

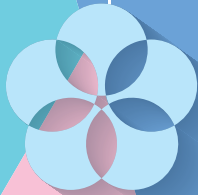
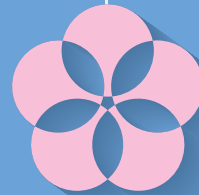


茂業國際控股有限公司

MAOYE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

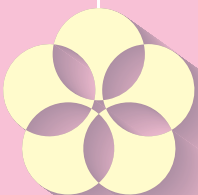
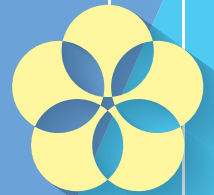
於開曼群島註冊成立的有限公司

(股份代號: 848)



2016

年度報告





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

# 目錄

公司簡介	2
公司使命	3
財務摘要	4
零售網絡	6
董事長報告書	9
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	23
企業管治報告	26
環境、社會及管治報告	36
董事會報告	44
獨立核數師報告	58
綜合損益表	65
綜合全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	69
綜合現金流量表	71
財務報表附註	74
公司資料	180

## 公司簡介

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

本集團定位於中高檔百貨及購物中心，為較富裕的城市居民提供時尚及多元化的商品及服務組合。作為國內領先的零售運營商，本集團在中國富庶地區及經濟高增長地區開設門店。目前戰略性進入五大區域：經濟發達的廣東省，全國人口最密集地區之一的四川省，全國GDP排名前三甲的江蘇省、山東省以及環渤海區域。

截至2016年12月31日，本集團於全國19個城市經營及管理66家門店，總建築面積達約2.86百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為76%。覆蓋的重點城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充和綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州和南京；山東淄博和濰澤；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽；山西太原；以及內蒙古包頭和呼和浩特。

截至2016年12月31日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	北方	總計
門店數目	6	11	13	36	66
建築面積(平方米)	213,584	368,054	712,895	1,564,711	2,859,244

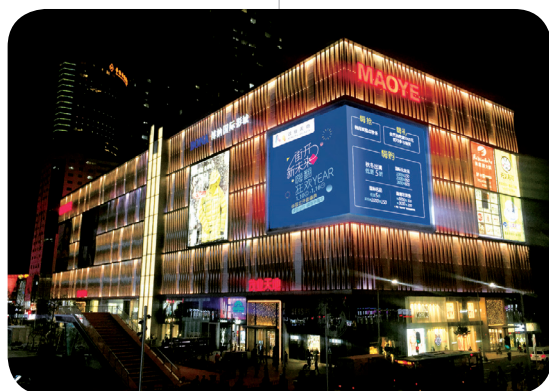
本年度報告的中、英文本已登載於本公司網站 [www.maoye.cn](http://www.maoye.cn)。

股東可隨時向本公司在香港的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)給予合理時間下以預先書面通知更改其收取本公司的公司通訊(其中包括但不限於年報、中期報告及通函)的語言版本之選擇(即只收取英文版或只收取中文版或同時收取中、英文版)。

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

公司使命

打造中國  
最具領導地位的  
百貨連鎖企業



## 財務摘要

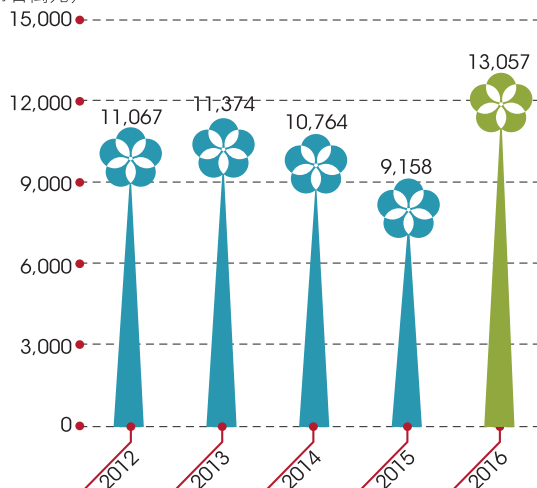
本集團於過往五個財政年度的業績、資產、負債及權益摘要如下：

## 經營業績

	截止 12 月 31 日止年度				
	2016 年 人民幣千元	2015 年 人民幣千元 (追溯重述 <sup>4</sup> )	2014 年 人民幣千元 (追溯重述 <sup>5</sup> )	2013 年 人民幣千元	2012 年 人民幣千元
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	<b>13,057,334</b>	9,157,532	10,764,137	11,374,363	11,067,240
經營收入總額 <sup>2</sup>	<b>6,925,377</b>	4,115,464	4,400,460	4,623,593	4,349,858
經營利潤	<b>1,359,829</b>	995,013	2,322,984	1,458,662	1,369,805
年度利潤	<b>112,061</b>	289,533	1,449,933	913,114	898,554
應佔利益：					
— 母公司權益持有人	<b>46,382</b>	298,627	1,365,189	802,041	801,820
— 少數股東權益	<b>65,679</b>	(9,094)	84,744	111,073	96,734
每股基本盈利(人民幣元) <sup>3</sup>	<b>0.009</b>	0.058	0.263	0.155	0.149

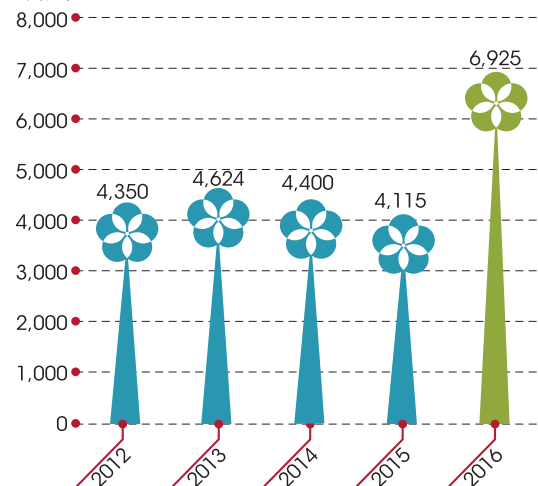
## 銷售所得款項總額

(人民幣百萬元)



## 經營收入總額

(人民幣百萬元)



## 財務摘要

### 綜合財務狀況表摘要

於12月31日

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述 <sup>4</sup> )	2014年 人民幣千元 (追溯重述 <sup>5</sup> )	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	<b>45,975,332</b>	31,774,937	24,461,197	20,078,127	18,296,015
負債總額	<b>33,898,763</b>	22,128,489	16,260,197	12,747,263	11,251,136
權益總額	<b>12,076,569</b>	9,646,448	8,201,000	7,330,864	7,044,879
— 母公司權益持有人應佔權益	<b>10,135,809</b>	8,256,505	7,141,989	5,862,147	5,670,659
— 少數股東應佔權益	<b>1,940,760</b>	1,389,943	1,059,011	1,468,717	1,374,220

附註：

- 銷售所得款項總額指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和。
- 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
- 截至2016年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣46,382,000元及已發行股份的加權平均普通股5,141,489,556股計算。  
  
截至2015年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣298,627,000元及已發行股份的加權平均普通股5,160,924,290股計算。  
  
截至2014年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣1,365,189,000元及已發行股份的加權平均普通股5,197,910,878股計算。  
  
截至2013年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣802,041,000元及已發行股份的普通股5,159,225,623股計算。  
  
截至2012年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣801,820,000元及已發行股份的普通股5,370,609,411股計算。
- 因2016年12月31日本集團持有的投資性房地產的後續計量模式由成本計量模式變更為公允價值計量模式，對2015年度財務報告進行追溯重述。
- 根據設定受益計劃之精算報告對2014年可比數據進行追溯重述。

## 零售網絡

門店名稱	區域	總建築面積 (平方米)	開業日期	物業擁有權	經營業態	
1	深圳東門店	廣東	40,979	03-1997	自有	百貨
2	深圳奧特萊斯店	廣東	23,048	10-1999	租賃	百貨
3	深圳華強北店	廣東	63,243	10-2003	租賃	百貨
4	深圳深南店	廣東	10,507	12-2004	租賃	百貨
5	深圳南山店	廣東	44,871	09-2009	自有	百貨
6	珠海香洲店	廣東	30,936	11-2001	租賃	百貨
7	成都鹽市口茂業天地	四川	81,477	06-2005	自有	百貨
8	成都鹽市口超市店	四川	6,358	01-2006	自有	綜超
9	成都龍泉驛店	四川	8,373	09-2009	租賃	綜超
10	仁和春天人東店	四川	38,278	09-1998	自有	百貨
11	成都武侯店	四川	16,000	06-2005	租賃	綜超
12	成都溫江店	四川	8,400	06-2005	租賃	綜超
13	仁和春天光華店	四川	62,498	12-2009	自有	百貨
14	成都春熙店	四川	22,463	11-2013	自有	百貨
15	重慶江北店	重慶	68,138	10-2004	租賃	百貨
16	南充五星店	四川	24,365	11-2001	自有	百貨
17	綿陽興達店	四川	27,595	09-2008	自有	百貨
18	成商荷澤店	山東	29,426	03-2011	自有	百貨
19	淄博茂業天地	山東	115,000	10-2010	自有	百貨
20	淄博茂業廣場	山東	36,791	11-2010	自有	百貨
21	淄博茂業泰客榮商場	山東	25,337	11-2010	自有	百貨
22	淄博茂業商城	山東	8,415	11-2010	租賃	百貨
23	淄博茂業時代廣場	山東	88,923	02-2015	自有	購物中心
24	揚州百貨店	江蘇	21,485	01-2011	自有	百貨
25	無錫清揚店	江蘇	68,292	10-2007	管理店	百貨
26	無錫億佰店	江蘇	78,695	03-2016	自有	百貨
27	泰州第一百貨	江蘇	40,358	10-2009	自有	百貨
28	泰州茂業天地	江蘇	86,066	01-2015	自有	購物中心
29	南京夫子廟茂業天地	江蘇	88,786	11-2016	自有	百貨
30	常州武進店	江蘇	25,321	01-2010	管理店	百貨
31	瀋陽鐵西店 I	遼寧	49,600	07-2012	自有	百貨
32	瀋陽商業城中街店	遼寧	104,321	03-2014	自有	百貨
33	瀋陽鐵西店 II	遼寧	25,110	03-2014	自有	百貨
34	瀋陽金廊店	遼寧	70,000	12-2010	管理店	百貨
35	太原柳巷店	山西	31,448	10-2008	自有	百貨
36	太原茂業天地一期	山西	86,504	11-2014	自有	百貨

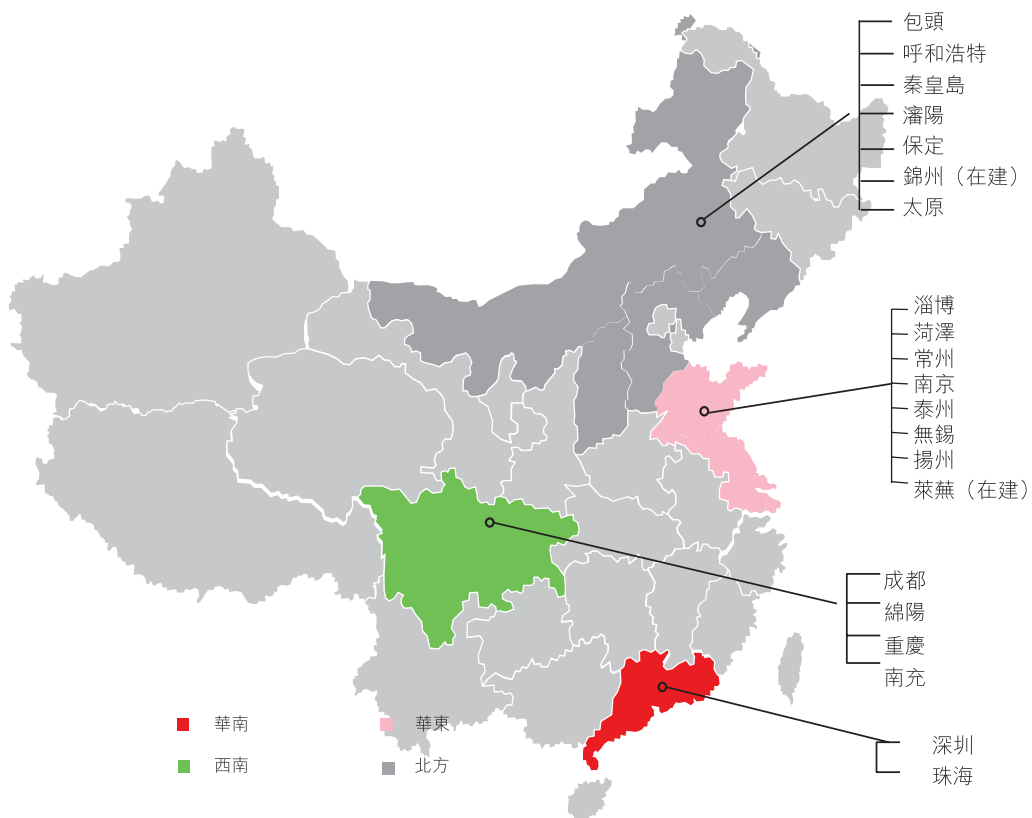
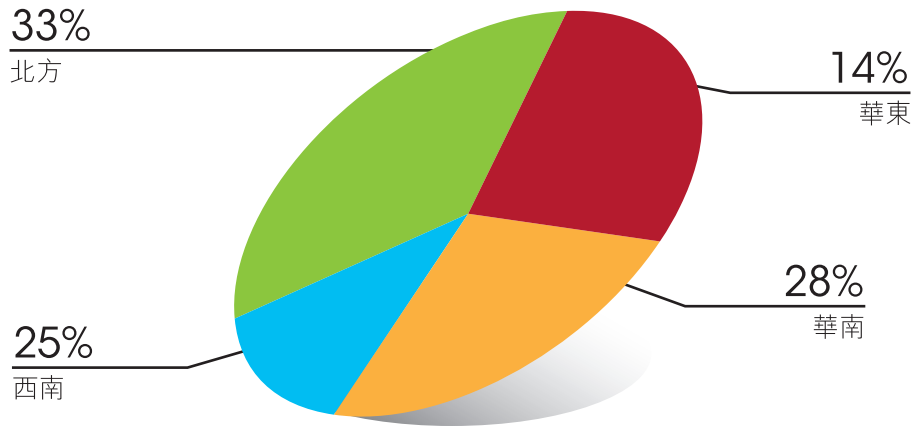


## 零售網絡

門店名稱	區域	總建築面積		開業日期	物業擁有權	經營業態
		(平方米)				
37 太原茂業天地二期	山西	159,720		12-2016	自有	購物中心
38 維多利商廈	內蒙古	54,946		05-2003	自有	百貨
39 中山店	內蒙古	6,760		05-2003	自有	綜超
40 南茶坊店	內蒙古	5,470		12-2015	租賃	綜超
41 維多利購物中心	內蒙古	58,215		09-2006	自有	百貨
42 首府店	內蒙古	6,680		09-2007	租賃	綜超
43 維多利國際廣場	內蒙古	84,538		01-2008	自有	百貨
44 西龍王廟店	內蒙古	1,000		01-2010	租賃	綜超
45 維多利時代城店	內蒙古	190,454		11-2010	租賃	購物中心
46 國際廣場店	內蒙古	1,116		11-2011	自有	綜超
47 金橋店	內蒙古	16,887		01-2012	租賃	綜超
48 車站店	內蒙古	3,300		01-2013	租賃	綜超
49 大學東路店	內蒙古	11,000		01-2013	租賃	綜超
50 體育場店	內蒙古	5,600		05-2013	租賃	綜超
51 北門店	內蒙古	1,692		06-2013	租賃	綜超
52 維多利摩爾城	內蒙古	140,060		12-2013	自有	購物中心
53 摩爾城店	內蒙古	9,800		12-2013	自有	綜超
54 金川店	內蒙古	7,472		01-2014	租賃	綜超
55 包頭維多利商廈	內蒙古	64,644		01-2010	自有	百貨
56 包頭一店	內蒙古	14,356		01-2010	自有	綜超
57 包頭東河維多利廣場	內蒙古	69,998		11-2014	自有	購物中心
58 包頭二店	內蒙古	5,980		11-2014	自有	綜超
59 包頭茂業天地一期	內蒙古	60,366		01-2017	自有	購物中心
60 秦皇島商城	河北	26,696		06-2010	自有	百貨
61 秦皇島金源店	河北	10,800		06-2010	自有	百貨
62 秦皇島現代購物廣場	河北	36,897		06-2010	租賃	購物中心
63 秦皇島金都店	河北	46,610		09-2008	自有	百貨
64 秦皇島華聯商場	河北	10,355		06-2010	自有	百貨
65 保定奧萊店	河北	24,826		12-2010	自有	百貨
66 保定燕趙店	河北	61,491		09-2014	自有	百貨

零售網絡

2016年銷售所得款項總額地區佔比



## 董事長報告書

2016年，在國內經濟低速增長的大環境下，零售市場整體景氣度較低。電子商務的發展、購物中心的不斷涌現、新零售的變革以及電商向實體零售的融合都在不斷改寫行業的發展態勢，行業進入了到變革和洗牌的臨界點。

2016年，本集團雖然也不免受到大環境的影響，但是面對重重壓力與挑戰，我們積極變革，進行經營模式的創新和技術的升級，在優化上游商品產業鏈的同時，重視消費者的消費品質和消費體驗的升級。

2016年，本集團繼續深化百貨門店向購物中心轉型的戰略，改造現有門店，同時積極推進重點城市茂業天地項目的建設和開業，為消費者提供多樣化的商品內容和消費體驗。此外，集團抓住行業低迷的機會，開展同業的併購整合，通過對成都仁和春天兩間百貨和內蒙古維多利連鎖企業的收購，顯著提升了集團在上述地區的市場份額，建立區域內零售行業龍頭的地位。在融資方面，茂業商廈在2016年於中國境內成功發行公司債，在優化資金成本的同時，開拓了融資渠道。

未來，本集團將進一步優化渠道、服務和管理，回歸零售的本質，滿足消費者多樣化、個性化的消費需求。

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

**黃茂如**  
董事長

2017年3月21日

## 管理層討論與分析

### 宏觀經濟概覽

中國國內生產總值自2015年平穩增長6.9%後，2016年增速進一步回落至6.7%，國民經濟運行總體呈現緩中趨穩、穩中向好的態勢。2016年，市場銷售平穩增長，全年社會消費品零售總額達到人民幣332,316億元，年增長率為10.4%，與2015年增速10.7%相比有所回落。

根據全國商業信息中心數據，2016年全國100家重點大型零售企業的零售銷售額按年下跌0.5%，降幅相比上年擴大0.4%，實體零售的經營環境仍然極具挑戰。電子商務的增長也趨於放緩，2016年網上零售額為人民幣51,556億元，比上年增長26.2%，與2015年增速33.3%相比有所回落。網上零售額佔社會消費品零售總額的比例為15.5%，而實體零售額佔社會消費品零售總額的比例則為84.5%，實體零售業仍為社會消費形態的主力軍。一方面，國內消費市場整體疲弱，另一方面，作為主力軍的實體零售行業業績下滑，在購物中心業態及電子商務的持續沖擊下，行業競爭格局愈加嚴峻，經營分化進一步加劇。

在宏觀經濟放緩的大環境下，國家將擴大內需、刺激消費作為經濟轉型的戰略重點，城鎮化發展戰略、全面二孩等行業利好政策的施行，刺激了消費需求的多樣化發展。而國務院辦公廳於2016年11月發布《關於推動實體零售創新轉型的意見》，對實體零售業的發展、變革給出了明確的指導，從工商、稅務、城市規劃等多個方面，為實體零售的發展帶來了諸多的政策紅利。隨著新興中產階級的崛起，消費需求的升級必將帶來廣闊的市場發展前景，為推動國內消費市場的回升創造了良好的局面。

### 運營回顧

在機遇與挑戰並存的市場環境中，本集團發揮百貨+商業地產的經營模式的獨特優勢，體現了顯著的成本優勢和較強的抗風險能力。報告期內，本集團在保持華南核心市場的領導地位的同時，積極佈局西南、華東、北方等地區的重點城市，在有消費潛力的2、3線城市發展購物中心門店，加強收購完成的成都仁和春天百貨有限公司（「人東百貨」）及成都青羊區仁和春天百貨有限公司（「光華百貨」）（統稱「仁和」）的整合工作，同時抓住機會收購內蒙古零售龍頭企業內蒙古維多利商業（集團）有限公司（「維多利」），以建立在區域內重點城市的領導地位。此外，進一步加強業務轉型和升級，深入推進核心門店向購物中心轉型的戰略，提供體驗、互動、教育、感知的消費內容，滿足消費者精神消費的需求。另一方面，積極運用互聯網工具實現信息推送、支付、門店便捷服務等方面的運用，實現線上線下的有效結合，提升消費者的消費體驗。

## 管理層討論與分析

### 主要經營亮點

本集團於報告期內繼續積極而審慎的進行外延式擴張，拓展重點區域「茂業天地」購物中心門店網絡，並持續推進百貨門店購物中心化的策略。

#### 1、收購維多利

2016年上半年，本集團之附屬公司茂業商業股份有限公司(前稱為「成商集團股份有限公司」)(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600828)(「茂業商業」)開展重大資產重組，以現金人民幣1,565.3百萬元收購維多利70%的股權。

維多利成立於2003年，在內蒙古自治區擁有13年的商業經驗，是當地最大的商業集團，其主要業務為在包頭及呼和浩特市擁有及經營百貨店、超市及商業房地產，在內蒙古具有廣泛的品牌影響力和知名度，為內蒙古實體零售的龍頭企業。本次收購的單體數量共計21家，包括7家商場及14家超市，數量眾多的門店均位於核心商業圈，客流量密集且消費能力強。且各門店均擁有強大的品牌陣容、豐富的商品種類及完善的生活配套。

交易完成後，本集團借助自身在全國的資源優勢、成熟的管理經驗和信息系統的優勢，推進維多利門店快速在經營、財務、管理策略等方面的調整，整體提高其盈利能力，進一步增強了本集團在北方重點城市的市場份額，擴大了本集團在北方區域的百貨門店及商業房地產營運範圍，成為本集團拓展北方區域商業版圖的重要支柱。

#### 2、推進「茂業天地」購物中心建設開業

報告期內，本集團持續開展重點城市「茂業天地」項目的建設，積極推進新項目的招商和開業，同時和區域內原有門店形成聯動，以奠定地區市場的領導地位。

本集團位於無錫中山路核心商圈的茂業天地億百店於2016年5月正式開業。無錫億百項目整體規劃為購物中心及甲級寫字樓、高端公寓，總建築面積達到14萬平方米，其中購物中心面積達到7.8萬平方米。購物中心內餐飲娛樂配套的面積達到60%，很好的滿足了中山路商圈配套方面的不足，從開業初以來客流量持續穩步提升。無錫茂業天地億百店的開業，代表著本集團在華東區域的市場份額進一步提升，有助於提升本集團的競爭力 and 市場整合能力。

## 管理層討論與分析

本集團位於南京曆史城區夫子廟的茂業天地項目於2016年11月正式開業。該項目總建築面積8.8萬平方米，位於南京第一名勝夫子廟周邊。夫子廟茂業天地作為南京首個民國風商業綜合體，在保留原有的曆史建築風貌的同時，融合現代商業，購物中心內的園林景色、仿民國建築商業街和餐飲街均突破了傳統百貨的形式。主題餐廳、空中花園、頂層陽光互動區等特色區域在購物中心內規劃分布，整體餐飲娛樂配套佔比達到60%，其中的永輝超市金標店、FOREVER 21等品牌門店均是南京首家，實現了品類組合的個性化和多樣化。南京夫子廟茂業天地的開業，標示著本集團在華東地區市場地位的進一步鞏固，極大的提升了本集團在江蘇省的品牌影響力。

本集團位於山西太原親賢街核心商圈的地標性項目太原茂業天地，作為太原市第一個大型城市綜合體兼商業地產項目，項目總體規劃集5A級寫字樓、五星級酒店及大型購物中心於一體。其中項目一期自2014年11月開業以來客流量密集，對華北區域的消費市場形成了較大的輻射和影響力。二期購物中心於2016年12月開業，二期總建築面積約15萬平方米，引進近800個國內外主流品牌，餐飲娛樂配套的區域佔比超過40%，購物中心內有近120家餐飲、5000平方米兒童一站式娛樂成長中心、IMAX影院、健身、教育、超市等配套項目一應俱全，打造出太原最具品牌影響力、豐富度最全最大的休閒組合。太原茂業天地二期的開業進一步提升了本集團在北方區域的市場份額，鞏固了本集團在區域市場的行業龍頭地位。

### 3、 深化百貨門店向購物中心轉型的戰略

報告期內，本集團持續推進百貨門店購物中心化的策略。截至2016年12月31日，已完成包含華強北門店、太原柳巷店等在內的10餘個門店向購物中心轉型的項目。該等轉型項目大幅提升了門店的餐飲娛樂配套設施面積，優化品牌組合，通過打造集購物、餐飲、休閒、娛樂為一體的多元化的體驗式消費平台，全方位滿足了顧客物質及精神消費的需求，有效提升了客流。同時，也促進了轉型門店租金收入的增長。

## 管理層討論與分析

本集團的旗艦門店深圳華強北店由茂業百貨正式轉型為茂業天地後，除購物環境得以全面提升外，重新調整了各樓層的品牌定位，其中一樓的多個化妝品和輕奢品牌實現了華南區排名首位的銷售業績。同時，曆時三年多的華強北地鐵商業街封路建設在2017年1月正式完成，華強北商業街重新開街。目前，完工後的華強北地鐵站及商業街與華強北茂業天地負一樓無縫接駁，連通包括地鐵七號線在內的共計四條地鐵線路。改造完成後的華強北茂業天地大幅增加了餐飲配套面積，負一樓原超市區變身美食天地，有效提升了門店的客流，並增加了租金收入，有助於提升門店的聚客能力。

本集團的太原柳巷店是以年輕客群為目標群體、定位中高檔的青春時尚百貨門店，2016年9月完成門店購物中心化改造，除硬件設施全面升級改造外，各樓層進行品牌和業態調整，每個樓層均有五到六個品牌生活館，品牌裝修融入更多的生活元素，實現了小型購物中心化。此外，根據市場形勢大幅縮減原男裝面積，調整為特色女裝，女裝經營更加精細化，目前女裝銷售面積佔門店總面積近40%。同時，餐飲娛樂配套面積也進一步擴大，預計2017年租金收入將有進一步提升的空間。

#### 4、 整合仁和春天兩間門店

人東百貨和光華百貨作為成都國際一線品牌最多的百貨，在成都中高端消費市場具有較大的知名度。本集團於2016年2月完成人東百貨和光華百貨兩間仁和春天門店的收購，顯著提高了在成都區域的市場份額，鞏固了集團在西南區域的領先地位。

收購完成後，本集團積極在管理、人員、信息系統等方面對其進行了整合，並在區域內將仁和門店和集團原有門店進行了統籌管理，區域內門店形成了良好的聯動效應和良性互補。一方面，將集團原有的供應商資源與仁和門店進行合並優化，對成都區域的門店進行了全面的重新定位和品牌優化，仁和門店定位於中高端消費群體，與同區域的茂業門店的商品品牌的差異化定位將有助於本集團有效提升區域市場份額。另一方面，整合仁和門店和集團原有的會員信息，並進行精細化的會員分級和服務，升級集團的CRM系統，增加會員服務在軟件、硬件方面的配套和設施，有效提升門店的會員服務水平。

## 管理層討論與分析

### 5、提升運營管理效率及服務水平

報告期內，本集團亦積極提升運營管理能力及服務水平。首先，提倡創新的價值營銷模式，減少過度追逐銷售規模的促銷活動，實現銷售收入和利潤的雙增長。其次，集團總部建立商鋪價值管理體系，基於ERP信息系統對各個門店進行數據分析。通過商品數據庫化管理，對於顧客的消費進行商品品相分類，分析商品的進貨和銷售情況，同時與供應商進行對接，提升門店的品類管理能力和商品經營能力，從而促進門店效益的提升。

在成本和費用管控方面，通過集團的集中採購及統一招商，減少供應鏈層級，降低採購成本和運營費用。同時，積極提升人員能效，通過使用現代化的工具從而節省人員支出。

在門店服務方面，本集團積極推行使用互聯網、移動互聯網工具以提升顧客的消費體驗和購買便捷度及舒適度，如推行移動終端機來進行收銀，採用支付寶與微信支付進行現場快捷支付，並推廣使用微信會員卡來享受優惠與積分換禮活動。另一方面，積極提升會員服務水平，利用CRM系統進行會員管理和分析，實現對會員的精準營銷和維系。截至2016年12月31日，本集團的會員人數達到524萬人，同比增長24%，會員消費佔比達到34%，與去年同期相比提升12個百分點。此外，2016年本集團在招募電子會員方面實現突破性進展，微信會員人數實現雙倍增長。

### 6、融資活動—調整債務結構，拓寬融資渠道

2016年，本集團持續積極穩健的融資活動，在優化融資成本的同時，積極拓寬融資渠道。2016年1月，本集團全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司(「茂業商廈」)發行本金總額為人民幣28億元的公司債，其中本金金額為人民幣11億元、期限三年的公司債品種一，利率為每年4%；本金金額為人民幣17億元、期限五年的公司債品種二，利率為每年4.5%。該公司債券自2016年2月2日在上海證券交易所公開上市交易。

2016年7月，茂業商廈擬發行本金總額不超過人民幣50億元的私募債獲得上海證券交易所批准。2016年9月，茂業商業擬發行本金總額不超過人民幣17億元的私募債獲得上海證券交易所批准。2016年12月，茂業商業擬發行本金總額不超過人民幣9億元的公司債獲得中國證監會批准。

上述融資活動為本集團的發展持續提供了流動資金，有利於本集團並購整合工作的成功開展。同時部分用於置換現有負債，在降低本集團綜合融資成本的同時，優化負債結構，實現資產與負債的合理配置。



## 管理層討論與分析

### 7、資本運作－非公開發行股份

2016年6月，茂業商業實施重大資產重組，擬以非公開發行股份的方式募集資金，部分用於向中兆投資管理有限公司（「中兆」）、茂業百貨（中國）有限公司（「茂業中國」）收購包含秦皇島茂業、重慶茂業百貨有限公司在內的2家公司的股權。本次交易的目標公司的百貨門店位於秦皇島、重慶等地的主要商圈，具有較強的盈利能力。重組有利於本集團進一步提升規模效應，完善西南及北方地區的零售業務佈局，實現資源的整合與共享，並避免潛在的同業競爭。

同時，本次非公開發行募集資金擬部分用於償還銀行借款，將在一定程度上降低集團資產負債率，優化資本結構，增強償債能力及抗風險能力。

本次非公開發行股份預計募集資金總額不超過人民幣2,270百萬元，發行股票數量不超過372,874,200股，發行價格下限為每股人民幣6.18元。若假設本公告日期直至非公開發行股份完成時，茂業商業已發行股本並無發生變化，預計本集團及其一致行動人持有茂業商業的股權將從89.48%變更為73.63%，仍為茂業商業的控股股東。

### 8、資本運作－轉讓茂業通信網絡股份有限公司（「茂業通信」）部分股權

2017年1月，中兆完成轉讓茂業通信部分股權的交易，以人民幣1,400百萬元的代價出售茂業通信無限售條件股份70百萬股，佔茂業通信總股本的11.26%，佔中兆所持茂業通信股份的33.64%。交易完成後，中兆與其一致行動人深圳茂業百貨有限公司合計持有茂業通信股份的比例由35.46%降至24.20%，不再為茂業通信的第一大股東。本次交易所得款項將用於償還借款及補充流動資金，有助於本集團聚焦戰略及優化財務結構。

### 9、物業發展分部

截至2016年12月31日，本集團在山西太原市、江蘇泰州市和無錫市、四川成都市、遼寧沈陽市和錦州市、山東萊蕪市和淄博市、河北秦皇島市和保定市、以及內蒙古包頭市等多地擁有在建及在售項目，項目類型涵蓋住宅、公寓、寫字樓及商鋪。2016年本集團共錄得物業銷售收入人民幣1,928百萬元，與去年同期相比大幅增長163.9%。未來，本集團將持續促進在建項目的如期完工和竣工驗收，並採取出售、租賃等多種形式向市場推出上述房地產項目，盡快實現項目資金的回籠。

## 管理層討論與分析

主要門店表現<sup>1</sup>

店名	銷售所得 款項總額 (人民幣千元)	租賃收入 (人民幣千元)	店齡 <sup>2</sup> (年)	建築面積 (m <sup>2</sup> )
1 深圳華強北店	1,413,580	32,953	13.3	63,243
2 仁和春天光華店	842,555	8,063	7.1	62,498
3 深圳東門店	825,935	17,827	19.8	40,979
4 泰州第一百貨	738,835	2,087	7.3	40,358
5 深圳南山店	700,073	15,688	7.3	44,871
6 成都鹽市口茂業天地	597,863	9,343	11.6	85,586
7 秦皇島現代購物廣場	462,721	391	6.6	36,897
8 維多利商廈	447,173	1,816	13.7	54,946
9 重慶江北店	445,828	15,625	12.2	68,138
10 仁和春天人東店	442,988	2,788	18.3	38,278
11 維多利國際廣場	418,608	434	9.0	84,538
12 秦皇島金都店	401,524	5,382	8.3	46,610
13 維多利購物中心	365,063	5,349	10.3	58,215
14 太原柳巷店	347,565	2,611	8.2	31,448
15 南充五星店	333,666	2,671	15.2	24,365
16 深圳奧特萊斯店	320,709	7,449	17.3	23,048
17 珠海香洲店	298,270	7,696	15.2	30,936
18 太原茂業天地一期	284,783	7,159	2.1	86,504
19 秦皇島商城	277,457	222	6.6	26,696
20 淄博茂業時代廣場	268,592	8,039	1.9	88,923
21 綿陽興達店	247,429	3,390	8.3	27,595
22 成都春熙店	219,646	1,168	3.1	22,463

註：

<sup>1</sup> 主要門店為計算年銷售所得款項額超過人民幣2億元的門店。<sup>2</sup> 店齡乃計算至2016年12月31日。

## 管理層討論與分析

### 展望

2017年，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，在業務佈局方面：

第一，深化現有門店向購物中心轉型的工作，在華南、西南、華東、北方這四個區域，深耕細作重點城市市場，成為區域內的龍頭企業；

第二，積極推動「茂業天地」項目的開業和發展，籌備錦州購物中心、萊蕪購物中心、包頭茂業天地二期等重點項目的開業，與現有百貨門店佈局形成聯動和互補，並強化本集團的區域領導地位；

第三，重點關注併購門店的整合工作，從管理、系統、人員等方面加強對併購企業的整合，實現區域內的資源共享和管理合作，發揮併購的協同效應；

第四，持續優化門店網絡表現，加大對虧損門店的調整及改善其經營的力度，優化資產結構，降低資產負債率；及

第五，加大非核心資產的變現力度，加快地產業務的銷售進度，確保主力樓盤收入的實現。

在經營策略方面：

第一，持續提升集團整體經營效率，通過集團資源的整合，對供應商進行統一管理，降低各項採購成本和運營費用；

第二，加大對商品內容的理解及把控。運用集團信息系統，對於商品品相進行數據庫化管理，從品類分析向單品分析轉變，加強單品管理的能力。同時，積極向產業鏈上游發展整合，探索自營業務的發展，推進與國內外品牌及代理商的深度聯營，加大特色品牌的採買比例，通過提供個性化的商品內容，逐步實現差異化經營；及

第三，與顧客建立更為緊密的聯繫。運用互聯網、移動互聯網工具，提供智能化用戶服務，打造智慧化購物空間，通過微信公眾號提供停車繳費、尋車找車等智能車庫功能，在線餐廳排隊等便捷功能，電子消費券、積分查詢、積分返利消費等智能消費服務等，提升顧客的消費體驗，加強門店的聚客能力。同時，提升會員服務，持續完善CRM系統功能運用，進行更為細緻的會員體系搭建，通過會員專享推廣、積分折扣、會員專用休息室、會員私人訂制等線上、線下結合的服務手段，提升會員的消費體驗。

在融資安排方面，持續調整債務結構，實現資產和負債的合理配置，降低綜合融資成本，積極推進茂業商廈私募債、茂業商業公司債及私募債、茂業商業非公開發行股份等融資項目的開展。

## 管理層討論與分析

## 財務回顧

## 銷售所得款項總額及收入

截至2016年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額為人民幣13,057.3百萬元，較2015年同期上升42.6%。銷售所得款項總額增加主要由於秦皇島茂業、仁和與維多利已作為本集團附屬公司納入本集團合併財務報表範圍。同店銷售所得款項總額為人民幣8,160.9百萬元，較2015年同期下降5.9%。

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<b>11,611,219</b>	8,255,225
直銷收入	<b>1,446,115</b>	902,307
銷售所得款項總額	<b>13,057,334</b>	9,157,532

本集團2016年的銷售所得款項總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔88.9%，直銷業務佔11.1%。截至2016年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售所得款項同店減少至人民幣7,438.4百萬元，較2015年同期下降5.4%。特許專櫃佣金率為16.4%，較2015年同期的16.6%下降0.2個百分點。

本集團於四大區域的銷售所得款項總額及增長情況如下表所示：

	銷售所得款項總額		銷售所得款項 增長率 %
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
華南	<b>3,663,736</b>	3,899,725	-6.1
西南	<b>3,255,661</b>	2,049,130	58.9
華東	<b>1,856,129</b>	2,012,415	-7.8
北方	<b>4,281,808</b>	1,196,262	257.9
合計	<b>13,057,334</b>	9,157,532	42.6

截至2016年12月31日，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔37.2%(2015年：36.3%)，皮鞋皮具佔10.5%(2015年：11.9%)，珠寶首飾品佔15.7%(2015年：17.9%)，化妝品佔6.6%(2015年：5.5%)，休閒運動佔11.0%(2015年：11.5%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔19.0%(2015年：16.9%)。

## 管理層討論與分析

截至2016年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣5,841.3百萬元，較2015年人民幣3,284.3百萬元增加77.9%。收入增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利併入本集團年度財務業績，以及本集團於山西省太原市及江蘇省泰州市等地的地產項目取得顯著進展。

### 其他收入

截至2016年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,084.0百萬元，較2015年同期的人民幣831.1百萬元增加30.4%。其他收入增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利併入本集團年度財務業績。

### 銷售成本

截至2016年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣2,667.1百萬元，較2015年同期的人民幣1,361.4百萬元增加95.9%。銷售成本增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利併入本集團年度財務業績，以及地產項目確認收入致使相應的成本增加。

### 僱員開支

截至2016年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣542.6百萬元。與2015年同期的人民幣381.8百萬元相比增加42.1%，主要原因是增加秦皇島茂業、仁和與維多利的僱員開支。

### 折舊及攤銷

截至2016年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣808.1百萬元，較2015年同期的人民幣431.1百萬元相比增加87.5%。主要由於合併範圍內資產規模增加所致。

### 經營租金開支

截至2016年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣300.4百萬元，較2015年同期的人民幣208.7百萬元增加44.0%。主要原因是合併範圍內門店規模增加。2016年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例為2.3%，與2015年持平。

### 其他經營開支

截至2016年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,230.1百萬元，較2015年同期的人民幣848.4百萬元增加45.0%。其他經營開支佔銷售所得款項總額的比例由2015年的9.3%上升到2016年的9.4%。

## 管理層討論與分析

### 其他收益

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損為人民幣17.1百萬元，較2015年其他收益人民幣111.0百萬元相比減少了人民幣128.1百萬元。下降的主要原因是本集團於2016年將投資性物業計量方式由成本計量變更為公允價值計量，致使2015年錄得較大額投資性物業公允價值變動收益。本集團亦於2015年出售瀋陽商業城股份有限公司（「商業城」）5%股份獲得收益人民幣162.3百萬元，而2016年並無錄得此項收益。

### 經營利潤

截至2016年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣1,359.8百萬元，較2015年同期的人民幣995.0百萬元上升了36.7%。

### 融資成本

截至2016年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣789.6百萬元，較2015年同期的人民幣346.0百萬元上升了128.2%。主要由於2016年借款金額增加所致。

### 應佔聯營公司損益

截至2016年12月31日止年度，本集團的應佔聯營公司收益為人民幣26.2百萬元，較2015年同期的應佔聯營公司虧損人民幣14.1百萬元相比上升人民幣40.3百萬元，主要由於本期新增應佔深圳優依購電子商務有限公司收益人民幣3.9百萬元、應佔茂業通信收益較去年同期增加人民幣29.1百萬元及應佔商業城虧損較去年同期減少人民幣7.3百萬元。

### 所得稅

截至2016年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣484.4百萬元，較2015年同期的人民幣345.4百萬元相比上升了40.2%。所得稅增加主要由於本期實際應納稅所得額增加所致。

### 本年利潤：

基於上述原因，截至2016年12月31日止年度：

- 本年度淨利潤減少至人民幣112.1百萬元，同比下降61.3%；
- 剔除非經營性損益的影響，本年度淨利潤為人民幣124.9百萬元，而2015年同期為人民幣206.3百萬元，同比下降39.5%。

## 管理層討論與分析

### 母公司權益持有人應佔利潤

- 母公司權益持有人應佔利潤為人民幣46.4百萬元，較2015年同期的人民幣298.6百萬元下降了84.5%；
  - 剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤降低至人民幣43.7百萬元，降幅為78.7%。
- \* 非經營性損益指與按公允值計入損益的權益投資、可供出售權益投資、對子公司和聯營公司投資以及處置物業、廠房及設備項目、投資物業和土地租賃預付款項等的收益及損失。

### 流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,127.6百萬元，較截止2015年12月31日止人民幣餘額1,248.9百萬元減少了人民幣121.3百萬元。主要現金流入與現金流出載列如下：

- (1) 經營活動產生的淨現金流入為人民幣344.8百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣5,189.9百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣686.2百萬元，投資性物業增加人民幣322.5百萬元，投資可供出售權益人民幣503.9百萬元，收購附屬公司款項人民幣2,561.6百萬元，支付收購事項代價人民幣755.9百萬元，收購聯營公司額外權益款項人民幣147.0百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣4,775.6百萬元，其中主要包括：銀行借款和其他借款產生的現金流入人民幣13,657.0百萬元；償還銀行借款和其它借款產生的現金流出人民幣8,922.9百萬元；利息支付產生的現金流出人民幣1,085.6百萬元；向關聯公司借款而產生現金流入人民幣1,214.5百萬元。

### 計息負債

本集團於2016年12月31日銀行借款總額、公司債券、中期票據及美元優先擔保票據約為人民幣19,356.4百萬元（2015年12月31日：人民幣12,916.0百萬元），計息負債資產比<sup>1</sup>及淨計息負債權益比<sup>2</sup>分別為42.1%及150.9%（截至2015年12月31日：分別為40.7%及120.9%）。

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

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

## 管理層討論與分析

**於上市股份的投資**

下表載列於2016年12月31日，本集團於三家國內上市公司的權益及該等公司的相關概要資料。

投資	本集團 持有的股權	主要業務	地理位置
銀座集團股份有限公司	14.31%	在中國北方擁有 多家百貨門店	山東省濟南市
大商股份有限公司 (「大商」)	5.00%	在中國北方擁有 多家百貨門店	遼寧省大連市
中國平安保險(集團) 股份有限公司	0.04%	在中國提供多元化 保險及金融服務	廣東省深圳市

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣1,479.4百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。

**或然負債**

於本報告日期，本集團並無任何重大的或然負債。

**抵押資產**

於2016年12月31日，本集團的計息銀行借款為人民幣7,411.9百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣529.9百萬元、人民幣3,273.0百萬元、人民幣1,245.7百萬元、人民幣4,198.9百萬元的发展中物業、土地及樓宇、土地租賃預付款、投資性物業及公允價值為人民幣5,414.4百萬元的茂業商業、大商、茂業通信股票作抵押。

**外匯風險**

本公司因於2014年發行為期三年的3億美元優先擔保票據，需承受匯率波動風險的影響。於報告期內，本集團錄得外匯損失淨額約人民幣83.4百萬元。而本集團業務主要集中在中國大陸地區，經營上無須承受任何匯兌波動風險。

截至2016年12月31日，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受任何匯兌波動風險。



## 董事及高級管理層

### 執行董事

**黃茂如先生**，51歲，本集團創辦人及本公司董事長、執行董事、首席執行官及提名委員會主席。彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。此外，彼亦為本公司控股股東 Maoye Department Store Investment Limited 及 MOY International Holdings Limited 之董事及擁有人。黃先生負責本集團整體發展及戰略規劃。彼於百貨業及商業地產業具有豐富經驗，並從事百貨業務逾20年。黃先生在開始其百貨店業務前，分別於1992年及1995年成立茂業(深圳)房地產開發有限公司及深圳茂業(集團)股份有限公司。黃先生自2005年7月出任茂業商業(於上海證券交易所上市，股份代號：600828)之董事及董事長，於2009年2月9日辭任。

**鍾鵬翼先生**，61歲，為本公司執行董事及副董事長。彼於2007年8月加入本集團。2003年，鍾先生持有香港浸會大學工商管理碩士。鍾先生具有逾20年百貨、房地產及商業貿易的運營管理經驗。鍾先生曾任深圳市長城投資控股股份有限公司(現稱深圳市中洲投資控股股份有限公司)(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000042)的獨立董事6年。自2006年2月起任友誼城貿易中心有限公司董事長，彼亦兼任中國城市商業規劃管理聯合會專家委員會副主任、中國百貨商業協會常務理事及中國友誼外供商業協會副會長。鍾先生於2014年3月14日起出任沈陽商業城股份有限公司(「商業城」)(一家於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600306)董事一職。彼亦於2015年6月10日起出任茂業商業董事一職。

**劉波先生**，47歲，為本公司執行董事、副總裁、首席財務官及薪酬委員會成員。彼於2015年9月加盟本集團，並自2015年9月起出任本公司副總裁及自2015年12月起出任本公司的首席財務官。劉先生持有韋伯斯特大學工商管理碩士學位，並獲得由國際財務管理協會頒發的高級國際財務管理師資格及為澳洲會計師公會資深會員。劉先生在中國擁有二十多年的財務管理經驗。加盟本集團前，劉先生曾擔任華潤雙鶴藥業股份有限公司副總裁，華潤醫藥集團有限公司財務部總經理、財務總監與副總裁，及華潤(集團)有限公司戰略管理部業務總監等職務。

## 董事及高級管理層

**王斌先生**，50歲，為本公司執行董事。王先生亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。彼於2010年加盟本集團。王先生自2010年10月20日起出任本公司首席財務官，於2015年12月7日辭任。彼亦自2013年1月14日起出任本公司副總裁，於2015年12月7日辭任。王先生為高級會計師。彼於1988年獲取上海海事大學財務與會計學士學位，並於2001年獲取澳洲梅鐸大學工商管理碩士學位。加盟本集團前，王先生任職於招商局集團(前稱香港招商集團)及擔任華孚控股有限公司的財務總監。彼於財務管理累積逾20年經驗。王先生自2010年12月起出任茂業通信網絡股份有限公司(前稱茂業物流股份有限公司)(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000889)的董事，並於2016年6月30日舉行的2015年度股東大會結束後不再擔任其董事職位。王先生亦自2010年11月9日起出任茂業商業的董事及於2014年3月14日起出任商業城董事。

### 獨立非執行董事

**鄒燦林先生**，66歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼為香港會計師公會會員及民信會計師事務所之首席合夥人。鄒先生於1974年獲香港中文大學頒發工商管理學士學位，並於1975年取得英國格拉斯哥史佳特大學的會計學深造文憑，及於1979年考取蘇格蘭特許會計師資格。鄒先生於1987年獲東亞大學(現為澳門大學)研究院授予中國法律深造文憑。鄒先生為中國財政部獨立審計準則外方專家諮詢組委員，曾出任香港會計師公會多個委員會，包括作為核數及核證專業標準委員會副主席、調查委員會和專業水平監察委員會委員。鄒先生曾為香港特別行政區粵劇發展諮詢委員會主席(2010-2016)、香港特別行政區粵劇發展基金顧問委員會委員及曾為中華企業家協會主席(2013-2014)及香港演藝學院司庫(2010-2015)。彼為香港稅務學會前會長。鄒先生出任多個社會團體的名譽顧問及委員，於1997年至2012年期間擔任中國廣東省中國人民政治協商會議成員。鄒先生於2013年7月1日獲香港特別行政區政府頒授的榮譽勳章。彼於2015年6月30日出任中國電子集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：85)獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層

**浦炳榮先生**，69歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。彼於2007年8月加入本集團。浦先生於1980年取得泰國曼穀亞洲科技學院頒發的人居規劃碩士學位。於過去20多年，浦先生先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織的成員。浦先生現為香港房屋經理學會的榮譽資深會員。浦先生於1982年獲選為香港十大傑出青年，並於1983年獲選為世界十大傑出青年。彼曾出任香港市政局議員。浦先生於1987年獲委任為太平紳士，並曾出任第9及第10屆中國人民政治協商會議廣州市委員會特約委員。彼現時為數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。自2017年3月13日起，浦先生辭去同景新能源集團控股有限公司（一家於聯交所創業板上市的公司，股份代號：8326）獨立非執行董事之職位。

**梁漢全先生**，65歲，為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼現時經營一家顧問公司，提供企業融資服務。梁先生於1976年取得加拿大西安大略大學文學學士學位，主修經濟。彼於加拿大及亞洲的財務服務業擁有逾25年經驗。自1976年，梁先生於加拿大及亞洲的加拿大帝國商業銀行工作逾15年，其間於投資銀行、零售以及企業銀行及私人銀行擔任高級管理職務。

### 高級管理層

**陳哲元先生**，45歲，於2010年6月加入本集團，現為本公司副總經理，主要負責房地產業務。加盟本集團前，曾任中國化學工程第四建設公司總經理辦公室主任、黨委宣傳部長，人人樂商業集團總裁辦主任、行政總監，萬港物流集團行政人事總監。陳先生為經濟師、高級經營師，曾參加上海交通大學茂業百貨店長工商管理學碩士培訓，熟知零售經營管理。陳先生同時為深圳市羅湖區第六屆人民代表大會代表。

### 公司秘書

**孫玉蒂女士**，50歲，於2008年7月獲委任為本公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司（一所全球性的專業服務公司，提供綜合的商務、企業及投資者服務）的企業服務董事。孫女士為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會資深會士。除本公司外，孫女士為多家上市公司提供專業秘書服務。（附註：本公司已聘用卓佳專業商務有限公司為外部服務提供商及自2008年7月起委任孫玉蒂女士為本公司秘書）

## 企業管治報告

### 企業管治常規

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

本公司已採用載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則(「守則」)所載的原則。本公司董事會(「董事會」)認為，本公司於截至2016年12月31日止年度一直遵守所有守則條文，惟對守則條文第A.2.1條的偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規以及有關偏離的詳情在下文概述。

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

### 董事會

#### 職責與委任

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

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

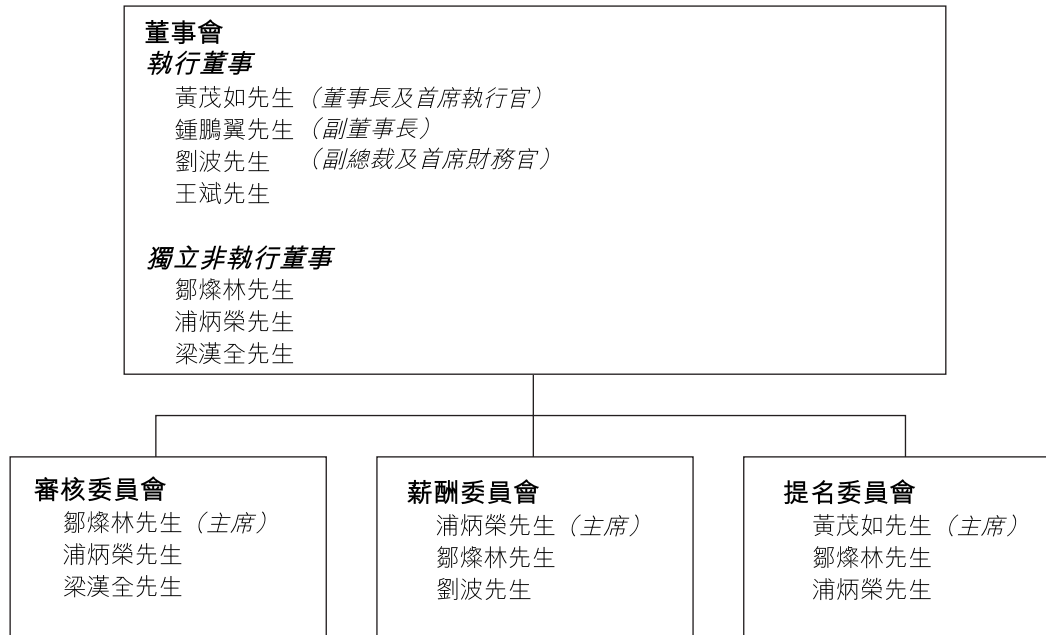
董事會有權就本公司所有重大事項作出決定，包括批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、主要交易(特別是涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

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

## 企業管治報告

### 董事會的組成

下表顯示董事會及董事委員會的現行架構及成員：



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

截至2016年12月31日止年度，董事會一直符合上市規則的規定，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會最少三分之一席位)，而其中最少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。

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

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立指引就其獨立性作出的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 董事長兼首席執行官

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

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

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

### 董事的委任及重選

全體董事任期固定。本公司全體執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂有服務合約／委任書，任期三年。

根據本公司的組織章程細則（「**組織章程**」），本公司全體董事須最少每三年輪值退任一次，並符合資格於本公司股東周年大會上重選連任。由董事會委任以填補臨時空缺的新董事，須於第一次股東大會上由股東重選連任，而由董事會委任作為董事會新增成員的新董事，須於下屆股東週年大會上由股東重選連任。

根據組織章程，黃茂如先生、劉波先生及鄒燦林先生須於本公司即將召開的2017年股東週年大會上退任，惟彼等符合資格，並願意於該大會上重選連任。董事會及提名委員會建議彼等重獲委任。連同本年報一併寄發的本公司通函，載有上市規則規定的上述三位退任董事詳情。

### 董事的培訓及持續培訓

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

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

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

截至2016年12月31日止年度，所有董事均被提供有關企業管治事宜及董事職責的閱讀材料或規管更新以供彼等參考及學習。此外，鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生參與其他專業公司／機構安排的其他研討會及培訓課程。

## 企業管治報告

### 證券交易的標準守則

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為規管董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向其董事作出特定查詢，而所有現有董事已確認由2016年1月1日起至本年報日期止期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

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

倘本公司知悉買賣本公司證券的任何限制期間，則將提前通知其董事及相關僱員。

### 董事委員會及企業管治職能

董事會已成立三個董事委員會，分別是審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司特定範疇的事項。所有董事委員會已制訂其書面職權範圍，載於本公司網站[[www.maoye.cn](http://www.maoye.cn)]及聯交所網站。所有董事委員會須就其作出的決策或建議向董事會匯報。

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

### 審核委員會

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

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

截至2016年12月31日止年度，審核委員會曾舉行5次會議並進行以下主要工作：

- 審閱核數工作範圍及核數師薪酬；
- 審閱及討論截至2015年12月31日止年度的年度財務業績及報告，以及截至2016年6月30日止六個月的中期財務業績及報告，並與管理層討論本集團採納的會計原則及慣例；
- 討論及建議重新委任外聘核數師；及
- 審閱本集團財務申報及風險管理及內部監控系統以及本集團內部審核職能有效性。

外聘核數師獲邀出席年內舉行的審核委員會會議，並就審計及財務報告事宜引起的問題與審核委員會成員展開討論。審核委員會主席於每次審核委員會會議後向董事會提供重大事宜簡報。董事會與審核委員會之間並無就甄選及委任外聘核數師而存在任何歧議。

#### 薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，分別為兩名獨立非執行董事浦炳榮先生(主席)及鄒燦林先生以及一名執行董事劉波先生。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會的職務主要為(i)就本公司的薪酬政策及架構及執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議(即守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述的模式)；及(ii)參考企業目標及宗旨審閱及批准工作表現酬金。

截至2016年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行2次會議並進行以下主要工作：

- 審閱並討論本集團的薪酬政策；
- 審閱並討論本公司董事及高級管理層的薪酬待遇；及
- 考慮並建議新委任董事劉波先生之薪酬待遇。



## 企業管治報告

根據企業管治守則條文第B.1.5條，截止至2016年12月31日年度之高管年薪按等級載列如下：

薪酬	人數
0-1,000,000 人民幣	1

本公司每位董事截止至2016年12月31日之年度薪酬詳情載列於財務報表附註8。

### 提名委員會

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

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

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

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

截至2016年12月31日止年度，提名委員會已舉行2次會議，並進行以下主要工作：

- 審閱董事會的架構、人數、組成及多元化，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
- 建議重新委任於本公司2016年股東週年大會上膺選連任的董事；
- 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
- 考慮及建議委任劉波先生為本公司執行董事。

## 企業管治報告

### 企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條所載的企業管治職能。

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

### 董事及委員會成員的會議出席記錄

截至2016年12月31日止年度，董事會曾舉行13次會議。下表載列各董事出席截至2016年12月31日止年度舉行的董事會會議、董事委員會會議及本公司股東大會的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
黃茂如先生	12/13	—	—	2/2	1/1
鍾鵬翼先生	12/13	—	—	—	1/1
劉波先生(附註1)	8/8	—	1/1	—	—
王福琴女士(附註2)	4/5	—	1/1	—	1/1
王斌先生	12/13	—	—	—	1/1
鄒燦林先生	10/13	5/5	2/2	2/2	1/1
浦炳榮先生	13/13	4/5	2/2	2/2	1/1
梁漢全先生	12/13	4/5	—	—	1/1

附註：

- (1) 劉波先生於2016年6月3日獲委任為執行董事及薪酬委員會成員。於彼委任後，截止2016年12月31日共有8次董事會及1次薪酬委員會召開。
- (2) 王福琴女士於2016年6月3日辭任執行董事及薪酬委員會成員。於彼辭任前，截止2016年12月31日共有5次董事會及1次薪酬委員會召開。

除定期舉行的董事會會議外，董事長亦於年內在並無執行董事的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

## 企業管治報告

### 董事就財務報表的財務報告責任

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

董事確認彼等編製本公司截至2016年12月31日止年度財務報表的責任。董事並無知悉任何事項或情況的重大不明朗因素可能會嚴重質疑本公司持續經營的能力。

### 風險管理及內部監控

董事會確認須持續負責風險管理及內部監控制度及審閱其效率。該等制度旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險，且僅可提供有關重大錯報或損失的合理而非絕對保證。

董事會須全面負責評估及釐定其達致本公司策略目標而願意承受的風險性質及程度，以及建立及維持恰當及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層以及監督彼等設計、執行及監管風險管理及內部監控制度。

本公司已發展出及採納不同的風險管理程序及指引，而且權責分明。本公司每年亦會進行自我評估，以確認各部門及本公司已妥善遵守風險管理及內部監控政策。

於年度內，所有部門均會定期進行內部監控評估，以識別出對本集團業務以及包括主要營運及財務程序、監管合規及資訊安全在內等不同範疇的潛在風險影響。管理層將與部門主管評估風險出現的機會、提供處理計劃以及監管風險管理進度。

內部審核部門負責就風險管理及內部監控制度是否足夠及有效而進行獨立審閱。於回顧年度，內部審核部門審查有關策略管理、主要營運及財務匯報程序、人力資源管理、資源妥適性、員工資歷及經驗、法規合規及資訊安全等重要事宜以及將提供其研究結果及推薦意見以供審核委員會改善。

於回顧年度，董事會在審核委員會支援下，已審閱本公司及其附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控制度的效率，方式為審閱管理層報告及內部審核結果，並認為本公司風險管理及內部監控制度屬有效及充裕。

本公司已發展出其披露政策，向本公司董事、高級職員、高級管理層及相關僱員提供有關處理機密信息、監管資料披露及回應查詢的一般指引。已執行監控程序以確認嚴厲禁止未獲授權取得及使用內幕資料。

## 企業管治報告

### 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師對彼等就本公司截至2016年12月31日止年度財務報表的申報責任的陳述載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至2016年12月31日止年度，本公司就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師支付費用如下：

服務類別	2016年 人民幣千元
本集團審核費用	4,550
本集團非審核費用	
— 審閱本集團中期財務報告	1,650

### 公司秘書

本公司一直委聘外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的孫玉蒂女士為公司秘書。外部服務供應商於本公司的主要聯絡人為本公司執行董事、副總裁及首席財務官劉波先生。於截至2016年12月31日止年度，孫女士已接受不少於15個小時相關專業培訓以更新其技能及知識。

### 與股東及投資者溝通

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

為進行有效溝通，本公司設有網站「[www.maoye.cn](http://www.maoye.cn)」，本集團業務發展及運作、財務資料、企業管治常規及其他資料均載於該網站供公眾查閱。

股東及投資者可向本公司寄發書面查詢或要求。聯絡詳情如下：

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

傳真：86-755-2598-3925

電子郵件：[ir848@maoye.cn](mailto:ir848@maoye.cn)

本公司會盡快處理及詳細解答查詢。

## 企業管治報告

董事會歡迎股東提出意見，並鼓勵彼等出席股東大會以直接就其對董事會或管理層的任何存疑作出提問。董事會成員及本集團相關高級職員會出席大會，解答股東的任何提問。

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

### 股東權利

為了保障股東權益及權利，股東大會上會就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮及投票。本公司股東可召開股東特別大會或在股東會議上提呈建議，方式如下：

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

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

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

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

## 環境、社會及管治報告

本集團以打造中國最具領導地位的百貨連鎖企業為使命，致力為城市居民提供時尚及多元化的商品組合。本著客觀、規範、透明和全面的原則，我們依據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編寫涵蓋二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日（「報告期間」、「2016年財政年度」）有關我們百貨零售業務之環境、社會及管治（「ESG」）報告。為鑒別本集團重大的ESG事宜，我們各主要子公司、百貨零售門店以及各個職能部門均有參與編製本ESG報告，協助本集團評估與我們營運環境相關的ESG事宜及對各持份者的重要性。

下表為本報告所載對本集團屬重大的ESG事宜之摘要：

ESG 指引提要	重大 ESG 事宜
A. 環境	
A1. 排放物	• 無害廢棄物處理及碳排放
A2. 資源使用	• 能源及水消耗
A3. 環境及天然資源	• 百貨零售門店環境影響管理
B. 社會	
B1. 僱傭	• 僱員待遇及薪酬制度
B2. 健康與安全	• 員工健康與安全
B3. 發展及培訓	• 員工發展及培訓
B4. 勞工準則	• 防止童工或強制勞工
B5. 供應鏈管理	• 供應鏈環境管理
B6. 產品責任	• 產品與服務質量、客戶服務及資料私隱政策
B7. 反貪污	• 反貪污
B8. 社區投資	• 社會公益

註：由於本集團的主營業務為百貨零售門店，我們於報告期間沒有顯著的廢氣及有害廢棄物產生，因此ESG指引中相關之披露要求（關鍵績效指標A1.1、A1.3及A1.5）並不適用於本集團。

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

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境

#### A1 排放物

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

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

本集團會持續監督環保設施的運行，定期檢查環保設施的執行效果。

本集團所有子公司及百貨零售門店需嚴格遵守內部有關環保的管理制度，確保其符合法律法規。本集團於報告期間並無發現違反與環境有關之法律及規例之個案。

#### 無害廢棄物處理

本集團於報告期間營運時直接產生的無害廢棄物主要為紙張、墨盒與硒鼓，分別約為118.45噸、1.66噸及5.20噸。本集團會分類收集不同類型的廢棄物並進行定點存放及集中處理。我們盡可能回收可循環再用的無害廢棄物，對於無法回收利用的，我們會按環保有關規定交由具專業資質的服務商專門處置。

#### 碳排放

我們的碳排放主要源自市電的消耗。於報告期間，我們的業務營運所產生的能源相關二氧化碳當量約為350,061.61噸。我們已實施各種節能措施，以幫助減少相應的碳排放量。詳情請參考下文「資源使用」一節。

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

## 環境、社會及管治報告

**A2 資源使用**

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

我們堅持制定水、電能源消耗統計分析報表，並持續更新設備台賬信息，提升管理技術水平。於2016年財政年度，我們更將節能降耗指標加入員工的業績指標中，獎勵優秀節能個案，並對違規案例進行處罰。

*能源使用*

我們於報告期間內的能源消耗主要為所有百貨零售門店的市電消耗(不包括集團無法直接管控的市電消耗)，共消耗499,316,751千瓦時。

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

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



## 環境、社會及管治報告

### 耗水量

本集團於2016財政年度之所有百貨零售門店的總耗水量約為2,560,032立方米。

本集團於報告期間實行的若干節水措施如下：

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

### A3 環境及天然資源

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

除管理上述所提及之排放物及資源消耗，我們於百貨零售門店裝修設計的同時亦會顧及可能帶來的環境影響。我們會於百貨零售門店裝修時選用環保材料，亦會要求裝修公司使用隔音木牆及防塵布，力求將我們的裝修工程引起的噪音減至最低。另外，我們所有的店面都不使用反光玻璃，減少對周邊環境的光污染。

## B. 社會

### B1 僱傭

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

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

## 環境、社會及管治報告

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

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

本集團於報告期間並無發現違反與僱傭有關之法律及規例之個案。

### B2 健康與安全

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

本集團於報告期間並無發現違反與工作場所健康與安全有關之法律及規例之個案。

### B3 發展及培訓

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

#### 入職培訓

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

#### 業務培訓

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

## 環境、社會及管治報告

### 素質培訓

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

### 「茂業大學」人才培養計劃

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

### B4 勞工準則

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

本集團於報告期間並無發現違反與兒童或強制勞工有關之法律及規例之個案。

### B5 供應鏈管理

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

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

## B6 產品責任

### 產品及服務責任政策

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

### 客戶服務政策

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

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

### 資料私隱政策

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

本集團於報告期間並無發現違反與產品及服務質量有關之法律及規例之個案。

## 環境、社會及管治報告

### B7 反貪污

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

### B8 社區投資

本集團在自身發展的同時，亦持續多年為地方的經濟發展、勞動就業和社會穩定做出積極的貢獻。2016年，我們更積極推進深圳總部所在地羅湖區的城市改造工作，主動申請成為羅湖城市更新實施主體單位，力圖充分發揮各方面的資源優勢和多年的成功經驗，為羅湖區打造大型城市綜合體，以提升城市形象、拉動居民消費和活躍區域經濟。

茂業國際副總經理陳哲元先生為羅湖區第六屆市人大代表，積極參政議政。日前，陳先生代表本集團積極參加深圳市統計局及羅湖區政府組織的調研活動時，如實反映公司與行業現狀及訴求。

2016年5月22日，茂業國際組織50名員工積極參加「深圳質量」萬人奔跑微馬公益活動。通過積極組織員工參與，既豐富了員工的業餘生活，也和員工一同踐行了企業的社會責任，進一步喚醒全民的質量意識，形成質量共識，營造「人人支持質量、人人創造質量、人人享受質量」的良好氛圍。

董事會欣然公佈本公司及本集團截至2016年12月31日止年度的經審核綜合業績。

### 主要業務

本公司乃一家投資控股公司，於2007年8月8日在開曼群島註冊成立為有限公司。本集團主要於中國從事百貨店經營及管理與物業發展業務。本集團主要業務的性質在年內並無重大改變。

### 業績及分配

本集團截至2016年12月31日止年度的業績載於第65頁的綜合損益表。

### 業務審視

本集團的業務審視，其中包括本集團面臨的主要風險和不明朗因素的討論、用財務關鍵表現指標分析的表現、未來本集團的發展揭示及關於本公司與相關利益集團關係的討論於本年度報告的「財務摘要」、「董事長報告書」、「管理層分析與討論」、「企業管治報告書」及「環境社會及管治報告」中陳述。截至2016年12月31日財政年度後影響本集團的重要事項於財務報告附註45中陳述。此審視構成董事會報告的一部分。

### 擬派末期股息

董事會建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股現金0.3港仙（「擬派末期股息」）（2015年：無），惟須待於2017年5月19日（星期五）舉行的本公司股東周年大會（「2017年股東周年大會」）批准方可作實。擬派末期股息將於2017年6月8日（星期四）以現金派付予2017年5月31日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理過戶登記

#### (i) 確定出席2017年股東大會並於會上投票的資格

本公司將於2017年5月16日（星期二）至2017年5月19日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席2017年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於2017年5月15日（星期一）下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

#### (ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2017年5月26日（星期五）至2017年5月31日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票必須於2017年5月25日（星期四）下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 董事會報告

### 優先購買權

組織章程或開曼群島法例並無訂出任何優先購買權的規定。

### 固定資產

本集團固定資產的詳情載於財務報表附註 17。

### 儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情載於第 69 至 70 頁的綜合權益變動表及財務報表附註 36。儲備按照一般公認會計原則計算。

### 可分配儲備

本公司於二零一六年十二月三十一日的可分派儲備根據開曼群島公司法計算約為人民幣 1,728 百萬元。

根據開曼群島公司法，股份溢價可供分派予本公司股東。根據組織章程細則第 137 條，股息可獲宣派並由本公司利潤（已實現或未實現），或董事決定從利潤中撥出之任何不再需要儲備支付。經普通決議案批准，股息亦可獲宣派並由股份溢價賬或依照法例為此目的獲得授權之任何其他專款或賬支付。

### 股本

本公司股本變動載於財務報表附註 35。

### 計息銀行貸款及其他借款

本集團於 2016 年 12 月 31 日計息銀行貸款及其他借款約為人民幣 19,356 百萬元。借款詳情載於上文「計息負債」及財務報表附註 33。

### 董事

截至本年報報告日，本公司董事如下：

#### 執行董事

黃茂如先生(董事長及首席執行官)

鍾鵬翼先生(副董事長)

劉波先生(副總裁及首席財務官)(於 2016 年 6 月 3 日獲委任)

王福琴女士(於 2016 年 6 月 3 日辭任)

王斌先生

#### 獨立非執行董事

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

根據組織章程第 86(3) 條，劉波先生(於 2016 年 6 月 3 日獲董事會委任為執行董事以填補王福琴女士之辭任)將於 2017 年股東周年大會退任。此外，根據組織章程第 87 條本公司現任董事黃茂如先生及鄒燦林先生將於 2017 年股東周年大會上輪席告退。所有上述退任董事均合資格於 2017 年股東周年大會上膺選連任。

### 董事服務合約

各擬於2017年股東周年大會上重選的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

### 董事彌償

一份獲准許為本公司董事利益的彌償條文(按香港公司條例定義)於現在及過去一直生效。

### 董事及高級管理人員履歷概要

本集團董事及高級管理人員履歷概要詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

### 退休金計劃

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

截至2016年12月31日止年度，本集團在綜合損益表中計入的退休福利計劃供款為人民幣54.2百萬元。

退休金計劃詳情載於財務報表附註34。

### 管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部份業務的合約。

### 董事於交易、安排或合約中的權益

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

### 董事酬金

董事酬金由董事會經參考彼等職務、責任及表現以及本集團的業績釐定。董事酬金詳情載於財務報表附註8。



## 董事會報告

### 董事認購股份或債券的權利

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

### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於2016年12月31日，本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

#### (1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000	81.71%
		(附註)	
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
		4,250,000,000	82.68%

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

\* 百分比代表普通股數目除以本公司於2016年12月31日已發行股份之數目。

**(2) 相聯法團股份之好倉***(2.1) 本公司直接控股公司 Maoye Department Store Investment Limited*

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

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

\* 百分比代表普通股數目除以 Maoye Department Store Investment Limited 於 2016 年 12 月 31 日之已發行股份數目。

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

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

\* 百分比代表普通股數目除以 MOY International Holdings Limited 於 2016 年 12 月 31 日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於 2016 年 12 月 31 日，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第 352 條須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2016年12月31日，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上的權益：

#### 本公司股份之好倉

主要股東姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	82.68%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	81.71%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	81.71%

附註：

- (a) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。
- (b) Maoye Department Store Investment Limited 乃 MOY International Holdings Limited 之全資附屬公司。該等權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露為黃茂如先生之權益。
- \* 百分比代表普通股數目除以本公司於2016年12月31日已發行股份之數目。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，並無任何人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 股權掛鉤協議

本公司的股權掛鉤協議的細節於下一段「股權期權計劃」中披露。

### 股份期權計劃

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

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

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等的任何連絡人授出股權期權，須待獨立非執行董事事先批准後方可進行。此外，於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等的任何有聯繫人士授予的任何股權期權，倘超過本公司不時已發行股份的0.1%及總值(按授出日期本公司股份價格計算)超過5百萬港元者，須待股東於股東大會上事先批准後方可進行。

授出股權期權的要約可於要約日後7日內在承授人支付合共人民幣1元的象徵式代價後獲得接納。根據該計劃授出的股權期權的行使期由股權期權激勵計劃委員會釐定，並於若干歸屬期後開始，而屆滿日期不得遲於授出股權期權日期起計10年。

股權期權的行使價由股權期權激勵計劃委員會釐定，但不得低於以下三者的最高者：(i) 售出股權期權當日本公司股份在聯交所的收市價；(ii) 緊接授出日期前五個交易日本公司股份的平均聯交所收市價；及(iii) 股份面值。

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

於2016年12月31日，本公司並無任何未行使的股權期權。截至2016年12月31日止年度，並無任何本公司的股權期權獲授出、行使、註銷或失效。

### 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團合共聘用員工8,232人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應個別員工的表現、資歷及經驗而釐定。

## 董事會報告

### 足夠公眾持股量

截至本年報日，本公司之董事確認：基於公司可從公開管道獲取之資訊並且就董事所知，公司已保持上市規則所要求及聯交所同意的足夠公眾持股比例。

### 買賣或贖回本公司任何上市證券

截至2016年12月31日止年度，本公司於聯交所購回合共1,309,000股股份，該等股份已於購回後註銷。因此，本公司已發行股本已按此等股份之面值相應削減。

購回之詳情概述如下：

回購月份	回購股份總數	每股回購價格		代價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
2016年11月	1,309,000	0.73	0.71	948,320

本公司於截至2016年12月31日止年度通過公開市場購回合共本金額79,600,000美元的2017年到期7.75%優先擔保票據。截至2016年12月31日，所有有關上述購回票據已註銷。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2016年12月31日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。本公司購回股份目的在於透過提升本集團的每股資產淨值及每股盈利而使股東獲益。

### 根據上市規則 13.21 所做出的披露

根據本公司2013年11月1日所刊發的公告，於2013年11月1日，本公司作為借款方與由德意志銀行及中國銀行澳門分行牽頭，並由若干銀行（「**貸款方**」）共同參與的銀團簽訂了貸款期為三年，貸款總額為190,500,000美元的有保證有擔保的銀團貸款協定（「**銀團貸款協定**」），該銀團貸款的利息按倫敦銀行同業拆借利息加3.10%的年利率計算。如經本公司和貸款方同意，總貸款額可額外增加9,500,000美元（「**銀團貸款**」）。在有關公告日期後，貸款方同意根據上述條款額外增加貸款額5,000,000美元。

於2016年8月3日，本公司已償還其銀團貸款本金87,975,000美元及支付銀團貸款利息840,081美元，截止該日，本公司之銀團貸款已全部償還。

### 不競爭契據

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

由於最高人民法院已經判決認定：重慶解放碑及重慶鑫隆達之租賃合同有效，重慶解放碑及鑫隆達的訴訟已經解決。然而，本集團就收購控股股東集團於重慶解放碑店及茂業無錫店權益的問題仍然在考慮中。由於現有管理總協議已於 2014 年 5 月 5 日屆滿，本集團基於儘量減少與控股股東之同業競爭的原則，本公司於 2014 年 5 月 4 日與 Maoye Holdings Limited 訂立新管理總協議(「**新管理總協議**」)，以規管本集團向控股股東集團就茂業無錫店及／或其他控股股東集團擁有的門店提供商店管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自 2014 年 5 月 5 日起追溯生效，而由於重慶解放碑店已經於 2011 年 2 月起停止運營，本集團亦不再管理該店。本集團就轉讓貴陽友誼集團的權益而提出的申請，尚未獲得相關政府部門的批覆。

### 關連交易

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

## 董事會報告

### 轉讓茂業華強北部分股份及茂業商業收購茂業商廈、德茂及合正茂名下5家公司的100%股權

於2015年6月5日，本公司全資附屬公司茂業商廈有限公司(「茂業商廈」，作為賣方)與深圳德茂投資企業(有限合夥)(「德茂」)，深圳合正茂投資企業(有限合夥)(「合正茂」)(統稱買方)訂立了一份股份轉讓協定。本公司執行董事及茂業商業董事鍾鵬翼先生持有合正茂50%股權，而本公司執行董事及茂業商業董事王斌先生持有合正茂25%股權；因此根據上市規則第14A章，鍾先生、王先生及合正茂各自均為本公司的關連人士。根據股份轉讓協定，茂業商廈統一出售，而德茂及合正茂分別同意購買深圳茂業百貨華強北有限公司(「茂業華強北」)16.43%及6.57%股權，現金代價分別為人民幣368,611,815元及人民幣147,399,855元。

於2015年6月9日，茂業商廈分別向德茂及合正茂轉讓茂業華強北股份並完成於工商局變更登記。根據股份轉讓協定，在茂業商廈分別向德茂及合正茂轉讓股份並完成於工商局變更登記後的兩年內，德茂及合正茂分別須就出售茂業華強北股份支付代價。

於2015年8月28日，茂業商廈、德茂及合正茂(統稱為賣方)與本集團之附屬公司茂業商業(作為買方)訂立了一份正式協議，以出售及購買深圳茂業百貨有限公司、深圳市茂業百貨深南有限公司、深圳市茂業東方時代百貨有限公司、珠海市茂業百貨有限公司及茂業華強北的全部已發行股本，總代價為人民幣85.6億元。購入事項的代價須以茂業商業按發行價每股人民幣7.37元向茂業商廈、德茂及合正茂配發及發行合共1,161,542,889股茂業商業新股份的方式悉數結清，各自比例為1,093,203,558股、48,818,053股及19,521,278股茂業商業新股份。

關於茂業商廈轉讓茂業華強北股份及茂業商業收購茂業商廈、德茂及合正茂名下5家公司的100%股權的詳細資料，請參照本公司於2015年10月30日發佈的有關重組的須予披露及關連交易的通函。

2016年2月29日本集團宣佈，於2016年2月26日，框架協定(經正式協定修訂)項下的所有先決條件已達成並已完成重組。重組完成後，茂業商業的全部已發行股本由570,439,657股增至1,731,982,546股，及由茂業商廈(本公司全資附屬公司)持有的茂業商業的股權由68.06%增至85.53%。

有關上述重組的盈利保證之詳情，請參考財務報告附註45。

#### 向一名本公司附屬公司層面的關連人士提供貸款

於2016年10月18日，茂業商廈與本公司非全資附屬公司之股東維多利投資控股有限公司(「維多利投資」)訂立貸款協議，據此，茂業商廈向維多利投資提供一筆本金額為人民幣200,000,000元的定期貸款，按14%的年利率計息，為期一年，惟可根據貸款協議的條款及條件延展。借款用途是為維多利投資提供營運資金。

茂業商廈為本公司全資附屬公司。由於維多利投資持有內蒙古維多利(集團)股份有限公司(本公司非全資附屬公司)全部已發行股本的15%，根據上市規則第14A章構成本公司附屬公司層面的關連人士。

更多詳情請參照本公司日期為2016年10月18日的公告。

#### 持續關連交易

##### 租賃總協議

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

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

截至2016年12月31日止年度內，根據2016租賃總協議，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣159.7百萬元(2015年度：人民幣143.9百萬元)。

##### 武進管理協議

於2013年7月5日，常州茂業與常州泰富房地產訂立武進管理協議(「**武進管理協議**」)，據此常州茂業同意經營及管理由控股股東集團擁有位於中國江蘇省常州市武進區湖塘花園街172號的商用物業及全部經營性資產(「**武進管理物業**」)。  
武進管理協議為期三年，由2013年7月1日起追溯生效。



## 董事會報告

武進管理物業位於武進店所在的位置。武進管理物業將主要由本集團用作經營及管理購物商場。根據武進管理協定，常州泰富房地產應付常州茂業的管理費(含設備使用費)為：(1)銷售所得款項的5%(不含稅)及(2)租金收入的5%。常州泰富應付常州茂業的年度管理費最高不得超過人民幣10百萬元(即年度上限)。

武進管理協議已於2016年6月30日屆滿且雙方不再就該協議續簽。

截至2016年12月31日止年度內，根據武進管理協議，本集團的管理費收入約為人民幣10,375元(2015年：人民幣30,673元)。

### 管理總協議

由於原管理總協議已於2014年5月5日屆滿及本公司預期此後繼續進行持續關連交易，本公司於2014年5月4日與Maoye Holdings Limited訂立新管理總協議，以規管未來三年本集團將就茂業無錫店及／或控股股東集團擁有的其他百貨店向控股股東集團提供百貨店管理服務的條款(「**新管理總協議**」)。新管理總協議為期三年，自2014年5月5日起生效。

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

根據新管理總協議，控股股東集團向本集團應付的服務費總額上限如下：

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

截至2016年12月31日止年度內，根據新管理總協議，本集團的管理費收入約為人民幣4.0百萬元(2015年度：人民幣4.40百萬元)。

### 友誼城租賃協議

本公司董事鍾鵬翼先生擁有深圳市友誼貿易中心有限公司(「**深圳友誼**」)40%的權益，因而深圳友誼為本公司關連人士。茂業商廈於2013年4月30日與深圳友誼訂立新友誼城租賃協議(「**新友誼城租賃協議**」)，以取代原友誼城租賃協議，

據此，茂業商廈將繼續租賃中國深圳市友誼路63號的友誼城大廈的若干部分(「租賃物業」)。新友誼城租賃協議為期三年，自2013年5月1日起生效。於租賃期內，倘或深圳友誼擬出售租賃物業，則茂業商廈擁有按給予其他第三方的條款優先購買租賃物業的權利。

根據新友誼城租賃協議，租金及費用為：

- 2013年5月1日至2014年4月30日期間，每年人民幣25百萬元；
- 2014年5月1日至2015年4月30日期間，每年人民幣27.06百萬元；
- 2015年5月1日至2016年4月30日期間，每年人民幣27.06百萬元。

年度上限為：

- 2013年5月1日至2013年12月31日期間，每年約人民幣21.3百萬元(按比例計算)；
- 2014年1月1日至2014年12月31日期間，每年人民幣32.0百萬元；
- 2015年1月1日至2015年12月31日期間，每年人民幣32.0百萬元；
- 2016年1月1日至2016年4月30日期間，每年約人民幣10.7百萬元(按比例計算)。

新友誼城租賃協議已於2016年4月30日屆滿且雙方不再就該協議續簽。

於截至2016年12月31日止年度內，根據新友誼租賃協定，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣1.9百萬元(2015年度：人民幣22.4百萬元)。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確認上述持續關連交易的訂立：

- (i) 屬本集團的日常業務；
- (ii) 按一般商業條款，或更佳的商業條款；及
- (iii) 依據規管該等交易的有關協定進行，有關條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

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

### 董事於競爭業務的權益

除下述披露以外，於2016年12月31日，概無董事或彼等各自的連絡人於可能直接或間接與本集團業務構成競爭的業務中擁有權益：

- (i) 黃茂如先生持有重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。有關該等公司及黃先生於該等公司之權益的詳情載於招股章程。按招股章程中所述，控股股東集團已向本集團授出購買該等公司全部或部分權益的選擇權。

## 董事會報告

(ii) 鍾鵬翼先生持有深圳市友誼及深圳市友誼城百貨有限公司的權益。有關該等公司及鍾先生於該等公司所持的權益詳情載於招股章程。按招股章程中所述，為了處理任何由鍾先生於該等公司的權益及董事職務上所引起的利益衝突，於討論或決議與該等公司關連事宜的董事會會議，鍾先生須放棄參與會議、商議或投票，且鍾先生將不會計入此等董事會會議的法定人數內。

### 主要客戶及供應商

由於本集團主要從事零售業務，截至2016年12月31日止年度，概無任何客戶及供應商佔本集團收入或購貨額5%以上。此外，截至2016年12月31日止年度，擁有本公司已發行股本5%或以上權益的董事或股東或彼等各自的緊密聯繫人，概無於本集團五大客戶及供應商當中擁有任何權益。

### 企業管治報告

有關本公司之企業管治常規之詳情載於本年報「企業管治報告」內。

### 環境政策

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

### 遵守法律和規定

本集團在中國大陸運營，並在聯交所上市。我們的成立和運營符合中國大陸和香港的相關法律和規定。根據本集團董事的認知，在截至2016年12月31日年度和本報告日期，本集團已經遵守對其業務和運營產生重大影響的各個方面的重要法律和規定。

### 結算日後事項

結算日後事項的詳情載於財務報表附註45。

### 核數師

本公司之核數師安永會計師事務所之任期將屆滿，有資格並願意獲重新委聘。於2017年股東周年大會上將提呈一項決議案，重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命茂業國際控股有限公司

黃茂如

董事長

2017年3月21日

## 獨立核數師報告



致茂業國際控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

**意見**

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於65至179頁的茂業國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為擬備。

**意見的基礎**

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

**關鍵審計事項**

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

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

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理
<b>收購事項－確認及計量</b>	
<p>於2016年財政年度，貴集團分別收購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的全部股份及內蒙古維多利商業(集團)有限公司70%股份，現金代價分別為人民幣742,324,000元、人民幣1,732,093,000元及人民幣1,565,300,000元。管理層聘用外部估值師對所購入資產及所承擔負債進行估值。該等收購事項對財務報表有重大影響。購買價格分攤過程複雜且涉及管理層重大判斷及估計，尤其是有關所購入資產及所承擔負債的公允價值計量。</p> <p>相關披露載列於貴集團財務報表附註38。</p>	<p>我們取得股份購買協議並評估代價實例的關鍵條款及轉讓控制權的條件。我們評估外部估值師的勝任能力、客觀性及有關經驗。我們讓內部估值專家參與其中，協助我們評估及測試管理層的估值方法、折現率、其他假設以及所使用的來源數據及市場數據。我們亦評估於財務報表中相關披露的充分性。</p>
<b>商譽－減值</b>	
<p>於2016年12月31日，貴集團因先前收購事項而呈報人民幣1,592,664,000元的商譽。管理層於各財政年度末對商譽所分配予的有關現金產生單位進行減值測試。減值測試複雜且倚重管理層對預計未來經營業績的判斷及估計，該等判斷及估計受未來市場及經濟狀況所影響。</p> <p>相關披露載列於貴集團財務報表附註20。</p>	<p>我們通過與過往表現比較及業務發展計劃評估現金流量預測所使用的關鍵假設，如銷售增長及毛利率。我們讓內部估值專家參與通過參考一般市場指標及可比較公司評估折現率及長期增長率。我們通過分析本期實際業績與過往期間所作預測之間的差異評估管理層現金流量預測的可靠性。我們亦測試管理層對減值測試的敏感度分析。我們亦評估財務報表中相關披露的充分性。</p>

## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理(續)
<p><b>投資性物業會計政策由成本模式變更為公允價值模式</b></p> <p>截至2016年12月31日止年度，貴集團決定自願將投資性物業會計政策由成本模式變更為公允價值模式，因為管理層認為公允價值模式可提供有關貴集團財務狀況及財務表現關聯度更高且可比較的資料。此會計政策追溯調整應用並需要對所呈列最上一期間財務報表的各受影響組成項目的期初結餘進行調整，猶如新會計政策已一直應用。此事項對財務報表有重大影響。</p> <p>相關披露載列於貴集團財務報表附註2.2。</p>	<p>我們就會計政策調整的考慮因素與管理層進行溝通並評估此調整是否恰當及遵守國際會計準則第8號第14段及國際會計準則第40號第31段。我們評估管理層於財務報表中所作出的有關會計處理及披露，包括調整會計政策的理由及益處、對貴集團財務資料的量化影響、會計政策調整的性質及影響的詳細說明。</p> <p>此外，會計政策調整須追溯應用，除最低限度的比較財務報表外，貴集團亦須呈列於上一期期初的第三份財務狀況表，以追溯重述財務報表項目或重新分類財務報表項目，猶如新會計政策已一直應用。</p>

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理(續)
<b>投資性物業 – 估值</b>	
<p>貴集團於中國大陸從事百貨店經營及管理與物業發展業務。將經營中的相關投資性物業、在建投資性物業及以出租為目的的確認為投資性物業並按公允價值計量。管理層委聘外部估值師每年評估投資性物業的公允價值。於2016年12月31日，貴集團的投資性物業為人民幣9,730,242,000元。投資性物業的公允價值計量複雜且倚重管理層作出的一系列估計，如租金價值、租金增長、空置率、折現率、預算建築成本、距竣工餘下百分比及利潤率。</p> <p>相關披露載列於貴集團財務報表附註18。</p>	<p>我們評估外部估值師的客觀性、獨立性及專業知識。在我們內部估值專家的協助下，我們通過與可獲得的市場資料及可比較公司進行的比較評估公允價值計量所使用的方法及關鍵假設，包括租金價值、租金增長、空置率、折現率、預算建築成本、距竣工餘下百分比及利潤率。我們亦檢討投資性物業公允價值披露的充分性。</p>
<b>持續經營</b>	
<p>於2016年12月31日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣11,032,375,000元。是否有足夠的資金及測試貴集團是否能夠繼續履行其在融資契諾下的義務對於持續經營的假設至關重要。董事已對貴集團的流動資金狀況進行評估，並在財務報表附註2.1中披露其評估，其支持使用持續經營基準編製財務報表。持續經營假設受主觀因素的影響，如估計未來現金流量、預測結果以及經濟和市場的未來發展。</p> <p>相關披露載列於貴集團財務報表附註2.1。</p>	<p>我們評估了管理層於2016年年度預算及2017年年度計劃中所作的假設及預測。該等預測經董事會批准。我們評估管理層有關貴集團經營現金流量、未來融資活動及資本支出等的假設。我們自管理層取得文件支持管理層有關各項融資活動現金流入及若干投資撤資的假設。我們測試貴集團於下一年履行其在融資契諾下的義務的能力。我們將實際財務數據與預測數據進行比對。我們亦評估於財務報表中有關編製財務報表所使用的持續經營基準披露的充分性。</p>

## 獨立核數師報告

### 刊載於年報的其他信息

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

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

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

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

貴公司董事在審核委員會的協助下負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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



## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是 CHAN YUEN TAO。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港

2017年3月21日

## 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
<b>收入</b>	5	<b>5,841,339</b>	3,284,321
其他收入	6	<b>1,084,038</b>	831,143
經營收入總額		<b>6,925,377</b>	4,115,464
銷售成本	7	<b>(2,667,091)</b>	(1,361,393)
僱員開支	8	<b>(542,649)</b>	(381,820)
折舊及攤銷		<b>(808,142)</b>	(431,121)
經營租金開支	10	<b>(300,432)</b>	(208,701)
其他經營開支	11	<b>(1,230,113)</b>	(848,403)
其他損益	12	<b>(17,121)</b>	110,987
經營利潤		<b>1,359,829</b>	995,013
融資成本	13	<b>(789,552)</b>	(346,004)
應佔聯營公司損益		<b>26,220</b>	(14,078)
<b>稅前利潤</b>		<b>596,497</b>	634,931
所得稅	14	<b>(484,436)</b>	(345,398)
<b>本年利潤</b>		<b>112,061</b>	289,533
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		<b>46,382</b>	298,627
非控股股東權益		<b>65,679</b>	(9,094)
		<b>112,061</b>	289,533
<b>母公司權益持有人應佔每股盈利</b>	16		
基本			
— 本年利潤產生		<b>人民幣 0.90 分</b>	人民幣 5.79 分
攤薄			
— 本年利潤產生		<b>人民幣 0.90 分</b>	人民幣 5.79 分

## 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
<b>年度利潤</b>	<b>112,061</b>	289,533
<b>其他全面收益</b>		
以後期間將被重分類至損益的其他全面收益：		
可供出售權益投資：		
可供出售權益投資重估	—	5,964
公允價值變動	(243,847)	99,061
所得稅影響	60,962	(26,256)
	(182,885)	78,769
界定福利退休計劃	(284)	471
海外業務換算產生的匯兌差額	(51,367)	(64,438)
以後期間將不能被重分類至損益的其他全面收益：		
物業重估收益	2,724,064	216,746
所得稅影響	(681,017)	(54,187)
	2,043,047	162,559
<b>年度除稅後其他全面收益</b>	<b>1,808,511</b>	177,361
<b>年度全面收益總額</b>	<b>1,920,572</b>	466,894
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	1,853,297	424,181
非控股股東權益	67,275	42,713
	1,920,572	466,894

## 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)	2015年 1月1日 人民幣千元 (追溯重述)
<b>非流動資產</b>				
物業·廠房及設備	17	<b>12,566,816</b>	7,143,817	5,919,957
投資物業	18	<b>9,730,242</b>	2,625,041	1,588,901
土地租賃預付款項	19	<b>5,650,727</b>	4,092,529	3,533,111
商譽	20	<b>1,592,664</b>	283,934	352,104
其他無形資產	21	<b>48,292</b>	57,405	2,672
於聯營公司投資	22	<b>2,533,377</b>	2,337,550	2,418,096
可供出售權益投資	23	<b>1,768,191</b>	1,526,180	1,161,503
預付款項	29	<b>323,855</b>	1,121,792	437,158
遞延稅項資產	24	<b>580,617</b>	489,059	320,157
非流動資產總額		<b>34,794,781</b>	19,677,307	15,733,659
<b>流動資產</b>				
存貨	25	<b>279,543</b>	195,689	179,199
持作待售物業		<b>1,447,664</b>	1,294,965	701,595
發展中物業	26	<b>4,850,424</b>	7,165,604	7,059,699
按公允價值計入損益的權益投資	27	<b>246,584</b>	250,535	173
應收貿易賬款	28	<b>20,354</b>	20,703	13,418
貸款及應收款項	29	<b>3,062,374</b>	1,861,778	1,119,819
已抵押存款	30	<b>146,028</b>	59,488	54,949
現金及現金等價物	30	<b>1,127,580</b>	1,248,868	662,069
流動資產總額		<b>11,180,551</b>	12,097,630	9,790,921
<b>流動負債</b>				
應付貿易款項及應付票據	31	<b>3,073,406</b>	2,027,391	2,174,127
已收按金·應計費用及其他應付款項	32	<b>7,845,464</b>	5,187,172	3,358,605
計息銀行貸款及其他借款	33	<b>10,914,305</b>	7,793,180	1,825,220
應付所得稅		<b>379,318</b>	386,918	146,841
應付股利		<b>433</b>	433	—
流動負債總額		<b>22,212,926</b>	15,395,094	7,504,793
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<b>(11,032,375)</b>	(3,297,464)	2,286,128
<b>總資產減流動負債</b>		<b>23,762,406</b>	16,379,843	18,019,787

## 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

		2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)	2015年 1月1日 人民幣千元 (追溯重述)
	附註			
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款及其他借款	33	<b>8,442,087</b>	5,122,863	7,648,656
遞延稅項負債	24	<b>3,227,867</b>	1,600,587	1,363,459
其他長期負債		<b>7,680</b>	1,893	9,135
退休福利撥備	34	<b>8,203</b>	8,052	—
非流動負債總額		<b>11,685,837</b>	6,733,395	9,021,250
資產淨額		<b>12,076,569</b>	9,646,448	8,998,537
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
已發行股本	35	<b>460,153</b>	460,270	465,206
可換股債券權益		<b>55,538</b>	55,538	55,538
其他儲備	36	<b>9,620,118</b>	7,740,697	7,163,969
		<b>10,135,809</b>	8,256,505	7,684,713
非控股股東權益		<b>1,940,760</b>	1,389,943	1,313,824
權益總額		<b>12,076,569</b>	9,646,448	8,998,537

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

母公司權益持有人應佔

	已發行股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元	收購非控股 股東權益 人民幣千元	出售未失去 控制權的		股本贖回 儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元 (附註36)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註36)	資產重估 儲備*	界定福利 退休計劃 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股		
				附屬公司的 部分權益 人民幣千元	可轉換債券 權益部分 人民幣千元									股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
於2015年1月1日																
過往呈報	465,206	1,638,142	(33,342)	-	55,538	22,717	1,806	365,553	186,390	199	(4,839)	4,444,619	7,141,989	1,059,011	8,201,000	
重分類	-	-	-	-	-	(22,717)	-	-	-	-	-	22,717	-	-	-	
會計政策變更	-	-	-	-	-	-	-	16,874	-	-	-	525,850	542,724	254,813	797,537	
追溯重述	465,206	1,638,142	(33,342)	-	55,538	-	1,806	382,427	186,390	199	(4,839)	4,993,186	7,684,713	1,313,824	8,998,537	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298,627	298,627	(9,094)	289,533	
本年其他全面收益：																
可供出售權益投資公允價值 變動，除稅前	-	-	-	-	-	-	-	-	99,986	-	-	-	99,986	(925)	99,061	
可供出售權益投資重估	-	-	-	-	-	-	-	-	4,058	-	-	-	4,058	1,906	5,964	
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,438)	-	(64,438)	-	(64,438)	
界定福利退休計劃 由物業、廠房及設備轉撥至 投資物業的物業重估收益， 除稅前	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320	-	-	320	151	471	
其他全面收益組成部分的 稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,224)	-	-	-	(63,224)	(17,219)	(80,443)	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	189,672	320	(64,438)	298,627	424,181	42,713	466,894	
收購非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)	
出售未失去控制權的附屬公司 的部分權益	-	-	-	352,871	-	-	-	-	-	-	-	-	352,871	45,517	398,388	
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	-	90,721	-	-	-	(90,721)	-	-	-	
已派2014年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,171)	(45,171)	-	(45,171)	
已派2015年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93,303)	(93,303)	-	(93,303)	
股份回購及註銷	(4,936)	(61,850)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,786)	-	(66,786)	
附屬公司向非控股股東權益 派付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,111)	(9,111)	
於2015年12月31日	460,270	1,576,292*	(33,342)*	352,871*	55,538	-	1,806*	473,148*	376,062*	519*	(69,277)*	5,062,618*	8,256,505	1,389,943	9,646,448	

續 / ...

## 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	母公司權益持有人應佔												非控股股東權益	權益總額		
	已發行股本	股份溢價	收購非控股股東權益	出售未失去控制權的附屬公司的部分權益		可轉換債券權益部分	實繳盈餘	法定盈餘公積	資產重估儲備*	界定福利退休計劃	外匯				合計	
				波動儲備	留存盈利						人民幣千元	人民幣千元				
人民幣千元 (附註35)	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 (附註36)	人民幣千元 (附註36)	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			
於2016年1月1日																
過往呈報	460,270	1,576,292	(33,342)	352,871	55,538	1,806	473,148	376,062	519	(69,277)	5,062,618	8,256,505	1,389,943	9,646,448		
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,382	46,382	65,679	112,061		
本年其他全面收益：																
可供出售權益投資公允價值變動，除稅前	-	-	-	-	-	-	-	(246,030)	-	-	-	(246,030)	2,183	(243,847)		
由物業、廠房及設備轉撥至																
投資物業的物業重估收益，除稅前	-	-	-	-	-	-	-	2,724,064	-	-	-	2,724,064	-	2,724,064		
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,367)	-	(51,367)	-	(51,367)		
界定福利退休計劃	-	-	-	-	-	-	-	-	(243)	-	-	(243)	(41)	(284)		
其他全面收益組成部分的稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	(619,509)	-	-	-	(619,509)	(546)	(620,055)		
本年度全面收益總額								1,858,525	(243)	(51,367)	46,382	1,853,297	67,275	1,920,572		
收購附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	536,012	536,012		
購買非控股股東權益	-	-	1,030	-	-	-	-	-	-	-	-	1,030	(1,030)	-		
附屬公司重組	-	(564)	-	-	-	26,385	-	-	-	-	-	25,821	(26,385)	(564)		
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	101,150	-	-	-	(101,150)	-	-	-		
股份回購及註銷	(117)	(727)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(844)	-	(844)		
附屬公司向非控股股東權益派付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,055)	(25,055)		
於2016年12月31日	460,153	1,575,001*	(32,312)*	352,871*	55,538	28,191*	574,298*	2,234,587*	276*	(120,644)*	5,007,850*	10,135,809	1,940,760	12,076,569		

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

\* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣9,620,118,000元(2015年(追溯重述)：人民幣7,740,697,000元)。



## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
<b>經營活動產生現金流量</b>			
除稅前利潤		<b>596,497</b>	634,931
以下各項調整：			
利息收入	6	<b>(23,256)</b>	(17,430)
折舊及攤銷		<b>808,142</b>	431,121
出售聯營公司部分股份的收益	12	—	(162,318)
出售未失去控制權的附屬公司的部分權益的收入開支		—	11,321
外匯虧損淨額	12	<b>83,410</b>	109,155
應收貿易款項減值	11	<b>267</b>	2,214
其他應收款項減值／(減值撥回)	11	<b>1,208</b>	(57)
商譽減值	12	—	68,170
發展中物業減值	11	—	16,457
出售物業、廠房及設備項目虧損	12	<b>2,018</b>	2,504
出售投資性物業收益	12	—	(1,495)
投資物業公允價值變動收益	12	<b>(76,240)</b>	(185,181)
按公允價值計入損益的權益投資公允價值變動虧損	12	<b>3,962</b>	54,220
收到計入損益的投資的股息收入	12	—	(2,989)
收到可供出售的權益投資的股息收入	12	<b>(36,857)</b>	(32,784)
部分攤銷聯營公司收取的經營租賃開支		—	(125)
融資成本	13	<b>789,552</b>	346,004
應佔聯營公司損益		<b>(26,220)</b>	14,078
經營活動產生現金流量		<b>2,122,483</b>	1,287,796
持有待售物業減少		<b>871,617</b>	531,651
發展中物業增加		<b>(1,060,642)</b>	(1,071,372)
存貨減少		<b>65,602</b>	5,174
退休福利撥備增加		<b>(978)</b>	(817)
應收貿易款項減少		<b>5,070</b>	6,559
預付款項及其他應收款項增加		<b>(67,100)</b>	(151,085)
應付貿易款項及票據減少		<b>40,794</b>	(312,679)
已收按金、應計費用及其他應付款項(減少)／增加		<b>(1,021,194)</b>	238,780
經營所得現金		<b>955,652</b>	534,007

續／...

## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
已收利息		23,256	15,749
已付中國稅項		(634,064)	(309,286)
經營活動產生之現金流量淨額		344,844	240,470
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(686,216)	(460,212)
投資性物業增加		(322,463)	(122,420)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		3,794	4,633
出售投資性物業所得款項		—	7,276
購買持作交易金融資產		—	(304,582)
購買可供出售權益投資		(503,928)	(254,652)
出售可供出售權益投資所得款項		146,000	—
購買土地租賃預付款		(164,399)	(92,052)
預付土地租賃預付款		(26,073)	(50,472)
購買其他無形資產		(2,944)	(2,290)
向一間聯營公司的貸款		(185,420)	(10,000)
收購附屬公司	38	(2,561,551)	(466,304)
收購附屬公司的預付款		—	(494,883)
增加於一家聯營公司的投資		(147,049)	—
出售部分聯營公司權益		—	225,043
收購非控股股東權益		(1,030)	(3,000)
收購代價結算		(755,935)	—
聯營公司派付的股息		(25,055)	—
來自聯營公司的股息		5,513	3,329
收到計入損益的投資的股息收入		—	2,989
收到可供出售權益投資的股息收入	12	36,857	32,784
投資活動產生的現金流量淨額		(5,189,899)	(1,984,813)

續 / ...

## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
新增銀行貸款及其他借款		<b>13,657,014</b>	8,990,428
償還銀行貸款		<b>(8,922,898)</b>	(5,648,618)
已付利息		<b>(1,085,603)</b>	(746,634)
來自一家同系附屬公司的貸款		<b>1,214,500</b>	—
已付末期股息		—	(45,171)
已付中期股息		—	(93,303)
附屬公司向非控股股東支付股息		—	(8,678)
股份回購及註銷	35	<b>(844)</b>	(66,786)
抵押銀行存款(增加)/減少		<b>(86,539)</b>	25,322
融資活動產生的現金流量淨額		<b>4,775,630</b>	2,406,560
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>			
匯率變動的影響，淨額		<b>(51,863)</b>	(75,418)
年初現金及現金等價物		<b>1,248,868</b>	662,069
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>1,127,580</b>	1,248,868
<b>現金及現金等價物的餘額分析</b>			
現金及銀行存款餘額	30	<b>1,127,580</b>	1,248,868
現金流量表所載現金及現金等價物		<b>1,127,580</b>	1,248,868

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 1. 公司及集團資料

茂業國際控股有限公司(「本公司」)於2007年8月8日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法案，以經合併及修訂者為準)註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處已更換為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, Ky1-1205 Cayman Islands，自2016年10月1日生效，而本公司總辦事處及主要營業地點則位於中華人民共和國深圳深南東路4003號世界金融中心38樓。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於中國大陸從事百貨店經營管理及物業發展業務。

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

## 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
茂業百貨控股有限公司	英屬維爾京群島 2007年9月11日	2美元／ 50,000美元	100	—	投資控股
茂業百貨(中國)有限公司 (「茂業中國」)	香港 1993年12月7日	100,000港元	—	100	投資控股
中兆商業市場開發(深圳)有限公司**	中國／中國大陸 2004年6月18日	1,000,000港元	—	100	投資控股
中兆投資管理有限公司(「中兆」)**	中國／中國大陸 1997年10月28日	人民幣 50,000,000元	—	100	投資控股
大華投資(中國)有限公司	香港 2008年5月28日	100港元／ 10,000港元	—	100	投資控股
深圳茂業商廈有限公司 (「深圳茂業商廈」)**	中國／中國大陸 1996年1月31日	320,000,000美元	—	100	投資控股及 經營百貨店
深圳市茂業百貨深南有限公司**	中國／中國大陸 2000年4月20日	人民幣 1,000,000元	—	85.53	經營百貨店
深圳茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2000年4月20日	人民幣 536,869,782元	—	85.53	經營百貨店

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
深圳市茂業百貨華強北有限公司**	中國／中國大陸 2003年3月31日	人民幣 1,000,000元	—	85.53	經營百貨店
深圳市茂業東方時代百貨有限公司**	中國／中國大陸 2005年8月8日	人民幣 1,200,000元	—	85.53	經營百貨店
珠海市茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2001年8月24日	人民幣 4,800,000元	—	85.53	經營百貨店
深圳茂業互聯網金融服務有限公司**	中國／中國大陸 2015年10月27日	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
重慶茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2004年8月27日	人民幣 30,000,000元	—	100	經營百貨店
太原茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2008年4月11日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
重慶百福樂商貿有限公司**	中國／中國大陸 2008年9月16日	人民幣 102,481,500元	—	100	經營超市
深圳茂業天地投資顧問有限公司**	中國／中國大陸 2008年8月18日	人民幣 208,320,000元	—	100	投資控股
深圳茂業商用投資顧問有限公司**	中國／中國大陸 2008年8月18日	人民幣 208,320,000元	—	100	投資控股
山西茂業置地房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2008年11月18日	人民幣 100,000,000元	—	100	房地產發展
常州茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2009年5月21日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
瀋陽茂業時代置業有限公司**	中國／中國大陸 2007年9月24日	人民幣 8,000,000元	—	100	房地產發展
深圳市茂業廣告有限公司**	中國／中國大陸 2002年12月25日	人民幣 2,000,000元	—	100	提供廣告服務
泰州第一百貨商店股份有限公司**	中國／中國大陸 1994年5月20日	人民幣 18,950,000元	—	97.31	經營百貨店
無錫億百置業有限公司**	中國／中國大陸 2008年4月15日	人民幣 202,500,000元	—	90	房地產發展

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
瀋陽茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年5月13日	人民幣 155,000,000元	—	100	經營百貨店
錦州茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年7月9日	193,000,000港元	—	100	房地產發展
保定茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年9月20日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
淮安茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年9月30日	人民幣 206,000,000元	—	100	房地產發展
山東省淄博市茂業百貨股份有限公司**	中國／中國大陸 1999年1月7日	人民幣 143,887,180元	—	80	經營百貨店
保定茂業房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2006年12月18日	人民幣 50,000,000元	—	100	房地產發展
成都成商實業(控股)有限公司**	中國／中國大陸 2005年7月12日	人民幣 5,000,000元	—	85.53	投資控股
臨沂茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年11月3日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
泰州茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年11月8日	1,124,800,000港元	—	100	房地產發展
香港茂業百貨(揚州)有限公司**	中國／中國大陸 1996年5月16日	人民幣 64,643,046元	—	70	經營百貨店
淄博茂業商廈有限公司**	中國／中國大陸 1994年6月25日	人民幣 81,800,000元	—	80	經營百貨店及 超市連鎖店
茂業商業股份有限公司*	中國／中國大陸 1993年12月31日	人民幣 1,731,982,546元	—	85.53	投資控股及 經營百貨店
成都人民車業有限責任公司**	中國／中國大陸 1998年3月18日	人民幣 48,000,000元	—	80.15	投資控股
成商集團南充茂業百貨有限公司 (「南充茂業」)**	中國／中國大陸 2001年11月20日	人民幣 20,000,000元	—	85.53	經營百貨店

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
南充澤福商貿有限公司**	中國／中國大陸 2014年11月5日	人民幣 21,500,000元	—	85.53	經營百貨店
南充志美商貿有限公司**	中國／中國大陸 2014年11月17日	人民幣 3,800,000元	—	85.53	經營百貨店
成商集團控股有限公司**	中國／中國大陸 1998年3月9日	人民幣 1,378,417,349元	—	85.53	房地產租賃
樂山市峨眉山風景區區成商鳳凰湖 有限公司**	中國／中國大陸 1997年3月11日	人民幣 33,730,000元	—	68.39	經營酒店及 提供配套設施
成都人民商場(集團)綿陽有限公司**	中國／中國大陸 2007年9月13日	人民幣 5,000,000元	—	85.53	經營百貨店
成商集團成都人民商場有限公司**	中國／中國大陸 2009年8月21日	人民幣 20,000,000元	—	85.53	投資控股及 經營百貨店
成都成商建築裝飾工程有限公司**	中國／中國大陸 1996年2月21日	人民幣 5,000,000元	—	85.53	房地產發展
成都茂業地產有限公司**	中國／中國大陸 2008年7月15日	人民幣 8,000,000元	—	85.53	房地產發展
荷澤茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2008年12月29日	人民幣 5,000,000元	—	76.97	經營百貨店
江蘇茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2012年5月9日	人民幣 325,000,000元	—	100	房地產發展
包頭市茂業東正房地產開發 有限公司**	中國／中國大陸 2011年10月26日	人民幣 10,000,000元	—	100	房地產發展
萊蕪茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2012年12月25日	人民幣 20,000,000元	—	100	房地產發展
深圳茂業投資控股有限公司**	中國／中國大陸 2012年8月24日	人民幣 545,465,800元	—	100	投資控股
瀋陽安立置業經營有限責任公司 (「瀋陽安立」)**	中國／中國大陸 2005年8月4日	人民幣 133,000,000元	—	100	投資控股及 房地產管理
瀋陽立誠經營管理有限公司**	中國／中國大陸 2006年8月24日	人民幣 7,750,000元	—	96.77	物業管理

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
沈陽茂業酒店有限公司**	中國／中國大陸 2007年8月30日	人民幣 10,000,000元	—	99	酒店業務
瀋陽商城物業管理有限公司**	中國／中國大陸 2006年8月24日	人民幣 500,000元	—	100	房地產管理
遼寧物流有限公司(「遼寧物流」)**	中國／中國大陸 2003年5月12日	人民幣 78,000,000元	—	99.94	投資控股及 房地產發展
瀋陽展業置地有限公司(「展業」)**	中國／中國大陸 1999年9月2日	人民幣 245,000,000元	—	50.93	房地產發展
山東濰州置業有限公司**	中國／中國大陸 2009年8月11日	人民幣 50,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島茂業房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2012年1月4日	人民幣 5,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島茂業置業房地產開發 有限公司**	中國／中國大陸 2016年5月19日	人民幣 8,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島市金原房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2000年8月8日	人民幣 135,000,000元	—	100	房地產發展
淄博茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2013年11月29日	人民幣 20,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島茂業控股有限公司 (「茂業控股」)**	中國／中國大陸 2008年8月4日	人民幣 886,517,865元	—	100	經營百貨店
秦皇島金原家居裝飾城有限公司**	中國／中國大陸 2003年11月20日	人民幣 1,000,000元	—	100	房地產租賃
秦皇島茂業超市有限公司**	中國／中國大陸 2001年6月26日	人民幣 10,000,000元	—	100	經營超市
秦皇島茂業物業服務有限公司**	中國／中國大陸 2001年6月26日	人民幣 5,000,000元	—	100	房地產租賃
秦皇島金原商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2001年4月14日	人民幣 2,000,000元	—	100	房地產管理
成都成商物業管理有限公司**	中國／中國大陸 2005年4月29日	人民幣500,000元	—	85.53	房地產管理



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
安徽國潤投資發展有限公司**	中國／中國大陸 1998年10月4日	人民幣 294,330,000元	—	100	投資控股及 房地產發展
滁州茂業投資發展有限公司**	中國／中國大陸 2003年4月25日	人民幣 70,000,000元	—	100	房地產發展
蕪湖茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2002年5月16日	人民幣 110,000,000元	—	100	房地產發展
淮南茂業投資發展有限公司**	中國／中國大陸 2002年3月26日	人民幣 31,600,000元	—	100	房地產發展
成都成商聯合汽車有限責任公司**	中國／中國大陸 2004年9月23日	人民幣 6,000,000元	—	85.53	汽車發展
成都仁和春天百貨有限公司**	中國／中國大陸 1997年10月29日	人民幣 40,000,000元	—	85.53	經營百貨店
成都市青羊區仁和春天百貨 有限公司**	中國／中國大陸 2007年11月29日	人民幣 185,000,000元	—	85.53	經營百貨店
內蒙古維多利商業(集團) 有限公司**	中國／中國大陸 2002年6月16日	人民幣 170,000,000元	—	59.87	投資控股及 經營百貨店
內蒙古維多利商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2004年1月18日	人民幣 20,000,000元	—	59.87	經營百貨店
內蒙古維多利新城商業管理 有限公司**	中國／中國大陸 2008年1月15日	人民幣 100,000,000元	—	59.87	經營百貨店
內蒙古金維利商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2015年3月24日	人民幣 10,000,000元	—	59.87	經營百貨店
包頭市維多利商廈有限公司**	中國／中國大陸 2009年4月14日	人民幣 10,000,000元	—	59.87	經營百貨店
內蒙古維多利超市有限公司**	中國／中國大陸 2003年3月6日	人民幣 20,000,000元	—	59.87	經營超市
包頭市維多利商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2013年10月28日	人民幣 3,000,000元	—	59.87	經營百貨店

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
包頭市維多利超市有限公司**	中國／中國大陸 2013年12月30日	人民幣 500,000元	—	59.87	經營超市
呼和浩特市維多利房地產開發 有限公司**	中國／中國大陸 2001年11月29日	人民幣 30,000,000元	—	59.87	物業發展
內蒙古家世界房地產有限公司**	中國／中國大陸 2006年3月7日	人民幣 10,000,000元	—	59.87	物業發展
內蒙古魯地房地產有限公司**	中國／中國大陸 2006年6月29日	人民幣 30,000,000元	—	59.87	物業發展
呼和浩特市維多利物業服務有限責任公 司**	中國／中國大陸 2008年1月25日	人民幣 500,000元	—	59.87	物業租賃
包頭市維多利物業管理有限公司**	中國／中國大陸 2014年5月21日	人民幣 1,000,000元	—	59.87	物業管理

\* 一家在中國上海證券交易所A股上市的附屬公司。

\*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司的公司

除深圳茂業商廈及中兆外，所有其他附屬公司均非由安永會計師事務所、安永會計師事務所全球網絡下香港或另外成員公司審核。

年內，本集團向第三方收購仁和春天百貨有限公司(「仁和春天」)、成都青羊區仁和春天百貨有限公司(「青羊區仁和春天」)及內蒙古維多利商業(集團)有限公司(「內蒙古維多利集團」)。有關該等收購的進一步詳情載於財務報表附註38。

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.1 編製基準

此等財務報表是根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准之準則及詮釋以及由國際會計準則理事會批准之國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋及香港公司條例的披露規定，按歷史成本法編製，惟已上市股權投資採用公允價值計量除外。除另有注明者外，此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均調整至最接近之千元。

於2016年12月31日，本集團的流動負債淨額為約人民幣11,032,375,000元。本集團償還到期債務的能力很大程度上倚賴其未來經營現金流量以及其續借銀行貸款及其他借款的能力。經考慮以下因素，董事已審慎評估本集團的流動資金狀況：

- (1) 2016年，經扣除投資物業公允價值變動收益淨額，本集團的淨利潤為人民幣54,881,000元及經營活動所得現金淨額為人民幣344,844,000元。本集團有能力持續盈利並從經營活動中產生現金流入淨額。
- (2) 並無跡象顯示本集團將於2017年12月31日前清盤。
- (3) 2016年7月20日，本公司全資附屬公司深圳茂業商廈的本金總額不超過人民幣50億元的非公開債券獲批在上海證券交易所上市。到期日不超過三年。董事預期2017年期間將分兩期發行債券人民幣20億元及30億元。
- (4) 2016年9月29日，本公司非全資附屬公司茂業商業的本金總額不超過人民幣17億元的非公開債券獲批在上海證券交易所上市。到期日不超過三年。董事預期2017年期間將發行債券人民幣17億元。
- (5) 2016年7月22日，深圳茂業商廈獲中國銀行間市場交易商協會批准於2016年7月22日起兩年內發行最高本金總額為人民幣15億元的短期融資票據。董事預期2017年期間將分多期發行票據人民幣15億元。
- (6) 2016年12月6日，茂業商業獲中國證券監督管理委員會批准發行本金總額不超過人民幣9億元的公開債券。到期日不超過五年。董事預期於2017年期間發行債券人民幣9億元。
- (7) 此外，本集團繼續透過(包括但不限於)以下債務融資來改善現金流量狀況：(i)取得循環融資款項及償還現有銀行貸款，(ii)透過發行長期公司債券以償還短期貸款來改善資金架構，(iii)透過質押土地及樓宇或投資物業來取得抵押貸款。

## 財務報表附註

2016年12月31日

**2.1 編製基準(續)**

(8) 若經濟轉差或融資計劃失敗導致該等負債必須即時償還，本集團亦能透過其他投融資活動來補充其現金流量。例如，本集團可出售其於上市公司的部分可供出售股權投資或按公允價值入賬的其他股本投資。該等資產的流動性可滿足還款需要，在必要時，該等資產可迅速出售。

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

**合併基準**

該等綜合財務報表由本集團截至2016年12月31日止年度的財務報表組成。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.1 編製基準(續)

#### 合併基準(續)

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

### 2.2 會計政策的變更及披露

#### 投資性物業會計政策變更

本集團已將投資性物業的會計政策由成本模式調整為公允價值模式。本集團過往按成本(包括交易成本)減累計折舊及任何減值虧損計量投資性物業。

為更準確地反映本集團所持投資性物業的價值，提升與同業公司財務資料的可比性，為其財務報表用戶提供關聯度更高的資料及避免本集團上市附屬公司與本集團間的會計政策有任何差異，本集團其中一個重要附屬公司集團(其於中國證券市場上市)已調整其會計政策，將投資性物業按公允價值(先前按成本)入賬，而本集團已選擇自截至2016年12月31日止年度起將投資性物業的會計政策由成本模式調整為公允價值模式，且董事會已批准投資性物業的會計政策變更。本集團已追溯採納該修訂，對綜合財務狀況表及綜合損益表的影響於下文披露。

	<b>2016年</b>	2015年	2015年
	<b>12月31日</b>	12月31日	1月1日
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元	人民幣千元
<b>對綜合財務狀況表的影響</b>			
以下各項增加／(減少)：			
投資性物業	<b>76,240</b>	1,682,434	1,215,878
土地租賃預付款項	—	(161,604)	(140,543)
預付款、按金及其他應收款項	—	(12,242)	(11,953)
遞延稅項負債	<b>25,551</b>	377,148	265,846
其他儲備	<b>39,883</b>	813,538	542,723
非控股股東權益	<b>10,806</b>	317,902	254,813

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 2.2 會計政策的變更及披露(續)

## 投資性物業會計政策變更(續)

## 對綜合損益表的影響

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
以下各項增加／(減少)：		
其他損益	<b>76,240</b>	185,182
所得稅	<b>25,551</b>	57,114
折舊及攤銷	—	(43,276)
母公司權益持有人應佔	<b>39,883</b>	159,175
非控股股東權益應佔	<b>10,806</b>	12,169
	<b>人民幣</b>	人民幣
母公司普通權益持有人應佔每股盈利增加	<b>0.78分</b>	3.08分

## 新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已就本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第 14 號	歸管遞延賬目
國際財務報告準則第 11 號(修訂本)	合營安排：收購權益之會計方法
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 38 號(修訂本)	接受折舊及攤銷方式的澄清
國際會計準則第 1 號(修訂本)	披露計劃
國際會計準則第 27 號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
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：應用綜合入賬例外情況
2012 年至 2014 年週期之年度改進	對多項國際財務報告準則之修訂

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.2 會計政策的變動及披露(續)

#### 新訂及經修訂準則及詮釋(續)

(a) 國際會計準則第1號(修訂本)澄清了現行國際會計準則第1號的規定，而非對其作出重大變動。該等修訂本澄清：

- (i) 國際會計準則第1號中的重要性的規定；
- (ii) 可分解損益及其他全面收入表以及財務狀況表中的具體單列項目；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的列報順序；及
- (iv) 採用權益法核算聯營公司及合營企業的其他全面收入的份額須合併為單一行項目呈列，且須對隨後將會或不會重新分類至損益的項目進行分類。

此外，該等修訂亦澄清財務狀況表及損益表中呈列新增小計時所採用的規定。該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

(b) 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號中的原則，即收益反映自經營業務(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，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用而不會對本集團產生任何影響，原因是本集團並未將收益法用於其非流動資產的折舊。

(c) 於2014年9月頒佈的2012年至2014年週期國際財務報告準則之年度改進載列多項國際財務報告準則的修訂。修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務：澄清向擁有人提出的銷售計劃或分派計劃的變動，不應視為一項新出售計劃，卻應為原計劃的持續。因此，國際財務報告準則第5號的規定在應用上並無變動。該等修訂亦澄清，改變出售方式並不會改變持作出售的非流動資產或出售組合的歸類日期。該等修訂即將應用。該等修訂對本集團並無影響，原因是本集團於年內並無對持作出售的出售組合之銷售計劃或出售方式作出任何改變。

## 財務報表附註

2016年12月31日

**2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則**

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

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第4號(修訂本)	在國際財務報告準則第4號「保險合約」下應用國際財務報告準則第9號「金融工具」 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號(修訂本)	澄清國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」 <sup>2</sup>
國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易的分類及計量 <sup>2</sup>
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企業之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
2014年至2016年週期年度改進所載國際財務報告準則第12號(修訂本)	披露於其他實體的權益 <sup>1</sup>
2014年至2016年週期年度改進所載國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納國際財務報告準則 <sup>2</sup>
2014年至2016年週期年度改進所載國際會計準則第28號(修訂本)	聯營公司或合營企業的投資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 強制生效日期待定，惟可提前應用

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年7月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。2016年內，本集團對採納國際財務報告準則第9號的影響進行高度評估。初步評估乃基於目前可查閱的資料及可能因未來進一步的詳細分析或本集團可取得的其他合理及可支持的資料進行變動。採納國際財務報告準則第9號預期產生的影響概述如下：

**(a) 分類及計量**

本集團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。預期將繼續以公允價值計量現時以公允價值持有的所有金融資產。現時持有可供銷售之股本投資將按公允價值計入其他全面收益，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他全面收益採納以呈列公允價值變動。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收益記錄之收益及虧損不得重新計入損益。



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.3 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

#### (b) 減值

國際財務報告準則第9號規定並無根據國際財務報告準則第9號透過損益以公允價值列賬的項目以攤銷成本或透過其他全面收益以公允價值列賬之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用年期基準入賬。本集團預期採納簡化方式，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的可使用預期虧損入賬。本集團將進行更詳細分析，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15號建立一個新的五步模式，將說明自客戶合約產生的收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代國際財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2016年4月，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第15號的修訂本，以解決確定履約義務、主事人與代理的應用指引、知識產權許可證以及轉型等實施問題。該等修訂本亦旨在幫助確保公司於採用國際財務報告準則第15號時具有更高的應用一致性，並降低應用該準則的成本和複雜性。本集團預期於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號，目前正評估採納國際財務報告準則第15號的影響。

國際財務報告準則第16號於2016年1月發佈，該準則取代了國際會計準則第17號租賃、國際財務報告準則解釋委員會發佈的解釋公告第4號*確定一項協議是否包含租賃*、常設解釋委員會發佈的解釋公告第15號*經營租賃：激勵措施*及常設解釋委員會發佈的解釋公告第27號*評價涉及租賃法律形式的交易的實質*。國際財務報告準則第16號則闡述了對租賃的確認、計量、報告及披露的原則，要求承租人以類似於國際會計準則第17號下的融資租賃會計處理方法，採用單一表內模型對所有租賃進行會計處理。該準則包含兩項對於承租人租賃確認的豁免，分別為低價值資產的租賃(例如個人電腦)和短期租賃(即租期小於或等於12個月的租賃)。在租賃開始日，承租人確認該合同是一項支付租賃費的負債(即：租賃負債)及代表在租賃期限內有使用權的資產(即：使用權資產)。承租人必須分別確認租賃負債的利息費用及使用權資產的折舊費用。該準則要求在某些事項發生時，承租人需要重新計量租賃負債，例如租賃條款的修改或者源於確定未來租賃付款額的指數或利率的變換產生的該付款額變動。承租人通常將租賃負債的重新計量金額確認為對使用權資產的調整。與國際會計準則第17號中的現行會計處理相比，國際財務報告準則第16號下出租人會計處理基本上沒有變化。出租人依舊採用與國際會計準則第17號相同的分類原則將所有租賃分為兩類：經營租賃及融資租賃。國際財務報告準則第16號與國際會計準則第17號相比，要求承租人及出租人對租賃作出更加詳盡的披露。在已採用國際財務報告準則第15號的情況下，允許提前採用。承租人在應用該準則時可以選擇使用完全追溯調整法或經修訂的追溯調整法。該準則的過渡條款允許存在一定的緩衝期。本集團預期於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號，目前正評估採納國際財務報告準則第16號的影響。

## 財務報表附註

2016年12月31日

**2.3 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)**

國際會計準則第7號的修訂本現金流量表為國際會計準則理事會披露計劃的一部分及規定實體須作出披露，讓財務報表使用者可評估融資活動所產生負債的變動，包括因現金流量及非現金變動而產生的變動。首次應用該修訂本時，實體無需提供過往期間的比較資料。應用該等修訂本將導致本集團須作出額外披露。本集團預期自2017年1月1日起採納該等修訂本。

國際會計準則第12號的修訂本已獲頒佈，旨在解決有關按公允價值計量的債務工具的未變現虧損確認遞延稅務資產的問題，儘管該等修訂本亦廣泛應用於其他情況。該等修訂本闡明，實體於評估應課稅利潤可否用於抵銷可扣減暫時差額時，需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時差額限制實體可作出扣減的應課稅利潤的來源。另外，該等修訂本亦就實體應如何釐定未來應課稅利潤提供指引，並解釋課稅利益可包括收回超過賬面價值的部分資產的情況。

國際會計準則理事會於2016年6月2日發佈對國際財務報告準則第2號的修訂本以股份為基礎的付款，主要針對三個方面：可行權條件對以現金結算的股份支付交易的計量的影響；具有以淨額結算代扣代繳義務特徵的股份支付交易的分類；以及當對股份支付交易條款與條件修改使交易分類從現金結算改為以權益結算時的會計處理。實行該修訂時，實體無需重述以前年度財務報告信息。當選擇採用上段所述三項修訂並滿足其他相關標準時，實體可採用追溯調整法。本集團預期自2018年1月1日起採用該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第10號和國際會計準則第28號的修訂本解決了國際財務報告準則第10號和國際會計準則第28號之間就喪失對附屬公司的控制權(被轉讓或被投入至合營企業或聯營企業)規定不統一的問題。該修訂澄清，對在投資者和合營企業或聯營企業之間轉讓或投入資產(該資產構成國際財務報告準則第3號所定義的業務)所產生的收益或損失應予全額確認，然而如果上述資產不構成一項業務，則應僅就非關聯投資者權益的部分確認轉讓或投入該資產所產生的收益或損失。國際會計準則理事會已無限期推遲該等修訂本生效日，選擇提前實行該修訂的實體必須採用未來適用法實行。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要

#### 於聯營公司的投資

聯營公司為一家下屬附屬公司或共同控制企業的實體，而本集團對其擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與被投資方的財務和經營決策的權力，但不是控制或者是共同控制這些決策的權力。

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

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

#### 企業合併及商譽

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

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 企業合併及商譽(續)

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

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

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

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組別)的一部分及所出售單位的業務一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。減值虧損於產生期間自綜合損益表中與減值資產功能一致的支出類別中扣除。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公允價值計量

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

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

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

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

第一級－基於相同資產或負債在活躍市場上(未經調整)的報價

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值

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

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

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 關聯方

在下述情況下某一方會被視為本集團之關連方：

- (a) 該方為如下所述任何人士或其親密家庭成員 (i) 控制或共同控制本集團；(ii) 對本集團有重大影響力；或 (iii) 為本集團或其任一控股公司之主要管理層成員；或
- (b) 該方符合下述情形中任意一種：
  - (i) 該實體與本集團同屬於一個集團；
  - (ii) 該實體為本集團之聯營或合營公司(或聯營或合營公司之母公司、附屬公司、其他實體的附屬公司)；
  - (iii) 該實體與本集團合作經營同一第三方；
  - (iv) 其中一方為第三方之合營公司，而另一方為該第三方之聯營公司；
  - (v) 該實體提供一個僱傭後福利計劃予本集團僱員或任何本集團相關人士的實體作為福利；
  - (vi) 該實體受到(a)項中所述人士之控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)項中所述人士對該實體具有重大影響或為該實體或該實體之母公司關鍵管理人員；及
  - (viii) 實體或集團之任何成員公司(為集團之一部分)向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

**物業、廠房及設備以及折舊**

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。

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

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及維護開支，一般於產生期間自綜合損益表扣除。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面值，作為重置成本。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

每項物業、廠房及設備按其估計可使用年限，以直線法計算折舊以攤銷成本至其估計殘值。就此所使用的主要年折舊率如下：

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

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

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

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



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業

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

投資物業公允價值的變動所產生的損益，計入所產生年度的收益表。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售年度內在損益表中予以確認。

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

#### 發展中物業

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 無形資產(商譽除外)

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

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

### 經營租賃

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

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

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時按適當的形式劃分為按公允價值計量而其變動計入損益的金融資產，貸款及應收款項及可供出售的金融資產，或者劃分為指定作有效對沖的對沖工具的衍生工具。金融資產進行初始確認時，應以其公允價值，除非是公允價值變動不計入損益的投資，加可直接歸屬的交易開支計量。

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，該等金融資產分類如下：

##### 按公允價值計入損益的金融資產

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

按公允價值計入損益的金融資產須按公允價值記錄於財務狀況表並將公允價值正變動淨值於其他收入及收益呈列及公允價值的負變動淨值於損益表呈列為融資成本。該等公允淨值變動不包括此等金融資產所賺取的任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」一段所載的政策確認。

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

##### 貸款及應收款項

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 後續計量(續)

##### 可供出售的金融資產

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

於首次確認後，可供出售金融資產按公允價值計算，而有關盈虧確認為其他全面收益中的可供出售權益投資重估儲備，直至投資終止確認為止，屆時過往在權益入賬的累計盈虧均計入綜合損益表的其他收入，或者直至該投資被確定減值為止，屆時該等累計盈虧計入綜合損益表中的其他收益或虧損並撥出可供出售投資重估儲備。

所賺取的利息及股息分別列報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」一段所載的政策於綜合損益表中確認為其他收入。

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

本集團評估可供出售的金融資產以判斷其於短期內出售的能力和意圖是否恰當。當本集團由於市場喪失活躍性而無法交易該金融資產，若管理層於可預見未來有能力和意圖持有該資產至到期日期，本集團將重新分類這些金融資產(極少情況)。

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產的終止確認

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

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

倘本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，其會評估有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。於並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權時，本集團將就本集團後續參與有關資產的程度確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

對已轉讓的資產以提供財務擔保的方式繼續涉入的，以該資產賬面原值及本集團或須償還之擔保上限較低者計量已轉讓資產。

#### 金融資產減值

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 以攤銷成本入賬的金融資產

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

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

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

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

#### 以成本入賬的資產

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

可供出售的金融投資

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

倘可供出售資產已減值，則其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與現有公允價值之差額，扣除任何先前已於損益表確認之減值虧損，將自其他全面收益移除，並於損益表確認。

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

對於重大的以及持續的定義需要通過判斷。在進行判斷時，在所有因素中，集團須評價一項投資的公允價值低於其成本的持續時間或程度。

#### 金融負債

初步確認及計量

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

所有金融負債初步按公允價值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 後續計量

金融負債的計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：

#### 貸款及借貸

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

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

#### 財務擔保合約

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

#### 可換股債券

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

### 金融負債的終止確認

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，會終止確認金融負債。

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



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融工具的抵銷

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

#### 存貨

存貨包括為轉售而購入的商品，按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬。商品成本以移動加權平均法予以釐定。存貨的可變現淨值按估計售價減截至完成及處置時產生的任何估計成本計算。

#### 持有待售已落成物業

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

#### 現金及現金等價物

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

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途無限制的銀行存款。

#### 撥備

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

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

#### 現金折扣券負債

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

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

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或實質制定之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

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

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

#### 收入確認

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

- (a) 特許專櫃銷售佣金於相關特許專櫃經銷商銷售商品時予以確認。
- (b) 商品直銷及物業銷售於所有權的重大風險及回報轉歸買方時確認，惟本集團對所售商品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益貼現至財務資產賬面淨值的利率。
- (g) 股息會在股東收取款項的權利被確立時確認。

#### 退休福利

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 退休福利(續)

#### 其他僱員福利

##### 界定福利計劃

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

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

後期的服務成本在收益或虧損中由以下發生最早者確認：

- 該計劃修正或削減的日期；及
- 本集團確認重組相關費用的日期

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

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

### 借貸成本

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

倘一般借取資金以用於獲取合資格資產，則個別資產的開支會採用6.13%的資本化率。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 股息

末期股息經股東於股東大會上批准後確認為負債。

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

#### 外幣

本公司及其他於開曼群島、英屬維京群島和香港成立的控股附屬公司以港幣為其功能貨幣。中國附屬公司的功能貨幣為人民幣。由於本集團的經營活動主要在中國大陸，人民幣用作本集團之呈列貨幣。外幣交易按交易日期的功能貨幣匯率初步入賬。於各結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率重新換算，全部差額撥入收益表。

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

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

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

**財務報表附註**

2016年12月31日

**3. 重大會計判斷及估計**

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

**判斷**

於應用本集團的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，惟涉及估計者除外，因估計對財務報表中確認的金額影響最大：

- *經營租約承擔—本集團為出租人*

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據對此項安排之條款及條件之評估確定其保留所有以經營租約方式出租之此等物業帶來之重大風險及回報。

- *投資物業及自用物業之歸類*

本集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，本集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於本集團所持之其他資產。業主自佔物業產生的現金流量不僅來自物業，亦來自百貨店業務所用其他資產。本集團若干物業乃持作賺取租金或資本增值，亦有部分持作供貨商品或服務或行政管理用途。如該部分獨立出售(或以融資租賃方式獨立出租)，本集團將獨立處理。如該部分不能獨立出售，持作供貨商品或服務或行政管理佔極少部分，該物業則列作投資物業。本集團對各項物業作出判斷，以確定配套服務是否重要到使物業不符合投資物業的資格。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定因素

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

- *物業、機器及設備的可使用期*

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

- *商譽減值*

本集團最少每年確定商譽有否減值，當中需要估計商譽所屬現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦要選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。於2016年12月31日商譽的賬面值為人民幣1,592,664,000元(2015年：人民幣283,934,000元)。進一步詳情載於附註20。

- *可供出售的金融資產減值*

本集團將部分資產分類為可供出售並按公允價值變動計入權益。倘公允價值下跌，管理層對該下跌作出估計以決定是否存在應計入綜合收益表的減值。

## 財務報表附註

2016年12月31日

**3. 重大會計判斷及估計(續)****估計不確定因素(續)**

## • 投資物業的公允價值估計

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

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

投資物業於2016年12月31日的賬面值為人民幣9,730,242,000元(2015年：人民幣2,625,041,000元)。進一步詳情(包括公允價值計量所用的主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註18。

## • 遞延稅項資產

倘有應課稅利潤而可用虧損抵銷，則會就所有可抵減暫時性差異和未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅利潤的時間與水平及日後稅務規劃策略作出重大判斷。於2016年12月31日，與已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為人民幣147,216,000元(2015年：人民幣75,287,000元)。於2016年12月31日，未確認的稅項虧損金額為人民幣1,334,191,000元(2015年：人民幣507,768,000元)。進一步詳情載於財務報表附註24。



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定因素(續)

- *存貨的可變現淨值及持有待售已落成物業*

存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計出售開支。持有待售已落成物業的可變現淨值由集團董事根據現行市價進行估計。該等估計乃基於當時市況及過往出售同類商品的經驗，或會因客戶喜好轉變或競爭對手作出相應行動而有大幅改變。本集團會於各結算日重新評估該等估計。

- *應收賬款及其他應收款項減值*

本集團基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回應收賬款及其他應收款項，以估計有關減值撥備，其中需要作出估計及判斷。倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就其他應收款項及應收關聯方款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值，故此影響於估計轉變期間的減值開支。本集團於各結算日期重新評估撥備。進一步詳情載於財務報表附註28及附註29。

- *對預提所得稅確認之遞延所得稅負債*

計提遞延所得稅負債之預提所得稅是針對於中國大陸設立之外商投資企業向外國投資者分配股利而徵收。確認該等遞延所得稅負債之金額乃基於管理層關於預期分配股利之重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註24。

- *撥回長期未贖回預付卡*

倘贖回的可能性不大，則長期未贖回預付卡會確認為其他收入。本集團對未贖回預付卡結餘進行賬齡分析，管理層則根據過往使用率估計各賬齡類別的預期未來使用率。預付卡的長期未贖回結餘予以撥回並根據預期未來使用率確認為其他收入。倘估計未來使用率較管理層的估計高／低10%，則撥回長期未贖回預付卡的其他收入將減少／增加人民幣2,136,000元。

## 財務報表附註

2016年12月31日

#### 4. 經營分部資料

為方便管理，本集團的業務單位根據經營性質及其產品及服務組織。三種業務分部的詳情概述如下：

- (a) 百貨店分部的經營包括特許專櫃銷售、商品直銷以及用於出租商用物業供第三方經營百貨店；
- (b) 物業發展分部，主要從事開發、銷售商用與住宅物業、以及用於出租商用物業而非經營百貨店；及
- (c) 「其他」分部，主要包括本集團酒店經營、提供配套服務及廣告業務。

管理層對本集團各經營分部業績分別進行監控以用作分配資源及評估績效的決策。分部績效是基於歸屬於母公司權益持有人之可報告分部損益進行評估。

分部間收入及轉讓是參照按當時主要市價銷售給第三方所使用的銷售價格進行的。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入：</b>					
銷售予外部客戶	3,735,080	2,056,549	49,710	—	5,841,339
分部間收入	—	7,634	600	(8,234)	—
其他收入	1,044,544	2,109	37,385	—	1,084,038
銷售成本	(1,285,618)	(1,376,857)	(4,616)	—	(2,667,091)
僱員開支	(468,067)	(48,414)	(26,168)	—	(542,649)
折舊與攤銷	(664,972)	(134,031)	(9,139)	—	(808,142)
經營租金開支	(300,072)	(1,640)	(882)	2,162	(300,432)
其他經營開支	(995,235)	(190,533)	(50,417)	6,072	(1,230,113)
其他收益／(損失)	20,724	(47,216)	9,371	—	(17,121)
經營利潤	1,086,384	267,601	5,844	—	1,359,829
融資成本	(439,963)	(349,589)	—	—	(789,552)
應佔聯營公司損益	26,220	—	—	—	26,220
除稅前利潤／(虧損)	672,641	(81,988)	5,844	—	596,497
所得稅費用	(331,723)	(148,946)	(3,767)	—	(484,436)
本年利潤／(虧損)	340,918	(230,934)	2,077	—	112,061
<b>以下人士應佔利潤：</b>					
母公司權益持有人	244,547	(200,380)	2,215	—	46,382
非控股股東權益	96,371	(30,554)	(138)	—	65,679
	340,918	(230,934)	2,077	—	112,061
<b>其他分部資料：</b>					
損益表中確認的減值虧損	1,475	—	—	—	1,475
損益表中撥回的減值虧損	—	—	—	—	—
聯營公司投資	2,533,377	—	—	—	2,533,377
資本開支*	113,786	2,236,670	6,523	—	2,356,979

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

(追溯重述)

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入：</b>					
銷售予外部客戶	2,485,579	776,628	22,114	—	3,284,321
分部間收入	—	1,437	—	(1,437)	—
其他收入	790,568	32,505	8,070	—	831,143
銷售成本	(829,241)	(531,651)	(501)	—	(1,361,393)
僱員開支	(344,021)	(26,889)	(10,910)	—	(381,820)
折舊與攤銷	(351,758)	(67,642)	(11,721)	—	(431,121)
經營租金開支	(206,933)	(1,513)	(355)	100	(208,701)
其他經營開支	(721,652)	(115,123)	(12,965)	1,337	(848,403)
其他收益／(損失)	183,370	(103,631)	31,248	—	110,987
經營利潤	1,005,912	(35,879)	24,980	—	995,013
融資成本	(125,216)	(220,788)	—	—	(346,004)
應佔聯營公司損益	(14,078)	—	—	—	(14,078)
除稅前利潤／(虧損)	866,618	(256,667)	24,980	—	634,931
所得稅費用	(293,644)	(44,508)	(7,246)	—	(345,398)
本年利潤／(虧損)	572,974	(301,175)	17,734	—	289,533
<b>以下人士應佔利潤：</b>					
母公司權益持有人	570,702	(290,983)	18,908	—	298,627
非控股股東權益	2,272	(10,192)	(1,174)	—	(9,094)
	572,974	(301,175)	17,734	—	289,533
<b>其他分部資料：</b>					
損益表中確認的減值虧損	2,214	84,627	—	—	86,841
損益表中撥回的減值虧損	(57)	—	—	—	(57)
聯營公司投資	2,337,550	—	—	—	2,337,550
資本開支*	1,421,182	1,361,288	552	—	2,783,022

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

本集團的全部收入歸於中國大陸的市場，因此並無呈列地域資料分析。

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

### 5. 收入

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	<b>1,908,762</b>	1,374,324
直銷	<b>1,446,115</b>	902,307
出租商鋪租金收入	<b>376,145</b>	204,552
百貨店的管理費收入	<b>4,058</b>	4,396
投資性物業租金收入	<b>128,976</b>	46,252
物業銷售收入	<b>1,927,573</b>	730,376
其他	<b>49,710</b>	22,114
	<b>5,841,339</b>	3,284,321
特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：		
特許專櫃銷售總額	<b>11,611,219</b>	8,255,225
特許專櫃銷售佣金	<b>1,908,762</b>	1,374,324
商鋪租賃的租金收入分析如下：		
租金收入	<b>360,394</b>	143,178
分租租金收入	<b>15,751</b>	61,374
	<b>376,145</b>	204,552

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 6. 其他收入

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自供應商及特許專櫃的收入		
— 行政與管理費收入	569,289	419,148
— 促銷費收入	290,806	240,549
— 信用卡手續費	139,522	113,441
撥回長期未贖回預付卡*	21,361	—
利息收入	23,256	17,430
其他	39,804	40,575
	<b>1,084,038</b>	831,143

\* 倘管理層認為贖回的可能性不大，則長期未贖回預付卡會確認為其他收入。

## 7. 銷售成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,285,618	829,241
已售物業成本	1,376,857	531,651
其他	4,616	501
	<b>2,667,091</b>	1,361,393

## 8. 僱員開支

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	472,386	333,721
退休福利	54,186	43,931
其他僱員福利	16,077	4,168
	<b>542,649</b>	381,820

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 8. 僱員開支(續)

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
袍金	698	635
其他薪酬：		
薪金及津貼	1,956	1,684
退休福利	69	56
	<b>2,025</b>	1,740
	<b>2,723</b>	2,375

#### (a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 人民幣千元	酬金總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>		
浦炳榮先生	215	215
梁漢全先生	161	161
鄒燦林先生	322	322
	<b>698</b>	<b>698</b>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>		
浦炳榮先生	195	195
梁漢全先生	146	146
鄒燦林先生	294	294
	635	635

於截至2016年12月31日止年度，概無支付任何其他薪酬予獨立非執行董事(2015年：無)

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 8. 僱員開支(續)

## (b) 執行董事及首席執行官

	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
執行董事：			
鍾鵬翼先生	120	—	120
王斌先生	816	27	843
王福琴女士	160	10	170
劉波先生	740	32	772
首席執行官：			
黃茂如先生	120	—	120
	<b>1,956</b>	<b>69</b>	<b>2,025</b>
	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
執行董事：			
鍾鵬翼先生	120	—	120
王福琴女士	534	28	562
王斌先生	910	28	938
	1,564	56	1,620
首席執行官：			
黃茂如先生	120	—	120
	120	—	120
	1,684	56	1,740

於2016年6月3日，王福琴女士辭任執行董事，而劉波先生獲委任為執行董事。截至2016年12月31日止年度，概無任何有關董事放棄或同意，放棄任何薪酬的安排(2015：無)。



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪酬人士包括兩名董事(2015年：兩名董事)，其薪酬已於上文附註8中披露。年內其他三名最高薪僱員(並非本公司董事或首席執行官)的薪酬詳情如下(2015年：三名)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及津貼	1,367	1,858
退休福利	50	83
	<b>1,417</b>	1,941

非董事最高薪僱員的薪酬屬以下區間的人數如下：

	2016年	2015年
零至港幣 1,000,000 元	3	3

### 10. 經營租金開支

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營租金	282,875	189,923
經營分租租金	17,557	18,778
	<b>300,432</b>	208,701

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 11. 其他經營開支

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
公用設施開支		335,207	219,041
宣傳及廣告開支		121,186	73,942
維護開支		77,744	66,414
招待開支		11,421	10,191
辦公開支		58,339	32,998
其他稅項開支		376,613	295,554
專業服務費		66,627	45,244
核數師酬金		6,200	6,540
銀行手續費		105,388	57,430
應收貿易賬款減值	28	267	2,214
發展中物業減值		—	16,457
其他應收款減值確認/(轉回)	29	1,208	(57)
首次支出		26,648	—
其他		43,265	22,435
		<b>1,230,113</b>	<b>848,403</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 12. 其他收益及虧損

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
處置物業、廠房及設備項目的虧損		<b>(2,018)</b>	(2,504)
處置聯營公司部分股份的收益		—	162,318
外匯虧損，淨額		<b>(83,410)</b>	(109,155)
按公允價值計入損益的權益投資的公允價值變動收益		<b>(3,962)</b>	(54,220)
投資物業公允價值收益	18	<b>76,240</b>	185,181
處置投資物業的收益		—	1,495
收到按公允價值計入損益的投資的股息收入		—	2,989
收到可供出售的權益投資的股息收入		<b>36,857</b>	32,784
商譽減值	20	—	(68,170)
應計罰金		<b>(48,808)</b>	(35,205)
其他		<b>7,980</b>	(4,526)
		<b>(17,121)</b>	110,987

### 13. 融資成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款利息	<b>1,132,637</b>	748,834
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	<b>1,132,637</b>	748,834
減：已資本化利息	<b>(343,085)</b>	(402,830)
	<b>789,552</b>	346,004

## 財務報表附註

2016年12月31日

**14. 所得稅**

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

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

根據英屬維爾京群島的法律法規，本集團無需在英屬維爾京群島繳納任何稅收。

香港利得稅準備將按截至2016年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5% (2015年：16.5%) 計算。

根據相關稅收法律，中國附屬公司須就其相關應課稅收入按25% (2015年：25%) 的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按30%至60%不等的累進稅率就土地價值增值部分(即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)徵收。為數人民幣67,551,000元的土地增值稅，已在截至2016年12月31日止年度的綜合損益表內扣除(2015年：人民幣31,295,000元)。

	<b>2016年</b> <b>人民幣千元</b>	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
當期－企業所得稅	<b>446,053</b>	371,104
當期－土地增值稅	<b>67,551</b>	31,295
遞延(附註24)	<b>(29,168)</b>	(57,001)
年內稅務開支總額	<b>484,436</b>	345,398

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 14. 所得稅(續)

按本公司及其主要附屬公司所處的司法權區法定稅率計算之除稅前利潤適用所得稅開支與本集團實際所得稅稅率計算之所得稅開支的對賬，及法定稅率與實際稅率的對賬如下：

2016年	開曼		英屬 維爾京 群島		香港		中國大陸		總計	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
稅前(虧損)/利潤	(326,578)		(1)		145,178		777,898		596,497	
法定稅率下的稅項	—	—	—	—	23,954	16.5	194,475	25	218,429	37
本集團中國附屬公司就 應課稅利潤按照 5%的稅率代扣代繳所得稅 產生的影響	—	—	—	—	36,989	25	—	—	36,989	6
特定地區或國家的較低稅率	—	—	—	—	(14,720)	(10)	—	—	(14,720)	(2)
聯營公司的利潤及虧損	—	—	—	—	—	—	(6,555)	(1)	(6,555)	(1)
稅務豁免	—	—	—	—	—	—	(1,707)	(1)	(1,707)	—
不可扣稅支出	—	—	—	—	459	—	3,719	—	4,178	1
未獲確認的稅務虧損	—	—	—	—	1,239	1	206,606	27	207,845	35
土地增值稅	—	—	—	—	—	—	67,551	9	67,551	11
土地增值稅的稅務影響	—	—	—	—	—	—	(16,888)	(2)	(16,888)	(3)
其他	—	—	—	—	(1,346)	(1)	(9,340)	(1)	(10,686)	(2)
按本集團實際稅率計算呈列 的稅項開支	—	—	—	—	46,575	32	437,861	56	484,436	81
2015年 (追溯重述)	開曼		英屬 維爾京 群島		香港		中國大陸		總計	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
稅前(虧損)/利潤	(296,738)		(23)		114,702		816,990		634,931	
法定稅率下的稅項	—	—	—	—	18,926	16.5	204,248	25	223,174	35
本集團中國附屬公司就 應課稅利潤按照 5%的稅率代扣代繳所得稅 產生的影響	—	—	—	—	15,464	13	—	—	15,464	2
特定地區或國家的較低稅率	—	—	—	—	(12,357)	(11)	—	—	(12,357)	(2)
聯營公司的利潤及虧損	—	—	—	—	—	—	3,623	—	3,623	1
稅務豁免	—	—	—	—	—	—	(7,515)	(1)	(7,515)	(1)
不可扣稅支出	—	—	—	—	2,229	2	22,004	(3)	24,233	4
未獲確認的稅務虧損	—	—	—	—	308	—	52,180	(6)	52,488	8
土地增值稅	—	—	—	—	—	—	31,295	(4)	31,295	5
土地增值稅的稅務影響	—	—	—	—	—	—	(7,824)	(1)	(7,824)	(1)
其他	—	—	—	—	4,170	4	18,647	(2)	22,817	4
按本集團實際稅率計算呈列 的稅項開支	—	—	—	—	28,740	25	316,658	(39)	345,398	54

聯營公司所佔的稅收金額為人民幣8,684,000元(2015年：人民幣23,216,000元)，在綜合損益表中包含在「聯營公司的利潤/虧損份額」中。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 15. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中期股息—無(2015年：2.2港仙)每普通股	—	93,303
擬派末期股息—0.3港仙(2015年：無)每普通股	<b>13,915</b>	—
	<b>13,915</b>	93,303

本年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東周年大會上批准。

## 16. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤人民幣46,382,000元(2015年：人民幣298,627,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,141,489,556股(2015年：5,160,924,290股)計算，已就年內供股的影響作出調整。

本集團於截至2016年及2015年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	家私、裝置 及其它設備 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
<b>2016年12月31日</b>							
於2015年12月31日及 2016年1月1日							
成本	6,068,867	472,321	15,312	196,105	693,439	1,569,350	9,015,394
累計折舊及減值	(1,055,341)	(279,396)	(7,715)	(149,257)	(373,255)	(6,613)	(1,871,577)
賬面淨值	5,013,526	192,925	7,597	46,848	320,184	1,562,737	7,143,817
於2016年1月1日 (扣除累計折舊及減值)	5,013,526	192,925	7,597	46,848	320,184	1,562,737	7,143,817
添置	28,771	10,792	311	12,613	—	745,245	797,732
處置	—	(560)	(1,705)	(2,991)	(556)	—	(5,812)
年內折舊撥備	(397,652)	(32,718)	(2,808)	(21,178)	(124,458)	—	(578,814)
發展中物業轉入(附註26)	117,150	—	—	—	—	150,705	267,855
轉撥至投資物業(附註18)	—	—	—	—	—	(718,060)	(718,060)
投資物業轉入(附註18)	—	—	—	—	—	632,292	632,292
購買附屬公司(附註38)	4,409,359	125,816	12,435	20,973	440,250	20,167	5,029,000
轉撥至其他無形資產(附註21)	—	—	—	—	—	(727)	(727)
轉出	1,109,373	—	—	—	414,799	(1,524,172)	—
匯兌調整	(428)	—	(62)	17	6	—	(467)
於2016年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	10,280,099	296,255	15,768	56,282	1,050,225	868,187	12,566,816
於2016年12月31日							
成本	11,717,098	590,737	20,339	228,511	1,458,947	874,794	14,890,426
累計折舊及減值	(1,436,999)	(294,482)	(4,571)	(172,229)	(408,722)	(6,607)	(2,323,610)
賬面淨值	10,280,099	296,255	15,768	56,282	1,050,225	868,187	12,566,816

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 17. 物業、廠房及設備(續)

	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	家私、裝置 及其它設備 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	4,563,989	384,020	18,268	188,829	522,530	1,859,700	7,537,336
累計折舊及減值	(873,430)	(254,073)	(9,368)	(145,387)	(328,507)	(6,614)	(1,617,379)
賬面淨值	3,690,559	129,947	8,900	43,442	194,023	1,853,086	5,919,957
於2015年1月1日							
(扣除累計折舊及減值)	3,690,559	129,947	8,900	43,442	194,023	1,853,086	5,919,957
添置	7,896	1,554	594	12,519	—	1,088,240	1,110,803
處置	(763)	(32)	(2,925)	(2,802)	(615)	—	(7,137)
年內折舊撥備	(188,710)	(25,570)	(1,272)	(18,255)	(79,226)	—	(313,033)
發展中物業轉入(附註26)	—	—	—	—	—	29,027	29,027
轉撥至投資物業(附註18)	(47,984)	—	—	—	—	—	(47,984)
購買附屬公司	439,590	7,583	2,300	9,670	49,259	2,407	510,809
轉撥至其他無形資產(附註21)	—	—	—	—	—	(60,803)	(60,803)
轉出	1,110,797	79,443	—	2,251	156,729	(1,349,220)	—
匯兌調整	2,141	—	—	23	14	—	2,178
於2015年12月31日							
(扣除累計折舊及減值)	5,013,526	192,925	7,597	46,848	320,184	1,562,737	7,143,817
於2015年12月31日							
成本	6,068,867	472,321	15,312	196,105	693,439	1,569,350	9,015,394
累計折舊及減值	(1,055,341)	(279,396)	(7,715)	(149,257)	(373,255)	(6,613)	(1,871,577)
賬面淨值	5,013,526	192,925	7,597	46,848	320,184	1,562,737	7,143,817



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 17. 物業、廠房及設備(續)

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷人民幣27,330,000元已計入集團在建百貨店的建造成本，包含在上述在建工程添置中。

本集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為計息銀行貸款作抵押的已質押土地及樓宇的詳情載列於財務報表附註33。

本集團相關的若干樓宇的房產證仍未從中國有關部門取得，本集團仍在辦理相關權證的手續，其賬面淨值於2016年12月31日約為人民幣2,732,561,000元(2015年12月31日約為人民幣180,418,000元)。

### 18. 投資性物業

#### 2016年

	已竣工 投資物業 (按公允價值) 人民幣千元	在建投資物業 (按公允價值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的賬面值	2,625,041	—	2,625,041
添置	322,463	—	322,463
購買附屬公司(附註38)	292,330	—	292,330
持有待售已竣工物業轉入	317,987	—	317,987
於轉撥至投資物業時確認持有待售已竣工物業的 公允價值變動	434,626	—	434,626
發展中物業轉入(附註26)	—	2,455,375	2,455,375
於轉撥至投資物業時確認發展中物業的公允價值變動	—	1,867,993	1,867,993
轉撥至發展中物業(附註26)	(51,848)	—	(51,848)
在建工程轉入(附註17)	—	718,060	718,060
轉撥至在建工程(附註17)	—	(632,292)	(632,292)
土地租賃預付款項轉入(附註19)	127,492	755,330	882,822
確認轉撥至投資物業的自用物業的公允價值變動	—	421,445	421,445
公允價值調整淨收益	76,240	—	76,240
於2016年12月31日的賬面值	4,144,331	5,585,911	9,730,242

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 18. 投資性物業(續)

2015年(追溯重述)

	已竣工 投資物業 (按公允價值) 人民幣千元	在建投資物業 (按公允價值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日的賬面值	1,588,901	—	1,588,901
添置	211,739	—	211,739
購買附屬公司	380,271	—	380,271
物業、廠房及設備轉入(附註17)	47,984	—	47,984
確認轉撥至投資物業的物業、廠房及設備的公允價值變動	216,746	—	216,746
公允價值調整淨收益	185,181	—	185,181
處置	(5,781)	—	(5,781)
於2015年12月31日的賬面值	2,625,041	—	2,625,041

本集團的投資性物業是位於中國大陸的商用地產。管理層承諾本公司的投資性物業由一類資產組成，即基於每項資產的特性、風險等形成的商用地產。於2016年12月31日，本集團投資物業的重新估值約為人民幣9,730,242,000元，該價值乃以獨立專業合資格評估師國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(「國眾聯」)進行的估值為依據。每年，本集團的管理層在取得審計委員會批准後，委派外部評估師負責集團資產的外部評估工作。考察標準包括專業技能、信譽、獨立性和是否能保持專業性。在對中期及年度財務申報進行估值時，本集團管理層每年就估值假設及估值結果與估值師討論兩次。

投資物業乃以經營租賃模式租賃予第三方，詳情載列於財務報表附註39(a)。

本集團的投資物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押投資物業的詳情載列於財務報表附註33。

本集團相關的若干投資物業的所有權證仍未從中國有關部門取得，本集團仍在辦理相關權證的手續，其賬面淨值於2016年12月31日約為人民幣115,987,000元(2015年12月31日約為人民幣115,035,700元)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 18. 投資性物業(續)

#### 公允價值層級

本集團的投資性物業的公允價值層級列示如下：

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

	2015年12月31日公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場售價	可計量的 重大投入	不可計量的 重大投入	
	第一級	第二級	第三級	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
商用地產	—	—	2,625,041	2,625,041

年內，公允價值計量於第一級與第二級之間並無轉換，且無轉換入或轉換出第三級(2015年：無)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 18. 投資性物業(續)

## 公允價值層級(續)

以下為對投資物業進行估值所用估值技術及關鍵投入的概要：

	估值技術	重大不可計量的投入	範圍	
			2016年	2015年
商用地產	貼現現金流量法	估計租金	人民幣 14 元－	人民幣 17 元－
		(每平方米／每月)	人民幣 616 元	人民幣 625 元
		租金年增長率	2%-5%	3%-5%
		長期空置率	1%-10%	0%-10%
		貼現率	5%-7%	5%-8%
	剩餘價值法	將產生的預計建設成本	人民幣 80 元－	人民幣 792 元－
		(每平方米)	人民幣 689 元	人民幣 3,858 元
		剩餘完工百分比	2%-15%	15%-50%
	比較法	發展商預計利潤率	25%	6%-25%
		市場單位售價(每平方米)	人民幣 4,735 元－	人民幣 10,000 元
			人民幣 10,681 元	

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

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

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 18. 投資性物業(續)

#### 公允價值層級(續)

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

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

### 19. 土地租賃預付款項

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
於1月1日的賬面值		<b>4,241,320</b>	3,662,657
購買附屬公司	38	<b>2,488,501</b>	327,345
添置		<b>90,870</b>	92,052
轉撥至發展中物業	26	<b>(7,280)</b>	—
發展中物業轉入	26	<b>166,520</b>	335,997
轉撥至投資物業(附註18)		<b>(882,822)</b>	(33,790)
		<b>6,097,109</b>	4,384,261
年內攤銷撥備		<b>(210,728)</b>	(142,941)
於12月31日的賬面值		<b>5,886,381</b>	4,241,320
計入預付款項、按金及其他應收款項的即期部分		<b>(235,654)</b>	(148,791)
非即期部分		<b>5,650,727</b>	4,092,529

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為計息銀行貸款作抵押的已質押租賃地詳情載列於財務報表附註33。

於2016年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣1,035,110,000元(2015年12月31日：人民幣1,064,760,000元)的土地使用權證仍在辦理中。

年內攤銷撥備中包含金額約為人民幣27,330,000元的攤銷已資本化作為位於本集團在建百貨店建造成本，該資本化的數額已計入物業、廠房、設備的添置金額中(附註17)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 20. 商譽

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日：			
成本		377,252	377,252
累計減值		(93,318)	(25,148)
賬面淨值		283,934	352,104
於1月1日的成本(扣除累計減值)		283,934	352,104
年內減值撥備		—	(68,170)
購買附屬公司		1,308,730	—
於12月31日的成本及賬面淨值		1,592,664	283,934
於12月31日：			
成本		1,685,982	377,252
累計減值		(93,318)	(93,318)
賬面淨值		1,592,664	283,934

## 商譽的減值測試

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

- 百貨店經營
- 房地產開發
- 其他

各現金產生單位的可收回金額按使用價值計算法確定。該計算法使用以管理層批准為期五年的財務預算為基準的現金流量預測。適用於現金流量預測的貼現率介於11%至13%(2015年：8%至11%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於2%至3%推斷(2015年：2%至3%)。計算使用價值時所用增長率及貼現率所採用的主要假設乃基於管理層的最佳估計。

本公司董事認為，增長率下降10%至15%，可能會使得現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額約人民幣32,171,000元至人民幣179,689,000元，及可收回金額所依據的其他主要假設的任何合理可能變動不會使得現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 20. 商譽(續)

分配於各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	百貨店經營 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年12月31日	269,276	14,477	181	283,934
<b>於2016年12月31日</b>	<b>1,576,625</b>	<b>14,477</b>	<b>1,562</b>	<b>1,592,664</b>

計算於2016年及2015年12月31日的現金產生單位使用價值採用了主要假設，以下列示了管理層在進行有關商譽減值測試的現金流量預測時所依據的各項主要假設：

預算毛利—管理層根據過往表現及預測市場發展確定預算毛利。

貼現率—所用的貼現率未扣除稅項，並反映有關行業的特定風險。

購買力通脹—管理層認為購買力通脹上升的可能性為零至5%(2015年：零至5%)。

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 21. 其他無形資產

	附註	計算機軟件	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日(扣除累計攤銷)		57,405	2,672
添置		2,944	2,290
購買附屬公司	38	756	7,301
年內攤銷撥備		(13,540)	(15,661)
在建工程轉入	17	727	60,803
於12月31日		48,292	57,405
於12月31日：			
成本		86,433	82,006
累計攤銷		(38,141)	(24,601)
賬面淨值		48,292	57,405

計算機軟件按照直線法在五年內予以攤銷。

## 22. 於聯營公司的投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應佔淨資產	1,193,145	1,050,022
收購時商譽	1,340,232	1,287,528
	2,533,377	2,337,550



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 22. 於聯營公司之投資(續)

主要聯營公司詳情列示如下：

公司名稱	持有的已發行股份詳情	註冊及 經營地點	本集團應佔 權益百分比	主要業務
瀋陽商業城股份有限公司 (「商業城」)	人民幣1元／普通股	中國大陸	24.22%	零售業
茂業通信網絡股份有限公司 (「茂業通信」)	人民幣1元／普通股	中國大陸	35.46%	通信業
深圳優依購電子商務有限公司 (「優依購」)	人民幣1元／普通股	中國大陸	20.92%	電子商務行業

#### (i) 商業城

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

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

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
流動資產	<b>1,163,392</b>	1,677,425
非流動資產	<b>2,850,128</b>	2,985,694
流動負債	<b>(2,617,031)</b>	(3,344,931)
非流動負債	<b>(13,858)</b>	(13,887)
聯營公司非控股股東權益	<b>(308,597)</b>	(307,527)
淨資產	<b>1,074,034</b>	996,774
淨資產，不包含商譽	<b>1,074,034</b>	996,774
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團所佔權益比例	<b>24.22%</b>	24.22%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	<b>260,131</b>	241,419
收購時商譽	<b>32,412</b>	32,412
投資的賬面價值	<b>234,457</b>	273,831

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 22. 於聯營公司之投資(續)

## (i) 商業城(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	376,351	549,822
年內虧損	(162,565)	(179,719)
其他綜合收益	—	—
年內綜合虧損總額	(162,565)	(179,719)
本集團投資的公允價值	754,547	1,279,581

## (ii) 茂業通信

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

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

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
流動資產	934,377	1,387,722
非流動資產	3,598,972	3,535,020
流動負債	(1,119,297)	(1,115,329)
非流動負債	—	(597,000)
聯營公司非控股股東權益	—	—
除非控股股東權益以外的淨資產	3,414,052	3,210,413
聯營公司的商譽	(793,787)	(793,787)
淨資產，不包含商譽	2,620,265	2,416,626
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團所佔權益比例	35.46%	33.46%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	929,146	808,603
收購時商譽	1,307,820	1,255,116
投資的賬面值	2,236,966	2,063,719

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 22. 於聯營公司之投資(續)

#### (ii) 茂業通信(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	<b>1,795,866</b>	2,505,446
年內利潤	<b>176,500</b>	225,550
其他綜合收益	—	—
年內綜合收益總額	<b>176,500</b>	225,550
已收股息	<b>5,512</b>	9,949
本集團投資的公允價值	<b>3,367,202</b>	3,304,228

#### (iii) 優依購

於2016年3月8日，本集團對優依購的投資增加人民幣30,000,000元，使本集團在優依購的股權佔比從13.04%增至20.92%。因此，優依購被視為本集團的聯營公司，為本集團從事電子商務行業的戰略伙伴及採用權益法入賬。

下表說明優依購(個別並不重大)的匯總財務資料：

	2016年 人民幣千元
年內利潤	<b>18,565</b>
其他綜合收益	—
綜合收益總額	<b>18,565</b>
本集團於聯營公司投資的賬面值	<b>61,955</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 23. 可供出售的權益投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)	1,285,069	1,336,823
非上市權益投資(按成本)	489,007	195,242
	1,774,076	1,532,065
減值撥備	(5,885)	(5,885)
	1,768,191	1,526,180

年內本集團可供出售的權益投資之總虧損直接計入其他綜合虧損的金額為人民幣243,847,000元(2015年：總收益人民幣105,025,000元)。其中人民幣零元(2015年：人民幣零元)被劃分至年內損益表中的其他綜合收益。

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

2016年12月31日，非上市的權益投資賬面值為人民幣489,007,000元(2015年：人民幣195,242,000元)，按投資成本減去任何累計的減值撥備後入賬。由於合理公允價值估計的波幅較廣，而多項估計的可能性無法合理評估。本集團近期尚未有出售該等權益的意圖。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 24. 遞延稅項

以下是年內遞延稅項負債及資產的變動情況：

#### 遞延稅項負債

	收購 附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	重估 可供出售的 權益投資 人民幣千元	重估 投資物業 人民幣千元 (追溯重述)	視同處置 可供出售權益 投資 人民幣千元	視同處置 附屬公司 人民幣千元	攤銷的 預付土地租賃 預付款 人民幣千元	預扣稅項 人民幣千元	資本化 借貸成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日(追溯重述)	504,445	62,129	265,846	8,903	263,781	25,325	20,976	212,054	1,363,459
購買附屬公司	56,959	—	—	—	—	—	—	—	56,959
年內計入權益的遞延稅項	—	26,256	54,187	—	—	—	—	—	80,443
年內計入/(扣自)綜合損益表的 遞延稅項(附註14)	(23,939)	—	57,114	(1,523)	—	(15)	(12,482)	80,571	99,726
於2015年12月31日及2016年1月1日	<b>537,465</b>	<b>88,385</b>	<b>377,147</b>	<b>7,380</b>	<b>263,781</b>	<b>25,310</b>	<b>8,494</b>	<b>292,625</b>	<b>1,600,587</b>
購買附屬公司(附註38)	<b>944,835</b>	—	—	—	—	—	—	—	<b>944,835</b>
年內計入權益的遞延稅項	—	(60,962)	681,017	—	—	—	—	—	<b>620,055</b>
年內計入/(扣自)綜合損益表的 遞延稅項(附註14)	<b>(53,029)</b>	—	<b>25,551</b>	—	—	—	<b>9,592</b>	<b>80,276</b>	<b>62,390</b>
於2016年12月31日	<b>1,429,271</b>	<b>27,423</b>	<b>1,083,715</b>	<b>7,380</b>	<b>263,781</b>	<b>25,310</b>	<b>18,086</b>	<b>372,901</b>	<b>3,227,867</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 24. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產

	準備及 預提費用 人民幣千元	退休 福利準備 人民幣千元	流動資產 減值 人民幣千元	重估 持作交易 的金融資產 人民幣千元	可供抵銷 未來應稅 利潤的虧損 人民幣千元	未實現 內部銷售利潤 人民幣千元	客戶預付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	10,240	2,542	5,540	—	85,698	191,471	24,666	320,157
年內計入/(扣自)綜合損益表 的遞延稅項(附註14)	(3,281)	(262)	4,654	13,555	(12,305)	151,600	2,766	156,727
購買附屬公司	1,584	—	3,380	—	1,894	5,317	—	12,175
於2015年12月31日 及2016年1月1日	<b>8,543</b>	<b>2,280</b>	<b>13,574</b>	<b>13,555</b>	<b>75,287</b>	<b>348,388</b>	<b>27,432</b>	<b>489,059</b>
年內計入/(扣自)綜合損益表 的遞延稅項(附註14)	<b>1,414</b>	<b>179</b>	<b>(918)</b>	<b>990</b>	<b>71,929</b>	<b>26,863</b>	<b>(8,899)</b>	<b>91,558</b>
於2016年12月31日	<b>9,957</b>	<b>2,459</b>	<b>12,656</b>	<b>14,545</b>	<b>147,216</b>	<b>375,251</b>	<b>18,533</b>	<b>580,617</b>

就呈報目的而言，若干遞延資產及負債已於財務狀況表中抵銷。本集團就財務報告目的的遞延稅項結餘分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨值	<b>13,399</b>	22,298

本集團於2016年12月31日持有約人民幣1,923,055,000元(2015年12月31日：人民幣808,916,000元)的稅項虧損，其將於一至五年內就屆滿用於抵銷未來應課稅利潤。

遞延稅項資產並無就下列項目進行確認：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
稅項虧損	<b>1,334,191</b>	507,768

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 24. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產(續)

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

本集團在2016年12月31日確認遞延稅項資產約為人民幣72,000,000元(2015年12月31日：人民幣64,259,000元)，該遞延稅項資產的利用率取決於未來的應納稅利潤超過現有的應納稅暫時性差異產生的利潤。遞延稅項資產的金額基於經本集團管理層批准的盈利預測。

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

於2016年12月31日，在未考慮遞延稅項負債的情況下的未分配利潤金額是人民幣296,332,000元(2015年：人民幣253,314,000元)。

本公司對股東的股利分配無附加的所得稅。

### 25. 存貨

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
可轉售商品	286,547	202,736
存貨跌價準備	(7,004)	(7,047)
	<b>279,543</b>	195,689

存貨的跌價準備變動如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	7,047	7,083
年內核銷	(43)	(36)
於12月31日	<b>7,004</b>	7,047

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 26. 發展中物業

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地租賃預付款，成本			
於1月1日		<b>2,865,502</b>	3,296,541
添置		<b>399,617</b>	—
土地租賃預付款項退款		—	(11,514)
購買附屬公司	38	<b>45,401</b>	101,400
從預付土地租賃款項轉入	19	<b>7,280</b>	—
轉撥至土地租賃預付款	19	<b>(166,520)</b>	(335,997)
轉撥至持有待售已落成物業		<b>(528,630)</b>	(184,928)
轉撥至投資物業	18	<b>(708,804)</b>	—
從投資物業中轉入	18	<b>51,848</b>	—
於12月31日		<b>1,965,694</b>	2,865,502
開發支出，以成本價			
於1月1日		<b>4,300,102</b>	3,763,158
添置		<b>1,764,426</b>	1,269,522
轉撥至在建工程	17	<b>(150,705)</b>	(29,027)
轉撥至物業、廠房及設備	17	<b>(117,150)</b>	—
轉撥至持有待售已落成物業		<b>(1,388,462)</b>	(653,225)
購買附屬公司	38	<b>223,090</b>	3,342
轉撥至投資物業	18	<b>(1,746,571)</b>	(37,211)
發展中物業減值	11	—	(16,457)
於12月31日		<b>2,884,730</b>	4,300,102
		<b>4,850,424</b>	7,165,604

本集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押發展中物業的詳情載於財務報表附註33。

於2016年12月31日，本集團合計賬面值約為人民幣零元(2015年12月31日：零)包括土地租賃預付款在內之發展中物業的土地使用權證仍在辦理中。



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 27. 按公允價值計入損益的權益投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
上市公司權益投資，按市值計算	<b>246,584</b>	250,535

於2015年及2016年12月31日，上述股權投資被分類為持作買賣，並於首次確認時由本集團指定為按公允價值計入損益的金融資產。

### 28. 應收貿易款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收貿易款項	<b>36,098</b>	36,180
減值	<b>(15,744)</b>	(15,477)
	<b>20,354</b>	20,703

本集團直接銷售商品的收入乃以現金為基準，本集團的物業銷售及其他業務提供予其他客戶的信貸期一般為三個月至一年。每位客戶有一個最大的信用額度。本集團力圖通過其突出的收款能力成立一個以降低信用風險為目的的信用控制部門以對應收賬款保持嚴密的控制。高級管理層會定期檢視逾期餘額。基於本集團應收賬款涉及大量多樣化客戶的事實，故並無重大信用風險。本集團並無就應收貿易款等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。應收貿易款項是非計息的。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 28. 應收貿易款項(續)

於財務報表日，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
60日內	5,872	4,599
61至90日	488	281
91至180日	1,308	1,157
181至270日	49	533
271至360日	69	2,966
超過360日	28,312	26,644
	<b>36,098</b>	36,180
減值	<b>(15,744)</b>	(15,477)
	<b>20,354</b>	20,703

本期應收貿易款項的賬面餘額主要是由銷售物業和其他活動產生。

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	15,477	470
收購一家附屬公司	—	12,828
年內確認的減值虧損	382	2,246
年內撥回金額	(115)	(32)
年內核銷	—	(35)
於12月31日	<b>15,744</b>	15,477

於2016年12月31日，上述應收貿易款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的應收貿易款項準備約為人民幣15,744,000元(2015年12月31日：人民幣15,477,000元)，該等貿易款項撥備前的賬面價值約為人民幣15,744,000元(2015年12月31日：人民幣15,477,000元)。

個別被評定為減值的應收貿易款項與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關，只有部分應收貿易款可以收回。

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 29. 預付款項、按金及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
<b>非流動資產</b>		
預付款項	<b>323,855</b>	1,121,792
<b>流動資產</b>		
預付款項	<b>428,867</b>	299,301
按金及其他應收款項	<b>2,649,862</b>	1,577,716
	<b>3,078,729</b>	1,877,017
其他應收款項減值	<b>(16,355)</b>	(15,239)
	<b>3,062,374</b>	1,861,778

上文所載應收關聯公司餘額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
聯營公司	<b>200,304</b>	15,447
同系附屬公司	<b>223,066</b>	234,290
附屬公司的非控股股東	<b>208,561</b>	858
一家受本公司董事重大影響的公司	<b>147,401</b>	147,401
	<b>779,332</b>	397,996

應收聯營公司餘額中包括了本金額人民幣184,238,000元(2015年：人民幣10,000,000元)。授予商業城的貸款按年利率10%計息，且具有一年的還款期。年內，貸款所產生的利息收入為人民幣9,021,000元(2015年：人民幣2,219,000元)。於2016年12月31日，即期貸款及應收款項總額為人民幣195,478,000元。

應收附屬公司的非控股股東餘額中包括了本金額人民幣200,000,000元(2015年：零)。授予維多利投資控股有限公司的貸款按年利率14%計息，且具有一年的還款期。年內，貸款所產生的利息收入為人民幣5,677,000元(2015年：零)。於2016年12月31日，即期貸款及應收款項總額為人民幣205,677,000元。

應收聯營公司及其他關聯公司款項的餘下部分為無抵押、免息，於要求時償還。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 29. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

其他應收款項減值準備變動如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	15,239	14,607
收購附屬公司	2,784	692
年內確認/(撥回)的減值虧損(附註11)	1,208	(57)
年內核銷	(2,876)	(3)
於12月31日	16,355	15,239

於2016年12月31日，上述其他應收款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的其他應收款項準備約為人民幣16,355,000元(2015年12月31日：人民幣15,239,000元)，該等其他應收款項的賬面價值為人民幣16,355,000元(2015年12月31日：人民幣15,239,000元)。個別被評定為減值的應收貿易賬款與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

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

## 30. 現金及現金等價物和抵押存款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,127,580	1,248,868
定期存款	146,028	59,488
	1,273,608	1,308,356
減：為銀行貸款抵押的定期存款	—	(10,869)
為在建工程抵押的銀行存款	(35,069)	(33,128)
為住房公積金貸款抵押的定期存款	(9,170)	(3,855)
為按揭抵押的銀行存款	(7,788)	(11,637)
為供應商貸款抵押的銀行存款	(525)	—
為獲得銀行貸款抵押的銀行存款	(80,000)	—
為銀行承兌匯票抵押的定期存款	(13,476)	—
現金及現金等價物	1,127,580	1,248,868

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 30. 現金及現金等價物和抵押存款(續)

本集團的現金及現金等價物和抵押存款乃以下列貨幣列示：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	1,123,425	1,274,650
港元	10,328	30,835
美元	139,854	2,859
英鎊	1	12
	<b>1,273,608</b>	<b>1,308,356</b>

截至本報告期末本集團的現金及銀行存款和抵押存款餘額累計為人民幣1,123,425,000元(2015年：人民幣1,274,650,000元)。人民幣無法自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國大陸《外匯管理條例》和《管理結匯、售匯及付匯外匯管理》中規定，本集團被允許通過銀行授權進行人民幣與其他貨幣兌換等外匯交易業務。

銀行存款的利息按照活期存款的利率賺取。定期存款期限介乎1至6個月不等，視乎本集團的現金需求而定，並以相應的定期存款利率賺取利息。銀行結餘和銀行存款已存入近期沒有不良拖欠、信譽良好的銀行中。

### 31. 應付貿易賬款及票據

於財務報表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90天以內	2,132,672	1,641,140
91至180天	578,506	54,841
181至360天	56,552	75,932
超過360天	305,676	255,478
	<b>3,073,406</b>	<b>2,027,391</b>

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2016年12月31日，本集團的應付票據為人民幣3,500,000元(2015年12月31日：零)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 32. 已收按金，應計費用及其他應付款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
遞延收入	1,853,348	1,788,527
已收押金	482,390	284,038
預提經營租金開支	80,357	53,647
預提公用設施開支	27,964	16,021
預提費用	269,766	294,953
預提僱員開支	57,964	48,713
折扣券負債準備	115,870	36,764
增值稅及其它應繳稅項	337,416	(143,702)
建設工程應付款項	1,974,362	921,443
向同系附屬公司借入的貸款	1,229,047	—
其他應付款項	1,416,980	1,886,768
	<b>7,845,464</b>	<b>5,187,172</b>

上文所載應付關聯公司餘額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
聯營公司	108	756,003
同系附屬公司	1,242,310	10,084
附屬公司的非控股股東	218,530	—
一家受本公司董事重大影響的公司	1,806	—
	<b>1,462,756</b>	<b>766,087</b>

應付同系附屬公司餘額中包括了本金額人民幣1,199,377,000元(2015年：零)。向深圳茂業(集團)借入的貸款按年利率4.79%計息，且具有一年的還款期。年內，貸款所產生的利息開支為人民幣28,732,000元(2015年：零)。於2016年12月31日，即期貸款及應收款項總額為人民幣1,228,109,000元(2015年：零)。

應付聯營公司及其他關聯公司款項的餘下部分為無抵押、免息，於要求時償還。

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 33. 計息銀行貸款和其他貸款

本集團	實際利率 (%)	2016年		實際利率 (%)	2015年	
		到期日	人民幣千元		到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
計息銀行貸款—有抵押或擔保	5.00-6.49	2017	7,223,980	5.00-6.90	2016	1,467,983
長期計息銀行貸款的即期部分—無抵押或擔保	6.70	2017	699,054	5.52-6.05	2016	1,498,579
長期計息銀行貸款的即期部分—有抵押或擔保	5.46-6.9	2017	1,461,184	3.33-8.80 3.1 + LIBOR	2016	1,829,908
美元優先票據—有抵押或擔保	7.75	2017	1,530,087	—	—	—
其他貸款	—	—	—	3.84-5.23	2016	2,996,710
			<b>10,914,305</b>			<b>7,793,180</b>
<b>非即期</b>						
計息銀行貸款的非即期部分—有抵押或擔保	5.00-12.50	2018-2025	5,661,672	5.37-7.53	2017-2020	2,485,617
其他貸款—無抵押或擔保	4.00-4.50	2018-2021	2,780,415	6.70	2017	697,294
美元優先票據—有抵押或擔保	—	—	—	7.75	2017	1,939,952
			<b>8,442,087</b>			<b>5,122,863</b>
			<b>19,356,392</b>			<b>12,916,043</b>

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
償還期：		
銀行貸款和其他貸款：		
一年內	<b>10,914,305</b>	7,793,180
於第二年	<b>1,205,547</b>	4,125,828
於第三年至第五年(含首尾在內)	<b>6,746,540</b>	735,322
於五年以上	<b>490,000</b>	261,713
	<b>19,356,392</b>	12,916,043

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 33. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

(a) 本集團的若干銀行貸款由以下資產抵押：

- (i) 本集團賬面淨值約為人民幣3,272,990,000元(2015年12月31日：人民幣1,167,705,000元)的若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面淨值約為人民幣4,198,868,000元(2015年12月31日：人民幣307,718,000元)的若干投資性物業；
- (iii) 本集團賬面淨值約為人民幣1,245,743,000元(2015年12月31日：人民幣1,037,260,000元)的若干土地租賃預付款；
- (iv) 本集團賬面淨值約為零(2015年12月31日：人民幣317,987,000元)的若干持有待售已落成物業；
- (v) 本集團賬面淨值約為人民幣529,908,000元(2015年12月31日：人民幣1,932,820,000元)的若干發展中物業；及
- (vi) 茂業商業公允價值為人民幣3,278,600,000元的若干股票。保證金維持比率為130%-150%。於財政年度末，履約擔保比率(按相關證券價值除以應付借款總額計算)為196%；大商集團股份有限公司公允價值為人民幣608,779,600元的若干股票。保證金維持比率為130%。於財政年度末，履約擔保比率(按相關證券價值除以應付借款總額計算)為272%；茂業通信公允價值為人民幣1,527,000,000元的若干股票。保證金維持比率為130%。於財政年度末，履約擔保比率(按相關證券價值除以應付借款總額計算)為219%。

此外，中兆、深圳茂業(集團)、茂業商業、維多利投資控股有限公司、呼和浩特市力天投資置業有限公司，黃茂如先生和張靜女士(黃茂如先生的配偶)，鄒招斌先生和陳麗平女士(鄒招斌先生的配偶)，陳千敢先生和高陳蓮女士(陳千敢先生的配偶)和林志健先生和葉愛玉女士(林志健先生的配偶)，為本集團最多為人民幣3,052,125,000元(2015年：人民幣2,042,040,800元)的若干銀行貸款提供擔保。

- (b) 除人民幣1,530,087,000元(2015年：人民幣1,939,952,000元)的7.75%有抵押美元優先票據以美元計值外，所有借款均為人民幣。
- (c) 除賬面值為人民幣14,675,536,000元(2015年：人民幣9,606,113,000元)的銀行貸款按固定利率計息外，所有借款均按浮動利率計息。

本集團存在未使用的銀行授信額度：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
尚未使用之銀行授信額度	67,000	483,525



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 34. 退休福利撥備

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
設定福利責任	9,003	8,922
長期退休福利	92	198
減：一年內需支付的退休福利	(892)	(1,068)
	<b>8,203</b>	8,052

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

計劃的最新精算估值是由 Willis Towers Watson Company 在 2016 年 12 月 31 日使用預期單位信貸精算估值法實施。

於報告期末所採用的主要精算假設載列如下：

	2016年	2015年
折現率(%)	<b>3.00%</b>	3.65%

於 2016 年 12 月 31 日，重大假設的定量敏感度分析列示如下：

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

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

於綜合損益及全面收益表確認的有關計劃總支出如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息成本	307	360
福利開支淨額	307	360
於融資成本確認	307	360

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 34. 退休福利撥備(續)

界定福利責任的現值變動如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	8,922	9,850
利息成本	307	360
已付退休金	(981)	(817)
於其他全面收益確認的福利開支	755	(471)
於12月31日	9,003	8,922

界定福利責任及計劃資產公允價值變動如下：

## 2015年

	計入損益的退休金成本				計入其他全面收益的重新計量收益			於2015年 12月31日 人民幣千元
	於2015年 1月1日 人民幣千元	利息淨額 人民幣千元	計入損益的 小計額 人民幣千元	已付福利 人民幣千元	因財務假設 變更而作出 的精算修訂 人民幣千元	經驗調整 人民幣千元	計入其他全面 收益的小計額 人民幣千元	
界定福利責任	9,850	360	360	(817)	(335)	(136)	(471)	8,922
福利負債	9,850	360	360	(817)	(335)	(136)	(471)	8,922

## 2016年

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 35. 已發行股本

	2016年 千港元	2015年 千港元
已發行及繳足：		
5,140,326,000股(2015年12月31日：5,141,635,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>514,033</b>	514,164
等值人民幣千元	<b>460,153</b>	460,270

本年本公司已發行股本變動如下：

	發行的股份數	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬戶 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年1月1日	5,197,632,000	465,206	1,638,142	2,103,348
回購和註銷股份	(55,997,000)	(4,936)	(61,850)	(66,786)
於2015年12月31日及2016年1月1日	<b>5,141,635,000</b>	<b>460,270</b>	<b>1,576,292</b>	<b>2,036,562</b>
回購和註銷股份	<b>(1,309,000)</b>	<b>(117)</b>	<b>(727)</b>	<b>(844)</b>
於2016年12月31日	<b>5,140,326,000</b>	<b>460,153</b>	<b>1,575,565</b>	<b>2,035,718</b>

本年本公司已發行股本變動如下：

本公司於香港聯交所購回其本身的1,309,000股股份，代價為人民幣844,000元，根據香港公司條例第257條全部以留存盈利支付。年內購回的股份已註銷，而就購買股份支付的款項總額人民幣727,000元已自本公司留存盈利扣除。

### 36. 儲備

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中第 69 至 70 頁之綜合權益變動表呈列。

#### (i) 盈餘公積

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

於 2012 年 3 月 29 日，本集團一家全資附屬公司中兆與本集團非全資附屬公司渤海物流訂立一項資產轉讓協議。根據該協議，中兆同意向茂業通信(前稱秦皇島渤海物流控股股份有限公司)轉讓其於秦皇島茂業的 100% 股權。作為代價，茂業通信同意按照發行價每股人民幣 5.45 元向中兆發行相當於總值人民幣 580,000,000 元的有關數目新茂業通信新股份。於 2012 年 5 月 7 日，茂業通信已指派現金股息並將發行價調整至人民幣每股 5.43 元。於 2012 年 11 月 12 日，交易已完成，而茂業通信已向中兆發行 106,813,996 股新茂業通信股份。其後，中兆於茂業通信的股權已由 29.90% 增加至 46.70%。差額人民幣 1,729,000 元為茂業通信發行新股份的面值超過秦皇島茂業 100% 股權的面值部分，已確認為繳入盈餘。

#### (ii) 法定盈餘公積

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

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

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 37. 擁有重大非控股股東權益的非全資附屬公司

本集團屬下擁有重大非控股股東權益的附屬公司詳情載列如下：

	2016年	2015年
非控股股東權益持有的股權百分比：		
展業	<b>49%</b>	49%
	<b>2016年</b>	2015年
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
年內分配至非控股股東權益的虧損：		
展業	<b>(30,554)</b>	(35,656)
於報告日期的非控股股東權益累計結餘：		
展業	<b>207,753</b>	238,307

下表說明展業的財務資料概要。所披露金額乃為公司間抵銷前的金額：

	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
收益及其他收入	—	—
成本及開支	<b>(62,355)</b>	(68,653)
稅項	—	(4,114)
年內虧損	<b>(62,355)</b>	(72,767)
年內全面收益總額	—	—
流動資產	<b>907,788</b>	911,966
非流動資產	<b>4,203</b>	4,248
流動負債	<b>(864,802)</b>	(806,670)
非流動負債	—	—
經營活動產生的現金(淨流出)/淨流入	<b>(74)</b>	21,132
投資活動產生的現金淨流出	—	(2,181)
融資活動產生的現金淨流出	—	(21,059)
現金及現金等價物淨減少額	<b>(74)</b>	(2,108)

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 38. 企業合併

## (i) 收購仁和春天

於2015年10月16日，本公司間接控股的附屬公司成商控股有限公司(「成商控股」)與仁和工業(集團)有限公司(「仁和工業」)簽訂收購協議，收購仁和春天100%的股權。按照協議約定，本次交易對價為人民幣742,324,000元。截至2016年2月23日，本集團向仁和春天委派董事，完成對其的收購事項。仁和春天在中國大陸四川省成都市從事百貨經營業務。收購的全部購買對價以人民幣742,324,000元支付。

收購日仁和春天可辨認資產和負債的公允價值如下：

	附註	購買日 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	17	567,523
土地租賃預付款項	19	252,400
應收貿易賬款		54
預付款及其他應收款項		187,783
存貨		21,498
可供出售金融資產		40,000
貸款及應收款項		493,121
現金及現金等價物		11,952
應付貿易款項及票據		(195,875)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(364,134)
應付稅項		(19,879)
長期貸款		(309,200)
遞延稅項負債		(146,738)
按公允價值計算的可辨認淨資產總值		538,505
收購時商譽		203,819
以現金結算		742,324

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 38. 企業合併(續)

#### (i) 收購仁和春天(續)

於收購日，應收貿易賬款以及預付款及其他應收款項的公允價值分別為人民幣54,000元及人民幣187,783,000元。

本集團就本次收購產生交易成本人民幣2,773,000元。該等交易成本已支銷，並於綜合損益表中列為其他經營開支。

已確認的商譽預計在未來期間無法抵扣所得稅。

對收購該附屬公司所引起的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(742,324)
沖減仁和工業及其附屬公司其他應收款項	467,860
過去一年的預付款項	148,465
已取得現金和現金等價物	11,952
在該項投資活動中現金與現金等價物的淨流出	(114,047)

收購後，截至2016年12月31日止年度，仁和春天為本集團貢獻的收入和綜合利潤分別為人民幣445,776,000元和人民幣44,249,000元。

若合併事項於年初發生，本集團年內持續經營計算的收入和利潤分別為人民幣553,633,000元和人民幣59,354,000元。

#### (ii) 收購青羊區仁和春天

在2015年10月16日，成商控股與仁和工業(集團)有限公司簽訂收購協議，收購青羊區仁和春天100%的股權。按照協議約定，本次交易現金對價為人民幣1,732,093,000元，截至2016年2月26日，本集團向青羊區仁和春天委派董事，完成對其的收購事項。青羊區仁和春天在中國大陸四川省成都市從事百貨經營業務。收購的94%購買對價以人民幣1,635,674,000元支付，餘下人民幣96,419,000元將於2017年3月結清。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 38. 企業合併(續)

## (ii) 收購青羊區仁和春天(續)

青羊區仁和春天收購日期的可辨認資產和負債的公允價值如下：

	附註	收購日公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	17	812,966
土地租賃預付款項	19	350,087
其他無形資產	21	399
預付款及其他應收款項		49,486
可供出售金融資產		106,000
存貨		29,046
現金及現金等價物		25,596
應付貿易款項及票據		(157,179)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(62,790)
應付稅項		(4,500)
遞延稅項負債		(205,944)
可辨認淨資產公允價值合計		943,167
收購時商譽		788,926
現金對價		1,732,093

預付款項和其他應收款項在收購日的公允價值為人民幣49,486,000元。

本集團就本次收購產生交易成本人民幣4,867,000元。該等交易成本已支銷，並於綜合損益表中列為其他經營開支。

已確認的商譽預計在未來期間無法抵扣所得稅。



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 38. 企業合併(續)

#### (ii) 收購青羊區仁和春天(續)

關於購買該附屬公司現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(1,732,093)
過去一年的預付款項	346,418
其他應付款項	96,419
已收購現金及現金等價物	25,596
在該項投資活動中現金與現金等價物的淨流出	(1,263,660)

收購後，截至2016年12月31日止年度，青羊區仁和春天為本集團貢獻的收入和綜合利潤分別為人民幣850,617,000元和人民幣76,542,000元。

若合併事項於年初發生，本集團年內持續經營計算的收入和利潤分別為人民幣1,036,658,000元和人民幣98,166,000元。

#### (iii) 收購內蒙古維多利集團

於2016年4月5日，茂業商業股份有限公司(「茂業商業」)與內蒙古維多利集團20名聯合股東簽訂關於收購內蒙古維多利集團70%的股權的收購協議。按照協議約定，本次交易對價為人民幣1,565,300,000元。截至2016年5月25日，本集團向內蒙古維多利集團委派董事，在9個董事會席位中佔據5個，完成對其收購事項。收購的購買對價以人民幣1,408,770,000元支付，餘下人民幣156,530,000元將於2017年4月結清。

本集團已選擇按內蒙古維多利集團可辨認淨資產的非控股權益比例計量於內蒙古維多利集團的非控股權益。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 38. 企業合併(續)

## (iii) 收購內蒙古維多利集團(續)

內蒙古維多利集團收購日的可辨認資產和負債的公允價值如下：

	附註	收購日公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	17	3,648,511
土地租賃預付款項	19	1,886,014
投資性物業	18	292,330
發展中物業	26	268,491
持有待售已竣工物業		3,929
商譽		1,380
可供出售權益投資		10,000
其他無形資產	21	357
預付款項		850
存貨		98,912
預付款及其他應收款項		337,096
應收貿易賬款		4,673
現金及現金等價物		224,926
短期貸款		(462,586)
應付貿易款項及票據		(652,173)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(2,064,075)
應付稅項		(23,327)
長期貸款		(1,196,448)
遞延稅項負債		(592,153)
可辨認淨資產公允價值合計		1,786,707
非控股股東權益		(536,012)
收購時商譽		314,605
現金對價		1,565,300

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 38. 企業合併(續)

#### (iii) 收購內蒙古維多利集團(續)

應收及預付貿易款項和其他應收款項收購日的公允價值分別為人民幣4,673,000元和人民幣337,096,000元。

本集團就本次收購產生交易成本人民幣15,650,000元。該等交易成本已支銷，並於綜合損益表中列為其他經營開支。

已確認的商譽預計在未來期間無法抵扣所得稅。

對收購該附屬公司所引起的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(1,565,300)
其他應付款項	156,530
已取得現金和現金等價物	224,926
在該項投資活動中現金與現金等價物的淨流出	(1,183,844)

收購後，截至2016年12月31日止年度，內蒙古維多利集團對本集團收入和綜合利潤的貢獻分別是人民幣2,008,621,000元和人民幣74,995,000元。

若合併事項於年初發生，本集團年內持續經營計算的收入和利潤分別為人民幣3,628,207,000元和人民幣111,283,00元。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 39. 經營租賃安排

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註18)及分租租入物業，協定期期介乎1年到14年。

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	428,609	241,750
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	961,295	594,805
五年後	536,670	477,291
	<b>1,926,574</b>	1,313,846

## (b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定期期介乎1年至14年。

本集團根據於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應付租金總額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	425,239	221,056
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	1,456,040	735,680
五年後	2,485,807	1,786,172
	<b>4,367,086</b>	2,742,908

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 40. 承擔

除上述附註39(b)所列的經營租約承擔外，本集團於報告年度末具有下列資本承擔：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	<b>3,359,330</b>	3,136,124

### 41. 關聯方交易與結餘

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>(1) 經常性交易</b>		
<b>下列公司收取的經營租金開支：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (vi)	<b>25,909</b>	23,361
中兆投資(集團)有限公司(i) & (vi)	<b>19,790</b>	16,740
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i) & (vi)	<b>75,891</b>	71,120
深圳市崇德地產有限公司(i) & (vi)	—	153
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (v)	<b>7,566</b>	6,933
重慶茂業地產有限公司(i) & (vi)	<b>30,581</b>	25,630
深圳友誼貿易中心有限公司(iv) & (vi)	<b>1,881</b>	22,443
	<b>161,618</b>	166,380
<b>經營百貨店收取的管理費收入：</b>		
無錫茂業置業有限公司購物中心分公司(i) & (vii)	<b>4,048</b>	4,365
常州泰富房地產開發有限公司(i) & (vii)	<b>10</b>	31
	<b>4,058</b>	4,396
<b>經營百貨店支付的管理費：</b>		
商業城(ii) & (vii)	<b>593</b>	515

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 41. 關聯方交易與結餘(續)

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>(2) 非經常性交易</b>		
<b>向以下各方提供貸款：</b>		
商業城(ii)及(x)	190,000	10,000
維多利投資控股有限公司(v)及(xi)	200,000	—
	<b>390,000</b>	10,000
<b>來自向以下各方提供貸款的利息收入：</b>		
商業城(ii)及(x)	9,021	2,219
維多利投資控股有限公司(v)及(xi)	5,677	—
	<b>14,698</b>	2,219
<b>自以下各方收到貸款：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(xii)	1,214,500	—
維多利投資控股有限公司(v)及(xi)	62,000	—
	<b>1,276,500</b>	—
<b>來自向以下各方借入貸款的利息開支：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(xii)	28,732	—
<b>下列關聯方擔保的銀行貸款：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (ix)	594,000	1,670,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(iii) & (ix)	880,000	800,000
	<b>1,474,000</b>	2,470,000

(i) 彼等為本公司的同系附屬公司。

(ii) 彼等為本公司的聯營公司。

(iii) 黃茂如先生為本公司董事。

(iv) 鍾鵬翼先生為本公司的董事，亦為深圳友誼貿易中心有限公司的股東。

(v) 維多利投資控股有限公司是茂業商業附屬公司內蒙古維多利商業(集團)有限公司的一名非控股股東。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 41. 關聯方交易與結餘(續)

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

- (vi) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支，乃根據本集團與該等同系附屬公司協議的相關合約確定。
- (vii) 管理百貨店而收取的管理費收入乃根據本集團與本公司同系附屬公司協議的相關合約確定。
- (viii) 經營百貨店而產生的管理費乃根據本集團與本公司聯營公司協議的相關合約確定。
- (ix) 若干本集團的銀行貸款由一家本公司的同系附屬公司，黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。
- (x) 商業城自深圳茂業商廈借入本金額為人民幣190,000,000元的貸款，按每年10%的利率計息，還款期為一年。
- (xi) 於2016年10月，維多利投資控股有限公司自深圳茂業商廈借入貸款，本金額為人民幣200,000,000元，按每年14%的利率計息，還款期為一年。於2016年12月，深圳茂業商廈自維多利投資控股有限公司借入人民幣62,000,000元的貸款，不計息並已於2017年1月償還。
- (xii) 深圳茂業(集團)股份有限公司向深圳茂業商廈提供本金額為人民幣1,214,500,000元的貸款，按每年4.79%的利率計息，還款期為一年。

### (b) 與關聯方的未償還結餘：

- (i) 本集團於報告期末向其同系附屬公司取得貸款的詳情載於財務報表附註32。
- (ii) 本集團於報告期末向其聯營公司提供的貸款詳情載於財務報表附註29。
- (iii) 本集團於報告期末與同系附屬公司及其他關聯方的未償還結餘的詳情載於財務報表附註29及32。

### (c) 重要管理人員薪酬：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及津貼	4,381	3,542
退休福利	197	139
	<b>4,578</b>	<b>3,681</b>

董事酬金的進一步詳情載於附註8中。

上述重要管理人員薪酬中包含本公司高級管理人員之薪金及津貼和退休福利，2016年合計人民幣392,000。

如附註41(a)(1)及41(a)(2)所述關聯方交易均屬上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 41. 關聯方交易與結餘(續)

## (d) 與關聯方承諾

本集團租賃百貨商店和辦公場所相關方根據不可撤銷經營租賃安排。租賃物業約定為1到4年。

本集團未來最低租賃付款總額相關當事人根據不可撤銷經營租約到期日如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	145,695	164,872
2-5年(包括首尾兩年在內)	570,584	537,819
5年以上	1,552,114	1,459,758
	<b>2,268,393</b>	<b>2,162,449</b>

## 42. 金融工具的分類

於報告日各項金融工具的賬面價值列示如下：

## 2016年

金融資產	持有交易的 按公允價值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售權益投資	—	—	1,768,191	1,768,191
應收貿易賬款	—	20,354	—	20,354
預付賬款、按金和其他應收款項中 包含的金融資產	—	2,392,744	—	2,392,744
按公允價值計入損益的權益投資	246,584	—	—	246,584
抵押存款	—	146,028	—	146,028
現金及現金等價物	—	1,127,580	—	1,127,580
	<b>246,584</b>	<b>3,686,706</b>	<b>1,768,191</b>	<b>5,701,481</b>



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 42. 金融工具的分類(續)

金融負債		按攤餘 成本計價的 金融負債 人民幣千元		
應付賬款與票據		3,073,406		
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債		5,563,680		
計息銀行借款及其他借款		19,356,392		
		<b>27,993,478</b>		
2015年				
金融資產	持有交易的 按公允價值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售權益投資	—	—	1,526,180	1,526,180
應收貿易賬款	—	20,703	—	20,703
預付款項和其他應收款項中 包含的金融資產	—	1,553,143	—	1,553,143
按公允價值計入損益的權益投資	250,535	—	—	250,535
抵押存款	—	59,489	—	59,489
現金及現金等價物	—	1,248,868	—	1,248,868
	250,535	2,882,203	1,526,180	4,658,918

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 42. 金融工具的分類(續)

金融負債	按攤餘 成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付賬款與票據	2,027,391
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債	3,505,589
計息銀行借款及其他借款	12,916,043
	18,449,023

## 43. 公允價值及金融工具的公允價值層級

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

	賬面價值		公允價值	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
可供出售投資－上市公司股票投資	<b>1,285,069</b>	1,336,823	<b>1,285,069</b>	1,336,823
按公允價值計入損益的權益投資	<b>246,584</b>	250,535	<b>246,584</b>	250,535
	<b>1,531,653</b>	1,587,358	<b>1,531,653</b>	1,587,358
<b>金融負債</b>				
計息銀行借款及其他借款	<b>19,356,392</b>	12,916,043	<b>19,356,392</b>	12,916,043
	<b>19,356,392</b>	12,916,043	<b>19,356,392</b>	12,916,043

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 公允價值及金融工具的公允價值層級(續)

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

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

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

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

對於上市公司股權投資的公允價值基於市場價格而定。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 43. 公允價值及金融工具的公允價值層級(續)

## 公允價值層級

本集團財務結構的公允價值層級如下：

## 以公允價值計量的資產

於2016年12月31日

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

於2015年12月31日

	公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價	重大可	重大不可	
	第一級	計量的投入	計量的投入	
	人民幣千元	第二級	第三級	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融資產：				
交易證券	250,535	—	—	250,535
可供出售的權益投資：				
股票	1,336,823	—	—	1,336,823
	<b>1,587,358</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,587,358</b>

截至2016年12月31日，本集團無按公允價值計量的金融負債(2015年：無)。

本年度，金融資產和金融負債的公允價值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允價值計量法層次3(2015年：無)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 44. 財務風險管理目標和政策

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

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

#### 利率風險

本集團承受主要與本集團浮動利率債項責任相關的市場利率變動風險。

本集團計息銀行貸款的實際利率及還款條款載於上文附註33。

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

	基點 增加／(減少)	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少)* 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>			
人民幣	100	(63,633)	—
人民幣	(100)	63,633	—
<b>於2015年12月31日</b>			
人民幣	100	(40,230)	—
人民幣	(100)	40,230	—

\* 不包括留存盈利

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 44. 財務風險管理目標和政策(續)

## 外幣風險

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

按集團之政策，須按對沖項目之期間磋商對沖衍生工具之年期，以獲得最大對沖成效。

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

	美元匯率 增加/(減少) %	稅前 利潤的增加/ (減少) 人民幣千元
<b>2016年</b>		
若人民幣相對美元貶值	(5%)	(95,160)
若人民幣相對美元增值	5%	95,160
<b>2015年</b>		
若人民幣相對美元貶值	(5%)	(147,203)
若人民幣相對美元增值	5%	147,203

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 44. 財務風險管理目標和政策(續)

#### 信貸風險

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

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

由於本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易，故並無需要持有抵押品。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分散，故本集團的信貸風險並無高度集中。本集團自應收貿易賬款及其他應收款項所產生的信貸風險的量化數據於上文附註28及29披露。

#### 流動性風險

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

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

於財務報告日，按已訂約但未折現付款為基礎的財務負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	2016年12月31日		合計 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
應付貿易款項及應付票據	—	3,073,406	—	3,073,406
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	5,563,680	—	5,563,680
計息銀行借款及其他借款	—	11,691,837	9,372,816	21,064,653
		20,328,923	9,372,816	29,701,739

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 44. 財務風險管理目標和政策(續)

## 流動性風險(續)

	2015年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元 (追溯重述)	一年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元 (追溯重述)
應付貿易款項及應付票據	—	2,027,391	—	2,027,391
已收按金，應計費用及其他應付款項	766,087	1,782,483	—	2,548,570
計息銀行借款及其他借款	—	9,475,395	4,596,748	14,072,143
	766,087	13,285,269	4,596,748	18,648,104

## 權益價格風險

權益價格風險是指股權指數水平及個別證券價格變動而導致的權益證券公允價值下跌的風險。本集團所面對的權益價格風險源自分類為可供出售的權益投資(附註23)和按公允價值計入損益的權益投資(附註27)的個別上市權益投資。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券交易所上市，於報告期末按所報市價計值。

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

	2016年 12月31日	截至2016年 12月31日 止年度 最高/最低	2015年 12月31日	截至2015年 12月31日 止年度 最高/最低
深圳—A股指數	2,060	2,237/1,703	2,416	3,288/1,492
上海—A股指數	3,250	3,519/2,779	3,704	5,411/3,067



## 財務報表附註

2016年12月31日

### 44. 財務風險管理目標和政策(續)

#### 權益價格風險(續)

下表列示上市公司權益投資公允價值每變動5%的敏感度(所有其他變量維持不變及未計及任何稅務影響)，乃根據有關投資於2016年及2015年12月31日的賬面值計算。

本集團	稅前利潤		權益	
	增加/減少	增加/減少*	增加/減少*	增加/減少*
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2016年12月31日</b>				
於下列證券交易所上市的權益投資：				
上海	—可供出售的權益投資	—	51,102	—
	—按公允價值計入損益的權益投資	—	—	—
深圳	—可供出售的權益投資	—	—	—
	—按公允價值計入損益的權益投資	11,742	—	—
<b>2015年12月31日</b>				
於下列證券交易所上市的權益投資：				
上海	—可供出售的權益投資	—	63,494	—
	—按公允價值計入損益的權益投資	—	—	—
深圳	—可供出售的權益投資	—	—	—
	—按公允價值計入損益的權益投資	11,930	—	—

\* 不包括留存盈利

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強健的信貸評級及穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。

本集團考慮經濟狀況的轉變，以維持或調整期資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息、退回股本予股東或發行新股。於截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度內，資本管理目標、政策及程序並無作出任何變動。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 44. 財務風險管理目標和政策(續)

## 資本管理(續)

本集團按資本負債比率的基準監控資本，該比率按債項淨額除以經調整資本再加上債項淨額計算。債項淨額按計息銀行貸款減現金和先進等價物和抵押存款計算。資本包括可轉換公司債券及本公司權益持有人應佔權益。本集團的政策是將資本負債比率維持於合理的水平。於2016年12月31日及2015年12月31日的資本負債比率如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
計息銀行貸款及其他借款	<b>19,356,392</b>	12,916,043
減：現金及現金等價物和抵押貸款	<b>(1,273,608)</b>	(1,308,356)
債項淨額	<b>18,082,784</b>	11,607,687
母公司擁有人應佔權益	<b>10,112,635</b>	7,468,641
經調整的資本	<b>10,112,635</b>	7,468,641
資本與債項淨額	<b>28,195,419</b>	19,076,328
資本負債比率	<b>64%</b>	61%

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 45. 報告期後事項

- i. 於2017年1月9日，中兆投資管理有限公司完成一項協議，將其所持70百萬股茂業通信網絡股份有限公司（「茂業通信」）股份出售予深圳通泰達投資中心（有限合夥）。根據該協議，代價為人民幣14億元，而出售股份佔茂業通信權益總額的11.26%。
- ii. 於2017年1月3日，茂業商業的董事會通過一項決議案，批准未來一年向中信銀行股份有限公司成都分行申請授信人民幣100百萬元，以成商集團控股有限公司擁有的財產作抵押。
- iii. 於2017年1月3日，茂業商業的董事會會議宣佈，茂業商業的全資附屬公司深圳茂業百貨有限公司將向上海浦東發展銀行深圳分行申請人民幣180百萬元的綜合授信額度，期限為36個月。深圳茂業商廈提供其全資附屬公司深圳茂業投資控股有限公司所擁有位於深圳的商業寫字樓作為抵押。同時，茂業商業及其實際控制人所控股的深圳茂業（集團）股份有限公司將承擔貸款擔保的連帶責任。
- iv. 於2017年2月8日，深圳茂業商廈將其238百萬股茂業商業限售可轉讓股份質押予廣州證券股份有限公司，為深圳茂業商廈及其附屬公司的日常營運提供資金。股票質押期限為三年，所有手續已於2017年2月8日完成。
- v. 於2017年2月15日，茂業國際控股有限公司的全資附屬公司茂業百貨（中國）有限公司與關聯方黃茂如簽署一項回購協議，回購將於2017年到期、票息7.75%、金額12百萬美元的優先擔保票據。美元優先票據於2014年5月19日發行，由黃茂如於公開市場自獨立第三方以11.55百萬美元的代價購入。根據回購協議的條款，茂業中國與黃茂如須於回購協議日期起三個月內分批次進行回購目標票據的交割。
- vi. 於2015年6月12日，茂業商廈、深圳德茂投資企業（有限合夥）及深圳合正茂投資企業（有限合夥）（統稱為「該等賣方」）與茂業商業訂立框架協議（經正式協議修訂）及補償協議，內容有關該等賣方同意向茂業商業出售深圳茂業百貨有限公司、深圳市茂業百貨深南有限公司、深圳市茂業東方時代百貨有限公司、珠海市茂業百貨有限公司及深圳茂業百貨華強北有限公司（「目標實體」）的全部已發行股本，總代價為1,161,542,889股茂業商業股份。

根據框架協議（經正式協議修訂）及補償協議以及中國證券監督管理委員會於2010年8月2日頒發的重組辦法第三十五條及常問問題規定之代價調整機制，該等賣方向茂業商業承諾目標實體截止2016年12月31日止年度經審核淨利潤為人民幣711,011,000元（「2016年盈利保證」）。根據瑞華會計師事務所（特殊合夥）提供目標實體截至2016年12月31日止年度經審核賬目，目標實體實際淨利潤約為人民幣569,084,800元（剔除非經營性損益的影響），較2016年盈利保證相差約人民幣141,926,200元。因此，2016年盈利保證並未達成。根據框架協議（經正式協議修訂）及補償協議之條款及條件，德茂、合正茂及茂業商廈須各自將其補償股份部份存置在茂業商業設立的託管賬戶，茂業商業將有權按人民幣1元的成本回購70,754,453股補償股份，約佔總代價股份6.1%。

## 財務報表附註

2016年12月31日

## 46. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末財務狀況表的資料載列如下：

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司投資	139,761	139,761
<b>流動資產</b>		
應收股息	1,250,291	1,170,997
應收附屬公司款項	2,550,184	4,040,648
已抵押存款	10,867	10,867
現金及現金等價物	1,183	12,134
流動資產總額	3,812,525	5,234,646
<b>流動負債</b>		
其它應付款項及應計費用	210,784	34,611
應付附屬公司款項	168,850	158,140
應付直接控股公司款項	—	7,914
計息銀行貸款	1,530,087	999,754
流動負債總額	1,909,721	1,200,419
<b>流動資產淨額</b>	1,902,804	4,034,227
<b>總資產減流動負債</b>	2,042,565	4,173,988
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其它借款	—	1,939,952
非流動負債總額	—	1,939,952
<b>資產淨額</b>	2,042,565	2,234,036
<b>權益</b>		
已發行股本	460,153	460,270
可換股債券權益	55,538	55,538
儲備	1,526,874	1,718,228
權益總額	2,042,565	2,234,036

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 46. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要載列如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	可換 股債券權益 人民幣千元	股本贖回 儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	留存盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年1月1日結餘	1,638,142	55,538	22,717	152,671	(292,582)	561,509	2,137,995
重分類	—	—	(22,717)	—	—	22,717	—
追溯重述	1,638,142	55,538	—	152,671	(292,582)	584,226	2,137,995
年內全面虧損總額	—	—	—	—	132,833	(296,738)	(163,905)
回購及註銷股份	(61,850)	—	—	—	—	—	(61,850)
2014年末期股息	—	—	—	—	—	(45,171)	(45,171)
已付2015年中期股息	—	—	—	—	—	(93,303)	(93,303)
於2015年12月31日	1,576,292	55,538	—	152,671	(159,749)	149,014	1,773,766
年內全面虧損總額	—	—	—	—	135,951	(326,578)	(190,627)
購回及註銷股份	(727)	—	—	—	—	—	(727)
於2016年12月31日	<b>1,575,565</b>	<b>55,538</b>	<b>—</b>	<b>152,671</b>	<b>(23,798)</b>	<b>(177,564)</b>	<b>1,582,412</b>

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

### 47. 財務報表的批准

財務報表已於2017年3月21日獲董事會批准及授權發行。

**董事會****執行董事**

黃茂如先生(董事長及首席執行官)

鍾鵬翼先生(副董事長)

劉波先生(副總裁及首席財務官)

王斌先生

**獨立非執行董事**

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

**註冊辦事處**

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

**中國總部**

中國深圳市深南東路 4003 號  
世界金融中心 38 樓

**香港營業地點**

香港灣仔港灣道 1 號會展廣場辦公大樓 33 樓 3301 室

**公司秘書**

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

**審核委員會**

鄒燦林先生(主席)

浦炳榮先生

梁漢全先生

**薪酬委員會**

浦炳榮先生(主席)

鄒燦林先生

劉波先生

**提名委員會**

黃茂如先生(主席)

鄒燦林先生

浦炳榮先生

**依上市規則之授權代表**

劉波先生

王斌先生

**依香港公司條例之授權代表**

王斌先生

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

**獨立核數師**

安永會計師事務所

**香港股份登記及過戶處**

卓佳證券登記有限公司

香港皇后大道東 183 號

合和中心 22 樓

**主要往來銀行**

中國銀行

中國工商銀行

中國建設銀行

中國農業銀行

東亞銀行(中國)有限公司

**公司網站**

www.maoye.cn

**股份代號**

848