626
退休福利	111	113	118
	<u>940</u>	<u>983</u>	<u>1,744</u>

(d) 與關聯方的其他交易

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司的銀行貸款分別為人民幣500,000,000元、人民幣432,500,000元及人民幣324,600,000元，以目標公司的同系附屬公司仁和酒店的廠房及設備作抵押，擔保金額為不超過人民幣166,410,000元。

於截至2014年12月31日止年度，目標公司為仁和投資根據房屋返遷協議（「協議」）欠付若干債權人（「債權人」）的債務提供聯合擔保。根據協議，仁和投資須以協定樓宇面積向債權人退還新建房屋，而仁和投資亦須由仁和投資寄出搬遷通知之日起至仁和投資所交還的房屋已交付予債權人且已收妥之日止期間每月向債權人支付協定補償。於2015年4月1日，債權人與仁和投資及仁和集團訂立新住宅回報協議（「新協議」），而新協議訂明仁和集團為仁和投資欠付債權人的債務提供擔保的唯一訂約方，及彼等於2015年9月下旬向有關舊城翻新的政府部門宣佈已簽署新協議及該等協議已註銷，因此，於2015年12月31日，目標公司已終止提供擔保。

33. 金融工具的分類

目標公司於各有關年度末的各項金融工具的賬面值列示如下：

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	總計 人民幣千元
可供出售權益投資	—	306	306
應收貿易款項	1,197	—	1,197
預付款項及其他應收款項	65,669	—	65,669
應收關聯方款項	420,706	—	420,706
現金及現金等價物	177,549	—	177,549
貸款及其他應收賬款	481,251	—	481,251
	<u>1,146,372</u>	<u>306</u>	<u>1,146,678</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	總計 人民幣千元
可供出售權益投資	—	382	382
應收貿易款項	2,074	—	2,074
預付款項及其他應收款項	26,922	—	26,922
應收關聯方款項	291,983	—	291,983
現金及現金等價物	105,877	—	105,877
貸款及其他應收賬款	647,926	—	647,926
	<u>1,074,782</u>	<u>382</u>	<u>1,075,164</u>

2015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	總計 人民幣千元
應收貿易款項	54	—	54
預付款項及其他應收款項	23,231	—	23,231
應收關聯方款項	180,076	—	180,076
現金及現金等價物	11,934	—	11,934
貸款及其他應收賬款	488,017	—	488,017
其他流動資產	23,000	—	23,000
	<u>726,312</u>	<u>—</u>	<u>726,312</u>

按攤餘成本計價的金融負債

	於12月31日		
	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	197,894	160,154	105,789
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	355,293	226,036	362,178
應付關聯方款項	147	5,628	72,459
計息銀行貸款	500,000	432,500	324,600
	<u>1,053,334</u>	<u>824,318</u>	<u>865,026</u>

34. 金融工具的公允值及公允值層級

目標公司金融工具的賬面值與其公允值相若。

經管理層評估確認，應收貿易款項及其他應收款項、應收關聯方款項、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關聯方款項的公允值與其各賬面值相若，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

目標公司企業財務部在財務經理的帶領下，負責釐定金融工具公允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。

金融資產及負債的公允值計入以該等工具於自願交易方(而非強迫或清盤銷售)當前交易下的可交易金額。以下方法和假設被用於評估公允值：

計息銀行貸款的公允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，於各有關年度末，目標公司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值基於市場報價而定。

下表列示目標公司金融工具的公允值計量層級：

2013年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
金融資產		
可供出售權益投資	306	306
	<u>306</u>	<u>306</u>
金融負債		
計息銀行貸款	500,000	500,000
	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>

2014年12月31日

金融資產	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
可供出售權益投資	382	382
	<u>382</u>	<u>382</u>

金融負債	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
計息銀行貸款	432,500	432,500
	<u>432,500</u>	<u>432,500</u>

2015年12月31日

金融負債	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
計息銀行貸款	324,600	324,600
	<u>324,600</u>	<u>324,600</u>

管理層已評估現金及現金等價物、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及應收／應付一名關聯方款項的公允值，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。

公允值層級

下表列示目標公司金融工具的公允值計量層級：

按公允值計量的資產：

於 2013 年 12 月 31 日	公允值計量			總計 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	
可供出售的權益投資	306	—	—	306
於 2014 年 12 月 31 日	公允值計量			總計 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	
可供出售的權益投資	382	—	—	382

於截至 2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度，公允值計量於第一級與第二級之間並無轉換，且無轉換入或轉出第三級。

35. 財務風險管理目標和政策

目標公司的主要金融工具包括計息銀行貸款、現金及現金等價物、應付關聯方款項及應付關聯方款項。該等金融工具旨在為目標公司的經營業務籌集資金。目標公司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。

目標公司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。

目標公司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

目標公司承受主要與目標公司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。

下表列示目標公司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。

	除稅前利潤增加／(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率基點變化			
上升100個基點	(12,913)	(10,318)	(7,360)
下降100個基點	12,913	10,318	7,360

信貸風險

目標公司金融資產(包括應收貿易款項及其他應收款項、應收關聯方款項、現金及現金等價物及可供出售金融資產)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，目標公司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。目標公司僅就出售產品與知名及具信譽之第三方進行交易。目標公司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，目標公司不會向其發出房產證。目標公司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，目標公司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。目標公司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。

有關目標公司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22中披露。

流動性風險

當目標公司不能償還其已到期的流動負債時則產生流動性風險。目標公司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，目標公司可滿足其持續之財務需要。

目標公司之金融負債於各有關年度末之到期情況如下：

	於 2013 年 12 月 31 日					
	按要求	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	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
計息銀行貸款	—	103,428	92,637	89,678	368,863	654,606
應付貿易款項及應付票據	—	196,760	—	—	—	196,760
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	—	355,293	—	—	—	355,293
應付關聯方款項	147	—	—	—	—	147
總計	<u>147</u>	<u>655,481</u>	<u>92,637</u>	<u>89,678</u>	<u>368,863</u>	<u>1,206,806</u>
	於 2014 年 12 月 31 日					
	按要求	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	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
計息銀行貸款	—	94,269	87,913	83,165	285,698	551,045
應付貿易款項及應付票據	—	159,020	—	—	—	159,020
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	—	226,036	—	—	—	226,036
應付關聯方款項	5,628	—	—	—	—	5,628
總計	<u>5,628</u>	<u>479,325</u>	<u>87,913</u>	<u>83,165</u>	<u>285,698</u>	<u>941,729</u>

	於2015年12月31日					總計 人民幣 千元
	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	—	78,399	70,814	67,274	159,753	376,240
應付貿易款項及應付票據	—	101,931	1,521	543	475	105,789
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	—	362,178	—	—	—	362,178
應付關聯方款項	72,459	—	—	—	—	72,459
總計	<u>72,459</u>	<u>543,827</u>	<u>72,335</u>	<u>67,817</u>	<u>160,228</u>	<u>916,666</u>

資本管理

目標公司資本管理政策之目標乃保障目標公司之融資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。

目標公司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，目標公司能夠將資本架構維持在優化水平。

目標公司使用資本負債比率(即淨負債除以資本及淨負債)監控其資本。目標公司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減現金及現金等價物。於有關年度末之資本負債比率如下：

	於12月31日		
	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(附註28)	500,000	432,500	324,600
減：現金及現金等價物(附註24)	(177,549)	(105,877)	(11,934)
淨負債	<u>322,451</u>	<u>326,623</u>	<u>312,666</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>461,688</u>	<u>568,119</u>	<u>92,392</u>
資本及淨負債	<u>784,139</u>	<u>894,742</u>	<u>405,058</u>
資本負債比率	<u>41%</u>	<u>37%</u>	<u>77%</u>

III. 其後財務報表

目標公司已編製就收購日期的經審核財務報表。

此致

茂業國際控股有限公司
董事會 台照

執業會計師
香港
謹啟

2016年5月30日

敬啟者：

以下載列吾等就成都青羊區仁和春天百貨有限公司(「目標公司」)的財務資料作出的報告，包括截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年(「有關年度」)目標公司的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及於2013年、2014年及2015年12月31日目標公司的財務狀況表，連同其相關附註(「財務資料」)，乃根據下文第II節附註2.1所載編製基準編製，以供載入茂業國際控股有限公司日期為2016年5月30日有關建議收購目標公司的通函(「通函」)。

目標公司於2007年11月27日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。目標公司於有關年度的主要活動為在中國經營百貨店。

目標公司的法定財務報表乃根據其註冊成立所在司法權區適用於目標公司的相關會計原則編製。目標公司於有關年度的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」)，包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的準則及詮釋)編製目標公司的財務報表(「相關財務報表」)。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的相關財務報表已由吾等根據香港會計師公會(「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及財務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，使相關財務報表及財務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形成獨立意見，以及向閣下呈報吾等的意見。

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。

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所載編製基準，財務資料真實公允地反映目標公司於2013年、2014年及2015年12月31日的財務狀況以及目標公司於各有關年度的財務表現及現金流量。

I 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	4	448,096	441,780	368,947
其他收入	5	52,799	58,136	58,824
經營收入總額		500,895	499,916	427,771
銷售成本	6	(161,112)	(168,048)	(148,890)
僱員開支	7	(27,085)	(25,357)	(18,496)
折舊及攤銷		(32,547)	(34,637)	(34,026)
經營租金開支	8	(2,443)	(2,646)	(2,109)
其他經營開支	9	(60,920)	(53,242)	(49,059)
其他收益及虧損	10	(345)	(180)	2,647
經營利潤		216,443	215,806	177,838
融資成本	11	(6,273)	—	—
除稅前利潤		210,170	215,806	177,838
所得稅開支	12	(52,561)	(53,968)	(43,776)
年內利潤		157,609	161,838	134,062
其他全面收入				
其後期間重新分類至損益的				
其他全面收入：				
可供出售權益投資：				
可供出售權益投資公允值變動		365	391	(575)
所得稅影響		(91)	(98)	144
年內其他全面收入，除稅淨額		274	293	(431)
年內全面收入總額		157,883	162,131	133,631

財務狀況表

	附註	於12月31日		
		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	16	319,299	294,926	303,945
土地租賃預付款項	17	43,435	41,750	40,224
其他無形資產	18	154	53	34
可供出售權益投資		5,295	5,686	—
非流動資產總額		368,183	342,415	344,203
流動資產				
存貨	19	31,312	29,603	29,156
應收貿易款項	20	117	177	413
預付款及其他應收款項	21	46,136	31,666	30,024
應收關聯方款項	29(b)	240,660	46,339	4,109
已抵押存款		—	—	3,000
現金及現金等價物	22	70,287	176,218	20,733
其他流動資產	23	—	—	130,000
流動資產總額		388,512	284,003	217,435
流動負債				
應付貿易款項及應付票據	24	255,157	232,191	179,524
已收按金、應計費用及 其他應付款項	25	62,049	60,642	61,182
應付關聯方款項	29(b)	122,724	2,062	1,239
應付所得稅		17,615	16,522	11,101
應付股息		—	—	112
流動負債總額		457,545	311,417	253,158
流動負債淨額		(69,033)	(27,414)	(35,723)
總資產減流動負債		299,150	315,001	308,480

	附註	於12月31日		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動負債				
遞延稅項負債		46	144	—
非流動負債總額		46	144	—
資產淨額		299,104	314,857	308,480
權益				
母公司擁有人應佔權益				
實繳股本	26	185,000	185,000	185,000
其他儲備		114,104	129,857	123,480
權益總額		299,104	314,857	308,480

權益變動表

	實繳股本	資本溢價*	儲備基金*	可供出售 權益投資 重估儲備*	留存盈利*	總計
	人民幣 千元 (附註26)	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
於2012年12月31日及 於2013年1月1日	185,000	1,193	26,730	(136)	55,433	268,220
年內利潤	—	—	—	—	157,609	157,609
年內其他全面收入：						
可供出售權益投資公允值變動	—	—	—	365	—	365
其他全面收入組成部分 的稅務影響	—	—	—	(91)	—	(91)
年內全面收入總額	—	—	—	274	157,609	157,883
撥作儲備的利潤	—	—	15,761	—	(15,761)	—
已付2012年末期股息	—	—	—	—	(61,201)	(61,201)
已付2013年中期股息	—	—	—	—	(65,798)	(65,798)
於2013年12月31日	<u>185,000</u>	<u>1,193</u>	<u>42,491</u>	<u>138</u>	<u>70,282</u>	<u>299,104</u>
於2013年12月31日及 於2014年1月1日	185,000	1,193	42,491	138	70,282	299,104
年內利潤	—	—	—	—	161,838	161,838
年內其他全面收入：						
可供出售權益投資公允值變動	—	—	—	391	—	391
其他全面收入組成部分 的稅務影響	—	—	—	(98)	—	(98)
年內全面收入總額	—	—	—	293	161,838	162,131
撥作儲備的利潤	—	—	16,184	—	(16,184)	—
已付2013年末期股息	—	—	—	—	(69,069)	(69,069)
已付2014年中期股息	—	—	—	—	(77,309)	(77,309)
於2014年12月31日	<u>185,000</u>	<u>1,193</u>	<u>58,675</u>	<u>431</u>	<u>69,558</u>	<u>314,857</u>

	實繳股本 人民幣 千元 (附註26)	資本溢價* 人民幣 千元	儲備基金* 人民幣 千元	可供出售 權益投資		總計 人民幣 千元
				重估儲備* 人民幣 千元	留存盈利* 人民幣 千元	
於2014年12月31日及 於2015年1月1日	185,000	1,193	58,675	431	69,558	314,857
年內利潤	—	—	—	—	134,062	134,062
年內其他全面收入：						
可供出售權益投資公允價值變動	—	—	—	(575)	—	(575)
其他全面收入組成部分的稅務影響	—	—	—	144	—	144
年內全面收入總額	—	—	—	(431)	134,062	133,631
撥作儲備的利潤	—	—	13,406	—	(13,406)	—
已付2014年末期股息	—	—	—	—	(68,600)	(68,600)
已付2015年中期股息	—	—	—	—	(71,408)	(71,408)
於2015年12月31日	<u>185,000</u>	<u>1,193</u>	<u>72,081</u>	<u>—</u>	<u>50,206</u>	<u>308,480</u>

* 該等儲備賬目包括於2013年、2014年及2015年12月31日分別為人民幣114,104,000元、人民幣129,857,000元及人民幣123,480,000元的其他儲備。

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除稅前利潤		210,170	215,806	177,838
就以下各項作出調整：				
利息收入	5	(1,513)	(2,419)	(1,244)
折舊及攤銷		32,547	34,637	34,026
出售可供出售權益投資收益	10	—	—	(2,617)
融資成本	11	6,273	—	—
		<u>247,477</u>	<u>248,024</u>	<u>208,003</u>
存貨減少／(增加)		(2,414)	1,709	447
應收貿易款項減少／(增加)		111	(60)	(236)
預付款項及其他應收款項 減少／(增加)		(13,679)	14,629	5,010
應收關聯方款項減少		168,845	194,321	42,230
應付貿易款項及應付票據 增加／(減少)		38,899	(22,966)	(52,667)
已收按金、應計費用及其他 應付款項增加／(減少)		(143,429)	(1,407)	540
應付關聯方款項增加／(減少)		122,448	(120,662)	(823)
貸款及應收款項減少		310,000	—	—
		<u>728,258</u>	<u>313,588</u>	<u>202,504</u>
經營所得現金				
已收利息		1,513	2,419	1,244
已付中國稅項		(29,773)	(55,061)	(49,197)
		<u>699,998</u>	<u>260,946</u>	<u>154,551</u>
經營活動所得現金流量淨額				

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目		(7,581)	(8,740)	(44,885)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		9	116	17
購買可供出售權益投資		(681)	—	—
出售可供出售權益投資所得款項		—	—	7,728
土地租賃預付款項		(6,937)	—	—
購買其他無形資產	18	—	(13)	—
購買其他流動資產	23	—	—	(130,000)
投資活動所用現金流量淨額		(15,190)	(8,637)	(167,140)
融資活動所得現金流量				
新增銀行貸款		71,400	—	—
償還銀行貸款		(568,900)	—	—
已付利息	11	(6,273)	—	—
已付末期股息		(126,999)	(77,309)	(71,296)
已付中期股息		—	(69,069)	(68,600)
已抵押銀行存款增加		—	—	(3,000)
融資活動所用現金流量淨額		(630,772)	(146,378)	(142,896)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		54,036	105,931	(155,485)
年初現金及現金等價物		16,251	70,287	176,218
年末現金及現金等價物		<u>70,287</u>	<u>176,218</u>	<u>20,733</u>
現金及現金等價物的餘額分析				
現金及銀行結餘		<u>70,287</u>	<u>176,218</u>	<u>20,733</u>
現金流量表所載現金及現金等價物		<u>70,287</u>	<u>176,218</u>	<u>20,733</u>

II 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司於2007年11月27日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。目標公司的註冊辦事處位於中國四川省成都西二環路19號。

目標公司主要在中國從事經營百貨店。

董事認為，目標公司的直接控股公司及最終控股公司分別為紀高有限公司及Chunfeng Investment。

由目標公司根據中國公認會計準則編製的截至2013年及2014年12月31日止年度法定財務報表是由在中國註冊的執業會計師瑞華會計師事務所審核。

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理事會(「國際會計準則理事會」)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。財務資料乃根據歷史成本法編製。除另有注明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有金額均調整至最接近的千元。

儘管目標公司於2015年12月31日錄得負債淨額，該等財務報表仍按持續經營基準編製，原因是目標公司的控股公司成商集團控股有限公司(一間於成都註冊成立的上市公司)已確認其有意提供持續財務支持，以便目標公司能夠支付到期負債。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標公司並未於財務資料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10號及

投資者與其聯營公司或合營公司之間的

國際會計準則第28號(修訂本)

資產出售或注資¹

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併入賬之例外情況 ¹
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)	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，故並不適用於目標公司

有關預期將適用於目標公司的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年7月，國際會計準則理事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。目標公司預期自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。於2015年，目標公司已就採納國際財務報告準則第9號的影響進行高度評估。該初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎目標公司日後得到的進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納國際財務報告準則第9號的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

目標公司預期採納國際財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公允值計量現時以公允值持有的所有金融資產。由於權益投資擬於可見未來持有，而目標公司預期於其他全面收入採納以呈列公允值變動，故現時持有可供出售權益投資將按公允值計入其他全面收入。倘投資獲終止確認，為權益投資於其全面收入記錄的收益及虧損不得重新計入損益。

(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號按公允值計入損益的項目以攤銷成本或按公允值計入其他全面收入的債務工具、應收租賃款項、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基準入賬。目標公司預期採納簡化方式，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之可使用預期虧損入賬。目標公司將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納國際財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂只對未來適用。

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，將不會對目標公司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入賬。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。於2015年7月，國際會計準則理事會頒佈一項對國際財務報告準則第15號的修訂，內容有關將國際財務報告準則第15號的強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。目標公司預期於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號。截至2015年12月31日止年度內，貴集團已就採納國際財務報告準則第15號的影響進行初步評估。

國際會計準則第1號(修訂本)載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：

- (i) 國際會計準則第1號內的重重大性規定；
- (ii) 損益及其他全面收益表及財務狀況表內的特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收入必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益及其他全面收益表內呈列額外小計時適用的規定。目標公司預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

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公司的財務狀況或表現產生任何影響，原因是目標公司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

關聯方

在下述情況下某一方被視為與目標公司相關聯：

- (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公司；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司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) 該實體與目標公司同屬於一個集團；
- (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) 該實體及目標公司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公司或與目標公司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；
- (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) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向呈報實體或呈報實體之母公司提供關鍵管理人員服務。

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公司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。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，一般於產生期間自損益及其他全面收益表扣除。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，則目標公司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，在損益及其他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。

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。

可使用年期無限的無形資產個別地或按現金產生單位層面每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。年期無限的無形資產的可使用年期每年檢討，以確定年期無限的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無限轉為有限的評估變動於未來入賬。

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的租約，均以經營租賃入賬。倘目標公司為出租人，則目標公司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損益及其他全面收益表。倘目標公司為承租人，則根據經營租賃應付的租金於租賃期內以直線法自損益及其他全面收益表扣除。

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，即於目標公司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益及虧損呈列，而公允淨值負變動以融資成本呈列在損益及其他全面收益表。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。

目標公司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。當目標公司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，目標公司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全面收益表的其他收入內。減值產生的虧損於損益及其他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權益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，屆時累計盈虧於損益及其他全面收益表內確認，或直至投資被確定減值為止，屆時累計盈虧從可供出售權益投資重

估儲備重新分類至損益及其他全面收益表中的其他收益及虧損。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」所載的政策於損益及其他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。

目標公司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。當目標公司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，目標公司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損益及其他全面收益表。

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(即從目標公司的財務狀況表內移除)：

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；或
- 目標公司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)目標公司已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)目標公司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。

倘目標公司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，目標公司按目標公司後續參與程度繼續確認已轉讓資產。於該情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標公司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公司或須償還的代價上限較低者確認。

金融資產減值

目標公司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一組金融資產出現減值。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，目標公司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。倘目標公司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公司時，貸款及應收款項連

同任何相關撥備將被撤銷。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。倘於其後收回撤銷，該項收回計入全面收益表。

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，目標公司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損益及其他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損益及其他全面收益表確認。分類為可供出售的權益工具減值虧損並無通過損益及其他全面收益表撥回。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，目標公司評估(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。

目標公司的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯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，損益在損益及其他全面收益表內確認。

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。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表的融資成本內。

財務擔保合約

目標公司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，目標公司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。

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損益及其他全面收益表中確認。

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。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，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損益及其他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公司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。目標公司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)，並考慮目標公司經營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日期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

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

遞延稅項資產的賬面值於各報告日期進行審閱，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報告日期重新評估，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公司，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，惟目標公司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；及
- (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。目標公司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，目標公司除供款外，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。

股息

獲股東於股東大會上批准的末期股息乃確認為負債。由於目標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。

3. 重大會計判斷及估計

編製目標公司財務資料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

於應用目標公司的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，對財務資料中確認的金額影響最大：

- 經營租約承擔－目標公司為出租人

目標公司已就其投資物業組合訂立商用物業租約。目標公司已根據對有關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。

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。假設與估計均基於編製財務資料時的可用參數。然而，由於市場變動或目標公司無法控制之情況，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、廠房及設備的可使用期

目標公司釐定物業、廠房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、廠房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。

- 可供出售金融資產減值

目標公司將若干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假設以決定是否存在應於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

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。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。目標公司會於報告期末重新評估該等估計。

- 應收貿易款項、其他應收款項及應收關聯方款項減值

目標公司基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回應收貿易款項、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，則會就應收貿易款項、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貿易款項、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。目標公司於報告期末重新評估撥備。

4. 收入

收入的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入			
特許專櫃銷售佣金	236,812	222,079	172,681
直銷收入	204,520	212,759	187,741
租賃商舖租金收入	6,764	6,942	8,525
	<u>448,096</u>	<u>441,780</u>	<u>368,947</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		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<u>1,305,344</u>	<u>1,243,917</u>	<u>989,525</u>
特許專櫃銷售佣金	<u>236,812</u>	<u>222,079</u>	<u>172,681</u>

五大合作特許專櫃的佣金收入

	2013年 12月31日 人民幣千元
博柏利(上海)貿易有限公司	6,542
欣賀股份有限公司	6,446
施華洛世奇(上海)貿易有限公司成都分公司	6,039
重慶富明高鐘錶有限公司	5,265
浙江漢帛服飾營銷管理有限公司	<u>4,305</u>
總計	<u>28,597</u>

	2014年 12月31日 人民幣千元
博柏利(上海)貿易有限公司	6,343
施華洛世奇(上海)貿易有限公司成都分公司	6,099
欣賀股份有限公司	5,750
浙江漢帛服飾營銷管理有限公司	5,038
重慶富明高鐘錶有限公司	5,010
總計	<u>28,240</u>
	2015年 12月31日 人民幣千元
博柏利(上海)貿易有限公司	4,982
浙江漢帛服飾營銷管理有限公司	4,201
欣賀股份有限公司	4,142
施華洛世奇(上海)貿易有限公司成都分公司	4,062
琳瑪(上海)貿易有限公司	3,635
總計	<u>21,022</u>

5. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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	12,218	12,224	20,118
— 服務費	24,369	29,543	23,971
— 信用卡手續費收入	13,705	12,946	10,281
物業收入	—	—	2,357
利息收入	1,513	2,419	1,244
其他	994	1,004	853
	<u>52,799</u>	<u>58,136</u>	<u>58,824</u>

6. 銷售成本

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
存貨採購及其變動	161,112	168,048	148,890
	<u>161,112</u>	<u>168,048</u>	<u>148,890</u>

7. 僱員開支

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	24,132	22,723	16,738
退休福利	2,215	2,050	1,354
其他僱員福利	738	584	404
	<u>27,085</u>	<u>25,357</u>	<u>18,496</u>

8. 經營租金開支

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營租金開支	<u>2,443</u>	<u>2,646</u>	<u>2,109</u>

9. 其他經營開支

	截至12月31日止年度		
	2013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	12,428	11,563	10,529
宣傳及廣告開支	12,856	8,401	2,991
維修及維護開支	4,878	5,235	4,524
招待開支	191	266	126
辦公開支	2,680	2,337	1,918
其他稅項開支	16,305	15,333	14,191
銀行手續費	8,850	7,544	7,729
管理費	973	1,139	6,006
其他	1,759	1,424	1,045
	<u>60,920</u>	<u>53,242</u>	<u>49,059</u>

10. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
可供出售權益投資的出售收益	—	—	2,617
政府補助	—	—	5
其他	(345)	(180)	25
	<u>(345)</u>	<u>(180)</u>	<u>2,647</u>

11. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2013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	6,273	—	—
	<u>6,273</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

12. 所得稅開支

目標公司須就其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，目標公司須就其應稅收入按法定所得稅率 25% 繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

	截至 12 月 31 日止年度		
	2013 年 人民幣千元	2014 年 人民幣千元	2015 年 人民幣千元
當期－企業所得稅	52,561	53,968	43,776
年度稅務開支總額	<u>52,561</u>	<u>53,968</u>	<u>43,776</u>

按目標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年度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					
	2013 年		2014 年		2015 年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
除稅前利潤	<u>210,170</u>		<u>215,806</u>		<u>177,838</u>	
法定稅率下的所得稅	52,543	25	53,952	25	44,460	25
不可扣稅支出	76	—	106	—	50	—
其他	(58)	—	(90)	—	(734)	—
按目標公司實際稅率 計算之所得稅開支	<u>52,561</u>	<u>25</u>	<u>53,968</u>	<u>25</u>	<u>43,776</u>	<u>25</u>

13. 董事薪酬

於有關年度，目標公司有三名董事。Liu Zhongyuan 先生及 Chen Fan 先生均於 2011 年 4 月 18 日獲委任為目標公司執行董事。Zhou Jiancheng 先生於 2011 年 4 月 18 日獲委任為目標公司首席執行官。

有關年度，Chen Fan 先生並無就其向目標公司提供的服務收取任何費用或酬金，及其已於 2015 年 1 月 1 日辭任董事。

董事就彼等獲委任為目標公司董事自目標公司收取薪酬。目標公司財務報表所載各董事的薪酬載列如下：

	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至 2013 年 12 月 31 日止年度			
執行董事：			
Zhou Jiancheng 先生	349	—	349
Liu Zhongyuan 先生	242	—	242
	<u>591</u>	<u>—</u>	<u>591</u>
	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至 2014 年 12 月 31 日止年度			
執行董事：			
Zhou Jiancheng 先生	349	—	349
Liu Zhongyuan 先生	238	—	238
	<u>587</u>	<u>—</u>	<u>587</u>

	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度			
執行董事：			
Zhou Jiancheng 先生	349	—	349
Liu Zhongyuan 先生	20	—	20
	<u>369</u>	<u>—</u>	<u>369</u>

14. 五名最高薪僱員

2013年1月1日至2015年12月31日，目標公司的五名最高薪僱員之一為董事。餘下四名非董事最高薪僱員於有關年度的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2013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	1,280	766	446
退休福利	42	49	45
	<u>1,322</u>	<u>815</u>	<u>491</u>

每名非董事、最高薪僱員於各有關年度的薪酬低於人民幣1,000,000元。

15. 股息

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度末，向其當時股東發出的股息分別為人民幣126,999,000元、人民幣146,378,000元及人民幣140,008,000元。

16. 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	傢俬、 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
2013年12月31日							
於2013年1月1日：							
成本	283,065	17,717	142	4,892	116,791	—	422,607
累計折舊	(40,335)	(3,811)	(100)	(3,086)	(32,499)	—	(79,831)
賬面淨值	<u>242,730</u>	<u>13,906</u>	<u>42</u>	<u>1,806</u>	<u>84,292</u>	<u>—</u>	<u>342,776</u>
於2013年1月1日 (扣除累計折舊)							
添置	—	2,053	—	395	—	5,133	7,581
在建工程轉入	—	—	—	—	4,938	(4,938)	—
處置	—	(3)	—	(6)	—	—	(9)
年內折舊撥備	(13,444)	(2,251)	(34)	(802)	(14,518)	—	(31,049)
於2013年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>229,286</u>	<u>13,705</u>	<u>8</u>	<u>1,393</u>	<u>74,712</u>	<u>195</u>	<u>319,299</u>
於2013年12月31日：							
成本	283,065	19,765	142	5,255	121,729	195	430,151
累計折舊	(53,779)	(6,060)	(134)	(3,862)	(47,017)	—	(110,852)
賬面淨值	<u>229,286</u>	<u>13,705</u>	<u>8</u>	<u>1,393</u>	<u>74,712</u>	<u>195</u>	<u>319,299</u>

	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	傢俬、 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
2014年12月31日							
於2014年1月1日：							
成本	283,065	19,765	142	5,255	121,729	195	430,151
累計折舊	(53,779)	(6,060)	(134)	(3,862)	(47,017)	—	(110,852)
賬面淨值	<u>229,286</u>	<u>13,705</u>	<u>8</u>	<u>1,393</u>	<u>74,712</u>	<u>195</u>	<u>319,299</u>
於2014年1月1日							
(扣除累計折舊)	229,286	13,705	8	1,393	74,712	195	319,299
添置	—	1,478	—	284	—	6,978	8,740
在建工程轉入	—	—	—	—	3,924	(3,924)	—
處置	—	(115)	—	(1)	—	—	(116)
年內折舊撥備	(13,444)	(3,109)	(2)	(1,128)	(15,314)	—	(32,997)
於2014年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>215,842</u>	<u>11,959</u>	<u>6</u>	<u>548</u>	<u>63,322</u>	<u>3,249</u>	<u>294,926</u>
於2014年12月31日：							
成本	283,065	21,040	142	5,518	125,653	3,249	438,667
累計折舊	(67,223)	(9,081)	(136)	(4,970)	(62,331)	—	(143,741)
賬面淨值	<u>215,842</u>	<u>11,959</u>	<u>6</u>	<u>548</u>	<u>63,322</u>	<u>3,249</u>	<u>294,926</u>

	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	傢俬、 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
2015年12月31日							
於2015年1月1日：							
成本	283,065	21,040	142	5,518	125,653	3,249	438,667
累計折舊	(67,223)	(9,081)	(136)	(4,970)	(62,331)	—	(143,741)
賬面淨值	<u>215,842</u>	<u>11,959</u>	<u>6</u>	<u>548</u>	<u>63,322</u>	<u>3,249</u>	<u>294,926</u>
於2015年1月1日							
(扣除累計折舊)	215,842	11,959	6	548	63,322	3,249	294,926
添置	—	665	—	97	—	40,755	41,517
在建工程轉入	—	—	—	—	2,932	(2,932)	—
處置	(7)	(4)	—	(5)	(1)	—	(17)
年內折舊撥備	(13,444)	(2,730)	—	(230)	(16,077)	—	(32,481)
於2015年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>202,391</u>	<u>9,890</u>	<u>6</u>	<u>410</u>	<u>50,176</u>	<u>41,072</u>	<u>303,945</u>
於2015年12月31日：							
成本	283,058	21,701	142	5,610	128,584	41,072	480,167
累計折舊	(80,667)	(11,811)	(136)	(5,200)	(78,408)	—	(176,222)
賬面淨值	<u>202,391</u>	<u>9,890</u>	<u>6</u>	<u>410</u>	<u>50,176</u>	<u>41,072</u>	<u>303,945</u>

17. 土地租賃預付款項

	於12月31日		
	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 (扣除累計攤銷)	39,232	44,802	43,276
添置	6,937	—	—
年內攤銷撥備	(1,367)	(1,526)	(1,526)
年末賬面值	44,802	43,276	41,750
計入預付款項及其他 應收款項的即期部分	(1,367)	(1,526)	(1,526)
非即期部分	<u>43,435</u>	<u>41,750</u>	<u>40,224</u>

18. 其他無形資產

	於12月31日		
	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 (扣除累計攤銷)	285	154	53
添置	—	13	—
年內攤銷撥備	(131)	(114)	(19)
於12月31日	<u>154</u>	<u>53</u>	<u>34</u>
於12月31日：			
成本	560	573	573
累計攤銷	(406)	(520)	(539)
賬面淨值	<u>154</u>	<u>53</u>	<u>34</u>

19. 存貨

	於12月31日		
	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	31,312	29,603	29,156
	<u>31,312</u>	<u>29,603</u>	<u>29,156</u>

20. 應收貿易款項

目標公司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。基於目標公司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。

於各有關年度末，應收貿易款項按合約日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
60日內	117	177	413
應收貿易款項減值	—	—	—
	<u>117</u>	<u>177</u>	<u>413</u>

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。

21. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產			
預付款項	26,776	25,503	24,055
其他應收款項	19,360	6,163	5,969
	<u>46,136</u>	<u>31,666</u>	<u>30,024</u>
其他應收款項減值	—	—	—
	<u>46,136</u>	<u>31,666</u>	<u>30,024</u>

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

22. 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
現金及銀行結餘	70,287	176,218	20,733
定期存款	—	—	3,000
	<u>70,287</u>	<u>176,218</u>	<u>23,733</u>
減：其他抵押的銀行存款	—	—	(3,000)
現金及現金等價物	<u>70,287</u>	<u>176,218</u>	<u>20,733</u>

23. 其他流動資產

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
金融產品	—	—	130,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>130,000</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>130,000</u>

24. 應付貿易款項及應付票據

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度末，應付貿易款項及應付票據按發票日的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90天以內	254,470	225,117	166,641
91至180天	55	1,815	9,532
181至360天	96	950	2,091
超過360天	536	4,309	1,260
	<u>255,157</u>	<u>232,191</u>	<u>179,524</u>

應付貿易款項為免息，並一般於180天內清償。

25. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	於12月31日		
	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	8,524	9,315	9,082
特許專櫃銷售的最低按金	17,888	21,932	20,172
已收按金	16,799	17,070	16,961
折扣券負債準備	616	577	155
預提僱員開支	3,289	3,277	1,961
增值稅及其他應繳稅項	5,638	2,621	6,608
其他應付款項	9,295	5,850	6,243
	<u>62,049</u>	<u>60,642</u>	<u>61,182</u>

26. 實繳股本

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
授權	<u>185,000</u>	<u>185,000</u>	<u>185,000</u>
已發行及繳足	<u>185,000</u>	<u>185,000</u>	<u>185,000</u>

有關年度內實繳股本變動如下：

	實繳股本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2013年1月1日	185,000	185,000
於2013年12月31日	185,000	185,000
於2014年1月1日	185,000	185,000
於2014年12月31日	185,000	185,000
於2015年1月1日	185,000	185,000
於2015年12月31日	185,000	185,000

27. 經營租賃安排

(i) 作為出租人

目標公司根據經營租賃安排分租其租入資產，協定租期介乎1年到14年。

於各有關年度末，目標公司根據與租戶所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		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	4,192	4,595	11,057
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	11,503	12,491	30,151
五年後	15,883	14,820	28,509
	31,578	31,906	69,717

(ii) 作為承租人

於各有關年度末，目標公司並無不可撤銷經營租約的未來最低租金付款。

28. 資本承擔

於各有關年度末，目標公司具有下列承擔：

	於12月31日		
	2013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	—	20,732	24,861
已授權，但未訂約	13,850	—	—
	<u>13,850</u>	<u>20,732</u>	<u>24,861</u>

29. 關聯方交易與結餘

(a) 於有關年度，除財務資料其他部分所披露者外，目標公司與關聯方進行了下列交易：

	截至12月31日止年度		
	2013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			
來自以下人士的 租金收入：			
成都四季春天餐飲管理 有限公司(i)&(iv)	1,680	1,680	1,680
Chengdu Renhe Yijia Catering Ltd.(i)&(iv)	600	600	602
	<u>2,280</u>	<u>2,280</u>	<u>2,282</u>

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自以下人士的管理費收入：			
成都四季春天餐飲管理 有限公司(i)&(iv)	—	—	328
Chengdu Renhe Yijia Catering Ltd.(i)&(iv)	—	—	60
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>388</u>
以下人士收取的租金開支：			
陳立仁先生(ii)&(v)	<u>2,443</u>	<u>2,646</u>	<u>2,109</u>
以下人士收取的管理費：			
Chengdu Renhe Chuntian Properties Management Ltd(第一分公司)(iii)&(vi)	<u>973</u>	<u>1,139</u>	<u>6,006</u>
	<u>973</u>	<u>1,139</u>	<u>6,006</u>
(2) 非經常性交易			
以下人士償還貸款及應收賬款：			
成都高新區仁和春天置業 有限公司(iii)&(vii)	<u>310,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
向以下人士支付利息：			
成都高新區仁和春天置業 有限公司(iii)&(vii)	<u>877</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(i) 其為一家受目標公司主要管理人員控制的公司。

(ii) 陳立仁先生為目標公司法人。

(iii) 其為一家受目標公司主要管理人員重大影響的公司。

- (iv) 來自關聯方的租金及管理費乃基於目標公司與關聯方協定的相關合約釐定。
- (v) 法人收取的租金開支乃基於相關合約計算，據此協定控股物業將出租予目標公司。
- (vi) 目標公司與成都仁和春天物業管理有限公司簽訂一份物業服務協議，並自2015年6月1日起接收物業管理服務。
- (vii) 截至2011年12月31日止年度，目標公司向成都高新區仁和春天置業有限公司提供金額為人民幣310,000,000元的貸款。成都高新區仁和春天置業有限公司已於2013年1月18日償還人民幣310,000,000元及利息人民幣877,000元。
- (b) 與關聯方的未結算結餘如下：

	於12月31日		
	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：			
應收受目標公司董事重大影響 的公司款項	<u>240,660</u>	<u>46,339</u>	<u>4,109</u>
應付關聯方：			
應付受目標公司董事重大影響 的公司款項	<u>122,724</u>	<u>2,062</u>	<u>1,239</u>

結餘是貿易性質的，無擔保，免息及無固定償還期限。

關聯方未逾期或未減值的結餘的賬面值與近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該關聯方結餘的賬面值與其公允值相若。

(c) 主要管理人員薪酬：

	截至12月31日止年度		
	2013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	1,871	1,353	641
退休福利	42	49	45
	<u>1,913</u>	<u>1,402</u>	<u>686</u>

(d) 與關聯方的其他交易：

於有關年度末，目標公司已擔保目標公司主要管理層所控制的 Chengdu Renhe (Real Industrial) Group Ltd. 所獲授的若干筆銀行貸款（不超過人民幣315,780,000元），以若干土地及樓宇作抵押而擔保該等銀行貸款。

(e) 為關聯方作出的財務擔保

目標公司股東於2015年4月14日為成都仁和投資有限公司（「仁和投資」）向中國農業銀行成都錦城支行（「中國農業銀行錦城支行」）作出財務擔保，即目標公司將以其折舊及攤銷前經營利潤為仁和投資償還金額達人民幣230,000,000元的銀行貸款。人民幣230,000,000元金額已由仁和投資於2016年1月4日支付，而財務擔保已同時解除。

30. 按類別劃分的金融工具

於各有關年度末，目標公司各類金融工具的賬面值如下：

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
可供出售權益投資	—	5,295	5,295
應收貿易款項	117	—	117
預付款項及其他應收款項	46,136	—	46,136
應收關聯方款項	240,660	—	240,660
現金及現金等價物	70,287	—	70,287
	<u>357,200</u>	<u>5,295</u>	<u>362,495</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
可供出售權益投資	—	5,686	5,686
應收貿易款項	177	—	177
預付款項及其他應收款項	31,666	—	31,666
應收關聯方款項	46,339	—	46,339
現金及現金等價物	176,218	—	176,218
	<u>254,400</u>	<u>5,686</u>	<u>260,086</u>

2015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	413	—	413
預付款項及其他應收款項	30,024	—	30,024
應收關聯方款項	4,109	—	4,109
現金及現金等價物	20,733	—	20,733
其他流動資產	130,000	—	130,000
抵押存款	3,000	—	3,000
	<u>188,279</u>	<u>—</u>	<u>188,279</u>

按攤銷成本計價的金融負債

	於12月31日		
	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	255,157	232,191	179,524
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	62,049	60,642	61,182
應付關聯方款項	122,724	2,062	1,239
	<u>439,930</u>	<u>294,895</u>	<u>241,945</u>

31. 金融工具的公允值及公允值層級

目標公司金融工具的賬面值與其公允值相若。

管理層已評估應收貿易款項及其他應收款項、應收關聯方款項、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關聯方款項的公允值，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。

目標公司企業財務部在財務經理的帶領下，負責釐定金融工具公允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，並確定應用於評估的主要輸入數據。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值列入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值：

計息銀行貸款的公允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，於各有關年度末，目標公司本身的計息銀行貸款的違約風險極低。

上市股權投資的公允值基於市場報價而定。

下表列示目標公司金融工具的公允值層級：

2013年12月31日

金融資產	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
可供出售權益投資	5,295	5,295
	<u>5,295</u>	<u>5,295</u>

2014年12月31日

金融資產	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
可供出售權益投資	5,686	5,686
	<u>5,686</u>	<u>5,686</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／應付關聯方款項的公允值，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。

公允值層級

下表列示目標公司金融工具的公允值計量層級：

按公允值計量的資產：

於 2013 年 12 月 31 日	公允值計量			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	
可供出售的投資	5,295	—	—	5,295
於 2014 年 12 月 31 日	公允值計量			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	
可供出售的投資	5,686	—	—	5,686

32. 財務風險管理目標和政策

目標公司的主要金融工具包括計息銀行貸款、現金及現金等價物、應收關聯方款項及應付關聯方款項。該等金融工具主要旨在為目標公司的經營業務籌集資金。目標公司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。

目標公司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。

目標公司的金融工具所產生的主要風險包括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。

信貸風險

目標公司金融資產(包括應收貿易款項及其他應收款項、應收關聯方款項、現金及現金等價物及可供出售的金融資產)的信貸風險來自對手方拖欠付款，而可能拖欠的最高金額等於該等工具的賬面值。

為管理風險，目標公司主要將存款存入持牌銀行，彼等均為高信貸質素的金融機構。目標公司僅就出售產品與知名及具信譽的第三方進行交易。目標公司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，目標公司不會向其發出房產證。目標公司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，目標公司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。目標公司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。

有關目標公司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20中披露。

流動性風險

當目標公司不能償還其已到期的流動負債時則產生流動性風險。目標公司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的平衡。通過將其資產負債比例保持在合理水平，目標公司可滿足其持續的財務需要。

目標公司的金融負債於各有關年度末的到期情況如下：

	於2013年12月31日					合計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	一年內 人民幣 千元	一至兩年 人民幣 千元	兩至三年 人民幣 千元	三年以上 人民幣 千元	
應付貿易款項及應付票據	—	255,157	—	—	—	255,157
計入其他應付款項及應計費用的						
金融負債	—	62,049	—	—	—	62,049
應付關聯方款項	122,724	—	—	—	—	122,724
合計	<u>122,724</u>	<u>317,206</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>439,930</u>
	於2014年12月31日					合計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	一年內 人民幣 千元	一至兩年 人民幣 千元	兩至三年 人民幣 千元	三年以上 人民幣 千元	
應付貿易款項及應付票據	—	232,191	—	—	—	232,191
計入其他應付款項及應計費用的						
金融負債	—	60,642	—	—	—	60,642
應付關聯方款項	2,062	—	—	—	—	2,062
合計	<u>2,062</u>	<u>292,833</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>294,895</u>
	於2015年12月31日					合計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	一年內 人民幣 千元	一至兩年 人民幣 千元	兩至三年 人民幣 千元	三年以上 人民幣 千元	
應付貿易款項及應付票據	—	179,524	—	—	—	179,524
計入其他應付款項及應計費用的						
金融負債	—	61,182	—	—	—	61,182
應付關聯方款項	1,239	—	—	—	—	1,239
合計	<u>1,239</u>	<u>240,706</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>241,944</u>

資本管理

目標公司資本管理政策的目標乃保障目標公司的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。

目標公司根據其資產的風險特點及各種經濟狀況下出現的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，目標公司能夠將資本架構維持在優化水平。

目標公司使用資本負債比率(即淨負債除以資本及淨負債)監控資本。目標公司的政策乃將資本負債比率維持在合理水平。淨負債包括計息銀行貸款減現金及現金等價物。截至各有關年度末的資本負債比率如下：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
減：現金及現金等價物 (附註22)	(70,287)	(176,218)	(20,733)
淨負債	<u>(70,287)</u>	<u>(176,218)</u>	<u>(20,733)</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>299,104</u>	<u>314,857</u>	<u>308,480</u>
資本及淨負債	<u>228,817</u>	<u>138,639</u>	<u>287,747</u>
資本負債比率	<u>(31%)</u>	<u>(127%)</u>	<u>(7%)</u>

III. 其後財務報表

目標公司已編製就收購日期的經審核財務報表。

此致

茂業國際控股有限公司

董事會 台照

執業會計師

香港

謹啟

2016年5月30日

成都仁和春天及青羊仁和春天的管理層討論及分析

成都仁和春天及青羊仁和春天的管理層討論及分析載於下文。下列財務資料乃基於本通函附錄二「成都仁和春天及青羊仁和春天的會計師報告」。

成都仁和春天

成都仁和春天的業務及財務審閱

成都仁和春天為一家於中國成立的有限公司，主要從事百貨店經營管理以及物業發展。

收入

截至2015年12月31日止年度，成都仁和春天錄得收入約人民幣250.1百萬元，較截至2014年12月31日止年度約人民幣337.5百萬元，減少約人民幣87.4百萬元。該減少主要歸因於宏觀經濟下滑及實施緊縮政府政策對公共消費的影響。

截至2015年12月31日止年度，成都仁和春天錄得稅後淨利潤約人民幣82.0百萬元，較截至2014年12月31日止年度的稅後淨利潤約人民幣106.4百萬元，減少約人民幣24.3百萬元。該變化主要歸因於收入減少。

其他收入

截至2015年12月31日止年度，成都仁和春天的其他收入為人民幣84.6百萬元，較2014年同期的人民幣93.4百萬元下跌9.4%，主要歸因於特許專櫃銷售保證金額減少導致管理費減少。

銷售成本

截至2015年12月31日止年度，成都仁和春天的銷售成本為人民幣85.7百萬元，較2014年同期的人民幣111.5百萬元下跌23.1%，銷售成本下跌主要歸因於特許專櫃銷售及直接銷售的銷售所得款項減少。

僱員開支

截至2015年12月31日止年度，成都仁和春天的僱員開支為人民幣26.4百萬元，較2014年同期的人民幣28.1百萬元減少6.3%。僱員開支減少主要由於本公司於2014年為了減低員工成本而將保安服務外包至第三方物業公司而遣散僱員員工，而其後於2015年重新聘請保安，導致員工成本上升。

折舊及攤銷

截至2015年12月31日止年度，成都仁和春天的折舊及攤銷為人民幣33.2百萬元，較2014年同期的人民幣41.8百萬元減少20.5%，主要由於租賃物業裝修的折舊及攤銷減少所致。

經營租金開支

截至2015年12月31日止年度，成都仁和春天的經營租金開支為人民幣8.6百萬元，較2014年同期的人民幣9.7百萬元減少了10.9%，主要歸因於期內北廣場的租賃費用減少。

流動資金及財務資源

於2014年12月31日及2015年12月31日，成都仁和春天的總資產分別約為人民幣1,404.7百萬元及人民幣976.8百萬元。

於2014年12月31日及2015年12月31日，成都仁和春天錄得現金及現金等價物分別約人民幣105.9百萬元及人民幣11.9百萬元以及分別錄得流動資產淨額人民幣299.5百萬元及人民幣124.9百萬元。

資本架構

於2014年12月31日及2015年12月31日，成都仁和春天的計息銀行貸款分別約人民幣432.5百萬元及人民幣324.6百萬元。

資產負債比率

於2014年12月31日及2015年12月31日，資產負債比率(按負債總額除以資產總額計算)分別約59.6%及90.9%。於2015年12月31日的資產負債比率較2014年12月31日有所增加乃主要歸因於已收按金，應計費用及其他應付款項增加。

外匯風險

成都仁和春天為於中國成立的有限公司，其大部分貨幣資產、負債、收入及開支均以人民幣列值。因此，成都仁和春天管理層認為匯率波動風險相對較低。於上述期間，成都仁和春天並無就對沖目的使用任何衍生金融工具。

資金和庫務政策

成都仁和春天於對整體業務營運採取了審慎的資金和庫務政策，旨在最小化其金融風險。未來項目將透過營運現金流量或以股本融資方式增加資本。

資本承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日，成都仁和春天並無資本承擔。

重大投資，收購及出售

於2013年1月1日至2015年12月31日期間，成都仁和春天並無任何重大投資、收購及出售。

或有負債

於2013年、2014年及2015年12月31日，成都仁和春天並無任何重大或有負債。

資產質押

於2013年、2014年及2015年12月31日，成都仁和春天並無任何資產質押。

僱員資料

於2015年12月31日，成都仁和春天有145名僱員(包括董事)。

薪酬政策

成都仁和春天招聘、僱用、晉升及向員工支薪乃基於彼等的資歷、經驗、技能、表現及貢獻而定。薪酬亦參考(其中包括)市場趨勢決定。其他福利包括社會保險及津貼。向成

都仁和春天僱員發放的花紅乃經計及成都仁和春天業績及其僱員的表現後決定。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，成都仁和春天的應計員工成本分別約人民幣3.8百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.9百萬元。

成都仁和春天的高級管理層的薪酬政策受本公司薪酬委員會監督。

本公司將於必須情況下會為成都仁和春天的僱員提供培訓(不論是內部或外包)。

成都仁和春天的額外業務資料

來自特許專櫃銷售佣金及直銷收入的營業額波動乃由於宏觀經濟下滑及實施緊縮政府政策對公共消費的影響。

來自溢利及收入的營業額波動乃由於宏觀經濟下滑、實施緊縮政府政策對公共消費的影響，以及行政及管理費增加。

來自開支的營業額波動乃由於2014年為了減低員工成本而將保安服務外包至第三方物業公司而遣散僱員員工，而其後於2015年重新聘請保安，導致員工成本上升。

成都仁和春天的特許專櫃主要包括珠寶及手錶、時裝及鞋履、手袋及化妝品。截至2015年12月31日止三個年度，成都仁和春天的特許專櫃數目分別為316個、310個及296個。

成都仁和春天的直接銷售主要由成都仁和春天後的下列部門所作出：珠寶、化妝品、家庭電器及超級市場。成都仁和春天的顧客可於購買後七天內獲全價退回所購買的時裝及化妝品。顧客亦可於購買後七天內就電器獲全額退款。其他產品則不設退款。成都仁和春天不會就其顧客的購買提供信貸。

截至2015年12月31日止三個年度，成都仁和春天的特許專櫃五大合作夥伴(按佣金收入計算)為皮革產品、特別的女士服裝、成熟女士服裝、女士服裝和珠寶的供應商。成都仁和春天一般須於相關銷售後一個月結算支付經扣除佣金收入後的特許專櫃所得款項。有關成都仁和春天五大特許專櫃合作夥伴的佣金收入明細，請參閱附錄二. 成都仁和春天的會計師報告—II. 財務資料附註—4. 收入。

青羊仁和春天於2015年的五大特許專櫃合作夥伴為(i)琳瑪(上海)貿易有限公司，為意大利奢華女裝品牌「Maxmara」的供應商，其業務網絡覆蓋中國逾10個城市；(ii)古馳(中國)貿易有限公司，知名意大利皮革產品供應商，在中國及國際擁有高佔有率；(iii)深圳瑪絲菲爾時裝股份有限公司，為中國的高端成熟女裝供應商，以30至50歲女性顧客為目標；(iv)重慶富明高鐘錶有限公司，為總部設於重慶的中國手錶、珠寶及服飾供應商；及(v)浙江漢帛服飾營銷管理有限公司，一家於1992年創立，總部設於浙江杭州，供應國內市場高端服飾的中國供應商。

青羊仁和春天

青羊仁和春天的商業及財務審閱

青羊仁和春天為一家於中國成立的有限公司，主要從事百貨店經營和管理。

收入

截至2015年12月31日止年度，青羊仁和春天錄得收入約人民幣368.9百萬元，較截至2014年12月31日止年度約人民幣441.8百萬元減少約人民幣72.8百萬元。該減少主要歸因於宏觀經濟下滑及針對公共消費的政府政策所影響。

截至2015年12月31日止年度，青羊仁和春天錄得稅後淨利潤約人民幣134.1百萬元，較截至2014年12月31日止年度的稅後淨利潤約人民幣161.838百萬元減少約人民幣27.8百萬元。該變化主要歸因於收入減少。

其他收入

截至2015年12月31日止年度，青羊仁和春天的其他收入為人民幣58.8百萬元，較2014年同期的人民幣58.1百萬元增加人民幣0.7百萬元，主要歸因於行政及管理費收入增加，與銷售所得款項總額成反比。

銷售成本

截至2015年12月31日止年度，青羊仁和春天的銷售成本為人民幣148.9百萬元，較2014年同期的人民幣168.1百萬元下跌11.4%，銷售成本下跌主要歸因於直接銷售及銷售所得款項減少。

僱員開支

截至2015年12月31日止年度，青羊仁和春天的僱員開支為人民幣18.496百萬元，較2014年同期的人民幣25.4百萬元減少27.6%。僱員開支減少主要由於護衛服務外判至第三方物業公司以減少員工成本所致。護衛數目較2014年同期減少200人。

折舊及攤銷

截至2015年12月31日止年度，青羊仁和春天的折舊及攤銷維持為人民幣34.0百萬元，較2014年同期相比的人民幣34.6百萬元減少1.76%。

經營租金開支

截至2015年12月31日止年度，青羊仁和春天的經營租金開支維持為人民幣2.1百萬元，較2014年同期相比的人民幣2.6百萬元減少20.3%。

流動資金及財務資源

於2014年12月31日及2015年12月31日，青羊仁和春天的資產總額分別約為人民幣626.4百萬元及人民幣561.6百萬元。

於2014年12月31日及2015年12月31日，青羊仁和春天錄得現金及現金等價物分別約人民幣176.2百萬元及人民幣20.7百萬元以及分別錄得流動負債淨額人民幣27.4百萬元及人民幣35.7百萬元。

資本架構

於2014年12月31日及2015年12月31日，青羊仁和春天並無計息銀行貸款及其他借款。

資產負債比率

於2014年12月31日及2015年12月31日，資產負債比率(按負債總額除以資產總額計算)分別約72.7%及45.1%。於2015年12月31日的資產負債比率較2014年12月31日有所減少乃主要歸因於貿易及應付票據有所減少。

外匯風險

青羊仁和春天為於中國成立的有限公司，其大部分貨幣資產、負債、收入及開支均以人民幣列值。因此，青羊仁和春天管理層認為匯率波動風險相對較低。於上述期間，青羊仁和春天並無就對沖目的使用任何衍生金融工具。

資金和庫務政策

青羊仁和春天於對整體業務營運採取了審慎的資金和庫務政策，旨在最小化其金融風險。未來項目將透過營運現金流量或以股本融資方式增加資本。

資本承擔

於2013年及2014年12月31日及2015年12月31日，青羊仁和春天並無資本承擔。

重大投資，收購及出售

於2013年1月1日至2015年12月31日期間，青羊仁和春天並無任何重大投資、收購及出售。

或有負債

於2013年、2014年及2015年12月31日，青羊仁和春天並無任何重大或有負債。

資產質押

於2013年、2014年及2015年12月31日，青羊仁和春天並無任何資產質押。

僱員資料

於2015年12月31日，青羊仁和春天有214名僱員(包括董事)。

薪酬政策

青羊仁和春天招聘、僱用、晉升及向員工支薪乃基於彼等的資歷、經驗、技能、表現及貢獻而定。薪酬亦參考市場趨勢決定。其他福利包括社會保險及津貼。向青羊仁和春天僱員發放的花紅乃經計及青羊仁和春天業績及其僱員的表現後決定。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，青羊仁和春天的應計員工成本分別約人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣1.961百萬元。

青羊仁和春天高級管理層的薪酬政策受本公司薪酬委員會監督。

本公司於必須時會為青羊仁和春天的僱員提供培訓(不論是內部或外包)。

青羊仁和春天的額外業務資料

特許專櫃銷售佣金及直銷收入的營業額波動乃由於宏觀經濟下滑及實施緊縮政府政策對公共消費的影響。

來自溢利及收入的營業額波動乃由於宏觀經濟下滑、實施緊縮政府政策對公共消費的影響，以及行政及管理費增加。

來自開支的營業額波動乃由於為了減低員工成本而將保安服務外包至第三方。保安數目較2014年同期減少200人。

青羊仁和春天的特許專櫃主要包括珠寶及手錶、時裝及鞋履、手袋及化妝品。截至2015年12月31日止三個年度，青羊仁和春天的特許專櫃數目分別為356個、358個及338個。

青羊仁和春天的直接銷售主要由青羊仁和春天的下列部門所作出：珠寶、化妝品、家庭電器及超級市場。青羊仁和春天的顧客可於購買後七天內獲全價退回所購買的時裝及化妝品。顧客亦可於購買後七天內就電器獲全額退款。其他產品則不設退款。青羊仁和春天不會就其顧客的購買提供信貸。

截至2015年12月31日止三個年度，青羊仁和春天的特許專櫃五大合作夥伴(按佣金收入計算)為高檔品牌服飾、珠寶、成熟女士服裝、特別的女士服裝和女士服裝的供應商。青羊仁和春天一般須於相關銷售後一個月結算支付經扣除佣金收入後的特許專櫃所得款項。有關青羊仁和春天五大特許專櫃合作夥伴的佣金收入明細，請參閱附錄二.青羊仁和春天的會計師報告—II.財務資料附註—4.收入。

青羊仁和春天於2015年的五大特許專櫃合作夥伴為(i)博柏利(上海)貿易有限公司，為知名英國奢侈服飾供應商，其在中國及國際擁有高佔有率；(ii)浙江漢帛服飾營銷管理有限公司，一家於1992年創立，總部設於浙江杭州，供應國內市場高端服飾的中國供應商；

(iii) 欣賀股份有限公司，為中國的高端成熟女裝供應商，業務遍及中國各地；(iv) 施華洛世奇(上海)貿易有限公司成都分公司，為著名澳洲奢侈珠寶生產商，其零售門店遍及全球逾120個國家；及(v) 琳瑪(上海)貿易有限公司，為意大利奢華女裝品牌「Maxmara」的供應商，其業務網絡覆蓋中國逾10個城市。

成都仁和春天及青羊仁和春天的業務前景及未來計劃

業務前景

1. 國內消費增長刺激消費產業

商務部統計數據指出2014年中國消費品的零售總額為人民幣26.2萬億元，名義增長12%，扣除價格因素後，增加10.9%。預期2015年消費品的零售總額將維持穩定增長。長遠來說，中國的經濟結構轉型，正是消費產業良好的根本保證。十二五規劃已清楚勾劃出「家庭收入增長超越國內生產總值增長」、「建立擴大消費者需求的可持續機制」，以及「改善民生，建立堅定的基本公共服務體系」等目標。由於消費上升，故政府將擴大內需、刺激消費、改善居民可支配收入作為經濟轉型戰略中心，與此同時，隨著社會保障體系的不斷改善，國內市場對中高端消費產品的需求不斷增加。

2. 百貨業中含有大量的收購機會，外延式擴張成為發展趨勢

百貨店行業與國家宏觀經濟直接相關。儘管政府重點為經濟結構調整及轉型，惟無法於短期內達致。大部分行業已達市場飽和以及中國經濟放慢，因而百貨店將會面臨多重挑戰。從傳統發展經驗中顯而易見，如新店開設於已規劃商業區，則百貨店毋須承受需求缺乏風險。另一方面，通過併購及重組現有百貨店公司風險較低及更為有效並因而取得現有市場份額。事實上，釐定國家百家店行業成熟度的重要指標為考慮大型百貨店如何整合市場集中度如何。與歐洲及日本等發達國家及地區百貨店行業相比，中國百貨行業市場集中度相對較低，差異顯而易見。因此，行業內仍有大量併購及重組機會。

從國際百貨店行業發展歷史來看，併購及重組是促進行業整合和市場集中度的最有效途徑。美國全部十大百貨公司，如梅西百貨、傑西潘尼、諾德斯特龍、迪拉德、薩克斯等，均通過併購地區百貨公司實現規模市場份額絕對增長。例如，United Department Store 在 1994 年收購梅西百貨；現時 United Department Store 在美國 45 個州擁有 840 家梅西百貨及布魯明黛百貨公司，同時經營梅西百貨網站、布魯明黛網站及九家布魯明黛折扣店。

目前，國內百貨店業亦經歷橫向合併趨勢。大型百貨店集團公司已收購業務表現下滑的單體百貨店公司，以盡早佔據一二線城市核心商圈，從而取得城市發展潛在消費資源。倘企業未能在此輪併購及重組的浪潮中及時積極參與，將會錯失收入增長推動消費增長的良機，在不斷極化的百貨業競爭中處於不利位置。

未來計劃

1. 發揮協同效應及降低經營成本

成都仁和春天及青羊仁和春天均位於成都中心區域，蘊含豐富商業資源。完成後，成商在成都的市場份額將進一步增加，議價能力有望得到提升。此外，成商在營銷產品時對牌規劃及擴充亦能掌握更多主動權；在有效整合業務的基礎上，透過發揮協同效應，收購事項有助降低本集團經營成本。

2. 與本集團業務相輔相成及提升公司的綜合競爭力

成都仁和春天及青羊仁和春天的主要業務均是經營百貨店，主攻中高端市場，與成商的現有中端業務相輔相成。通過收購事項，本集團將會顯著加強在西南地區的市場影響力，以及進一步提升經營規模、商業資源、銷售渠道及品牌等優勢。收購事項將有助本集團大幅提升其於西南地區的經營規模、市場份額及市場影響力，進而進一步增加本集團的競爭能力。

A. 經擴大集團的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12月31日的財務狀況，猶如收購協議項下擬進行的交易已於2015年12月31日完成。未經審核備考財務資料由董事僅就說明用途編製，且由於其假設性質，未必能反映倘交易於2015年12月31日發生後經擴大集團於2015年12月31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年年終報告摘錄的本集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表及本通函附錄二所載目標集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表，並作出隨附附註所述的備考調整及根據上市規則第4.29條編製而成。

經擴大集團的未經審核綜合財務狀況表

	本集團 於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	青羊仁 和春天 於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	成都仁 和春天 於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	初步購買 價格備考 調整付款 (未經審核) 人民幣千元 (附註1)	備考調整 確認商譽 (未經審核) 人民幣千元 (附註2)	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	7,143,817	303,945	121,523	—	1,456,349	9,025,634
其他無形資產	57,405	34	—	—	—	57,439
土地租賃預付款項	4,254,138	40,224	105,630	—	—	4,399,992
商譽	283,934	—	—	—	984,584	1,268,518
投資物業	942,607	—	—	—	—	942,607
於聯營公司投資	2,337,550	—	—	—	—	2,337,550
於一家合營企業投資	—	—	—	—	—	—
可供出售權益投資	1,526,180	—	—	—	—	1,526,180
預付款項	1,121,792	—	—	—	—	1,121,792
遞延稅項資產	489,059	—	—	—	—	489,059
非流動資產總額	<u>18,156,482</u>	<u>344,203</u>	<u>227,153</u>			<u>21,168,771</u>
流動資產						
存貨	195,689	29,156	23,358	—	—	248,203
持作出售的已竣工物業	1,294,965	—	—	—	—	1,294,965
發展中物業	7,165,604	—	—	—	—	7,165,604
應收貿易賬款	20,703	413	54	—	—	21,170
預付款及其他應收款項	1,562,835	30,024	23,231	—	—	1,616,090
按公允值計入損益的 權益投資	250,535	—	—	—	—	250,535
應收關聯方款項	298,962	4,109	180,076	—	—	483,147
已抵押存款	59,488	3,000	—	—	—	62,488
現金及現金等價物	1,248,868	20,733	11,934	(494,883)	—	786,652
貸款及應收款項	12,219	—	488,017	—	—	500,236
其他流動資產	—	130,000	23,000	—	—	153,000
流動資產總額	<u>12,109,868</u>	<u>217,435</u>	<u>749,670</u>			<u>12,582,090</u>

	本集團 於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	青羊仁 和春天 於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	成都仁 和春天 於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	初步購買 價格備考 調整付款 (未經審核) 人民幣千元 (附註1)	備考調整 確認商譽 (未經審核) 人民幣千元 (附註2)	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	7,793,180	—	61,600	—	—	7,854,780
應付貿易款項及應付票據	2,027,391	179,524	105,789	—	—	2,312,704
已收按金、應計費用及 其他應付款項	4,421,085	61,182	362,178	1,979,536	—	6,823,981
應付關聯方款項	766,087	1,239	72,459	—	—	839,785
應付所得稅	386,918	11,101	22,704	—	—	420,723
應付股息	433	112	—	—	—	545
流動負債總額	<u>15,395,094</u>	<u>253,158</u>	<u>624,730</u>			<u>18,252,518</u>
流動資產淨值／(負債淨額)	<u>(3,285,226)</u>	<u>(35,723)</u>	<u>124,940</u>			<u>(5,670,428)</u>
總資產減流動負債	<u>14,871,256</u>	<u>308,480</u>	<u>352,093</u>			<u>15,498,343</u>
非流動負債						
計息銀行貸款	5,122,863	—	263,000	—	—	5,385,863
遞延稅項負債	1,223,440	—	—	—	364,087	1,587,527
其他長期負債	1,893	—	—	—	—	1,893
退休福利撥備	8,052	—	—	—	—	8,052
非流動負債總額	<u>6,356,248</u>	<u>—</u>	<u>263,000</u>			<u>6,983,335</u>
資產淨值	<u>8,515,008</u>	<u>308,480</u>	<u>89,093</u>			<u>8,515,008</u>

附註1：

就編製未經審核備考財務資料而言，假設初步購買價格人民幣2,474,419,000元已經全數清償。調整包含調整(i)現金及現金等價物約人民幣494,883,000元，及(ii)已收按金、應計費用及其他應付款項約人民幣1,979,536,000元。

附註2：

該等款項為目標公司可識別資產淨值、遞延所得稅負債及確認商譽的公允值調整。

就編製未經審核備考財務資料而言，本集團根據國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司編製的估值報告(載於附錄五)已估計於2015年12月31日目標公司可識別資產及負債的公允值。公允值調整包含(i)物業、廠房及設備人民幣1,456,349,000元、(ii)根據適用稅率的公允值調整產生的關聯遞延稅務負債調整人民幣364,087,000元，及(iii)商譽人民幣984,584,000元。

現金代價超出目標公司可識別資產淨值的金額確認為商譽：

	人民幣千元
現金代價	<u>2,474,419</u>
目標公司於2015年12月31日的資產淨值	397,573
物業、廠房及設備的公允值調整(附註a)	1,456,349
物業、廠房及設備公允值調整產生的遞延稅務負債(附註b)	<u>(364,087)</u>
收購產生的商譽	<u>984,584</u>

附註a： 人民幣1,456,349,000元的公允值調整指，源於目標公司的估值盈餘(為物業、廠房及設備)，淨資產於2015年12月31日為人民幣1,853,922,000元的公允值(參考國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司根據資產基礎法進行的專業估值(載於附錄五))與2015年12月31日的賬面值人民幣397,573,000元之間的差額。

附註b： 遞延稅務負債人民幣364,087,000元全部為遞延企業所得稅，以人民幣1,456,349,000元的估值盈餘的25%計算得出。

目標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目標公司財務報表期間的商譽減值。經考慮經擴大集團的性質、前景、財務狀況及業務風險後，董事並不察覺到經擴大集團的商譽需要作出減值的任何跡象。

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編製的報告文本，以供載入本通函。

吾等已完成核證工作以對茂業國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關貴公司及其附屬公司(其後統稱為「貴集團」)以及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(連同貴集團其後統稱為「經擴大集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括經擴大集團的資產及負債備考報表(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於貴公司日期為2016年5月30日的通函(「通函」)附錄四附註(1)至(2)。

董事編製備考財務資料僅為作說明用途，以提供有關貴公司收購目標集團如何可能影響貴集團財務狀況的資料，猶如交易已於2015年12月31日發生以及影響貴集團截至2015年12月31日止年度全年的損益。作為此過程的一部分，貴集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表是由董事摘錄自貴公司日期為2016年3月14日的截至2015年12月31日止年度的年度業績公告，而目標集團於2015年12月31日的經審核財務資料是由董事摘錄自通函附錄二所載目標集團的會計師報告。貴集團截至2015年12月31日止年度的經審核綜合損益表是由董事摘錄自貴公司日期為2016年3月14日的截至2015年12月31日止年度的年度業績公告，而目標集團於2015年12月31日的經審核損益是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須承擔的責任

董事須對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條及香港會計師公會(「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」編製的備考財務資料負上編製的全責。

申報會計師責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，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工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29條的規定以及參照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」。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核。

通函載入備考財務資料的目的，僅為提供有關貴公司收購目標集團如何可能影響貴集團財務狀況的資料，猶如有關交易已於為說明目的而選定的較早日期發生。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，包括評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準所採取的程序，以就呈列有關交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團的性質、與編製備考財務資料有關的交易以及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足和恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露備考財務資料而言屬適當。

此致

茂業國際控股有限公司
列位董事 台照

執業會計師
香港
謹啟

2016年5月30日

估值師發出的成都仁和春天及青羊仁和春天的正式估值報告全文載列如下，並為載入本通函而編製。

A. 成都仁和春天的正式估值報告

聲明

- (一) 我們在執行本資產評估業務中，遵循了相關法律法規和資產評估準則，恪守了獨立、客觀和公正的原則。根據我們在執業過程中掌握的事實，評估報告陳述的事項是客觀、真實的。我們的分析、判斷和推論，以及出具的評估報告遵循了資產評估準則和相關規範，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- (二) 評估對象涉及的資產、負債清單由被評估單位提供並經由被評估單位簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委托方和相關當事方的責任。
- (三) 我們與評估報告中的評估對象無利益關係，與相關當事方無利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- (四) 我們已對評估報告中的評估對象進行現場勘察；我們已對評估對象的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象法律權屬資料進行查驗，但無法對評估對象的法律權屬真實性做任何形式的保證；我們已提請企業完善產權，並對發現的問題進行了披露。
- (五) 我們具備評估業務所需的執業資質和相關專業評估經驗。
- (六) 我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分關注評估報告中載明的特別事項說明、評估假設和限定條件及其對評估結論的影響。
- (七) 我們對評估對象的價值進行的估算為就評估對象的價值發表的專業意見，是經濟行為實現的參考依據，不應視為評估目的實現的價格保證。我們出具的評估報告及其所披

露的評估結論僅限於評估報告載明的評估目的，僅在評估結論使用有效期限內使用，因使用不當造成的後果與我們無關。

- (八) 我們未考慮可能影響其價值的部分因素(如本次股權轉讓尚應承擔的費用和稅項)，且我們也未對各類資產的重估增、減資產值額作任何納稅考慮。
- (九) 我們未考慮評估資產抵押、擔保等任何限制因素對評估結論的影響。
- (十) 除法律、法規規定另有規定以外，未徵得評估機構和註冊資產評估師書面同意，本報告內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體。

重要提示

以下內容僅按聯交所要求供載入通函中並摘自資產評估報告，欲了解本評估項目全面情況和合理解評估結論，應認真閱讀資產評估報告全文。本摘要單獨使用可能會導致對評估結論的誤解或誤用。

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司接受成商集團股份有限公司(「成商」)的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，就向成商擬進行股權轉讓而對成都仁和春天百貨有限公司(「成都仁和春天」)的股東全部權益在2015年6月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委托方及被評估單位

委托方：成商

被評估單位：成都仁和春天

二、評估目的

成商擬收購成都仁和春天的股權，本次評估系為成商擬進行股權收購的經濟行為提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為成都仁和春天於評估基準日的股東全部權益價值。

股東全部權益賬面金額人民幣137,028,037.59元，無股權質押、凍結。

具體評估範圍為成都仁和春天於評估基準日的全部資產及負債，其中資產總額、負債總額及所有者權益的賬面值分別為人民幣112,899.28萬元、人民幣99,196.48萬元及人民幣13,702.80萬元。評估前賬面值已經瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並已就此出具瑞華專審字【2015】48200009號審計報告。資產負債表上未反映的無形資產不獲納入本次評估範圍。

四、評估基準日

本項目資產評估基準日為2015年6月30日。評估基準日系由委托方確定，確定的理由是評估基準日與評估目的實現日比較接近，本次評估以評估基準日有效的價格標準為取價標準。

五、評估程序實施過程和情況

根據國家有關部門的資產評估規定和會計核算的一般原則，按照我公司與成商簽訂的資產評估業務約定書，我公司評估人員實施了對被評估單位提供的法律性文件與會計記錄以及相關資料的驗證審核，對資產進行實地察看與核實，並取得了相關的產權證明文件，進行了必要的市場調查和交易價格的比較，以及我們認為有必要實施的其他資產評估程序。

六、評估方法

本次評估採用資產基礎法和收益法。

七、價值類型

本次評估的價值類型為市場價值。

八、評估假設

(一) 基本假設

1. 公開市場假設：公開市場假設是對擬進入市場的資產的條件，以及有關資產在有關市場條件下將接受的影響的一種假定說明或限定。公開市場是指充分發達與完善的市場，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的及不受限制的條件下進行的。
2. 持續經營資產假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件及環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。具體包括在用續用；轉用續用；移地續用。在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。轉用續用指的是處於使用中的被評估資產將在產權發生變動或資產業務發生後，改變資產現時的使用用途，調換新的用途繼續使用下去。移地續用指的是處於使用中的被評估資產將在產權發生變動或資產業務發生後，改變資產現在的空間位置，轉移到其他空間位置上繼續使用。
3. 持續經營假設，即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。
4. 交易假設：即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，並根據具待評估資產的交易條件的模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

(二) 一般假設

1. 預期行業適用的現行國家法律、法規及政策以及國家經濟狀況並無重大變動。
2. 預期經濟社會環境及經濟發展並無重大變動(除及公眾所知悉變動者外)。

3. 銀行利率及匯率於合理範圍內波動。
4. 現行稅收政策並無重大變動(除及公眾所知悉變動者外)。
5. 並無造成重大不利影響的其他不可預測及不可抗力因素。
6. 被評估單位會計政策及審核方法於估值基準日期後並無重大變動。
7. 被評估單位的現金流量在每個預測期間的中期產生。
8. 釐定本次估值多個參數時並無考慮通漲因素；所有價格不變。
9. 評值實體向估值師提供的未來發展規劃及經營數據將會根據規劃落實。
10. 公司經營模式並無重大變動。

(三) 特別假設

1. 如屬估值報告內被評估資產的法律概述或法律問題(包括其擁有權或產權負擔限制)，我們已根據相關準則進行整體調查。除估值報告披露者外，假設被評估資產擁有權為處於良好狀況及可於市場交易，並無受限於留置權及地役權、並無違反及承擔任何其他產權負擔。
2. 如屬估值報告載列的全部或部分估值結論所依賴委托方或其他方提供的資料，我們僅根據估值程序進行獨立審閱。我們並無就有關資料真確性及準確性表示任何陳述。
3. 須按估值報告資產用者估計的估值基準應用相關地方及地方政府機構、私人組織或團體簽署或出具的所有證書、許可證、同意函或其他法律或行政授權文件已經或能夠於隨時取得式更新。
4. 估值乃根據估值基準日期的當地貨幣購買力而作出。
5. 成都仁和春天進行的相關資產所有裝修已遵守更高層面相關主管部門設定的其他法律、規劃或工程守則的相關法律法規所有規定。

6. 估值報告的估值乃根據假設被評估單位已向我們充裕披露可能影響估值分析的全部重大或潛在因素。

九、收益法的特別假設

(I) 一般假設

1. 相關現行國家法律、法規及政策以及國家宏觀經濟狀況並無重大變動，交易各方所在地區的政治、經濟及社會環境並無重大變動，以及並無其他不可預見及不可抗力因素所造成的重大不利影響；
2. 成都仁和春天具有持續經營的基礎及條件，資產營運及其所產生收入之間的比例關係相對穩定；
3. 假設成都仁和春天的經營商負責及成都仁和春天的管理層有能力履行其責任；
4. 除另有註明外，假設成都仁和春天全面遵守所有相關法律及法規；
5. 假設成都仁和春天於過往財務資料採納的會計政策在所有重大方面與編製本報告所採納者基本一致；
6. 評估資產的未來預期收益可予推算及以貨幣計量；
7. 資產擁有人為取得預期收益而承擔的風險亦可予推算及以貨幣計量。

(II) 特別假設

1. 此估值計算各項參數時並無考慮通貨膨脹因素；所有價格為不變常數；
2. 國家宏觀政策及有關行業的基本政策將不會出現重大變動；
3. 與銀行利率、匯率及稅務有關的現行國家政策將不會出現重大變動；

4. 成都仁和春天所在地區的社會及經濟環境將不會出現重大變動；
5. 成都仁和春天的會計政策及審核方法將不會出現重大變動；
6. 成都仁和春天的現金流在每個預測期的中段產生；
7. 成都仁和春天對成本及開支的控制可按預定計劃達成；
8. 假設成都仁和春天的未來業務範圍及業務模式，以其現有管理方法及標準而言，仍與目前維持相同；
9. 假設其資產利用率將有效達到；
10. 借貸利率、匯率、計稅基準及稅率、收費政策等並無重大變動；
11. 假設於貼現期內收回銷售應收款項將不會有重大困難(即壞賬)；
12. 不會出現對企業造成重大不利影響的不可抗力及不可預見因素；
13. 於未來經營期間，將由被評估實體產生的所有營運及管理開支，與目前基準無重大分別，並將持續保持過去數年的趨勢，且與經營規模的改變同步變動；
14. 由於管理、業務策略、額外投資及商業環境的變化而導致業務架構及經營規模等狀況的變動，並未考慮在內。成都仁和春天於未來業務經營期間的主要業務架構、收入及成本的成份，以及其未來業務的業務策略及成本控制，將維持與過去數年相符的發展趨勢。

根據資產評估的規定，這些假設於本公司評估人員指定的評估基準日視為有效。本公司的評估人員不會對日後因經濟環境出現重大變化導致這些假設的任何變動而產生的任何不同評估結論負責。

十、收益法的計算方法及模式

由於企業的全部價值應屬於企業各種權利要求者，包括股權資本投資者，債權人及債券持有人，故我們就本次評估選定企業自由現金流量為收益金額，而全體資本投資者的現金流量選定為資產的相應金額。

本次評估是根據未來若干年度內企業的現金流量淨額（經按適當折現率折現，其總和成為企業整體運營資產的價值）加上盈餘資產及非營運資產價值再減去計息債務而計算得出。

由此產生的金額為全體股東的權益價值。

1. *評估模型*：本次評估選用的是未來收益折現法，即將投資資本現金流量作為企業預期收益的量化指標，並使用加權平均資本成本(WACC)模型計算折現率。
2. *計算公式*：

本次評估選用的是未來收益折現法，即將投資資本現金流量作為企業預期收益的量化指標。計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n}{r(1+r)^i} + N - D$$

其中：

P—股東總權益；

A_i—特有預測期間內期間i的預期收益；

r—折現率；

i—預測期間；

A_n—永續收益；

N—非經營資產及負債淨額以及盈餘資產的評估值；及

D—計息債務。

3. *收益期的確定*

本次評估採用永續期間作為收益期。其中，第一階段為2015年7月1日至2020年12月31日。在此期間，被評估企業的收益根據被評估企業的經營情況及業務計劃而變

化。第二階段指2021年及其後年度，在此階段被評估企業將被假設保持穩定的盈利能力並按持續經營基準營運。

4. 預期收益的確定

企業自由現金流量為企業預期收益的量化指標。

企業自由現金流量是在扣除經營費用及所得稅後但向企業權利要求者支付現金之前的全部現金流量。其計算公式以下：

企業自由現金流量 = 稅後淨利潤 + 折舊及攤銷 + 利息支出 × (1 - 所得稅率) - 資本開支 - 額外營運資金

5. 折現率的確定

確定折現率有多種方法和途徑。按照收益金額應與折現率保持一致的原則，本次評估收益金額為企業自由現金流量，而折現率則以加權平均資本成本(WACC)確定。

計算公式為：

$$WACC = (Re \times We) + \{Rd \times (1 - T) \times Wd\}$$

其中：

- Re—公司的普通權益資本成本；
- Rd—公司的債務資本成本；
- We—權益資本除以總資本的百分比；
- Wd—債務資本除以總資本的百分比；及
- T—公司的所得稅率。

本次評估中，乃採用資本資產定價模型(CAPM)以確定Re，即成都仁和春天的普通權益資本成本。

計算公式為：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：

Rf – 無風險率

β – 企業風險因數

Rm – 平均市場回報率

(Rm - Rf) – 市場風險溢價

RC – 企業的特定風險調整係數

模型中有關參數的選取過程如下：

1. 無風險利率Rf的確定

無風險報酬率是對資金時間價值的補償，這種補償分兩個方面，一方面是在無通貨膨脹、無風險情況下的平均利潤率，是轉讓資金使用權的報酬；另一方面是通貨膨脹附加率，是對因通貨膨脹造成購買力下降的補償。它們共同構成無風險利率。經查詢Wind資訊，因此本次評估取已發行的到期日距評估基準日10年期以上的長期國債到期收益率的平均值作為無風險利率，即Rf = 4.20%。

2. 權益系統風險係數 β 的確定

所謂風險係數(Beta： β)指用以衡量一種證券或一個投資證券組合相對總體市場的波動性的一種證券系統性風險的評估工具，通常用 β 係數反映了個股對市場變化的敏感性。在計算 β 係數時通常涉及統計期間、統計週期和相對指數三個指標，本次在計算 β 係數時採用評估基準日前60個月作為統計期間，統計間隔週期為月，相對指數為滬深300。

通過Wind資訊，查詢百貨行業5家可比上市公司的算術平均無財務槓桿 β 係數為0.7931。

通過以下公式，將無財務槓桿 β 係數轉換成有財務槓桿的 β 係數，有財務槓桿的 β 與無財務槓桿的 β 的轉換可由下面公式得出：

$$\beta_l / \beta_u = 1 + D/E \times (1 - T)$$

式中： β_l – 有財務槓桿的 β ；

β_u – 無財務槓桿的 β ；

D – 有息負債現時市場價值；

E – 所有者權益現時市場價值；

T – 所得稅率。

被評估單位評估基準日無有息負債，營運資金充足，目標資本結構中有息負債為零，被評估單位有財務槓桿的 β 為 0.7931。

3. 市場超額收益率ERP的確定

市場市場溢價是對於一個充分風險分散的市場投資組合，投資者所要求的高於無風險利率的回報率，根據Wind資訊金融終端計算的滬深300股票近十年的幾何收益率與無風險報酬率之差的平均數，市場超額收益率取8.21%。

2014市場超額收益率ERP估算表

序號	年份	Rm 幾何平均值	無風險收益率Rf (距到期剩餘 年限超過10年)	ERP = Rm 幾何 平均值 - Rf
1	2005	3.25%	3.56%	-0.31%
2	2006	22.54%	3.55%	18.99%
3	2007	37.39%	4.30%	33.09%
4	2008	0.57%	3.80%	-3.23%
5	2009	16.89%	4.09%	12.80%
6	2010	15.10%	4.25%	10.85%
7	2011	0.12%	3.98%	-3.86%
8	2012	1.60%	4.15%	-2.55%
9	2013	4.26%	4.32%	-0.06%
10	2014	20.69%	4.28%	16.41%
前十年平均		12.24%	4.03%	8.21%

4. 公司特有風險超額回報率的確定

公司特有風險超額回報率通常需考慮下列因素：

- 1 企業所處經營階段；
- 2 歷史經營狀況；
- 3 企業的財務風險；
- 4 主要產品所處發展階段；

- 5 企業經營業務、產品和地區的分佈；
- 6 公司內部管理及控制機制；
- 7 管理人員的經驗和資歷；
- 8 對主要客戶及供應商的依賴性。

經過綜合分析和考慮，被評估企業特定風險調整係數 R_c 為2.10%，具體情況如下表：

序號	項目	說明	取值(%)
1	企業所處經營階段	企業處在經營穩定階段	0.2
2	歷史經營情況	企業成立時間較長，近幾年經營一般	0.2
3	企業的財務風險	企業的資產負債率較高	0.2
4	企業業務市場的連續性	業務市場的連續性一般	0.3
5	企業經營業務、服務和地區的分佈	經營業務在成都市	0.4
6	企業內部管理及控制機制	企業的內部管理和控制機制比較完善	0.3
7	管理人員的經驗和資歷	企業管理人員的經驗豐富	0.2
8	對主要客戶及供應商的依賴	對主要供應商的依賴度一般	0.3
合計			2.10

5. 權益資本成本的確定

$$\begin{aligned}
 R_e &= 4.20\% + 0.7931 \times 8.21\% + 2.1\% \\
 &= 12.81\%
 \end{aligned}$$

6. WACC的確定

被評估單位目標資本結構中有息負債為零。

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= (\text{Re} \times \text{We}) + [\text{Rd} \times (1-\text{T}) \times \text{Wd}] \\ &= 12.81\% \end{aligned}$$

折現率取12.81%

折現率的測算方法符合資產評估行業慣例、參數的選取合理。

十一、收益法的估值流程

成都仁和春天的未來財務數據預測是基於其2013年至2015年6月的經營業績編製，乃符合中國現行法律及法規，根據國家宏觀政策以及國家及地區的宏觀經濟條件，通過深入分析企業發展規劃及經營計劃、優勢、劣勢機會以及企業風險，特別是市場環境及未來發展前景以及企業潛力，而分析是基於與企業管理層溝通所得青羊仁和春天的發展計劃為依據，從經綜合考慮上述者後始進行。

十二、評估結論

此次評估主要採用資產基礎法及收益法，根據以上評估工作，得出如下評估結論：

(一) 資產基礎法評估結論

在評估基準日2015年6月30日資產總額的賬面值及評估值分別為人民幣112,899.28萬元及人民幣171,425.42萬元，評估增值人民幣58,526.14萬元，增值率51.84%；

負債總額的賬面值及評估值分別為人民幣99,196.48萬元及人民幣99,196.48萬元，評估值與賬面值無差異；

股東全部權益的賬面值及評估值分別為人民幣13,702.80萬元及人民幣72,228.94萬元，評估增值人民幣58,526.14萬元，增值率427.11%。

評估結論詳細情況見資產評估結果匯總表及評估明細表。

資產評估結果匯總表
評估基準日：2015年6月30日

被評估單位：成都仁和春天

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	A	B	C = B-A	D = C/A × 100%
1 流動資產	78,400.77	78,095.92	-304.85	-0.39
2 非流動資產	34,498.51	93,329.50	58,830.99	170.53
3 其中：可供出售金融資產	10,531.80	10,531.80	0.00	0.00
4 持有至到期投資				
5 長期應收款				
6 長期股權投資				
7 投資性房地產				
8 固定資產	12,300.25	82,468.94	70,168.69	570.47
9 在建工程	91.44	91.44	0.00	0.00
10 工程物資				
11 固定資產清理				
12 生產性生物資產				
13 油氣資產				
14 無形資產	11,317.57	0.00	-11,317.57	-100.00
15 開發支出				
16 商譽				
17 長期待攤費用	257.45	237.32	-20.13	-7.82
18 遞延所得稅資產				
19 其他非流動資產				
20 資產合計	112,899.28	171,425.42	58,526.14	51.84
21 流動負債	65,351.03	65,351.03	0.00	0.00
22 非流動負債	33,845.45	33,845.45	0.00	0.00
23 負債合計	99,196.48	99,196.48	0.00	0.00
24 淨資產(所有者權益)	13,702.80	72,228.94	58,526.14	427.11

說明附註：成都仁和春天百貨有限公司各項資產評估增減值及原因分析

a. 流動資產評估增減值及原因

流動資產評估減值人民幣304.85萬元，減值率0.39%，減值原因：一年內到期流動資產為裝修費，部分項目為與房屋建築物相關的工程項目(如幕牆工程、雨棚工程、消防改造

工程等)，其價值包含在房屋建築物評估值中。為避免重複評估，這些項目評估為零造成評估減值。

b. 非流動資產評估增減值及原因

非流動資產評估增值人民幣58,830.99萬元，增值率170.53%，其中：固定資產評估增值人民幣70,168.69萬元(其中：房屋建築物評估增值人民幣71,924.33萬元，設備類資產評估減值人民幣1,755.63萬元)，無形資產評估減值人民幣11,317.57萬元，長期待攤費用評估減值人民幣20.13萬元，評估增減值原因如下：

1. 房屋建築物評估增減值及原因

房屋建築物評估增值人民幣71,924.33萬元，增值原因：房屋建築物為自建房產，商業用途，建築面積為38,278.87平方米，賬面值(含土地使用權)為人民幣21,457.22萬元，賬面單價為人民幣0.56萬元；對房地產採用市場法和收益法進行評估，按照加權平均法(市場法權重60%、收益法權重40%)作為最終評估結果。房屋建築物按照建造成本入賬，賬面值為扣減累計折舊後的淨值，至評估基準日，成都市商業地產漲幅較大，因此評估增值。

2. 設備類資產評估增減值及原因

- 2.1 機器設備評估減值人民幣1,949.52萬元，減值的主要因為電梯、監控系統、消防系統、中央空調系統等附屬於房屋建築物的設備價值包含在房屋建築物評估值中，造成評估減值。
- 2.2 車輛評估增值人民幣126.69萬元，增值原因主要是車輛會計折舊年限短於評估所採用的經濟使用年限所致。
- 2.3 電子辦公設備評估增值人民幣67.20萬元，增值原因主要為被評估單位對部分

購入的電子辦公設備一次性全部計提折舊，賬面值為零；部分電子辦公設備的會計折舊年限短於評估所採用的經濟使用年限所致。

3. 無形資產評估增減值及原因

無形資產為國有土地使用權，其評估值折舊人民幣11,317.57萬元。減值原因為房屋建築採用市場法和收益法評估，評估值中包含了國有土地使用權的價值。

4. 長期待攤費用評估增減值及原因

長期待攤費用評估減值人民幣20.13萬元，減值原因：部分長期待攤費用為與房屋建築物相關的工程項目（如裝修改造工程、幕牆工程等），其價值包含在房屋建築物評估值中。為避免重複評估，這些項目評估為零造成評估減值。

(二) 收益法評估結論

採用收益法對成都仁和春天的股東全部權益價值的評估值為人民幣82,364.50萬元，評估值較賬面淨資產增值人民幣68,661.70萬元，增值率501.08%。

根據收益法計算評估價值

下表列出收益法評估的計算及結果：

評估實體：成都仁和春天

單位：人民幣萬元

項目	預測期間						
	7月至12月 2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	其後年度
經營收入	44,914.05	92,266.83	93,189.50	94,121.39	95,062.61	95,062.61	95,062.61
經營成本	34,329.10	70,535.39	71,240.74	71,953.15	72,672.68	72,672.68	72,672.68
營業稅及附加	511.40	1,050.25	1,060.76	1,071.36	1,082.08	1,082.08	1,082.08
銷售成本	2,711.46	5,338.51	5,459.39	5,585.08	5,715.80	5,819.85	5,819.85
行政開支	1,818.83	3,625.05	3,644.55	3,664.97	3,686.35	3,707.27	3,707.27
融資成本	242.54	498.24	503.22	508.26	513.34	513.34	513.34
投資收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
經營溢利	5,300.72	11,219.39	11,280.83	11,338.57	11,392.35	11,267.39	11,267.39
非經營收益及支出淨額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
毛利	5,300.72	11,219.39	11,280.83	11,338.57	11,392.35	11,267.39	11,267.39
所得稅支出	1,326.53	2,807.61	2,823.00	2,837.47	2,850.94	2,819.70	2,819.70
純利	3,974.19	8,411.77	8,457.83	8,501.10	8,541.41	8,447.69	8,447.69
加：折舊	465.04	930.08	930.08	930.08	930.08	930.08	930.08
攤銷	1,149.18	2,298.37	2,298.37	2,298.37	2,298.37	2,298.37	2,298.37
利息支出(扣除稅務影響)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
減：資本開支	1,535.19	3,070.38	3,070.38	3,070.38	3,070.38	3,070.38	3,070.38
額外營運資金	14,040.59	-261.20	-219.86	-222.42	-225.02	-10.41	
企業自由現金流	-9,987.37	8,831.04	8,835.76	8,881.60	8,924.51	8,616.17	8,605.76
折舊率(加權平均 資本成本)	12.81%	12.81%	12.81%	12.81%	12.81%	12.81%	12.81%
折舊期	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	
折舊係數	0.9703	0.8864	0.7858	0.6966	0.6175	0.5473	4.2724
企業自由現金流量現值	-9,690.75	7,827.83	6,943.14	6,186.92	5,510.88	4,715.63	36,767.25
企業自由現金流量總現值				58,260.89			
加：非經營資產及 負債淨額				24,103.61			
減：計息負債				0.00			
企業權益總值				82,364.50			
於估值基準日淨 資產賬面值				13,702.80			
收益法下評估折舊				68,661.70			
收益法下評估折舊率				501.08			

對成都仁和春天的未來財務數據預測是以其2013年至2015年6月的經營業績為基礎，遵循我國現行的有關法律、法規，根據國家宏觀政策、國家及地區的宏觀經濟狀況，充分考慮企業的發展規劃和經營計劃、優勢、劣勢、機遇、風險等，尤其是企業所面臨的市場環境和未來的發展前景及潛力，並依據與企業管理層溝通後得出的公司發展規劃等，經過綜合分析編製的。

1. 營業收入

1.1 主營業務收入

成都仁和春天於1998年開業，位於成都市鹽市口商圈，定位於中高端百貨，作為成都首家引進國際奢侈品牌的百貨公司，在成都奢侈品消費市場具有一定的美譽度，並連續4年(2011年至2014年)被成都零售商協會評選為百貨零售類十強企業。成都仁和春天2014年、2015年1-6月份主營業務收入下降的原因為：國家限制公款高檔消費所帶來的影響；2015年初部分收入較高的商戶(如卡地亞)撤櫃，外幣貶值導致國內消費外流較大。

未來主營業務收入保持增長擬採取的措施：

- 一 是根據消費市場和消費者需求的變化，調整品牌結構和商品結構，引進較高毛利的時尚輕奢品牌和休閒體驗性業態從而提升商場的客流和銷售額；同時，聯合商家引入新穎、有效的促銷活動，以提高到店人數和銷售額；
- 二 是公司將研究、推進傳統零售與網絡零售模式的相互融合，充分利用互聯網的大數據信息，挖掘線下資源，縮短消費者的決策時間，降低購物成本，增強消費服務享受，充分體現線上和線下商貿的優點，更好地滿足消費者的需求，提高線上產品的推廣力度和消費體驗，通過更加完善和豐富的客戶服務提高會員的粘度和忠誠度；

- 三 是本次交易完成後，公司網點將進一步增加，實現上市公司與標的資產的會員共享、商品共享、管理共享，利於配送，可以更好地滿足兩個企業會員的各類商品需求，從而實現增銷的目的；
- 四 是將充分發揮採購、招商、成本管理等經營上的協同作用，實現規模效益，降低營運費用、減少促銷損失、提升議價能力，提高毛利收入；
- 五 是隨著外幣貶值趨緩，國內消費外流將下降以及國家限制公款高檔消費政策所帶來的影響逐漸減少。

主營業務收入的預測是以歷史財務數據結合預測期內成都仁和春天的經營計劃、戰略佈局和已採取的經營措施為基礎，同時考慮到預測期內業務發展趨勢，結合成都市未來經濟發展趨勢進行預測。2015年7-12月的收入以2013年1-6月、2014年1-6月佔全年收入的平均比例來預測，以後年度主營業務收入增長率為：2016年－2019年各年增長率為1%。回饋卡、購物卡金額以2014年、2015年1-6月佔百貨零售收入的平均比例確定。主營業務收入預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年份		2015年 7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
自營	百貨零售	5,768.10	11,853.05	11,971.59	12,091.30	12,212.21	12,212.21
	餐飲	829.95	1,678.42	1,695.20	1,712.15	1,729.28	1,729.28
聯營	百貨零售	36,259.97	74,511.83	75,256.95	76,009.52	76,769.61	76,769.61
回饋卡、購物卡		-277.39	-570.01	-575.71	-581.47	-587.28	-587.28
主營業務收入合計		42,580.63	87,473.29	88,348.03	89,231.51	90,123.82	90,123.82

平均比例是指以2013年1-6月份、2014年的1-6月份主營業務收入佔全年主營業務收入的比例的平均值。

2015年7-12月數據的計算細節如下：2013年1-6月、2014年1-6月佔全年主營業務收入的算術平均值為50.85%；預測2015年7-12月數據時以2015年1-6月的實際數據除以50.85%減去2015年1-6月的數據後作為7-12月的數據。2015年各大類商品的主營業務收入如下表：

項目		2015年1-6月	2015年7-12月
自營	化妝品	5,967.60	5,768.10
	餐飲	831.85	829.95
聯營	廚具	532.13	514.34
	瓷器禮品	842.57	814.40
	寢具家用	354.18	342.34
	童裝童玩	702.47	678.98
	小家電	569.06	550.03
	精品服裝	4,331.53	4,186.72
	精品雜件	5,981.13	5,781.17
	鐘錶	1,909.59	1,845.74
	珠寶	1,805.20	1,744.84
	單褲	0.00	0.00
	戶外	0.00	0.00
	男士精品	0.00	0.00
	男士雜件	193.58	187.11
	休閒裝	2,509.30	2,425.41
	運動裝	0.00	0.00
	正裝	2,278.45	2,202.28
	成熟女裝	4,314.55	4,170.30
	女士內衣	834.29	806.40
	女士雜件	468.20	452.55
	少淑女裝	7,329.69	7,084.65
	男包	101.12	97.74
	男鞋	493.78	477.27
	女包	572.80	553.65
	女鞋	1,054.47	1,019.22
	化妝品	336.04	324.81
	合計	37,514.12	36,259.97
回饋卡、購物卡		-80.31	-277.39
主營業務收入合計		44,233.26	42,580.63

從上表中可以看出，2015年1-6月份的實際收入用來作為評估2015年7-12月收入的參考。

主營業務收入增長率1%是在考慮成都仁和春天的經營計劃、戰略佈局和已採取的經營措施為基礎，同時考慮到預測期內百貨業務的發展趨勢，結合成都市未來經濟發展趨勢進行預測的。

回饋卡、購物卡相當於銷售折扣，因此需要減去回饋卡、購物卡。

1.2 其他業務收入的預測

其他業務收入主要包括租金收入、服務收入、目標管理費收入、手續費收入。其他業務收入與主營業務相關，按以前年度與主營業務收入的平均比例進行預測。

其他業務收入預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年份	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
其他業務收入	2,333.42	4,793.54	4,841.47	4,889.89	4,938.79	4,938.79

1.3 營業收入的預測

綜上，營業收入預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
主營業務收入	42,580.63	87,473.29	88,348.03	89,231.51	90,123.82	90,123.82
其他業務收入	2,333.42	4,793.54	4,841.47	4,889.89	4,938.79	4,938.79
營業收入合計	44,914.05	92,266.83	93,189.50	94,121.39	95,062.61	95,062.61

2. 營業成本的預測

營業成本包括主營業務成本和其他業務成本。

2.1 主營業務成本的預測

主營業務成本用於核算企業因銷售商品、提供勞務或讓渡資產使用權等日常活動而發生的實際成本，自營為商品銷售成本，聯營為支付給聯營商家的約定比例款項。2012年－2015年1至6月的主營業務成本如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目／年度		2012年	2013年	2014年	2015年1-6月
自營	百貨零售	11,436.59	11,300.50	10,516.79	4,599.13
	餐飲	901.43	729.42	628.39	273.70
聯營	百貨零售	104,689.34	105,647.21	89,588.13	30,513.17
主營業務成本		117,027.37	117,677.13	100,733.31	35,386.00
佔主營業務收入比例		82.59%	82.52%	82.30%	80.00%

2014年、2015年各大類商品的主營業務成本率如下：

	項目	2014年	2015年1-6月	平均值
自營	化妝品	76.69%	77.07%	76.88%
聯營	餐飲	30.94%	32.90%	31.92%
	廚具	82.69%	83.62%	83.16%
	瓷器禮品	80.94%	82.37%	81.66%
	寢具家用	81.50%	79.66%	80.58%
	童裝童玩	78.10%	78.29%	78.20%
	小家電	87.48%	88.45%	87.97%
	精品服裝	87.06%	86.16%	86.61%
	精品雜件	91.47%	88.98%	90.23%
	鐘錶	88.79%	89.93%	89.36%
	珠寶	84.83%	85.61%	85.22%
	男士雜件	75.62%	75.13%	75.38%
	休閒裝	77.35%	76.07%	76.71%
	正裝	77.05%	77.07%	77.06%
	成熟女裝	77.50%	76.30%	76.90%
	女士內衣	75.17%	74.69%	74.93%
	女士雜件	78.75%	77.36%	78.06%
	少淑女裝	77.94%	77.74%	77.84%
	男包	73.96%	74.04%	74.00%
	男鞋	76.42%	75.63%	76.03%
	女包	77.09%	75.50%	76.30%
女鞋	77.37%	75.73%	76.55%	
	化妝品	78.44%	76.60%	77.52%

2013年6月-2015年的主營業務成本率分別為：2013年是82.56%、2014年是82.3%、2015年1-6月是80.00%，主營業務成本率呈下降趨勢，本次評估從謹慎性角度考慮，取2014年、2015年1-6月的平均主營業務成本率，預測的成本率在80.6%左右。

從歷史財務數據來看，主營業務成本率相對比較穩定，呈下降趨勢；2015年1-6月主營業務成本率下降較大的原因為調整了部分營業收入較高但毛利率很低的商戶（如卡地亞毛利率2%左右）。根據對零售行業的相關調查和對企業管理方的訪談，成都仁

和春天將引進較高毛利的時尚輕奢品牌。由於2014年、2015年1-6月的數據能較好的反映被評估單位主營業務成本的變化趨勢，本次評估以2014年、2015年1-6月的平均成本率水平為依據，以預測的營業收入為基礎，計算出相應的主營業務成本。主營業務成本預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年度		2015年 7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
自營	百貨零售	4,434.51	9,112.63	9,203.75	9,295.79	9,388.75	9,388.75
	餐飲	264.92	535.75	541.11	546.52	551.98	551.98
聯營	百貨零售	29,629.67	60,887.01	61,495.88	62,110.84	62,731.95	62,731.95
主營業務成本		34,329.10	70,535.39	71,240.74	71,953.15	72,672.68	72,672.68
佔主營業務收入比例		80.62%	80.64%	80.64%	80.64%	80.64%	80.64%

2.2 其他業務成本的預測

被評估單位無其他業務成本。

2.3 營業成本的預測

綜上，營業成本預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年份	2015年6-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
主營業務成本	34,329.10	70,535.39	71,240.74	71,953.15	72,672.68	72,672.68
其他業務成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
營業成本合計	34,329.10	70,535.39	71,240.74	71,953.15	72,672.68	72,672.68

3. 銷售費用

銷售費用主要為職工薪酬、辦公費、廣告宣傳費、促銷費、租賃費、水電氣費、綠化保潔費、折舊等。

銷售費用的預測分以下3個部分：固定資產折舊按照後面所述的折舊、攤銷的預測方法預測；工資按照經營狀況預計需要的人員數乘以年平均工資，年平均工資參照以前年度的工資水平和一定的增長率確定；其他費用項目按照以前年度的平均值預測，對於偶然發生的支出不予考慮。按照上述方法預測銷售費用如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目／年度	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
職工薪酬	982.00	1,797.66	1,887.54	1,981.92	2,081.02	2,185.07
業務招待費	13.47	27.68	27.96	28.24	28.52	28.52
差旅費	17.97	36.91	37.28	37.65	38.03	38.03
辦公費	80.85	166.08	167.74	169.42	171.11	171.11
車耗	26.95	55.36	55.91	56.47	57.04	57.04
廣告宣傳費	98.81	202.99	205.02	207.07	209.14	209.14
促銷費	170.67	350.61	354.12	357.66	361.24	361.24
包裝費	13.47	27.68	27.96	28.24	28.52	28.52
材料、維修	94.32	193.76	195.70	197.65	199.63	199.63
設施	8.98	18.45	18.64	18.82	19.01	19.01
綠化保潔費	112.29	230.67	232.97	235.30	237.66	237.66
水電氣費	395.24	811.95	820.07	828.27	836.55	836.55
租賃費	390.75	802.72	810.75	818.86	827.04	827.04
服裝費	13.47	27.68	27.96	28.24	28.52	28.52

項目／年度	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
保險費	22.46	46.13	46.59	47.06	47.53	47.53
服務諮詢費	31.44	64.59	65.23	65.88	66.54	66.54
其他	8.98	18.45	18.64	18.82	19.01	19.01
物料費	8.98	18.45	18.64	18.82	19.01	19.01
折舊	220.34	440.68	440.68	440.68	440.68	440.68
銷售費用合計	2,711.46	5,338.51	5,459.39	5,585.08	5,715.80	5,819.85

職工薪酬包括工資、福利費、社保、住房公積金、工會經費、職工教育經費，福利費、社保、住房公積金、工會經費、職工教育經費參照以前年度佔工資的比例確定，各項比例為：福利費：4%、工會經費2%、職工教育經費0.5%、社保14%、住房公積金2.6%，合計23.1%。平均工資為年工資總額除以年均人數，2013年人均工資人民幣4.17萬元、2014年人均工資人民幣4.62萬元，2015年由於營業收入下降相對較多，加強內部管理，人員數量下降相對較大。

職工人數參照成都仁和春天人事部門制定的編製確定職工人數為269人，2015年7-12月在銷售費用中核算的工資總額預計為人民幣761.53萬元，管理費用中核算的工資總額(人數為33人)預計為人民幣192.92萬元，由於成都仁和春天管理人員的福利費、社保、住房公積金、工會經費、職工教育經費也在銷售費用中核算，因此2015年7-12月福利費、社保、住房公積金、工會經費、職工教育經費預計為人民幣220.47萬元，2015年7-12月職工薪酬合計人民幣982.00萬元。

工資增長率參照經濟發展情況和公司的業務收入增長情況確定為年增長率5%。

4. 資本性支出

房屋建築物按照評估基準日的評估值以年金化金額作為資本性支出；電子辦公設備以年折舊額作為資本性支出；房屋建築物的評估值中包含了土地使用權價值，因此不單獨估算土地使用權的資本性支出；軟件和長期待攤費用以年攤銷額作為資本性支出。資本性支出預測見下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房屋建築物	407.10	814.21	814.21	814.21	814.21	814.21
機器設備	160.33	320.65	320.65	320.65	320.65	320.65
車輛	16.69	33.39	33.39	33.39	33.39	33.39
電子辦公設備	67.68	135.35	135.35	135.35	135.35	135.35
長期待攤費用	883.39	1,766.78	1,766.78	1,766.78	1,766.78	1,766.78
合計	1,535.19	3,070.38	3,070.38	3,070.38	3,070.38	3,070.38

本次評估不考慮成都仁和春天擴大經營需追加的固定資產投資，僅考慮為維持持續經營，需要進行翻新的固定資產支出，把每年的資產折舊／攤銷做為資本支出，能使成都仁和春天持續運營下去。

各類資產攤銷的年數如下：房屋建築物為土地使用權剩餘使用年限21.29年、機器設備12年、車輛15年、電子辦公設備和其他設備6年、長期待攤費用10年。

長期待攤費用主要為商場保養和裝修費。

5. 營運資金追加

營運資金的追加需考慮對企業經營有影響的貨幣資金、應收賬款、預付款項、存貨、其他應收款、應付賬款、預收款項、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款等因

素的影響(別除非經營性資產、負債的金額)。根據各種因素歷史周轉率測算未來各因素的需求金額，並按照以下公式計算追加營運資金：

$$\text{年度需要追加的營運資金} = \text{當年度需要的營運資金} - \text{上一年度需要的營運資金}$$

評估基準日後當年度追加的營運資金 = 評估基準日所在年度需要的營運資金 - 評估基準日需要的營運資金

5.1 歷史年度營運資金數據

單位：人民幣萬元

項目	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2015年 6月30日	周轉率 取值
貨幣資金	4,067.89	1,891.33	17,727.65	10,586.33	8,935.29	
應收賬款	2.09	136.34	4.72	8.21	6.41	
預付款項	2,910.84	1,756.03	1,402.47	194.63	82.37	
其他應收款	3,509.61	2,553.48	2,582.85	369.87	996.24	
存貨	2,206.83	2,923.51	2,732.49	2,379.05	1,973.77	
其他流動資產	0.00	0.00	256.59	408.82	318.18	
納入營運流動資產 範圍合計數	12,697.25	9,260.69	24,706.77	13,946.92	12,312.27	
應付帳款	19,206.43	15,676.37	17,579.51	14,321.64	8,867.37	
預收款項	0.93	6.88	27,241.62	14,641.75	31,079.03	
應付職工薪酬	132.95	486.84	476.11	534.41	122.35	
應交稅費	2,885.63	1,941.34	1,558.98	1,666.74	2,204.64	
其他應付款	17,092.53	26,241.44	7,588.54	7,723.44	5,084.98	
納入營運流動負債 範圍合計數	39,318.47	44,352.86	54,444.75	38,887.98	47,358.37	
營運資金	-26,621.23	-35,092.17	-29,737.98	-24,941.07	-35,046.09	
營運資金追加額		-8,470.95	5,354.20	4,796.91	-10,105.03	
營運資金／年度銷售 收入(當期銷售)		-24.77%	-20.87%	-20.38%		
貨幣資金周轉次數	13.32	50.78	15.31	9.11	9.69	12.58
應收帳款周轉次數	2,270.50	37.48	31.82	314.20	227.65	34.65
預付帳款周轉次數	34.63	50.15	74.50	126.14	510.97	83.60

項目	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2015年 6月30日	周轉率 取值
存貨周轉次數	5.86	4.81	4.24	4.36	4.48	4.47
其他應收款 周轉次數	29.11	49.91	58.47	87.40	138.49	56.22
其他流動資產周轉次數	0.00	0.00	585.26	387.84	260.24	411.11
應付帳款周轉次數	6.74	6.71	7.08	6.32	6.10	6.71
預收帳款周轉次數	28,656.98	36,288.80	5.23	5.85	3.87	5.54
應交稅費周轉次數	77.85	62.69	85.80	80.00	48.87	76.16
其他應付款周轉次數	8.35	5.40	6.96	13.16	11.05	12.11

5.2 根據預測的未來年度營業收入、營業成本和選取的各科目的周轉率，未來年度營運資金預測如下：

單位：人民幣萬元

項目	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
貨幣資金	7,330.19	7,334.41	7,407.75	7,481.83	7,556.65	7,556.65
應收賬款	47.96	48.44	48.92	49.41	49.91	49.91
預付款項	833.91	843.72	852.16	860.68	869.29	869.29
其他應收款	1,640.23	1,641.17	1,657.59	1,674.16	1,690.90	1,690.90
存貨	2,141.45	2,158.47	2,180.06	2,201.86	2,223.88	2,223.88
其他流動資產	224.30	224.43	226.68	228.94	231.23	231.23
納入營運流動資產 範圍合計數	12,218.04	12,250.65	12,373.16	12,496.89	12,621.86	12,621.86
應付帳款	10,389.73	10,511.98	10,617.10	10,723.27	10,830.50	10,830.50
預收款項	15,670.38	15,789.40	15,947.30	16,106.77	16,267.84	16,267.84
應付職工薪酬	195.82	179.92	188.92	198.36	208.28	218.70
應交稅費	1,210.79	1,211.49	1,223.60	1,235.84	1,248.20	1,248.20
其他應付款	5,756.82	5,824.56	5,882.80	5,941.63	6,001.05	6,001.05
納入營運流動負債 範圍合計數	33,223.54	33,517.35	33,859.72	34,205.88	34,555.87	34,566.28
營運資金	-21,005.50	-21,266.70	-21,486.56	-21,708.98	-21,934.01	-21,944.42
營運資金追加額	14,040.59	-261.20	-219.86	-222.42	-225.02	-10.41
營運資金／年度銷售 收入（當期銷售）	-24.20%	-24.31%	-24.32%	-24.33%	-24.34%	-24.35%

資本性支出是為了保證企業可以生產經營可以正常發展的情況下，企業每年需要進行的資本性支出。本次評估不考慮成都仁和春天擴大經營需追加的固定資產投資，僅考慮為維持持續經營，需要進行更新的固定資產支出。房屋建築物以年金化金額作為資本性支出；機器設備、車輛、電子辦公設備以年折舊額作為資本性支出；房屋建築物的評估值中包含了土地使用權價值，因此不單獨估算土地使用權的資本性支出；長期待攤費用以年攤銷額作為資本性支出。機器設備、車輛、電子辦公設備的年折舊額以評估基準日的賬面原值乘以年綜合折舊率確定，因此預測期資本性支出保持不變。

非經營性資產與負債分析

非經營性資產指企業持有目的為非經營所需、與企業生產經營無直接關係的資產。非經營性負債是指企業承擔的債務不是由於主營業務的經營活動產生的負債，而是由於與主營業務沒有關係或沒有直接關係的其他業務活動如對外投資，基本建設投資等活動所形成的負債。根據企業提供的財務報表以及評估人員清查結果判斷，企業非經營性資產與負債如下：

3.1 評估基準日被評估單位存在如下非經營性資產

3.1.1 其他應收款中的應收關聯公司往來款項，賬面值合計人民幣654,099,248.73元。

3.1.2 可供出售金融資產，賬面值人民幣105,318,019.54元。

3.2 評估基準日被評估單位存在如下非經營性負債

3.2.1 根據成都仁和春天(甲方)、成都仁和實業集團有限公司(乙方)、成都仁和投資有限公司(丙方)2015年6月30日簽訂的《關於借款利息和財務管理費的協議書》，甲方代丙方向銀行申請借款，丙方為委託借款實際使用人，丙方應支付借款利息。因此，將成都仁和春天評估基準日的銀行借款人民幣400,000,000.00元作為非經營性負債。

3.2.2 應付利息賬面值人民幣664,598.61元。

3.2.3 其他應付款中的應付關聯公司往來款項，賬面值合計人民幣117,662,018.11元。

3.2.4 遞延所得稅負債賬面值人民幣54,504.88元。

非經營性資產與負債淨額的相關數字乃來自財務報表。

(三) 選取評估結果

收益法與成本法評估結論差異額為人民幣10,135.56萬元，差異率為14.03%，差異的主要原因：

收益法是從未來收益的角度出發，以被評估企業現有資產將實現的潛在未來收入為基準，我們進一步估算擬購買資產未來可能獲得的經營淨現金流，經過風險折現的現值和作為被評估企業股權的評估價值。收益法不僅考慮了企業中各分項資產是否得到合理和充分利用、各資產組合在一起時是否發揮了其應有的貢獻等因素對企業股東全部權益價值的影響，也考慮了企業未在其資產負債表內綜合的無形資產，如品牌價值、客戶關係、公司的管理能力、人力資源、要素協同作用等對股東全部權益價值的影響，因此收益法對企業未來的預期發展因素產生的影響考慮比較充分。

而資產基礎法以資產負債表為基礎，通過資產重置的角度間接地評價資產的公平市場價值，資產基礎法評估運用在整體資產評估時不能合理體現各項資產綜合的獲利能力及企業的成長性。

根據上述分析，本評估報告評估結論採用收益法評估結果。

成都仁和春天股東全部權益價值為人民幣82,364.50萬元，人民幣大寫金額為：捌億貳仟三百陸拾肆萬伍仟元整。

企業價值評估業務實際上是一種模擬市場判斷企業價值的行為。由於被評估企業所處外部環境和內部環境是不斷變化的，需要根據已經掌握的信息對評估基準日企業價值的某些特徵或者全部情況做出推斷。這種依據有限事實，通過一系列推理，對於所研究的事物做出合乎邏輯的假定說明就叫假設。評估假設通常包括基本假設和具體假設。基本假設包括交易假設、公開市場假設、持續經營假設或清算假設等。具體假設是對企業價值評估的

市場條件、評估對象存續狀態和使用狀態等具體假定的說明，包括政策環境假設、經濟環境假設、法律環境假設、資產使用範圍假設、資產利用程度假設和資產利用效果假設等。評估時依據評估目的、價值類型、市場條件、評估對象自身條件等因素綜合分析確定評估假設。很明顯，無論如何嚴密的假設都帶有推測的成分。

本次評估，根據已經掌握的信息，對宏觀經濟、區域經濟、產業經濟、企業運營等方面的假設是合理的。

我們相信，本評估報告的所有假設、方法及分析屬公平合理。

十三、評估報告日

編撰本報告內的意見所使用的落實數據為2015年11月18日。

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司

2015年11月18日

B. 青羊仁和春天的正式估值報告

聲明

- (一) 我們在執行本資產評估業務中，遵循了相關法律法規和資產評估準則，恪守了獨立、客觀和公正的原則。根據我們在執業過程中掌握的事實，評估報告陳述的事項是客觀、真實的。我們的分析、判斷和推論，以及出具的評估報告遵循了資產評估準則和相關規範，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- (二) 評估對象涉及的資產、負債清單由被評估單位提供並經由被評估單位簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任。
- (三) 我們與評估報告中的評估對象無利益關係，與相關當事方無利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- (四) 我們已對評估報告中的評估對象進行現場勘察；我們已對評估對象的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象法律權屬資料進行查驗，但無法對評估對象的法律權屬真實性做任何形式的保證；我們已提請企業完善產權，並對發現的問題進行了披露。
- (五) 我們具備評估業務所需的執業資質和相關專業評估經驗。
- (六) 我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分關注評估報告中載明的特別事項說明、評估假設和限定條件及其對評估結論的影響。
- (七) 我們對評估對象的價值進行的估算及就評估對象的價值發表的專業意見，是經濟行為實現的參考依據，不應視為評估目的實現的價格保證。我們出具的評估報告及其所披露的評估結論僅限於評估報告載明的評估目的，僅在評估結論使用有效期限內使用，因使用不當造成的後果與我們無關。

- (八) 我們未考慮可能影響其價值的部分因素(如本次股權轉讓尚應承擔的費用和稅項)，且我們也未對各類資產的重估增、減資產值額作任何納稅考慮。
- (九) 我們未考慮評估資產抵押、擔保等任何限制因素對評估結論的影響。
- (十) 除法律、法規規定另有規定以外，未徵得評估機構和註冊資產評估師書面同意，本報告內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體。
- (十一) 本次評估的股權價值沒有考慮少數股權折價或控股權溢價，也未考慮流動性折扣對股權價值的影響。

重要提示

以下內容僅按聯交所要求供載入通函中並摘自資產評估報告，欲了解本評估項目全面情況和合理解評估結論，應認真閱讀資產評估報告全文。本摘要單獨使用可能會導致對評估結論的誤解或誤用。

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司接受成商(「成商」)的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，就向成商擬進行股權轉讓而對青羊仁和春天(「青羊仁和春天」)的股東全部權益在2015年6月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委託方及被評估單位

委託方：成商

被評估單位：青羊仁和春天

二、評估目的

成商擬收購青羊仁和春天的股權，本次評估系為成商擬進行股權收購的經濟行為提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為青羊仁和春天於評估基準日股東全部權益價值。

具體評估範圍為青羊仁和春天於評估基準日的全部資產及負債，其中資產總額、負債總額及所有者權益的賬面值分別為人民幣52,771.47萬元、人民幣20,896.30萬元及人民幣31,875.17萬元。評估前賬面值已經瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並已就此出具「瑞華專審字【2015】48200008號」無保留意見審計報告。

四、評估基準日

本項目資產評估基準日為2015年6月30日。評估基準日系由委託方確定，確定的理由是評估基準日與評估目的實現日比較接近，本次評估以評估基準日有效的價格標準為取價標準。

五、評估程序實施過程和情況

根據國家有關部門的資產評估規定和會計核算的一般原則，按照我公司與成商簽訂的資產評估業務約定書，我公司評估人員實施了對被評估單位提供的法律性文件與會計記錄以及相關資料的驗證審核，對資產進行實地察看與核實，並取得了相關的產權證明文件，進行了必要的市場調查和交易價格的比較，以及我們認為有必要實施的其他資產評估程序。

六、評估方法

本次評估採用資產基礎法和收益法。

七、價值類型

本次評估的價值類型為市場價值。

八、評估假設

(一) 基本假設

1. 公開市場假設：公開市場假設是對擬進入市場的資產的條件，以及有關資產在有關市場條件下將接受的影響的一種假定說明或限定。公開市場是指充分發達與完善的市場，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的及不受限制的條件下進行的。
2. 持續經營資產假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件及環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。具體包括在用續用；轉用續用；移地續用。在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。轉用續用指的是處於使用中的被評估資產將在產權發生變動或資產業務發生後，改變資產現時的使用用途，調換新的用途繼續使用下去。移地續用指的是處於使用中的被評估資產將在產權發生變動或資產業務發生後，改變資產現在的空間位置，轉移到其他空間位置上繼續使用。本次假設公司資產使用方式為在用續用。
3. 持續經營假設，即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。
4. 交易假設：即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，並根據具待評估資產的交易條件的模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

(二) 一般假設

1. 預期行業適用的現行國家法律、法規及政策以及國家經濟狀況並無重大變動。

2. 預期經濟社會環境及經濟發展並無重大變動(除及公眾所知悉變動者外)。
3. 銀行利率及匯率於合理範圍內波動。
4. 現行稅收政策並無重大變動(除及公眾所知悉變動者外)。
5. 並無造成重大不利影響的其他不可預測及不可抗力因素。
6. 被評估單位會計政策及審核方法於估值基準日期後並無重大變動。
7. 被評估單位的現金流量在每個預測期間的中期產生。
8. 釐定本次估值多個參數時並無考慮通漲因素；所有價格不變。
9. 評值實體向估值師提供的未來發展規劃及經營數據將會根據規劃落實。
10. 公司經營模式並無重大變動。

(三) 特別假設

1. 如屬估值報告內被評估資產的法律概述或法律問題(包括其擁有權或產權負擔限制)，我們已根據相關準則進行整體調查。除估值報告披露者外，假設被評估資產擁有權為處於良好狀況及可於市場交易，並無受限於留置權及地役權、並無違反及承擔任何其他產權負擔。
2. 如屬估值報告載列的全部或部分估值結論所依賴委托方或其他方提供的資料，我們僅根據估值程序進行獨立審閱。我們並無就有關資料真確性及準確性表示任何陳述。
3. 須按估值報告資產用者估計的估值基準應用相關地方及地方政府機構、私人組織或團體簽署或出具的所有證書、許可證、同意函或其他法律或行政授權文件已經或能夠於隨時取得式更新。
4. 估值乃根據估值基準日期的當地貨幣購買力而作出。

5. 青羊仁和春天進行的相關資產所有裝修已遵守更高層面相關主管部門設定的其他法律、規劃或工程守則的相關法律法規所有規定。
6. 估值報告的估值乃根據假設被評估單位已向我們充裕披露可能影響估值分析的全部重大或潛在因素。

本次評估結果僅在滿足上述評估假設的情況下成立，若本次評估中遵循的評估假設發生變化時，評估結果一般會失效。

九、收益法的特別假設

(I) 一般假設

1. 相關現行國家法律、法規及政策以及國家宏觀經濟狀況並無重大變動，交易各方所在地區的政治、經濟及社會環境並無重大變動，以及並無其他不可預見及不可抗力因素所造成的重大不利影響；
2. 青羊仁和春天具有持續經營的基礎及條件，資產營運及其所產生收入之間的比例關係相對穩定；
3. 假設青羊仁和春天的經營商負責及青羊仁和春天的管理層有能力履行其責任；
4. 除另有註明外，假設青羊仁和春天全面遵守所有相關法律及法規；
5. 假設青羊仁和春天於過往財務資料採納的會計政策在所有重大方面與編製本報告所採納者基本一致；
6. 評估資產的未來預期收益可予推算及以貨幣計量；
7. 資產擁有人為取得預期收益而承擔的風險亦可予推算及以貨幣計量。

(II) 特別假設

1. 此估值計算各項參數時並無考慮通貨膨脹因素；所有價格為不變常數；
2. 國家宏觀政策及有關行業的基本政策將不會出現重大變動；
3. 與銀行利率、匯率及稅務有關的現行國家政策將不會出現重大變動；
4. 青羊仁和春天所在地區的社會及經濟環境將不會出現重大變動；
5. 青羊仁和春天的會計政策及審核方法將不會出現重大變動；
6. 青羊仁和春天的現金流在每個預測期的中段產生；
7. 青羊仁和春天對成本及開支的控制可按預定計劃達成；
8. 假設青羊仁和春天的未來業務範圍及業務模式，以其現有管理方法及標準而言，仍與目前維持相同；
9. 假設其資產利用率將有效達到；
10. 借貸利率、匯率、計稅基準及稅率、收費政策等並無重大變動；
11. 假設於貼現期內收回銷售應收款項將不會有重大困難(即壞賬)；
12. 不會出現對企業造成重大不利影響的不可抗力及不可預見因素；
13. 於未來經營期間，將由被評估實體產生的所有營運及管理開支，與目前基準無重大分別，並將持續保持過去數年的趨勢，且與經營規模的改變同步變動；

14. 由於管理、業務策略、額外投資及商業環境的變化而導致業務架構及經營規模等狀況的變動，並未考慮，在內。青羊仁和春天於未來業務經營期間的主要業務架構、收入及成本的成份，以及其未來業務的業務策略及成本控制，將維持與過去數年相符的發展趨勢。

根據資產評估的規定，這些假設於本公司評估人員指定的評估基準日視為有效。本公司的評估人員不會對日後因經濟環境出現重大變化導致這些假設的任何變動而產生的任何不同評估結論負責。

十、收益法的計算方法及模式

由於企業的全部價值應屬於企業的各種權利要求者，包括股權資本投資者，債權人及債券持有人，故我們就本次評估選定企業自由現金流量為收益金額，而全體資本投資者的現金流量選定為資產的相應金額。

本次評估是根據未來若干年度內企業的現金流量淨額(經按適當折現率折現，其總和成為企業整體運營資產的價值)加上盈餘資產及非營運資產價值再減去計息債務而計算得出。

由此產生的金額為全體股東的權益價值。

1. *評估模型*：本次評估選用的是未來收益折現法，即將投資資本現金流量作為企業預期收益的量化指標，並使用加權平均資本成本(WACC)模型計算折現率。

2. *計算公式*：

本次評估選用的是未來收益折現法，即將投資資本現金流量作為企業預期收益的量化指標。計算公式如下：

$$P = \sum_{n=1}^i Ai/(1+r)^i + An/r(1+r)^i + N - D$$

其中：

P—股東總權益；

Ai—特有預測期間內期間i的預期收益；

期間r—折現率；

- i—預測期間；
An—永續收益；
N—非經營資產及負債淨額以及盈餘資產的評估值；及
D—計息債務。

3. 收益期的確定

本次評估採用永續期間作為收益期。其中，第一階段為2015年7月1日至2020年12月31日。在此期間，被評估企業的收益根據被評估企業的經營情況及業務計劃而變化。第二階段指2021年及其後年度，在此階段被評估企業將被假設保持穩定的盈利能力並按持續經營基準營運。

4. 預期收益的確定

企業自由現金流量為企業預期收益的量化指標。

企業自由現金流量是在扣除經營費用及所得稅後但向企業權利要求者支付現金之前的全部現金流量。其計算公式以下：

企業自由現金流量 = 稅後淨利潤 + 折舊及攤銷 + 利息支出 × (1 - 所得稅率) - 資本開支 - 額外營運資金

5. 折現率的確定

確定折現率有多種方法和途徑。按照收益金額應與折現率保持一致的原則，本次評估收益金額為企業自由現金流量，而折現率則以加權平均資本成本(WACC)確定。

計算公式為：

$$WACC = (Re \times We) + \{Rd \times (1 - T) \times Wd\}$$

其中：

- Re—公司的普通權益資本成本；
Rd—公司的債務資本成本；
We—權益資本除以總資本的百分比；
Wd—債務資本除以總資本的百分比；及
T—公司的所得稅率。

本次評估中，乃採用資本資產定價模型(CAPM)以確定 R_e ，即青羊仁和春天的普通權益資本成本。

計算公式為：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中：

R_f – 無風險率

β – 企業風險因數

R_m – 平均市場回報率

$(R_m - R_f)$ – 市場風險溢價

R_c – 企業的特定風險調整係數

模型中有關參數的選取過程如下：

1. 無風險利率 R_f 的確定

無風險報酬率是對資金時間價值的補償，這種補償分兩個方面，一方面是在無通貨膨脹、無風險情況下的平均利潤率，是轉讓資金使用權的報酬；另一方面是通貨膨脹附加率，是對因通貨膨脹造成購買力下降的補償。它們共同構成無風險利率。經查詢Wind資訊，因此本次評估取已發行的到期日距評估基準日10年期以上的長期國債到期收益率的平均值作為無風險利率，即 $R_f = 4.20\%$ 。

2. 權益系統風險係數 β 的確定

所謂風險係數(Beta： β)指用以衡量一種證券或一個投資證券組合相對總體市場的波動性的一種證券系統性風險的評估工具，通常用 β 係數反映了個股對市場變化的敏感性。在計算 β 係數時通常涉及統計期間、統計週期和相對指數三個指標，本次在計算 β 係數時採用評估基準日前60個月作為統計期間，統計間隔週期為月，相對指數為滬深300。

通過Wind資訊，查詢百貨行業5家可比上市公司的算術平均無財務槓桿 β 係數為0.7931。

通過以下公式，將無財務槓桿 β 係數轉換成有財務槓桿的 β 係數，有財務槓桿的 β 與無財務槓桿的 β 的轉換可由下面公式得出：

$$\beta_l / \beta_u = 1 + D/E \times (1-T)$$

式中：
 β_l —有財務槓桿的 β ；
 β_u —無財務槓桿的 β ；
 D—有息負債現時市場價值；
 E—所有者權益現時市場價值；
 T—所得稅率。

被評估單位評估基準日無有息負債，營運資金充足，目標資本結構中有息負債為零，被評估單位有財務槓桿的 β 為 0.7931。

3. 市場超額收益率ERP的確定

市場市場溢價是對於一個充分風險分散的市場投資組合，投資者所要求的高於無風險利率的回報率，根據Wind資訊金融終端計算的滬深300股票近十年的幾何收益率與無風險報酬率之差的平均數，市場超額收益率取8.21%。

2014市場超額收益率ERP估算表

序號	年份	Rm幾何平均值	無風險收益率Rf (距到期剩餘 年限超過10年)	ERP = Rm幾何 平均值 - Rf
1	2005	3.25%	3.56%	-0.31%
2	2006	22.54%	3.55%	18.99%
3	2007	37.39%	4.30%	33.09%
4	2008	0.57%	3.80%	-3.23%
5	2009	16.89%	4.09%	12.80%
6	2010	15.10%	4.25%	10.85%
7	2011	0.12%	3.98%	-3.86%
8	2012	1.60%	4.15%	-2.55%
9	2013	4.26%	4.32%	-0.06%
10	2014	20.69%	4.28%	16.41%
前十年平均		12.24%	4.03%	8.21%

4. 公司特有風險超額回報率的確定

公司特有風險超額回報率通常需考慮下列因素：

- ① 企業所處經營階段；
- ② 歷史經營狀況；
- ③ 企業的財務風險；
- ④ 主要產品所處發展階段；
- ⑤ 企業經營業務、產品和地區的分佈；
- ⑥ 公司內部管理及控制機制；
- ⑦ 管理人員的經驗和資歷；
- ⑧ 對主要客戶及供應商的依賴性。

經過綜合分析和考慮，被評估企業特定風險調整係數 R_c 為2.10%，具體情況如下表：

序號	項目	說明	取值(%)
1	企業所處經營階段	企業處在經營穩定階段	0.2
2	歷史經營情況	企業成立時間較長，近幾年經營一般	0.2
3	企業的財務風險	企業的資產負債率較高	0.2
4	企業業務市場的連續性	業務市場的連續性一般	0.3
5	企業經營業務、服務和地區的分佈	經營業務在成都市	0.4
6	企業內部管理及控制機制	企業的內部管理和控制機制比較完善	0.3
7	管理人員的經驗和資歷	企業管理人員的經驗豐富	0.2
8	對主要客戶及供應商的依賴	對主要供應商的依賴度一般	0.3
合計		2.10	

5. 權益資本成本的確定

$$\begin{aligned} \text{Re} &= 4.20\% + 0.7931 \times 8.21\% + 2.1\% \\ &= 12.81\% \end{aligned}$$

6. WACC的確定

被評估單位目標資本結構中有息負債為零。

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= (\text{Re} \times \text{We}) + [\text{Rd} \times (1-\text{T}) \times \text{Wd}] \\ &= 12.81\% \end{aligned}$$

折現率取 12.81%

折現率的測算方法符合資產評估行業慣例、參數的選取合理。

十一、收益法的估值流程

青羊仁和春天的未來財務數據預測是基於其 2013 年至 2015 年 6 月的經營業績編製，乃符合中國現行法律及法規，根據國家宏觀政策以及國家及地區的宏觀經濟條件，通過深入分析企業發展規劃及經營計劃、優勢、劣勢機會以及企業風險，特別是市場環境及未來發展前景以及企業潛力，而分析是基於與企業管理層溝通所得青羊仁和春天的發展計劃為依據，從經綜合考慮上述者後始進行。

十二、評估結論

此次評估採用資產基礎法及收益法。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

(一) 資產基礎法評估結論

在評估基準日 2015 年 6 月 30 日資產總額的賬面值及評估值分別為人民幣 52,771.47 萬元及人民幣 133,474.53 萬元，評估增值人民幣 80,703.06 萬元，增值率 152.93%；

負債總額的賬面值及評估值分別為人民幣 208,963.00 萬元及人民幣 203,113.00 萬元，評估減值人民幣 885.00 萬元，減值率 2.80 %；

淨資產的賬面值及評估值分別為人民幣31,875.17萬元及人民幣113,163.23萬元，評估增值人民幣81,288.06萬元，增值率255.02%。

評估結論詳細情況見資產評估結果匯總表及評估明細表。

資產評估結果匯總表
評估基準日：2015年6月30日

被評估單位：青羊仁和春天

金額單位：人民幣萬元

序號	項目	賬面價值	評估值	增減值	增值率%
		A	B	C = B-A	D = C/A × 100%
1	流動資產	20,568.77	19,242.36	-1,326.41	-6.45
2	非流動資產	32,202.70	114,232.17	82,029.47	254.73
3	其中：可供出售金融資產	879.09	879.09	—	—
4	持有至到期投資	—	—	—	—
5	長期應收款	—	—	—	—
6	長期股權投資	—	—	—	—
7	投資性房地產	—	—	—	—
8	固定資產	22,040.65	111,428.14	89,387.49	405.56
9	在建工程	986.71	1,074.35	87.64	8.88
10	工程物資	—	—	—	—
11	固定資產清理	—	—	—	—
12	生產性生物資產	—	—	—	—
13	油氣資產	—	—	—	—
14	無形資產	4,153.54	553.94	-3,599.60	-86.66
15	開發支出	—	—	—	—
16	商譽	—	—	—	—
17	長期待攤費用	4,142.71	296.65	-3,846.06	-92.84
18	遞延所得稅資產	—	—	—	—
19	其他非流動資產	—	—	—	—
20	資產合計	52,771.47	133,474.53	80,703.06	152.93
21	流動負債	20,219.28	20,219.28	—	—
22	非流動負債	677.02	92.02	-585.00	-86.41
23	負債合計	20,896.30	20,311.30	-585.00	-2.80
24	淨資產(所有者權益)	31,875.17	113,163.23	81,288.06	255.02

說明附註：成都青羊區仁和春天百貨有限公司各項資產及負債評估增減值及原因分析

a. 流動資產評估增減值及原因

流動資產評估減值人民幣1,326.41萬元，減值率6.45%，減值原因：一年內到期流動資產為裝修或改造費，部分項目為與房屋建築物相關的工程項目(如超市擴建、廣場改造、基礎裝修等)，其價值包含在房屋建築物評估值中。為避免重複評估，這些項目評估為零造成評估減值。

b. 非流動資產評估增減值及原因

非流動資產評估增值人民幣82,029.47萬元，增值率254.73%，其中：固定資產評估增值人民幣89,387.49萬元(其中：房屋建築物評估增值人民幣89,467.20萬元，設備類資產評估減值人民幣79.71萬元，在建工程評估增值人民幣87.64萬元)，無形資產評估減值人民幣3,599.59萬元，長期待攤費用評估減值人民幣3,846.06萬元，評估增減值原因如下：

1. 房屋建築物評估增減值及原因

房屋建築物評估增值人民幣89,467.20萬元，增值原因：房屋建築物為自建房產，商業用途，建築面積為65,881.77平方米，賬面值為人民幣20,938.42萬元，賬面單價為人民幣0.45萬元；對房地產採用市場法和收益法進行評估，按照加權平均法(市場法權重60%、收益法權重40%)作為最終評估結果。房屋建築物按照建造成本入賬，賬面值為扣減累計折舊後的淨值，至評估基準日，成都市商業地產漲幅較大，因此評估增值。

2. 設備類資產評估增減值及原因

- 2.1 機器設備評估減值人民幣254.04萬元，減值的主要原因為電梯、柴油發電機、中央空調系統等附屬於房屋建築物的設備價值包含在房屋建築物評估值中，造成評估減值。

2.2 車輛評估增值人民幣5.71萬元，增值原因主要是車輛會計折舊年限短於評估所採用的經濟使用年限所致。

2.3 電子辦公設備評估增值人民幣168.63萬元，增值原因主要為被評估單位對部分購入的電子辦公設備一次性全部計提折舊，賬面值為零；部分電子辦公設備的會計折舊年限短於評估所採用的經濟使用年限所致。

3. 在建工程評估增減值及原因

在建工程評估增值人民幣87.64萬元，增值原因為評估時較賬面考慮了管理費用、資金成本及投資利潤。

4. 無形資產評估增減值及原因

無形資產為國有土地使用權，其評估值折舊人民幣3,599.59萬元。減值原因主要為房屋建築採用市場法和收益法評估，評估值中包含了房屋建築物佔用的國有土地使用權的價值。

5. 長期待攤費用評估增減值及原因

長期待攤費用評估減值人民幣3,846.06萬元，減值原因：部分長期待攤費用為與房屋建築物相關的工程項目(如基礎裝修工程、超市擴建等)，其價值包含在房屋建築物評估值中，為避免重複評估，這些項目評估為零造成評估減值。

c. 非流動負債增減值及原因

非流動負債為當地政府對於公司安全消防收銀物聯網智能管理系統補助款，評估減值人民幣585.00萬元，為實際不需要歸還的款項，故評估為零，造成評估減值。

(二) 收益法評估結論：

採用收益法對青羊仁和春天的股東全部權益價值的評估值為人民幣180,463.43萬元，評估值較賬面淨資產增值人民幣148,588.26萬元，增值率501.08%。

根據收益法計算評估價值

下表列出收益法評估的計算及結果：

評估實體：青羊仁和春天

單位：人民幣0'000元

項目	預測期間						
	7月至12月 2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	其後年度
經營收入	67,752.00	137,045.92	143,891.78	151,079.81	157,118.54	161,829.82	161,829.82
經營成本	52,528.54	106,251.15	111,563.70	117,141.89	121,827.56	125,482.39	125,482.39
營業稅及附加	509.34	1,030.36	1,081.51	1,135.22	1,180.36	1,215.67	1,215.67
銷售成本	2,515.24	4,969.93	5,181.37	5,403.37	5,602.92	5,776.21	5,776.21
行政開支	1,286.59	2,575.40	2,598.21	2,622.16	2,645.08	2,666.73	2,666.73
融資成本	345.54	698.93	733.85	770.51	801.30	825.33	825.33
投資收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
經營溢利	10,566.75	21,520.15	22,733.14	24,006.66	25,061.29	25,863.49	25,863.49
非經營收益及支出淨額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
毛利	10,566.75	21,520.15	22,733.14	24,006.66	25,061.29	25,863.49	25,863.49
所得稅支出	2,642.57	5,381.82	5,685.16	6,003.63	6,267.37	6,467.98	6,467.98
純利	7,924.18	16,138.33	17,047.98	18,003.03	18,793.93	19,395.52	19,395.52
加：折舊	527.46	1,054.91	1,054.91	1,054.91	1,054.91	1,054.91	1,054.91
攤銷	708.07	1,416.15	1,416.15	1,416.15	1,416.15	1,416.15	1,416.15
利息支出(扣除稅務影響)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
減：資本開支	1,111.93	2,223.86	2,223.86	2,223.86	2,223.86	2,223.86	2,223.86
額外營運資金	-8,699.61	-866.03	-884.68	-928.92	-781.59	-611.40	0.00
企業自由現金流	16,747.39	17,251.56	18,179.86	19,179.14	19,822.72	20,254.12	19,642.72
折舊率(加權平均資本成本)	12.41%	12.41%	12.41%	12.41%	12.41%	12.41%	12.41%
折舊期	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	
折舊係數	0.9712	0.8896	0.7914	0.7040	0.6263	0.5572	4.4899
企業自由現金流量現值	16,265.07	15,346.99	14,387.54	13,502.11	12,414.97	11,285.60	88,193.85
企業自由現金流量總現值	171,396.11						
加：非經營資產及負債淨額	9,067.32						
減：計息負債	0.00						
企業權益總值	180,463.43						
於估值基準日淨資產賬面值	31,875.17						
收益法下評估值折舊	148,588.26						
收益法下評估值折舊率	466.16						

對青羊仁和春天的未來財務數據預測是以其2013年至2015年6月的經營業績為基礎，遵循我國現行的有關法律、法規，根據國家宏觀政策、國家及地區的宏觀經濟狀況，充分考慮企業的發展規劃和經營計劃、優勢、劣勢、機遇、風險等，尤其是企業所面臨的市場環境和未來的發展前景及潛力，並依據與企業管理層溝通後得出的公司發展規劃等，經過綜合分析編製的。

1. 營業收入

1.1 主營業務收入

青羊仁和春天2014年、2015年1-6月份主營業務收入下降的原因為：國家限制公款高檔消費所帶來的影響，2015年進行的下沉式廣場建設造成停車不便，施工產生的噪音、灰塵影響了顧客的消費體驗，外幣貶值導致國內消費外流較大。

未來主營業務收入保持增長擬採取的措施：

一是根據消費市場和消費者需求的變化，調整品牌結構和商品結構，引進較高毛利的時尚輕奢品牌和休閒體驗性業態從而提升商場的客流和銷售額；同時，聯合商家引入新穎、有效的促銷活動，以提高到店人數和銷售額；

二是公司將研究、推進傳統零售與網絡零售模式的相互融合，充分利用互聯網的大數據信息，挖掘線下資源，縮短消費者的決策時間，降低購物成本，增強消費服務享受，充分體現線上和線下商貿的優點，更好地滿足消費者的需求，提高線上產品的推廣力度和消費體驗，通過更加完善和豐富的客戶服務提高會員的粘度和忠誠度；

三是本次交易完成後，公司網點將進一步增加，實現上市公司與標的資產的會員共享、商品共享、管理共享，利於配送，可以更好地滿足兩個企業會員的各類商品需求，從而實現增銷的目的；

四是將充分發揮採購、招商、成本管理等經營上的協同作用，實現規模效益，降低營運費用、減少促銷損失、提升議價能力，提高毛利收入；

五是下沉式廣場預計於2016年建成，建成後商業佈局和配套面積會更加合理，提升顧客的購物體驗，給營業收入帶來積極的影響；

六是隨著外幣貶值趨緩，國內消費外流將下降以及國家限制公款高檔消費政策所帶來的影響逐漸減少。

主營業務收入的預測是以歷史財務數據結合預測期內青羊仁和春天的經營計劃、戰略佈局和已採取的經營措施為基礎，同時考慮到預測期內業務發展趨勢，結合成都市未來經濟發展趨勢進行預測。2015年7-12月的收入以2013年1-6月、2014年1-6月佔全年收入的平均比例來預測，以後年度主營業務收入增長率為：2016年5%、2017年5%、2018年5%、2019年4%、2020年3%。回饋卡積分返利金額以2014年、2015年1-6月佔主營業務收入的平均比例確定。主營業務收入預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年份		2015年 7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
自營	百貨零售	7,377.06	14,921.80	15,667.89	16,451.29	17,109.34	17,622.62
	超市	3,328.02	6,731.70	7,068.28	7,421.70	7,718.57	7,950.12
聯營		54,214.48	109,661.35	115,144.42	120,901.64	125,737.71	129,509.84
回饋卡積分返利		-266.17	-538.39	-565.31	-593.58	-617.32	-635.84
主營業務收入合計		64,653.39	130,776.47	137,315.29	144,181.06	149,948.30	154,446.75

平均比例是指以2013年1-6月份、2014年的1-6月份主營業務收入佔全年主營業務收入的比例的平均值。

2015年7-12月數據的計算細節如下：2013年1-6月、2014年1-6月佔全年主營業務收入的算術平均值為48.09%；預測2015年7-12月數據時以2015年1-6月的實際數據

除以 48.09% 減去 2015 年 1-6 月的數據後作為 7-12 月的數據。2015 年各大類商品的主營業務收入如下表：

項目		2015 年 1-6 月	2015 年 7-12 月
自營	化妝品	6,834.19	7,377.06
	超市	3,083.12	3,328.02
聯營	廚具	428.61	462.66
	瓷器禮品	175.35	189.28
	寢具家用	700.39	756.03
	童裝童玩	2,243.99	2,422.24
	小家電	797.55	860.90
	精品服裝	8,808.63	9,508.33
	精品雜件	3,014.40	3,253.85
	鐘錶	2,313.54	2,497.32
	珠寶	2,365.57	2,553.48
	男士精品	104.38	112.67
	休閒裝	2,423.49	2,616.00
	運動裝	525.11	566.82
	正裝	2,579.04	2,783.90
	男士內衣	192.88	208.20
	音響	109.76	118.47
	單褲	41.40	44.69
	通訊器材	282.64	305.09
	成熟女裝	11,216.03	12,106.97
	女士內衣	907.75	979.85
	女士雜件	1,395.57	1,506.43
	少淑女裝	2,086.19	2,251.91
	男包	371.13	400.61
	男鞋	907.71	979.82
	女包	546.84	590.28
	女鞋	1,674.75	1,807.78
	超市	3,604.82	3,891.16
	化妝品	407.39	439.75
合計	50,224.90	54,214.48	
回饋卡積分返利		-47.07	-266.17
主營業務收入合計		60,095.14	64,653.39

從上表中可以看出，2015 年 1-6 月份的實際收入用來作為評估 2015 年 7-12 月收入的參考。

主營業務收入增長率5%和3%是在考慮青羊仁和春天的經營計劃、戰略佈局和已採取的經營措施為基礎，同時考慮到預測期內百貨業務的發展趨勢，結合成都市未來經濟發展趨勢進行預測的。青羊仁和春天的下沉式廣場預計於2016年建成，建成後商業佈局和配套面積會更加合理，提升顧客的購物體驗，預計給營業收入帶來積極的影響。

回饋卡、購物卡相當於銷售折扣，因此需要減去回饋卡、購物卡。

1.2 其他業務收入的預測

其他業務收入主要包括贊助收入、租金收入、服務收入、目標管理費收入、手續費收入、物管收入。其他業務收入與主營業務相關，按以前年度與主營業務收入的平均比例進行預測。

其他業務收入預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年份	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
其他業務收入	3,098.60	6,269.46	6,576.49	6,898.75	7,170.24	7,383.07

1.3 營業收入的預測

綜上，營業收入預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
主營業務收入	64,653.39	130,776.47	137,315.29	144,181.06	149,948.30	154,446.75
其他業務收入	3,098.60	6,269.46	6,576.49	6,898.75	7,170.24	7,383.07
營業收入合計	67,752.00	137,045.92	143,891.78	151,079.81	157,118.54	161,829.82

2. 營業成本的預測

營業成本包括主營業務成本和其他業務成本。

2.1 主營業務成本的預測

主營業務成本用於核算企業因銷售商品、提供勞務或讓渡資產使用權等日常活動而發生的實際成本，自營為商品銷售成本，聯營為支付給聯營商家的約定比例款項。2012年－2015年1-6月的主營業務成本如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目／年度		2012年	2013年	2014年	2015年1-6月
自營	百貨零售	8,952.54	10,278.88	11,077.39	5,258.36
	超市	5,479.04	5,735.85	5,727.38	2,565.12
聯營		108,713.56	106,268.15	102,191.39	40,743.58
主營業務成本		123,145.14	122,282.88	118,996.17	48,567.06
佔主營業務收入比例		82.70%	82.11%	81.69%	80.82%

2014年、2015年各大類商品的主營業務成本率如下：

項目		2014年	2015年1-6月	平均值
自營	化妝品	76.93%	76.94%	76.94%
	超市	83.28%	83.20%	83.24%
聯營	廚具	85.11%	82.75%	83.93%
	瓷器禮品	82.01%	83.73%	82.87%
	寢具家用	78.79%	78.79%	78.79%
	童裝童玩	79.33%	79.14%	79.24%
	小家電	83.14%	84.01%	83.58%
	精品服裝	87.37%	87.44%	87.41%
	精品雜件	83.06%	83.33%	83.20%
	鐘錶	88.53%	89.31%	88.92%
	珠寶	86.65%	85.66%	86.16%
	男士精品	73.85%	73.36%	73.61%
	休閒裝	78.40%	79.57%	78.99%
	運動裝	81.77%	81.97%	81.87%
	正裝	77.71%	76.83%	77.27%
	男士內衣	73.57%	74.07%	73.82%
	音響	93.62%	94.24%	93.93%
	單褲	76.46%	75.10%	75.78%
	通訊器材	95.30%	95.42%	95.36%
	成熟女裝	78.43%	77.32%	77.88%
	女士內衣	74.52%	73.95%	74.24%
	女士雜件	79.18%	80.38%	79.78%
	少淑女裝	77.45%	76.50%	76.98%
	男包	76.41%	75.32%	75.87%
	男鞋	76.81%	76.33%	76.57%
	女包	76.69%	75.22%	75.96%
	女鞋	78.15%	76.66%	77.41%
	超市	81.41%	81.09%	81.25%
	化妝品	81.88%	79.12%	80.50%

2013年-2015年6月的主營業務成本率分別為：2013年82.11%、2014年81.69%、2015年1-6月80.82%，主營業務成本率呈下降趨勢，本次評估從謹慎性角度考慮，取2014年、2015年1-6月的平均主營業務成本率，預測的成本率為81.25%。

從歷史財務數據來看，主營業務成本率呈下降趨勢。根據對零售行業的相關調查和對企業管理方的訪談，青羊仁和春天將引進較高毛利的時尚輕奢品牌。由於2014年、2015年1-6月的數據能較好的反映被評估單位主營業務成本的變化趨勢，本次評估以2014年、2015年1-6月的平均成本率水平為依據，以預測的營業收入為基礎，計算出相應的主營業務成本。主營業務成本預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年度		2015年 7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
自營	百貨零售	5,675.91	11,480.84	12,054.88	12,657.62	13,163.93	13,558.84
	超市	2,770.25	5,603.47	5,883.64	6,177.82	6,424.93	6,617.68
聯營		44,082.39	89,166.84	93,625.19	98,306.44	102,238.70	105,305.86
主營業務成本		52,528.54	106,251.15	111,563.70	117,141.89	121,827.56	125,482.39
佔主營業務收入比例		81.25%	81.25%	81.25%	81.25%	81.25%	81.25%

2.2 其他業務成本的預測

被評估單位無其他業務成本。

2.3 營業成本的預測

綜上，營業成本預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目／年份	2015年 6-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
主營業務成本	52,528.54	106,251.15	111,563.70	117,141.89	121,827.56	125,482.39
其他業務成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
營業成本合計	52,528.54	106,251.15	111,563.70	117,141.89	121,827.56	125,482.39

3. 銷售費用的預測

銷售費用主要為職工薪酬、辦公費、廣告宣傳費、促銷費、租賃費、水電氣費、綠化保潔費、折舊等。

銷售費用的預測分以下3個部分：固定資產折舊按照折舊、攤銷的預測方法進行預測；工資按照經營狀況預計需要的人員數乘以年平均工資，年平均工資參照以前年度的工資水平和一定的增長率確定；其他費用項目按照以前年度的平均值預測，對於偶然發生的支出不予考慮。按照上述方法預測銷售費用如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目／年度	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
職工薪酬	639.24	1,183.64	1,242.82	1,304.96	1,370.21	1,438.72
制服費	12.20	24.67	25.90	27.19	28.28	29.13
業務招待費	8.81	17.82	18.71	19.64	20.43	21.04
差旅費	14.23	28.78	30.22	31.73	32.99	33.98
辦公費	75.20	152.12	159.72	167.70	174.40	179.63
車耗	3.39	6.85	7.19	7.55	7.86	8.09
廣告宣傳費	83.33	168.57	176.99	185.83	193.26	199.05
促銷費	202.58	409.77	430.24	451.73	469.78	483.87
包裝費	21.68	43.85	46.05	48.35	50.28	51.79
材料、維修	140.25	283.69	297.86	312.74	325.24	334.99
低值易耗品	13.55	27.41	28.78	30.22	31.42	32.37
綠化保潔費	117.89	238.46	250.37	262.88	273.39	281.58
水電氣費	552.86	1,118.29	1,174.16	1,232.81	1,282.09	1,320.53

項目／年度	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
物管費	123.99	250.79	263.32	276.48	287.53	296.15
租賃費	121.95	246.68	259.01	271.94	282.81	291.29
保險費	12.87	26.04	27.34	28.71	29.85	30.75
商品損耗	2.03	4.11	4.32	4.53	4.71	4.85
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折舊	369.20	738.39	738.39	738.39	738.39	738.39
銷售費用合計	2,515.24	4,969.93	5,181.37	5,403.37	5,602.92	5,776.21

職工薪酬包括工資、福利費、社保、住房公積金、工會經費、職工教育經費，福利費、社保、住房公積金、工會經費、職工教育經費參照以前年度佔工資的比例確定，各項比例為：福利費：3%、工會經費2%、職工教育經費0.5%、社保15%、住房公積金3.5%，合計24%。平均工資為年工資總額除以年均人數，2013年人均工資人民幣3.62萬元、2014年人均工資人民幣4.46萬元，2015年公司加強內部管理，人員數量下降相對較大，職工人數參照青羊仁和春天人事部門制定的編製確定職工人數為192人，2015年7-12月在銷售費用中核算的工資總額預計為人民幣510.46萬元，管理費用中核算的工資總額(人數為19人)預計為人民幣113.96萬元，由於青羊仁和春天管理人員的福利費、工會經費、職工教育經費在銷售費用中核算，因此2015年7-12月福利費、社保、住房公積金、工會經費、職工教育經費預計為人民幣128.78萬元，2015年7-12月職工薪酬合計人民幣639.24萬元。

工資增長率參照經濟發展情況和公司的業務收入增長情況確定為年增長率5%。

4. 資本性支出

房屋建築物按照評估基準日的評估值以年金化金額作為資本性支出；電子辦公設備以年折舊額作為資本性支出；房屋建築物的評估值中包含了土地使用權價值，因此不單獨估算土地使用權的資本性支出；軟件和長期待攤費用以年攤銷額作為資本性支出。資本性支出預測見下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房屋建築物	314.09	628.18	628.18	628.18	628.18	628.18
電子辦公設備	158.26	316.52	316.52	316.52	316.52	316.52
無形資產－ 軟件	2.85	5.70	5.70	5.70	5.70	5.70
長期待攤費用	636.73	1,273.46	1,273.46	1,273.46	1,273.46	1,273.46
合計	1,111.93	2,223.86	2,223.86	2,223.86	2,223.86	2,223.86

本次評估不考慮青羊仁和春天擴大經營需追加的固定資產投資，僅考慮為維持持續經營，需要進行翻新的固定資產支出，把每年的資產折舊／攤銷做為資本支出，能使青羊仁和春天持續運營下去。

各類資產攤銷的年數如下：房屋建築物為土地使用權剩餘使用年限26.44年、機器及設備12年、電子辦公設備和其他設備8年、無形資產－軟件10年、長期待攤費用10年。

長期待攤費用主要為商場保養和裝修費。

5. 營運資金追加

營運資金的追加需考慮對企業經營有影響的貨幣資金、應收賬款、預付款項、存貨、其他應收款、應付帳款、預收款項、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款等因

素的影響(別除非經營性資產、負債的金額)。根據各種因素歷史周轉率測算未來各因素的需求金額，並按照以下公式計算追加營運資金：

年度需要追加的營運資金 = 當年度需要的營運資金 - 上一年度需要的營運資金

評估基準日後當年度追加的營運資金 = 評估基準日所在年度需要的營運資金 - 評估基準日需要的營運資金

5.1 歷史年度營運資金數據

單位：人民幣萬元

項目	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2015年 6月30日	周轉率 取值
貨幣資金	3,415.38	2,547.12	6,993.91	17,582.43	8,647.19	
應收賬款	9.66	22.80	11.69	17.70	31.92	
預付款項	3,024.92	28.26	11.74	7.56	158.41	
其他應收款	301.72	4,427.87	455.47	403.36	702.97	
存貨	2,498.46	3,142.19	2,782.32	2,960.25	2,552.45	
其他流動資產	0.00	0.00	0.00	3.30	1.10	
納入營運流動資產 範圍合計數	9,250.14	10,168.24	10,255.12	20,974.60	12,094.04	
應付帳款	21,731.15	19,351.51	22,812.09	21,010.67	13,982.85	
預收款項	59.76	247.13	235.77	307.28	190.96	
應付職工薪酬	125.62	499.11	355.01	339.43	108.33	
應交稅費	3,947.45	8.14	2,153.99	1,742.70	1,563.10	
其他應付款	6,208.06	7,469.30	4,428.05	4,715.44	4,374.05	
納入營運流動負債 範圍合計數	32,072.03	27,575.18	29,984.92	28,115.51	20,219.28	
營運資金	-22,821.89	-17,406.95	-19,729.79	-7,140.91	-8,125.23	
營運資金追加額		5,414.95	-2,322.84	12,588.88	-984.32	
營運資金/年度銷售 收入(當期銷售)		-11.69%	-13.25%	-4.90%		
貨幣資金周轉次數	23.91	52.58	32.43	12.36	9.70	36.31
應收帳款周轉次數	28,121.42	9,174.72	8,635.21	9,911.90	4,844.14	9,240.61
預付帳款周轉次數	26.61	80.67	6,114.13	12,332.11	1,170.48	9,223.12
存貨周轉次數	5.32	5.11	5.41	5.85	5.68	5.42

項目	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2015年 6月30日	周轉率 取值
其他應收款周轉次數	24.79	66.29	63.37	353.83	230.02	161.16
應付帳款周轉次數	5.75	5.99	5.80	5.43	5.55	5.74
預收帳款周轉次數	4,544.60	970.40	616.79	536.50	482.47	707.90
應交稅費周轉次數	47.16	79.26	143.12	77.98	76.98	78.62
其他應付款周轉次數	31.67	18.01	20.56	26.03	21.37	21.53

5.2 根據預測的未來年度營業收入、營業成本和選取的各科目的周轉率，未來年度營運資金預測如下：

單位：人民幣萬元

項目	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
貨幣資金	3,618.04	3,774.33	3,962.87	4,160.83	4,327.14	4,456.89
應收賬款	13.50	14.15	14.86	15.60	16.23	16.71
預付款項	10.96	11.52	12.10	12.70	13.21	13.61
其他應收款	815.16	850.37	892.85	937.45	974.92	1,004.16
存貨	3,001.78	3,152.09	3,309.69	3,475.17	3,614.18	3,722.61
納入營運流動資產 範圍合計數	7,459.44	7,802.46	8,192.37	8,601.76	8,945.68	9,213.98
應付帳款	17,612.47	18,510.65	19,436.19	20,407.99	21,224.31	21,861.04
預收款項	176.22	184.74	193.98	203.67	211.82	218.18
應付職工薪酬	129.05	119.77	125.75	132.04	138.64	145.58
應交稅費	1,670.96	1,743.14	1,830.22	1,921.65	1,998.46	2,058.38
其他應付款	4,695.57	4,935.03	5,181.78	5,440.87	5,658.50	5,828.26
納入營運流動負債 範圍合計數	24,284.28	25,493.33	26,767.91	28,106.23	29,231.74	30,111.43
營運資金	-16,824.84	-17,690.87	-18,575.55	-19,504.46	-20,286.06	-20,897.46
營運資金追加額	-8,699.61	-866.03	-884.68	-928.92	-781.59	-611.40
營運資金／年度銷售 收入(當期銷售)	-13.49%	-13.53%	-13.53%	-13.53%	-13.53%	-13.53%

資本性支出是為了保證企業可以生產經營可以正常發展的情況下，企業每年需要進行的資本性支出。本次評估不考慮青羊仁和春天擴大經營需追加的固定資產投資，僅考慮為維持持續經營，需要進行更新的固定資產支出。房屋建築物以年金化金額作

為資本性支出；機器設備、車輛、電子辦公設備以年折舊額作為資本性支出；房屋建築物的評估值中包含了土地使用權價值，因此不單獨估算土地使用權的資本性支出；長期待攤費用以年攤銷額作為資本性支出。機器設備、車輛、電子辦公設備的年折舊額以評估基準日的賬面原值乘以年綜合折舊率確定，因此預測期資本性支出保持不變。

非經營性資產與負債分析

非經營性資產指企業持有目的為非經營所需、與企業生產經營無直接關係的資產。非經營性負債是指企業承擔的債務不是由於主營業務的經營活動產生的負債，而是由於與主營業務沒有關係或沒有直接關係的其他業務活動如對外投資，基本建設投資等活動所形成的負債。根據企業提供的財務報表以及評估人員清查結果判斷，企業非經營性資產與負債如下：

3.1 評估基準日被評估單位存在如下非經營性資產

3.1.1 預付賬款中的預付設備款，賬面值合計人民幣2,767,500.00元。

3.1.2 其他應收款中的應收關聯公司往來款項，賬面值合計人民幣66,380,402.54元。

3.1.3 可供出售金融資產，賬面值人民幣8,790,938.65元。

3.1.4 在建工程中的下沉式廣場，賬面值人民幣7,219,722.69元。

3.1.5 無形資產中的下沉式廣場佔用的國有土地使用權，賬面值人民幣5,021,400.03元。

3.2 評估基準日被評估單位存在如下非經營性負債

3.2.1 遞延所得稅負債賬面值人民幣920,234.66元。

非經營性資產與負債淨額的相關數字乃來自財務報表。

(三) 對評估結果選取的說明

收益法與資產基礎法評估結論差異額為人民幣67,300.20萬元，差異率為59.47%，差異的主要原因：

收益法是從未來收益的角度出發，以被評估企業現有資產將實現的潛在未來收入為基準，我們進一步估算擬購買資產未來可能獲得的經營淨現金流，經過風險折現的現值和作為被評估企業股權的評估價值。收益法不僅考慮了企業中各分項資產是否得到合理和充分利用、各資產組合在一起時是否發揮了其應有的貢獻等因素對企業股東全部權益價值的影響，也考慮了企業未在其資產負債表內綜合的無形資產，如品牌價值、客戶關係、公司的管理能力、人力資源、要素協同作用等對股東全部權益價值的影響，因此收益法對企業未來的預期發展因素產生的影響考慮比較充分。

而資產基礎法以資產負債表為基礎，通過資產重置的角度間接地評價資產的公平市場價值，資產基礎法評估運用在整體資產評估時不能合理體現各項資產綜合的獲利能力及企業的成長性。

根據上述分析，本評估報告評估結論採用收益法評估結果。

青羊仁和春天股東全部權益價值為人民幣180,463.43萬元，人民幣大寫金額為：壹拾捌億零肆佰陸拾三萬肆仟三百元整。

企業價值評估業務實際上是一種模擬市場判斷企業價值的行為。由於被評估企業所處外部環境和內部環境是不斷變化的，需要根據已經掌握的信息對評估基準日企業價值的某些特徵或者全部情況做出推斷。這種依據有限事實，通過一系列推理，對於所研究的事物做出合乎邏輯的假定說明就叫假設。評估假設通常包括基本假設和具體假設。基本假設包括交易假設、公開市場假設、持續經營假設或清算假設等。具體假設是對企業價值評估的市場條件、評估對象存續狀態和使用狀態等具體假定的說明，包括政策環境假設、經濟環境假設、法律環境假設、資產使用範圍假設、資產利用程度假設和資產利用效果假設等。評估時依據評估目的、價值類型、市場條件、評估對象自身條件等因素綜合分析確定評估假設。當然，無論如何嚴密的假設都帶有推測的成分。

本次評估，根據已經掌握的信息，對宏觀經濟、區域經濟、產業經濟、企業運營等方面的假設是合理的。

我們相信，本評估報告的所有假設、方法及分析屬公平合理。

十三、評估報告日

編撰本報告內的意見所用的落實數據為2015年11月18日。

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司

2015年11月18日

1. 申報會計師函件

以下為申報會計師中瑞岳華(香港執業會計師)發出的報告文本，以供載入本通函。

RSM Hong Kong
中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
29樓

有關計算目標實體估值的貼現未來估計現金流
的獨立核證報告

敬啟者：

吾等已審查附錄所載的國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(「獨立估值師」)於2015年12月4日落實的目標實體於2015年6月30日的估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流量的計算方式。以貼現未來估計現金流量作為依據的估值被視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14.61段的溢利預測並將載於茂業國際控股有限公司(「貴公司」)將於2016年5月30日或前後刊發的通函(「通函」)。

貴公司及成商集團股份有限公司(「成商」)董事對貼現未來估計現金流量所負的責任

成商董事負責根據成商董事釐定並載於通函的基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來估計現金流量。這項責任包括執行與為了估值而編製的貼現未來估計現金流量有關的適當程序並應用適當的編製基準；以及作出在有關情況下合理的估計。

貴公司董事負責根據獨立估值師編製的目標實體估值審閱該等假設，並應就我們編製的估值是否經妥善及小心查詢後作出而表達意見。

中瑞岳華(香港)會計師事務所的責任

吾等的責任是要按上市規則第14.62(2)段規定就估值依據的貼現未來估計現金流量的計算方式的算術準確性制定意見並向閣下整體匯報，且別無其他目的。吾等不會就吾等的工作向任何其他人士負責或向任何其他人士承擔因吾等的工作導致或與吾等的工作有關的責任。吾等並非就估值依據的該等假設的適當性及有效性作出報告，而吾等的工作亦不構成目標實體的任何估值。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第3000號「非審核或審閱歷史財務資料的核證委聘工作」進行吾等的工作。這項準則規定吾等須遵守道德要求並且計劃和履行核證委聘工作，以就貼現未來估計現金流量(就計算方式而言)是否已根據假設妥為編纂取得合理核證。吾等根據該等假設已審閱貼現未來估計現金流量的算術計算及編纂方式。

由於估值與貼現估計未來現金流有關，故在其編製時並無採用貴公司的會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等未來事件及管理層行動不能以確認和核實過往業績的相同方式來確定，亦可能會或可能不會發生。即使預料的事件及行動真的發生，但實際結果仍可能會有別於在估值中所採用者，當中的差別亦可能重大。因此，吾等並無就該等假設的完整性、合理性及有效性作出審閱、考慮或進行任何工作，亦無就當中任何事項發現任何意見。

意見

吾等認為，根據以上所述，貼現未來估計現金流量(就計算方式而言)在各重大方面已根據成商董事作出的該等假設妥為編纂。

此致

茂業國際控股有限公司
董事會台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2015年12月10日

目標公司

成都仁和春天百貨有限公司

成都青羊區仁和春天百貨有限公司

由於有關成都仁和春天和青羊仁和春天的估值乃按未來盈利貼現法作出，根據上市規則，該估值被視為盈利預測。以下為董事會就有關估值發出的函件文本，以供載入本通函。

2. 董事會函件

董事會函件
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)

敬啟者：

我們提述國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(有關成都仁和春天及青羊仁和春天進行估值的估值師「估值師」)分別就成都仁和春天及青羊仁和春天所編製日期為2015年12月4日的最終估值報告(「估值報告」)，根據上市規則第14.61條，該等估值構成利潤預測。除非文義另有所指，否則本公司日期為2015年10月16日的公告所界定的詞彙與本函件所界定者具有相同涵義。

我們已審閱估值師對成都仁和春天及青羊仁和春天進行估值時所依據的基準及假設，估值師對該等估值全權負責。我們亦已考慮中瑞岳華(香港)會計師事務所(有關收購事項的申報會計師)出具的報告。該報告確認，就計算估值所依據及涉及的折現未來現金流量時的算術準確性而論，該折現未來現金流量在所有重大方面均根據相關基準及假設妥為編製。

基於上述內容，我們經過周詳審慎查詢後作出預測。

香港聯合交易所有限公司
上市科
香港
港景街1號
國際金融中心一期11樓
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10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視為或當作擁有的權益及淡倉)；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	資格
中瑞岳華(香港)會計師事務所	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司	獨立專業估值師

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) 黃先生透過其全資擁有的公司 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%股本權益，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%股本權益及深圳永旺友誼商業有限公司25.01%股本權益。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，自2015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。

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。根據租賃協議，截至2016年4月30日止三個年度的應付租金分別為人民幣25,000,000元、人民幣27,060,000元及人民幣27,060,000元。
- (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。根據租賃總協議補充協議，本公司每年應付的最高租金及其他款項為人民幣175,000,000元。

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) 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後六個月內償還商業城對遼寧物流及其附屬公司的應收款，合計為人民幣181,215,600元。
- (b) 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。
- (c) 茂業物流股份有限公司(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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 本公司全資附屬公司中兆投資管理有限公司(「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。
- (g) 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)訂立一項日期為2015年6月5日的協議，據此，德茂及合正茂分別同意購買

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。

- (h) 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(作為買方)訂立日期為2015年8月28日的協議，內容有關以總代價人民幣8,560,571,100元出售Shenzhen Maoye Department Store Company Limited、Shenzhen Maoye Department Store Shennan Co., Ltd.、茂業華強北、Shenzhen Maoye Oriental Times Department Store Co., Ltd.及Zhuhai City Maoye Department Store Co., Ltd.的全部已發行股本。
- (i) 茂業物流與中兆訂立的日期為2015年9月29日的協議，據此，中兆同意購買及茂業物業同意出售秦皇島茂業控股有限公司全部註冊股本，代價為人民幣1,405,875,700元。
- (j) (其中包括)成商、Inner Mongolia Victoria Commercial (Group) Co., Ltd.(「Inner Mongolia」)及Victoria Investment Holding Co., Ltd.(「Victoria Investment」)訂立日期為2016年4月5日的協議，據此，成商有條件同意購買及Victoria Investment有條件同意出售Inner Mongolia的70%股權，代價為人民幣1,565,300,000元。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務狀況或業務狀況自2015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

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) 成都仁和春天協議；
- (b) 青羊仁和春天協議；
- (c) 成都仁和春天補充協議；
- (d) 青羊仁和春天補充協議；
- (e) 本公司組織章程大綱及細則；
- (f) 本公司截至2015年12月31日止兩個年度的綜合經審核財務報表；
- (g) 成都仁和春天及青羊仁和春天截至2015年12月31日止三個年度的會計師報告，其文本載於本通函附錄二，及相關調整報表(如有)；
- (h) 有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的會計師報告載於本通函附錄四；
- (i) 估值師所編製的正式估值報告；
- (j) 董事會函件，其文本載於本通函；
- (k) 中瑞岳華及董事會就盈利預測發出的函件，其文本載於本通函附錄五；
- (l) 本附錄上文「專家及同意書」一段所述中瑞岳華(會計師)的同意書；

- (m) 本附錄上文「專家及同意書」一段所述安永會計師事務所的同意書；
- (n) 本附錄上文「專家及同意書」一段所述國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(估值師)的同意書；
- (o) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (p) 本通函。