



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

A collage of fashion accessories is arranged in a circular pattern on the left side of the cover. At the top left, two wristwatches are visible: one with a black face and orange strap, and another with a yellow face and blue strap. Below them, a red circular area contains a silver chain necklace with three large, round-cut diamonds. At the bottom, a pink handbag, a yellow handbag, and a pair of blue high-heeled shoes are shown.

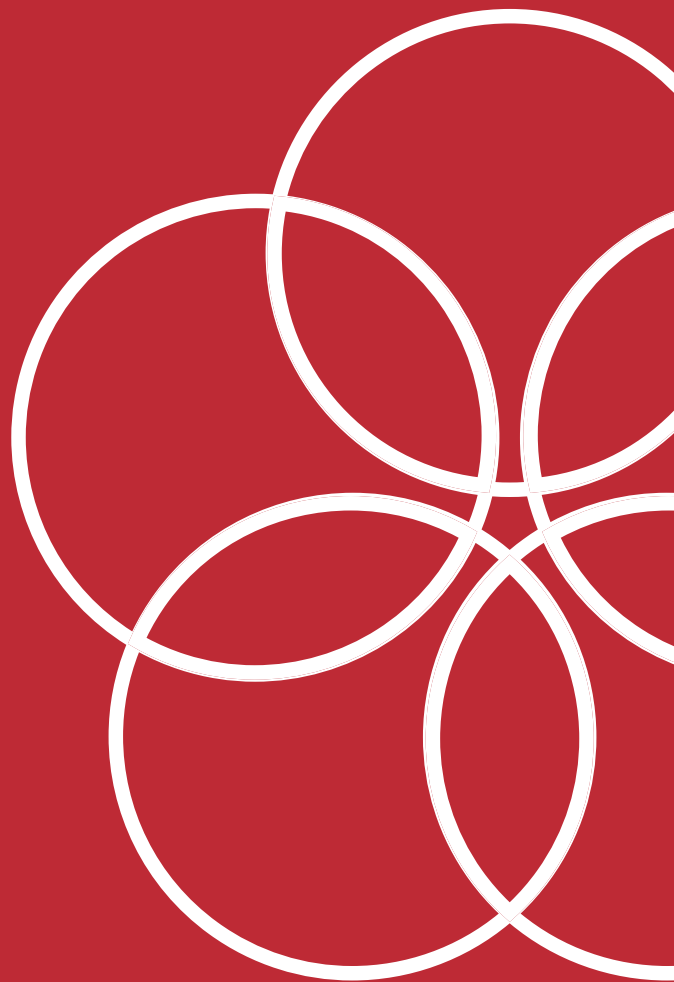
ANNUAL
REPORT

2009 年報



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	8
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	24
企業管治報告	28
董事會報告	38
獨立核數師報告	51
綜合收益表	53
綜合全面收益表	54
綜合財務狀況表	55
綜合權益變動表	57
綜合現金流量表	58
財務狀況表	61
財務報表附註	62
附錄一物業評估報告	144
公司資料	152



公司簡介

茂業國際控股有限公司（「本公司」）為於二零零七年八月八日在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）經營及管理百貨店。本公司之股份於二零零八年五月五日（「上市日」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，同時門店網路已覆蓋至華東及華北區域，於十二個城市經營及管理二十四家門店，包括十三家茂業品牌店及十一家成商品牌店。

本集團百貨店主要以較富裕的城市居民為對象，本集團的定位乃針對國內中高檔次的零售市場，並提供時尚及多元化的商品組合，以滿足不同顧客的喜好。

本年報的中、英文本已登載於本公司網站www.maoye.cn。

已選擇收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的英文本或中文本的股東，可要求收取另一語言版本。只要提出要求，本公司將免費發送本年報的要求語言版本。

股東可隨時更改收取公司通訊的語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可以書面通知本公司在香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，提出更改收取公司通訊的語言版本的選擇。

打造中國最具領導地位的百貨連鎖企業



深圳南山店



財務摘要

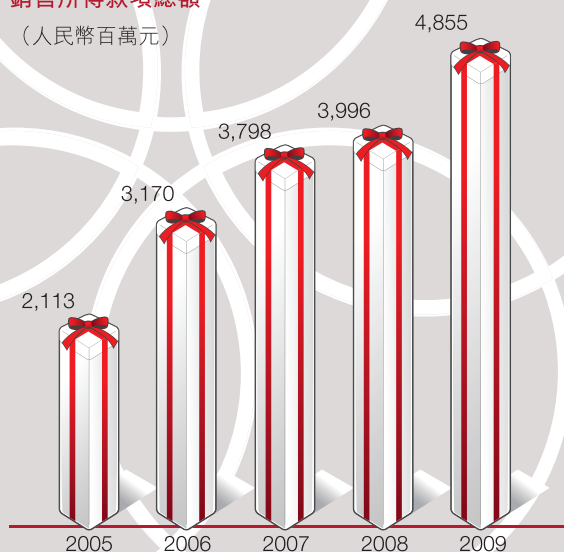
本集團於過往五個財政年度的業績、資產、負債及權益摘要如下：

經營業績

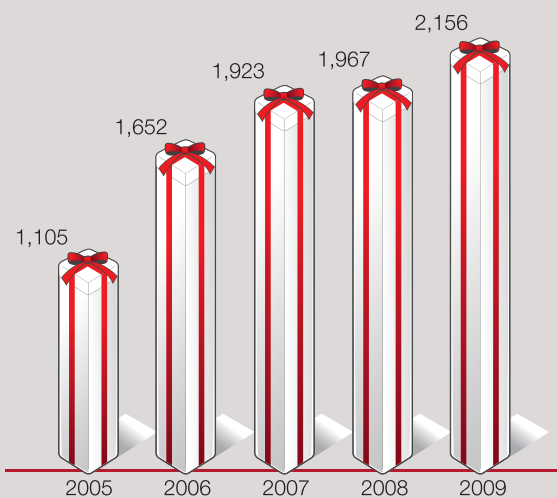
截至12月31日止年度

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
銷售所得款項總額 ¹	4,854,737	3,995,748	3,797,578	3,169,972	2,113,266
經營收入總額 ²	2,156,360	1,967,435	1,922,939	1,651,702	1,105,007
經營利潤	708,214	740,478	643,222	233,097	155,241
年度利潤	504,170	543,318	444,088	177,932	117,102
應佔溢利：					
— 母公司權益持有人	470,107	520,969	416,999	217,059	136,759
— 少數股東權益	34,063	22,349	27,089	(39,127)	(19,657)
每股基本盈利(人民幣元) ³	0.09	0.11	0.10	0.05	0.03
每股年度股息(港仙)	3.1	5.5	不適用	不適用	不適用
— 中期	1.6	3.3	不適用	不適用	不適用
— 末期	1.5	2.2	不適用	不適用	不適用

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)



綜合財務狀況表摘要

	於12月31日				
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	7,247,614	5,500,861	3,597,158	4,204,311	3,572,199
負債總額	3,492,027	2,359,756	3,135,672	3,068,228	2,628,620
權益總額	3,755,587	3,141,105	461,486	1,136,083	943,579
— 母公司權益持有人應佔權益	3,417,326	2,843,246	200,758	900,306	683,820
— 少數股東權益	338,261	297,859	260,728	235,777	259,759

附註：

1. 銷售所得款項總額指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和。
2. 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
3. 截至二零零九年十二月三十一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470,107,000元及已發行股份的普通股5,139,856,000股計算。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔純利約人民幣520,969,000元及年內已發行股份的普通股加權平均數4,834,255,760股計算。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年的每股基本盈利乃根據每年母公司權益持有人應佔年度利潤並假設本公司已於緊隨資本化發行完成後及該等年度已發行股份為4,250,000,000股而計算。

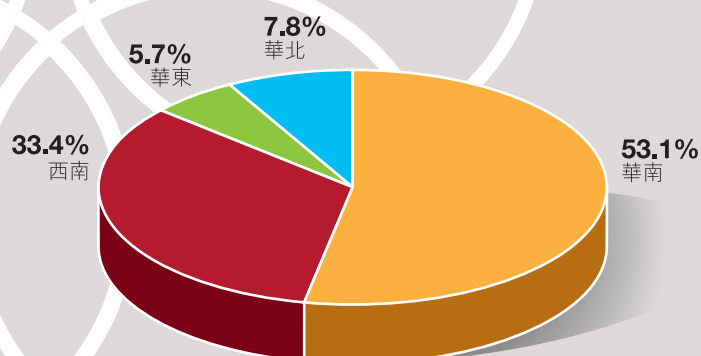
零售網絡

店鋪（城市）	營業年期 ¹	建築面積 （平方米）	物業擁有權
深圳東門店	12.8	47,436	自有
深圳和平店	10.3	23,078	租賃 ²
珠海香洲店	8.2	23,715	租賃 ²
深圳華強北店 ⁴	6.3	59,787	租賃 ²
重慶江北店	5.3	53,542	租賃 ²
深圳深南店	3.6	10,507	租賃 ²
成都鹽市口店	4.6	53,873	自有
成都北站店	4.6	7,204	自有
成都武侯店	4.6	16,000	租賃 ³
南充五星店	4.6	25,994	自有
成都溫江店	4.6	8,422	租賃 ³
瀘州白塔店	4.6	15,115	租賃 ³
綿陽臨園店	2.3	21,731	自有
南充模範街店	1.6	24,035	自有
綿陽興達店	1.3	27,617	自有
秦皇島金都店	1.4	46,610	自有
太原柳巷店	1.1	30,616	自有
深圳南山店	0.3	45,000	自有
成都龍泉驛店	0.3	8,373	租賃 ³
泰州一百店	0.2	40,358	自有
重慶解放碑店	5.2	42,000	管理店
無錫清揚店	2.3	72,350	管理店

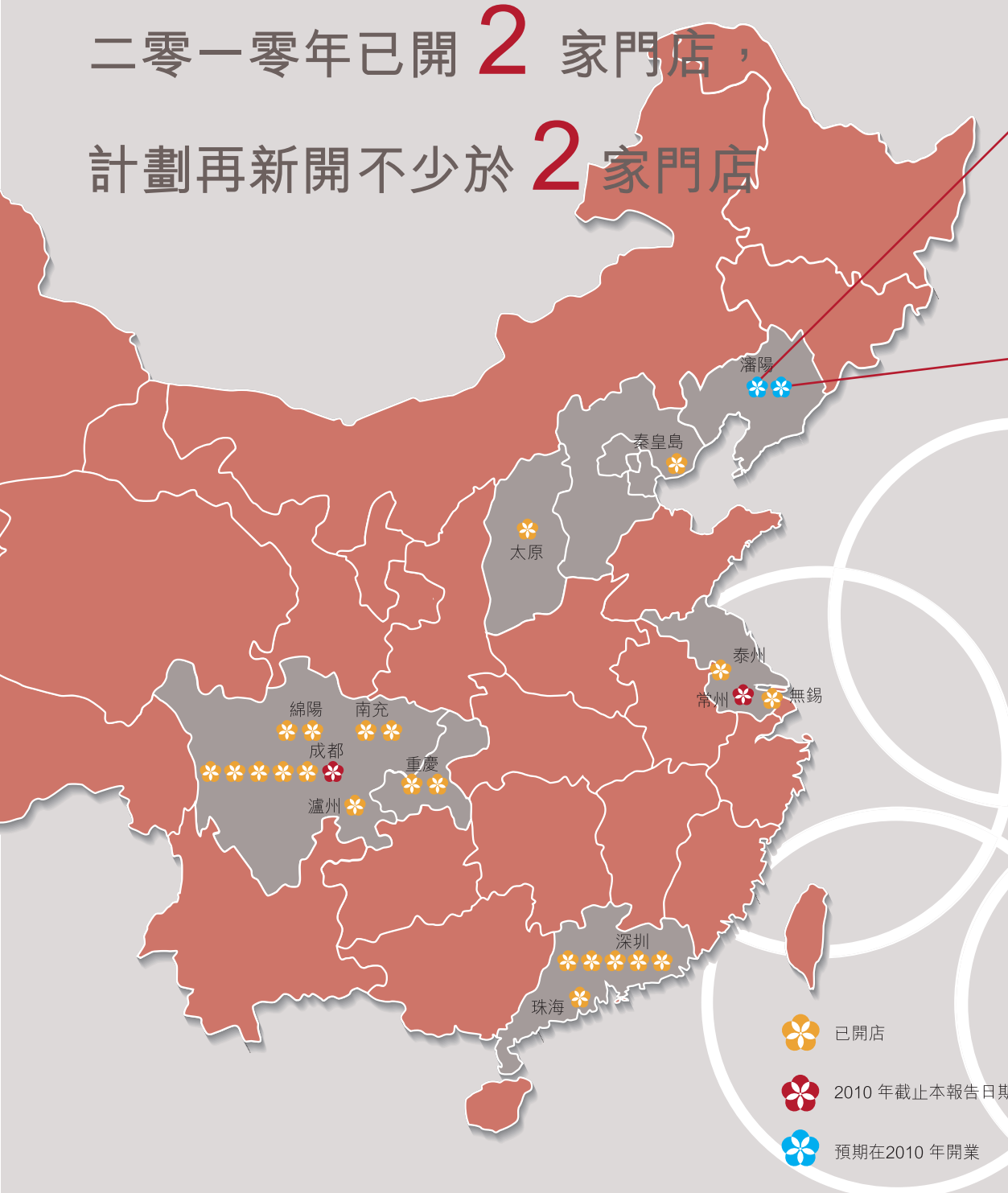
附註：

- 營業年期截至二零零九年十二月三十一日，收購門店店齡按照收購日起計算。
- 向控股股東租賃。
- 向獨立第三方租賃。
- 集團已宣布從控股股東收購華強北店物業，股份轉讓將於二零一零年七月完成。

二零零九年銷售所得款項總額按地區分（包括管理店）



二零零九年共經營 **22** 家門店
二零零九年已開 **2** 家門店，
計劃再新開不少於 **2** 家門店



董事長報告書

二零零九年，通過管理層和全體員工的共同努力，以及供應商夥伴的大力支持，集團業務持續快速發展。全年錄得銷售所得款項總額人民幣4,854.7百萬元，比上年同期增長21.5%；本公司董事會（「董事會」）建議派付末期股息每股1.5港仙；加上已宣派及支付之中期股息每股1.6港仙，全年股息將達每股3.1港仙，相當於本年度母公司權益持有人應佔利潤的29.8%。

營運回顧

二零零九年，金融危機還在衝擊全球，政府出台有效的政策，保持了經濟的平穩發展，拉動內需的政策讓零售業獲得了持續增長。本集團在積極回應政府「刺激消費」政策的同時，通過各種有效的經營舉措，推動了本集團業務的持續快速發展。

二零零九年度本集團全年特許專櫃銷售所得款項總額同店銷售增長為6.8%；下半年同店增長為12.6%，其中四季度同店增長更提高到19.2%。

二零零九年度本集團繼續拓展門店網路，新增三家百貨門店（包括收購泰州第一百貨商店股份有限公司（「泰州一百」）），並且成功收購瀋陽茂業時代置業有限公司（「瀋陽鐵西」）及一塊於成都的土地（「成都南部項目」），並簽署一項股權轉讓協議以收購無錫億百置業有限公司（「無錫億百」）的90%股權，門店建築面積與二零零八年相比增長了18.9%（不包含管理店）。二零一零年初，本集團又開設了常州武進店、成都清江店。到本年報日期為止，本集團門店數目增加到24家，總門店面積達到73萬平方米。

在二零零九年度內，本集團增持A股上市公司秦皇島渤海物流控股股份有限公司（「渤海物流」）股份至29.9%，成為其第一大股東，並委任了三名董事會成員。渤海物流在秦皇島市有四家百貨門店，在當地為具有領導力的百貨運營商，渤海物流與本集團的金都店佔據了秦皇島百貨市場的絕大部份份額。

在二零零九年的高速發展中，本集團強化管理，進一步完善管理層結構，引進了一批高素質的百貨專業人才；持續提升信息系統，實現專業化、規範化、精細化、信息化的企業經營管理。

二零零九年，本集團實行了「三項獎勵、三項服務」政策，對供應商、供應商員工以及本集團基層員工頒發了近人民幣千萬元的獎金，提升本集團員工、供應商及供應商員工的積極性，使服務措施更加細緻化、市場化。二零零九年底，本集團再出新舉措，推出認股權激勵計畫，用以獎勵為本集團作出貢獻的優秀員工，在目標管理和激勵政策方面又邁出重要一步。

前景

二零一零年將是一個新時代的開端。國家宏觀經濟加大結構調整力度，民營經濟拓寬發展空間，內需消費全面拉動，都將給零售行業的發展帶來非常好的機遇。我們認為，二零一零年中國的消費還將保持持續向好的趨勢。

二零一零年，本集團將堅持「大發展」的主題和戰略，通過不斷收購、自建門店物業及租賃等多個途徑，繼續開拓門店網路，深耕華南、鞏固西南、立足華東、拓展華北，加快在全國各區域的佈局。集團計畫二零一零年至二零一一年平均每年新增門店面積不少於200,000平方米。二零一零年，本集團預計還將開設瀋陽金廊店及瀋陽鐵西店。瀋陽鐵西項目、太原親賢街項目、成都南部項目都已開始動工。至二零一一年底，本集團旗下門店的總面積預計將超過1,100,000平方米。

二零一零年一月，本集團與中國建設銀行簽署戰略合作協定，在未來五年內，建行將意向性向本集團提供150億元人民幣的授信額度。茂業百貨將在未來發展歷程中與更多的戰略合作夥伴攜手共贏未來。

展望未來，本集團將繼續採用「百貨+商業地產」的發展模式，秉持在一個城市開設3-5家門店的聚焦戰略；本公司將繼續加強內部經營管理，加強與供應商的戰略合作，繼續全力貫徹「三項獎勵、三項服務」政策，打造中國最具領導地位的百貨龍頭企業，開創一個新的商業時代，為股東創造更大回報！

本人謹此衷心感謝各股東、董事會成員、管理團隊及全體員工、合作夥伴及顧客對本集團的持續支持和貢獻。

黃茂如

董事長

二零一零年三月四日

管理層討論與分析

營運回顧

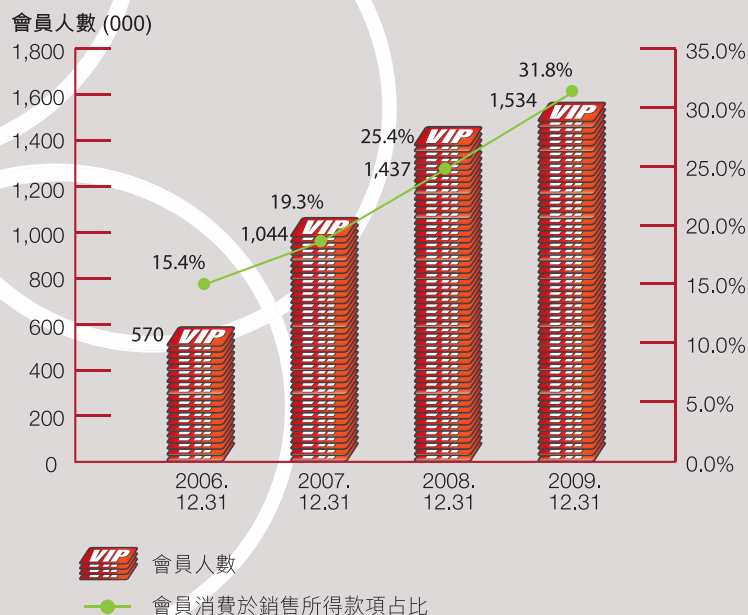
二零零九年上半年，受百年不遇的國際金融危機的影響，中國百貨業的經營環境充滿挑戰。下半年以來，受益於整個宏觀經濟環境的持續復蘇和消費者信心的增強，百貨零售行業發展持續向好。於本年度，本集團在董事會穩妥的指引下上下齊心協力，令公司業務持續穩步發展。截至二零零九年十二月三十一日止年度，集團取得業績如下：

- 本集團的銷售所得款項總額（指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和）增至人民幣4,854.7百萬元，較上年度增長21.5%。
- 經營收入總額達到人民幣2,156.4百萬元，較上年度上升9.6%。
- 特許專櫃銷售同店增長得到穩步提升，全年錄得6.8%的特許專櫃銷售所得款項同店增長，其中二零零九年下半年特許專櫃銷售所得款項同店增長達到12.6%。
- 母公司權益持有人應佔利潤為人民幣470.1百萬元，較二零零八年下降9.8%，剔除一次性因素的影響後較上年增長7.1%。

自二零零九年下半年以來，在集團多項經營改革措施的推動下，集團的特許專櫃銷售所得款項同店增長得以穩步提升，二零零九年第三季度同店增長達到4.1%，二零零九年第四季度同店增長達到19.2%。

本集團繼續加強顧客忠誠度的培養，增強會員增值服務，於回顧期內，會員消費佔銷售所得款項總額的比例由二零零八年的25.4%提升至31.8%，其中下半年達到了32.5%，隨著會員系統的升級，會員服務的全面提升，會員消費佔銷售所得款項總額的比例在未來將進一步提升。

會員人數及會員消費於銷售所得款項佔比



市場表現

華南區域

二零零九年，面對金融危機對沿海外向型經濟的衝擊，本集團華南區域各門店積極調整營運和營銷策略，全年該區錄得5.1%的特許專櫃銷售所得款項同店增長，其中二零零九年下半年錄得11.3%的同店增長，二零零九年第四季度達17.2%。在營銷模式上，今年首次在「買減」、「買送」的基礎上採用了「買換」的模式，受到了消費者的歡迎。二零零九年，華南區各門店的客單價得以穩步提升，達到人民幣502元，較上年度提升19.0%。

集團對旗艦店－深圳華強北店的整體購物環境進行了升級，引進了多家知名餐飲公司和博納影城等，佔地近10,000平方米，預計大部分於二零一零年三月底開業。以上配套面積的增加雖然短期內由於減少零售面積對銷售增長形成一定壓力，但是從長遠來看有助於提升顧客的購物體驗，增加顧客的停留時間，有助於豐富門店的營銷方式，從而促進門店的銷售增長和盈利能力的提升。同時，於二零零九年年度華強北店創新採用「會員日」的促銷活動，受到會員的熱烈歡迎，並創銷售業績新高；二零零九年，華強北店的特許專櫃銷售所得款項同店增長為2.2%，且呈逐月上升趨勢，二零零九年第四季度同店增長為19.8%。



管理層討論與分析

本集團的第一間門店－深圳東門店於二零零九年二到四月份進行了自一九九七年建店以來的規模最大的一次品牌、品類組合和樓層佈局的調整，最大程度的發揮優勢和潛力品牌的銷售潛力。經過調整，該店的銷售得以穩步提升。東門店於二零零九年十月三十一日至十一月三日期間舉行了第七屆的感恩盛典，連續 68 小時營業，錄得超過 2 億元人民幣的銷售所得款項（含券），與上年感恩盛典相比增長達 50%，創造歷屆感恩盛典的歷史最高紀錄。是次感恩盛典首次包括了化妝品及珠寶，同時加入多個重點品牌，實現了參加活動品類和品牌的最大覆蓋。二零零九年東門店錄得 8.2% 的特許專櫃銷售所得款項同店增長，其中二零零九年第四季度同店增長為 13.2%。

西南區

二零零九年，西南地區錄得 10.6% 的特許專櫃銷售所得款項同店增長，其中二零零九年下半年同店增長達到 15.4%，二零零九年第四季度達 23.6%。二零零九年全年西南區域門店的客單價達人民幣 343 元，較去年同期上升 8.7%。

二零一零年一月，成商集團股份有限公司（「成商集團」），本公司之附屬公司，於上海證券交易所上市（證券代號：600828）宣佈成功剝離非核心業務－汽車業務，使集團更加專注核心業務。

主力門店表現

華強北店
深圳

東門店
深圳

江北店
重慶

鹽市口店
成都



	華強北店 深圳	東門店 深圳	江北店 重慶	鹽市口店 成都
開業時間	一期：2003年10月； 二期：2005年9月	1997年3月	2004年10月	2005年6月 ¹
運營面積 (平方米)	45,677	33,680	36,276	40,674
2009年 專櫃銷售所得款項 (人民幣百萬元)	1,376.2	603.3	354.8	483.4
二零零九年客單價 (人民幣元)	560	502	342	480
2009年特許專櫃 銷售所得款項同店增長	2.2%	8.2%	4.8%	10.9%
2009年第四季度特許專櫃 銷售所得款項同店增長	19.8%	13.2%	16.3%	20.5%
2009年第三季度特許專櫃 銷售所得款項同店增長	2.0%	7.2%	2.1%	0.7%
2009年上半年度特許專櫃 銷售所得款項同店增長	-5.9%	2.8% ²	-0.1%	10.7%

附注：

1. 2005年6月收購

2. 由於店內翻新工程，東門店2月份及3月份的銷售所得款項並不包括在內

管理層討論與分析



泰州一百店



深圳南山店



成都龍泉驛店

新店開設及網絡拓展

二零零九年，本集團加快、加強了在全國業務拓展步伐，迎來了一個新的高速、高質的發展期。於年內，本集團成功完成收購瀋陽鐵西、泰州一百及成都南部項目，並簽署一項股權轉讓協議以收購無錫億百的90%股權，並成為了A股上市公司一渤海物流（股票代碼：000889）的第一大股東。下半年，順利啟動了瀋陽鐵西、成都南部、鹽市口二期等多個項目的建設，以多途徑、多渠道穩步推進在全國的拓展。

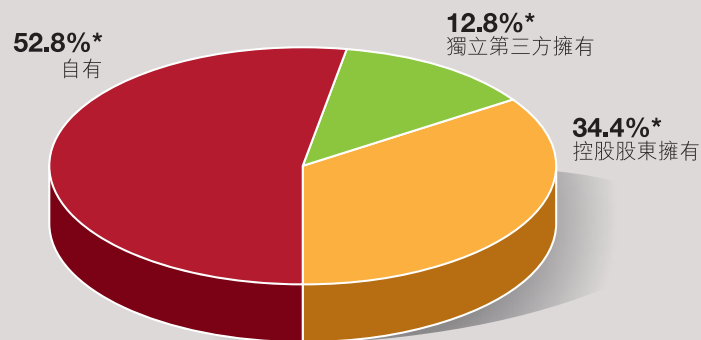
二零零九年九月二十六日，深圳南山店隆重開業，該店為本集團在深圳的第五家百貨門店，總建築面積約為45,000平方米。該店也是本集團旗下首家定位高端精品的第三代新型百貨店，引進了多家國際品牌，為顧客提供了更多高品質的選擇。雖然有開辦費一次計入損益的影響，仍實現當年開業當年盈利。

二零零九年九月二十九日，成都人民商場龍泉驛店開業。龍泉驛店是成商集團在成都市的第五家百貨門店。龍泉驛店的開業也進一步加強了本集團在成都百貨行業的領導地位。

二零零九年十月十三日，本集團收購泰州一百的控股股權，到二零零九年十二月三十一日，共計持有泰州一百97.31%股權。泰州一百是一家擁有40年歷史的知名百貨企業。在業務整合過程中，本集團採用人才本地化的用人機制，推行預算及目標管理的變革，充分整合本集團資源，經過短短兩個月的整合，泰州一百於十二月二十四日至二十七日聖誕節期間，銷售達到人民幣61.24百萬元，與去年同期比增長119%，一舉創下歷史銷售新高。二零零九年泰州一百全年實現含稅銷售所得款項人民幣606.0百萬元，收購以來的兩個半月實現的淨利潤超過了二零零八年全年，再次證明瞭本集團管理能力和拓展模式的成功。

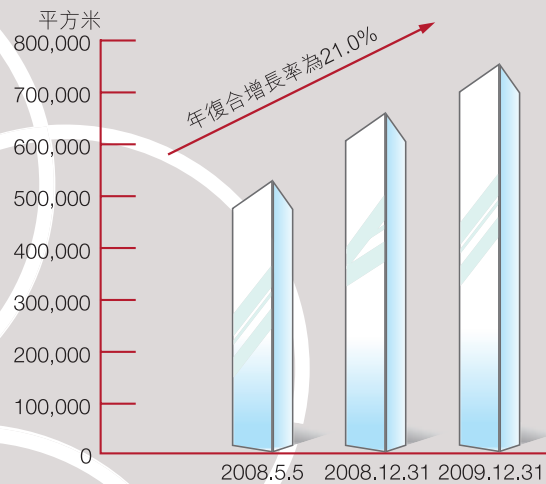
管理層討論與分析

二零零九年全年，通過自建、收購及租賃的方式，集團新增門店建築面積93,731平方米，門店建築面積（不包括管理店）增長達18.9%。截至二零零九年十二月三十一日，集團在全國經營和管理22家門店，覆蓋華南、西南、華北、華東四大區域，門店總建築面積（含管理店）達到701,363平方米。截至二零零九年十二月三十一日，門店建築面積比例按照物業擁有權劃分如下圖所示：



* 以上面積包含管理店

從上市日到二零零九年十二月三十一日，集團門店總建築面積的年複合增長率達到21.0%。



二零一零年一、二月份，茂業百貨常州武進店和成都清江店隆重開業。常州武進店建築面積約22,500平方米，是常州地區最大的百貨零售企業之一。成都清江店是一家以「人民商場」為品牌，以社區百貨為定位的百貨門店，建築面積5,033平方米。兩家門店的開設進一步加強了集團於華東、西南的門店網絡。

管理層討論與分析



常州武進店



成都清江店

前景

二零一零年，本集團將繼續加強內部經營管理，加強與供應商的戰略合作，持續多角度地調整商品組合；在全國建立統一的客服中心，制定門店顧客服務標準，以規範方式提升顧客服務；依託新的會員卡平台，發行可在全國茂業門店通行的會



成都南部項目



成都鹽市口二期項目



無錫一百項目



太原親賢街茂業天地

管理層討論與分析

員卡，提高會員來店頻率，培養和提高顧客忠誠度；對門店進行分級管理，根據門店發展週期制定門店預算；大力推廣會員營銷、文化營銷等創新營銷模式，降低價格營銷頻率和次數，以提高現有百貨門店的盈利能力；拓展業務模式，尋找新的業績增長點。繼續全力貫徹「三項獎勵、三項服務」政策，提升員工、供應商及顧客積極性，使服務供應商、服務顧客、服務員工的措施更加市場化、細緻化。二零一零年本集團將實施認股權激勵計劃，以獎勵為本集團做出貢獻的優秀人才。上述措施已經初見成效，於二零一零年一月及二月本集團錄得近 50.0% 的特許專櫃銷售所得款項增長，同店增長為 26.0%，其中春節期間（二零一零年二月十三日至二零一零年二月十九日）與去年春節期間同店增長約 30.0%。本集團預計二零一零年同店增長將維持目前的良好增長趨勢，其中，二零零八年開設的太原柳巷店、秦皇島金都店、綿陽興達店等門店預計將增長迅速，成為本集團新的增長動力。

二零一零年，本集團將堅持「大發展」的主題和戰略。除二零一零年一月九日開業的常州武進店及二零一零年二月十日開業的成都清江店外，二零一零年集團計劃再開設瀋陽金廊店、瀋陽鐵西店等新店。二零一零年至二零一一年預計平均每年新增門店面積不少於 200,000 平方米。

財務回顧

銷售所得款項總額

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售所得款項總額（指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和）增至人民幣 4,854.7 百萬元，較上年度增長 21.5%。特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣 3,555.9 百萬元，較上年度增長 6.8%，其中，華南區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達 5.1%，西南區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達 10.6%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的特許專櫃佣金率為 18.0%，較二零零八年下降 1.9%，主要原因為新門店開業初期佣金率較低及本年促銷活動導致折扣增加所致。本集團將加大對新收購及新開業門店的提升整合力度，促使其盡快達到成熟門店的佣金率水平。在促銷方式上，本集團將逐步減少價格營銷的比例，創新營銷方式，確保銷售和佣金的同步穩定增長。

本集團二零零九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90.3%，直銷業務佔9.7%。

在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售約佔45%，化妝品及飾品佔19%，鞋類及皮具佔14%，其它品類(包括運動服裝、童裝及玩具、家居及電子用品等)佔22%。各產品類別佔總體銷售所得款項總額的比例與二零零八年相近。

收入

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的收入為人民幣1,702.0百萬元，較上年度的人民幣1,492.6百萬元上升14.0%，主要是因為以下因素共同作用的影響：

- (1) 特許專櫃銷售佣金及直銷收入增長人民幣127.6百萬元來自於門店的擴張；及
- (2) 主要得益於實現經濟的復蘇及消費者信心提振，汽車銷售帶來的收入增長為人民幣66.6百萬元。

其它收入

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的其它收入為人民幣454.3百萬元，較二零零八年度的人民幣474.8百萬元下降了4.3%，主要由於：

- (1) 二零零八年存在因首次公開發售產生的非經常性利息收入人民幣28.6百萬元以及自一名關聯人士收取的利息人民幣12.3百萬元，而二零零九年並無此類情況；同時
- (2) 由於特許專櫃銷售收入增長帶來的其它收入增長所致。

購買貨物及存貨變動

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的購買貨物及存貨變動為人民幣736.1百萬元，較二零零八年的人民幣622.3百萬元上升18.3%，該上升與汽車銷售收入及直銷增長一致。

僱員開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的僱員開支為人民幣141.1百萬元。較二零零八年的人民幣126.7百萬元增加了11.4%，主要是由於計入於二零零八年新店鋪的全年員工成本及計入二零零九年開張的新店鋪的員工成本所致。

折舊及攤銷

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣154.1百萬元，較二零零八年度的人民幣124.2百萬元增加了24.1%，增加主要是由於計入於二零零九年開設的新店鋪的折舊及攤銷以及計入於二零零八年開設的新店鋪於二零零九年發生全年的折舊及攤銷所致。

管理層討論與分析

經營租金開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣 131.7 百萬元，較二零零八年度的人民幣 122.6 百萬元增加了 7.4%，主要由於現有門店面積的增加所致。

其它經營開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的其它經營開支為人民幣 343.9 百萬元，較二零零八年度的人民幣 309.5 百萬元上升 11.1%，主要是受二零零九年下半年新開店影響所致。

其它收益

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的其它收益為人民幣 58.7 百萬元，較二零零八年度的人民幣 78.3 百萬元減少了 25.0%，主要受以下幾個因素的綜合影響：

- (1) 二零零八年度本公司之附屬公司深圳茂業商廈有限公司出售了其持有的 5,000,000 股成商集團之股份而產生了稅前投資收益人民幣 80.0 百萬元；
- (2) 二零零九年度成商集團因配合政府城市建設，處置其擁有的一塊土地而取得了收益人民幣 29.7 百萬元；
- (3) 在二零零九年按公允值計入損益的權益投資錄得收益人民幣 9.0 百萬元（二零零八年虧損人民幣 9.9 百萬元）；及
- (4) 相對二零零八年度，二零零九年外匯匯兌虧損減少人民幣 11.0 百萬元。

經營利潤

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的經營利潤為人民幣 708.2 百萬元，較二零零八年度的人民幣 740.5 百萬元減少了 4.36%，主要原因是一次性收益較二零零八年減少所致，扣除一次性收入的影響，經營利潤較上年增長 9.5%。

融資成本

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本為人民幣 58.4 百萬元，較二零零八年度的人民幣 55.4 百萬元增加了 5.5%，乃由於平均貸款餘額上升所致。

所得稅

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣 145.9 百萬元，較二零零八年度的人民幣 144.5 百萬元增加了 0.9%。截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團實際稅率為 22.4%（截至二零零八年十二月三十一日止年度：21.0%），乃由於深圳及珠海地區二零零九年的企業所得稅適用稅率自二零零八年的 18.0% 上升為二零零九年的 20.0% 所致。

管理層討論與分析

母公司權益持有人應佔利潤

截至二零零九年十二月三十一日止年度，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣470.1百萬元，較二零零八年度的人民幣521.0百萬元下降9.8%，主要原因是一次性收益較上年減少所致，扣除一次性收入的影響，母公司權益持有人應佔利潤較二零零八年增長7.1%，具體分析如下：

	二零零九年 人民幣百萬元	二零零八年 人民幣百萬元
母公司權益持有人應佔利潤	470.1	521.0
二零零八年減持成商集團 500 萬股份產生 的一次性稅後收益影響	—	(65.6)
二零零九年較二零零八年一次性利息收入減少	—	(34.8)
二零零九年成商集團處置土地產生 的一次性稅後收入影響 *	(19.8)	—
經調整後母公司權益持有人應佔利潤	450.3	420.6
增長比例	7.1%	

* 成商集團取得的一次性土地處置收入為人民幣 29.7 百萬元，按本集團持有的股權比例 66.77% 計算的歸屬於母公司權益持有人應佔利潤為人民幣 19.8 百萬元。

流動資金及財務資源

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團現金及現金等價物為人民幣457.0百萬元，較二零零八年十二月三十一日餘額 867.9 百萬元下降人民幣 410.9 百萬元。這主要是因為：

- (1) 經營活動產生的淨現金流入人民幣 682.8 百萬元；
- (2) 由於銀行貸款增加等原因產生的融資活動淨現金流入增加人民幣 604.9 百萬元；
- (3) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣 1,693.7 百萬元，其中包括物業及設備的支付款項人民幣 416.6 百萬元，土地租賃預付款的支付款項人民幣 514.8 百萬元，收購子公司支出人民幣 245.5 百萬元，以及購買可供出售權益投資支出人民幣 474.3 百萬元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款總額為人民幣 1,432.0 百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣 521.0 百萬元），其中人民幣 163.7 百萬元將於未來一年內到期。

本集團的負債對總資產的比率（即計息銀行貸款除以總資產百分比）由二零零八年十二月三十一日的 9.5% 上升至二零零九年十二月三十一日的 19.8%。

管理層討論與分析

於二零一零年三月三日，本集團在市場低迷時期對三家商業類的上市公司投資實現了較高的資產增值：

公司	持股比例	成本 人民幣百萬元	市值 人民幣百萬元	增值比例
秦皇島渤海物流控股股份有限公司	29.90%	570	834	46%
深圳市國際企業股份有限公司	13.18%	103	243	136%
瀋陽商業城股份有限公司	10.67%	104	279	168%
合計		777	1,356	75%

於二零一零年三月三日，本集團持有的成商集團的1.36億股，市值為42.9億元人民幣，增值39億元人民幣，增值了9倍。

集團主要物業

於二零零九年十二月三十一日，本公司主要物業根據戴德梁行有限公司評估的價值概要如下詳見附錄一物業評估報告：

第一類：集團持有已建成及自用物業

項目名稱	賬面價值 ¹ 人民幣千元	評估值 人民幣千元	集團應佔 權益比例	集團應佔 評估值 人民幣千元	最新抵押 狀況
深圳東門店	244,401	2,306,000	100.00%	2,306,000	已抵押
深圳南山店	973,874	2,367,000	100.00%	2,367,000	已部分抵押
秦皇島金都店	295,596	697,000	100.00%	697,000	未抵押
太原柳巷店 ²	479,370	519,000	100.00%	519,000	未抵押
泰州一百店	362,300	611,000	97.31%	594,564	已部分抵押
成都鹽市口店	172,995	2,183,000	66.77%	1,457,589	已抵押
南充五星店	77,365	326,000	66.77%	217,670	未抵押
南充模範街店 ²	48,363	191,000	66.77%	127,531	未抵押
綿陽臨園店	78,866	216,000	66.77%	144,223	未抵押
綿陽興達店	272,430	629,000	66.77%	419,983	未抵押
	3,005,560	10,045,000		8,850,560	

管理層討論與分析

第二類：集團持有投資性物業

項目名稱	賬面價值 ¹ 人民幣千元	評估值 人民幣千元	集團應佔 權益比例	集團應佔 評估值 人民幣千元	最新抵押 狀況
成都錦江區總府路 12 號商業大廈	219,553	1,000,000	66.77%	667,700	已抵押
成都錦江區宏濟中路 49 號	22,950	55,000	66.77%	36,724	未抵押
成都錦江區走馬街 68 號	177	360	66.77%	240	未抵押
成都錦江區上東大街 6 號	39,644	222,000	66.77%	148,229	未抵押
成都金牛區公交路 2 號	35,321	197,000	66.77%	131,537	已抵押
	317,645	1,474,360		984,430	

第三類：集團持有在建工程項目

項目名稱	賬面價值 ¹ 人民幣千元	評估值 人民幣千元	集團應佔 權益比例	集團應佔 評估值 人民幣千元	最新抵押 狀況	預計落成 後的項目 總評估值 人民幣千元
成都鹽市口二期	122,686	1,440,000	66.77%	961,488	已部分抵押	3,459,000
瀋陽鐵西項目 ²	90,491	270,000	100.00%	270,000	未抵押	949,000
太原親賢街項目 ²	645,021	2,223,000	100.00%	2,223,000	未抵押	8,117,000
成都南部茂業中心	107,935	365,000	66.77%	243,711	未抵押	946,000
	966,133	4,298,000		3,698,199		13,471,000

管理層討論與分析

第四類：待建土地項目

項目名稱	賬面價值 ¹ 人民幣千元	評估值 人民幣千元	集團應佔 權益比例	集團應佔 評估值 人民幣千元	最新抵押 狀況	預計落成 後的項目 總評估值 人民幣千元
無錫億百 ³	50,000	922,000	90.00%	829,800	未抵押	2,000,000
合計	4,339,338	16,739,360		14,362,989		15,471,000

附註：

1. 賬面價值指所有在二零零九年十二月三十一日計入物業、廠房及設備，土地租賃預付款，投資性物業，預付款項(非流動資產)項目的淨值。
2. 太原柳巷店、南充模範街店、瀋陽鐵西項目和太原親賢街項目正在申請土地使用權證過程中。
3. 於二零零九年十一月十九日本集團已簽署一份股權轉讓協議以取得該土地90%權益，協議總對價為人民幣337.5百萬元。截止二零零九年十二月三十一日已支付人民幣50.0百萬元。

或然負債

於二零零九年七月十六日，成都屈臣經濟發展有限公司(「成都屈臣」)向一名獨立第三方四川興力達集團實業有限公司(「興力達集團」)及成都人民商場(集團)綿陽有限公司(「成商綿陽」)，就提早終止先前由興力達集團擁有的一幢樓宇向成都屈臣作出的租約提出訴訟。興力達集團於二零零八年九月將樓宇的所有權轉讓予成商綿陽，而向成都屈臣作出的該樓宇租約隨後終止。成都屈臣已向興力達集團及成商綿陽申索約人民幣13,252,000元的金額，作為因提早終止租約的損失的補償。

抵押資產

於二零零九年十二月三十一日，本集團的計息銀行貸款人民幣1,394百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣350.9百萬元、人民幣68.6百萬元及人民幣1,005.1百萬元之本集團樓宇、投資物業及土地租賃預付款作抵押。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的應付票據達人民幣 29.0 百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣 11.0 百萬元及人民幣 24.3 百萬元之本集團投資物業及土地租賃預付款以及本集團達人民幣 12.9 百萬元的存款作抵押。

外匯風險

本集團部份現金、銀行結餘和投資以港幣列值，故本集團須承受外匯滙兌風險。於本年內，本集團錄得外匯滙兌虧損淨額約人民幣 0.4 百萬元。

截至二零零九年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受任何滙兌波動風險。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團合共聘員工約 4,065 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。

首次公開發售所得款項用途

在扣除相關發行開支後，本公司於二零零八年五月五日在聯交所上市時發行新股所得款項約為人民幣 2,337.0 百萬元。截止至二零零九年十二月三十一日，該等所得款項用途如下：

- 約人民幣 2,147.0 百萬元用於收購百貨店及物業、擴大于現有及新城市的零售網絡，對現有門店進行升級改造以及對現有信息系統進行升級；及
- 約人民幣 190.0 百萬元作為營運資金及一般企業用途。

董事及高級管理層

執行董事

黃茂如先生，44歲，本集團創辦人，自二零零七年八月起開始擔任本公司董事長、執行董事及首席執行官。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，並從事百貨業務逾十年。黃先生在開始其百貨店業務前，分別於一九九二年及一九九五年成立茂業(深圳)房地產開發有限公司及深圳茂業(集團)股份有限公司。黃先生自二零零五年七月出任成商集團之董事及董事長，於二零零九年二月九日辭任。黃先生是本公司非執行董事張靜女士的丈夫。

王福琴女士，39歲，於一九九六年加盟本集團。彼於二零零八年七月五日獲委任為本公司執行董事，並於二零零九年九月二十三日獲委任為本公司行政副總裁。彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事／總經理職位。王女士主要負責管理本集團後台事務，包括財務、人力資源、行政、辦公室、信息等部門。加盟本集團前，王女士曾參與南京江海航運集團公司的辦公室管理工作。彼於零售業擁有逾十年經驗，曾擔任本公司全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司的助理總經理及副總經理及成商集團的總經理。王女士自二零零六年六月起出任成商集團的董事，並自二零零九年二月九日起出任成商集團的董事長。彼亦於二零零九年十二月被委任為渤海物流的董事。

王貴升先生，39歲，為本公司執行董事、首席財務官及投資者關係部總經理。彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。王先生於二零零四年八月加盟本集團。彼於一九九三年獲取中國金融學院(現為對外經濟貿易大學)學士學位。王先生為中國註冊會計師協會的註冊會計師，並自二零零三年四月起為英國特許公認會計師公會會員。彼具有逾十年零售業及財務管理經驗。加盟本集團前，王先生曾任沃爾瑪(中國)投資有限公司的助理財務總監。自二零零五年六月至二零零七年五月，王先生擔任成商集團之財務總監，並自二零零五年七月出任其董事。

董事及高級管理層

非執行董事

鍾鵬翼先生，54歲，於二零零七年八月獲委任為本公司非執行董事。鍾先生具有逾二十年百貨、房地產及商業貿易的運營管理經驗。鍾先生自二零零六年二月起任友誼城百貨有限公司董事長，並至二零零八年起擔任深圳市長城投資控股股份有限公司獨立董事。鍾先生亦兼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。鍾先生於二零零三年取得香港浸會大學工商管理碩士學位。

張靜女士，41歲，為本公司非執行董事及薪酬委員會成員。張女士於本集團內多家成員公司擔任董事長及董事職位。張女士於二零零六年取得上海交通大學高級工商管理學碩士學位，並擁有逾十年的零售經驗。張女士自茂業商廈成立起便一直擔任其董事職位，負責內部監控、審計及財務事宜。彼亦自二零零六年起出任深圳興華實業股份有限公司董事及董事長、於二零零七年十二月起出任深圳茂業(集團)股份有限公司董事及董事長，及自二零零一年起擔任深圳市東方時代廣場實業有限公司董事長，上述公司均為控股股東集團的成員公司。張女士是本集團董事長、執行董事、首席執行官及控股股東黃茂如先生的妻子。

獨立非執行董事

鄒燦林先生，59歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼於二零零七年十月加入本集團。彼為香港會計師公會會員及民信會計師事務所合夥人。鄒先生於一九七四年獲香港中文大學頒發工商管理學士學位，並於一九七五年取得英國格拉斯哥史佳特大學的會計學深造文憑，及於一九七九年考取蘇格蘭特許會計師資格。鄒先生於一九八七年獲東亞大學(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，曾任職於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。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，現為中國廣東省中國人民政治協商會議成員。彼現時亦出任另外兩間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

董事及高級管理層

浦炳榮先生，62歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼於二零零七年八月加入本集團。浦先生於一九八零年取得泰國曼谷亞洲科技學院頒發的人居規劃碩士學位。於過去二十多年，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資深會員。浦先生於一九八二年獲選為香港十大傑出青年，並於一九八三年獲選為世界十大傑出青年。彼曾出任香港市政局議員。浦先生於一九八七年獲委任為太平紳士，並曾出任第九及第十屆中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。浦先生於二零零九年十一月被委任為金朝陽集團有限公司（一家於聯交所主板上市之公司，股份代號：878）的獨立非執行董事。彼現時亦出任數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

梁漢全先生，58歲，為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於二零零七年十月加入本集團。彼現時經營一家財務及投資顧問公司，針對企業籌資及資產重組。梁先生於一九七六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二十五年經驗。自一九七六年，梁先生於加拿大及亞洲的加拿大帝國商業銀行工作逾十五年，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。彼現時亦出任另一間在聯交所上市之公司的非執行董事。

高級管理層

侯英堯先生，62歲，為本公司營運副總裁，彼主要負責管理本集團前台事務，包括採購、營運、拓展等部門。侯先生擁有三十多年百貨零售業規劃及經營管理經驗。彼於二零零九年九月加入本集團，在加入集團前，侯先生曾在中國大陸及台灣的多家百貨公司擔任總經理等高級管理職務，包括任職中國長春賽德購物中心總經理、台灣掬水軒購物中心總經理、長春卓展時代廣場百貨總經理及台灣台北太平洋建設集團的總裁特別助理等。侯先生畢業於台灣政治大學，並獲得企業管理專業碩士學位。

李昌融先生，45歲，為本公司營運管理中心總經理，擁有超過二十年百貨零售業營運管理經驗。彼於二零零九年九月加入本集團，在加入本集團之前，李先生曾在台灣地區、中國大陸和菲律賓多家百貨公司擔任高級管理職務，包括任職台灣衣蝶流行館營運處長、台灣大潤發流通事業股份有限公司招商經理／店總經理、香港新世界百貨公司市場部經理及SM PRIME集團區域總經理等。李先生畢業於台灣中國工商專科學校企業管理專業。

董事及高級管理層

張毅先生，41歲，為本公司人力資源部總經理，擁有超過12年人力資源管理經驗。彼於二零零九年十月加入本集團，在加入集團之前，張毅先生曾任職於中國大陸大型國有企業高級主管、跨國公司及中國大陸民營上市公司人力資源總監等高級管理職務，包括任職富士康科技集團人力資源高階主管、天音控股公司人力資源總監、深圳市怡亞通供應鏈股份有限公司人力資源總監等。張毅先生畢業於武漢大學行政管理專業，並獲得中國地質大學工程碩士學位和美國南加州大學工商管理碩士學位。

黃向明先生，40歲，為本公司審計部總經理，擁有17年企業審計經驗。彼於二零零九年十月加入本集團，在加入本集團之前，黃先生曾在中國大陸及香港地區多家事務所、企業擔任審計管理高級職務，包括香港德勤企業財務部及審計部企業財務經理、安利中國財務審計高級經理、普華永道高級經理、新華財經媒體內部審計總監等。黃先生畢業於香港城市大學會計系，並獲得香港公開大學電子商務碩士學位。黃先生還獲得香港會計師會員、英國特許公認會計師公會會員、中國內部審計師協會會員及國際內部審計師協會會員。

公司秘書

孫玉蒂女士，43歲，於二零零八年七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。

企業管治報告

董事會欣然公佈本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

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，作為高質素的重要元素，並引入適合集團業務運作及發展的企業管治常規。

本公司已採用上市規則附錄14企業管治常規守則（「守則」）所載的原則。

董事會認為，本公司於截至二零零九年十二月三十一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，該守則條文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。本公司主要企業管治原則及常規以及有關上述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操守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。

A. 董事會

A.1 職責與委任

本公司的整體管理及控制由董事會負責。董事會的主要職責為批准策略政策與計劃，並領導本公司提升股東價值。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，以確保符合董事會程序及所有適用法例及規例。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。

A.2 董事會的組成

下表顯示董事會及董事委員會的架構及成員：



董事名單 (按類別) 載於本年報「公司資料」一節，並會於本公司根據上市規則不時發出的所有企業通訊內披露。獨立非執行董事明示於本公司所有企業通訊中。

董事的履歷見本年報「董事及高級管理層」披露。本公司的董事長、執行董事及首席執行官黃茂如先生是本公司非執行董事張靜女士的丈夫。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，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，而其中最少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格及會計與相關財務管理專業知識。本公司亦已採納守則的建議最佳常規，最少三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。

企業管治報告

全體董事為董事會注入寶貴的業務經驗、知識及專業水平，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規定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為上市規則獨立性指引所指的獨立人士。

A.3 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。

A.4 董事的委任及重選

全體董事任期固定。本公司全體執行董事、非執行董事及獨立非執行董事(除王福琴女士外)均與本公司訂有服務合約／委任書，任期由二零零八年五月五日起計三年；而執行董事王福琴女士與本公司訂有服務合約，任期則由二零零八年七月五日起至二零一一年五月五日止。

本公司並無成立提名委員會，整個董事會負責審閱董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的有關程序、監察董事的委任及接任計劃，以及評估獨立非執行董事的獨立性。此外，本公司已採用董事提名程序作為書面指引，向董事會提供正式、深思熟慮及具透明度的程序，評核及甄選候任董事。倘董事會出現空缺，董事會將考慮候任董事的技能、經驗、專業知識、個人誠信及投入的時間，以及本公司的需要與其他有關法定規定及規例進行甄選。如有需要，可委聘外界職業介紹所進行招聘及篩選程序。

此外，委任、重選及罷免董事的程序及過程載於本公司的組織章程細則（「組織章程」）。根據組織章程，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週年大會上重選連任。此外，由董事會委任以填補臨時空缺的新董事，須於下一次股東大會上由股東重選連任，而由董事會委任作為董事會新增成員的新董事，須於下屆股東週年大會上由股東重選連任。

根據組織章程，鍾鵬翼先生、張靜女士及梁漢全先生須於本公司即將召開的二零一零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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會透過其於二零零九年二月二十六日舉行並由其當時全體董事出席的會議及於二零零九年九月二十三日通過的書面決議案，進行以下工作：

- 檢討董事會架構、規模及組成，以確保董事會具備平均的專業知識、技能及經驗，並適用於本公司業務需要；
- 推薦重新委任於本公司二零零九年股東週年大會重選連任的董事；
- 評估本公司獨立非執行董事的獨立性；及
- 接納鄒明貴先生辭任本公司執行董事職務。

A.5 董事的入職指導及持續培訓

各新委任董事於最初獲委任時接受入職指導，確保彼等適當瞭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。

董事不斷獲知法律及監管最新資訊，以及業務與市場的變動，以幫助彼等履行職責。如有需要，本公司會為董事安排額外簡報及專業培訓。

企業管治報告

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

定期董事會會議的時間表通常與董事提前約定，以方便彼等出席。定期董事會會議通告最少於會議舉行前十四天發予全體董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般會發出合理通知。

各董事會會議的議程草稿連同會議通知通常會寄予全體董事，以讓彼等在議程加入其他事項以在會上討論。

董事會文件連同所有適用、完備及可靠的資料會於各董事會會議舉行前最少3日寄予董事，以讓彼等知悉本集團的最新進展及財政狀況，作出知情決定。董事會及各董事亦可在需要時另行個別接觸高級管理層。

董事長及其他有關高級管理層一般會出席定期董事會會議，並在需要時出席其他董事會及委員會會議，以就本集團的業務發展、財政及會計事宜、法規遵守事宜、企業管治及其他主要事項提供意見。

公司秘書負責保管所有董事會及委員會會議的會議紀錄。會議紀錄草稿一般會在各會議結束後合理時間內讓董事閱及給予意見，會議紀錄定稿後可由董事查閱。

根據現時董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突的主要交易，將由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。組織章程載有規定，倘董事或彼等任何聯繫人士在交易中擁有重大權益，則該名董事不得在批准有關交易的會議上投票，亦不得計入會議法定人數。

A.6.2 董事出席董事會會議的紀錄

截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會定期舉行會議，以審閱及討論本集團財政及經營表現與發展、收購及投資以及其他相關事宜。董事於本年內出席董事會會議的紀錄如下：

董事姓名	出席率／董事會會議次數
執行董事	
黃茂如先生	13/15
王福琴女士	15/15
王貴升先生	15/15
鄧明貴先生(附註)	5/8
非執行董事	
鍾鵬翼先生	15/15
張靜女士	13/15
獨立非執行董事	
鄧燦林先生	15/15
浦炳榮先生	15/15
梁漢全先生	14/15

附註：鄧明貴先生於二零零九年九月二十一日辭任本公司執行董事。於其辭任前，截至二零零九年十二月三十一日止年度，共舉行八次董事會會議。

A.7 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為規管董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等已確認由二零零九年一月一日起至本報告日期(或鄧明貴辭任日期)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未公佈股價敏感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該等書面指引。

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。

企業管治報告

B. 董事委員會

董事會已成立兩個董事委員會，分別是薪酬委員會及審核委員會，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」，並可按要求讓股東查閱。所有董事委員會須就其作出之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。

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，分別是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非執行董事張靜女士。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)就本公司董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議，以及制訂發展該等薪酬政策及架構的正式及具透明度的程序；(ii)向執行董事及高級管理層提供有關薪酬待遇的建議；及(iii)參考企業目的及目標審閱及批准工作表現酬金。

人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並提出建議供薪酬委員會考慮。薪酬委員會向本公司董事長／首席執行官諮詢有關薪酬政策及架構與薪酬待遇的該等建議。

本公司各董事截至二零零九年十二月三十一日止年度的酬金詳情載於本年報財務報表附註7。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行兩次會議，進行以下主要工作：

- 審閱並討論本集團的薪酬政策及本公司董事及高級管理層的薪酬待遇；及
- 審閱並討論本公司購股權計劃的草擬條款。

薪酬委員會成員在上述兩次會議的出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率／會議次數
浦炳榮先生(主席)	2/2
鄒燦林先生	2/2
張靜女士	2/2

B.2 審核委員會

審核委員會共有三名成員，分別是鄒燦林先生、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)條所規定的會計及財務管理相關專業知識。全體審核委員會成員均不是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，及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重大或特別事項；(ii)審閱及監察外聘核數師的獨立性及核數過程的客觀性及效率；(iii)就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議；及(iv)審閱本公司財務報告系統、內部監控系統、風險管理系統及有關程序的完善性及效率。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議，進行以下主要工作：

- 審閱及討論截至二零零八年十二月三十一日止年度的年度財務報表、業績公佈及報告、本集團採納的有關會計原則及常規以及相關核數結果；
- 審閱及討論截至二零零九年六月三十日止六個月的中期財務報表、業績公佈及報告、本集團採納的有關會計原則及常規；
- 審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度的核數範圍、核數師酬金及委任條款；
- 討論及建議重新委任外聘核數師；及
- 審閱本集團的內部控制系統及信息系統。

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。審核委員會主席會於每次審核委員會會議後向董事會提供重大事宜簡報。

審核委員會成員在上述兩次會議的出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席率 / 會議次數
鄒燦林先生 (主席)	2/2
浦炳榮先生	2/2
梁漢全先生	2/2

企業管治報告

C. 董事就財務報表的財務申報責任

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二零零九年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

並無若干事項或情況的重大不明朗因素可能使本公司持續經營的能力變成重大疑問。

D. 內部監控

董事會負責維持足夠的內部監控系統，保障本公司股東利益及資產，以及負責每年檢討系統的有效性。本集團內部監控系統的設計可促進有效率及效益的運作，確保財務申報的可靠性及符合適用法例及規例，以及識別及管理潛在風險，保障本集團的資產。高級管理層定期檢討及評估監控程序，並監察風險因素，其後向審核委員會報告結果及提出措施，解決差異及風險問題。

在回顧年內，董事會已審閱本公司內部監控系統的有效性。

E. 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二零零九年十二月三十一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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，就本公司外聘核數師所提供的審核及非審核服務已付／應付費用分析如下：

外聘核數師所提供服務性質	已付／應付費用 (人民幣元)
審核服務	
—截至二零零九年十二月三十一日止年度審核費	2,300,000
非審核服務	
—截至二零零九年六月三十日止半年度審閱費	700,000
總計	3,000,000

F. 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瞭解至為重要。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」，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。股東及投資者可直接將意見投寄本公司於香港的主要營業地點香港中環夏慤道10號和記大廈18樓1810室。本公司將盡快處理及詳細解答查詢。

董事會歡迎股東提出意見，並鼓勵彼等出席股東大會以直接就其對董事會或管理層的任何存疑作出提問。董事會主席及審核委員會及薪酬委員會主席及／或其他成員一般會出席本公司股東週年大會及其他股東大會，解答股東的提問。

企業管治守則的守則條文第E.1.2條規定，獨立董事委員會(如有)的主席應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。在本公司分別於(i)二零零九年六月二十六日就批准持續關連交易(有關交易詳情載於本公司於二零零九年六月九日刊發的通函內)；及(ii)二零零九年十二月九日就批准須予披露及關連交易(有關交易詳情載於本公司於二零零九年十一月二十三日刊發的通函內)所舉行的股東特別大會上，獨立董事委員會主席已出席大會以解答獨立股東的提問。於該股東大會上，概無任何股東提出任何問題。

本公司二零零九年股東周年大會於二零零九年四月九日舉行，股東周年大會通知已於會議前不少於20個營業日發給股東，同時，於本年度舉行的上述股東特別大會通知已於會議前不少於10個營業日發給股東。

本公司繼續加強與投資者的溝通及彼此的關係。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。

G. 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。此外，組織章程載有股東權利，股東可就特定的業務交易要求董事會召開股東特別大會。

根據上市規則，所有在股東大會提呈的決議案均將以投票方式表決，且投票表決結果將緊隨關股東大會召開後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.maoye.cn)刊登。

董事會報告

董事會欣然公佈本公司及本集團截至二零零九年十二月三十一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，於二零零七年八月八日在開曼群島註冊成立為有限公司。本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店。本集團主要業務的性質在年內並無重大改變。其主要附屬公司的業務載於財務報表附註22。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的業績載於第53頁的綜合收益表。

擬派末期股息

董事會建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度以現金派付末期股息每股1.5港仙。於二零零九年，本公司已宣派並以現金派付中期股息每股1.6港仙。假設在即將舉行的股東週年大會上獲股東批准派付上述之擬派末期股息，則本公司就二零零九年度以現金派付之總股息將為每股3.1港仙，約相當於本年度母公司權益持有人應佔利潤的29.8%。

待於即將舉行的股東週年大會上取得批准後，本公司將於二零一零年五月六日(星期四)或前後向於二零一零年四月三十日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付上述末期股息。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一零年四月二十八日(星期三)至二零一零年四月三十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，於該期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得在即將舉行之股東週年大會之出席及投票資格以及可獲取上述擬派付末期股息，未登記為本公司股份持有人之人士，須將所有股份過戶表格連同有關股票於二零一零年四月二十七日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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57頁的綜合權益變動表及財務報表附註36。

股本

本公司股本變動載於財務報表附註35。

銀行借款

本集團於二零零九年十二月三十一日銀行借款達人民幣1,432.0百萬元。借款詳情載於財務報表附註34。

捐款

本集團於年內的捐款達人民幣1.7百萬元。

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)

王福琴女士(行政副總裁)

王貴升先生(首席財務官)

非執行董事

鍾鵬翼先生

張靜女士

獨立非執行董事

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

於二零零九年九月二十一日，鄒明貴先生辭任本公司執行董事。

根據組織章程第87條，本公司現任董事張靜女士、鍾鵬翼先生及梁漢全先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，彼等均符合資格並願意於上述大會上重選連任。

董事服務合約

各擬於應屆股東週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。

董事會報告

退休金計劃

本集團的中國內地附屬公司僱員必須參與由當地市政府管理及設立的定額供款退休計劃。本集團的中國內地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。除該供款之外，本集團並無進一步實際支付退休福利的責任。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團在綜合收益表中計入的退休福利計劃供款為人民幣11.4百萬元。

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。

董事於合約中的權益

除財務報表附註42所披露者外，並無董事於本集團重大業務合同中，或本公司或其任何附屬公司為訂約一方的合同中擁有重大利益。

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

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據聯交所上市規則所載的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	4,250,000,000 (附註(a))	82.69%
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(b))	82.69%

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。

董事會報告

(2) 相聯法團股份之好倉

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

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本 的百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	2 (附註(a))	100%
張靜女士	配偶權益	2 (附註(b))	100%

附註：

(a) 該股份由MOY International Holdings Limited持有，而該公司由黃茂如先生全資擁有。

(b) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該股份的權益。

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

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本 的百分比
黃茂如先生	實益擁有人	100	100%
張靜女士	配偶權益	100 (附註)	100%

附註：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。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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，亦無於截至二零零九年十二月三十一日年度獲授任何該等權益或行使該等權益。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上的權益：

本公司股份之好倉

名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司已 發行股本的 概約百分比
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,250,000,000 (附註)	82.69%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,250,000,000 (附註)	82.69%

附註：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及張靜女士之權益。Maoye Department Store Investment Limited是MOY International Holdings Limited的全資附屬公司，而MOY International Holdings Limited由黃茂如先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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。

董事會報告

購股權計劃

於二零一零年一月二十日，本公司採納一項認股權計劃（「該計劃」），旨在向合資格參與者就彼等對本集團的貢獻提供鼓勵和獎勵。該計劃由認股權激勵計劃委員會管理，認股權激勵計劃委員會乃由董事會正式授權管理該計劃的委員會。

該計劃的概要如下：

目的 向合資格參與者就彼等對本集團的貢獻以及為促進本公司的利益而付出的持續努力提供鼓勵及／或獎勵。

參與者 認股權激勵計劃委員會全權酌情決定已對本集團作出或將會作出貢獻的任何董事或本集團僱員及任何其他人士（包括諮詢人或顧問）。

根據該計劃最多可供發行的普通股總數及其於本年報刊發日期佔已發行股本的最大百分比 513,985,600股普通股，佔本公司截至本年報報告日已發行股本10%。

每位參與者可獲授權上限 倘向參與者批授或進一步批授任何認股權，將導致截至批授或進一步批授該等認股權當日（包括該日）止十二個月內悉數行使有關人士獲授及將會獲授認股權（包括已行使、已註銷及尚未行使認股權）而發行及將予發行的股份總數合共超過已發行股份總數的1%，則該批授或進一步批授該等認股權必須在股東大會上獲股東另行批准。

倘向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人（定義見上市規則）批授或進一步批授任何認股權，將導致截至批授該等認股權當日（包括該日）止十二個月內悉數行使有關人士已經獲授及將會獲授認股權（包括已行使、已註銷及尚未行使認股權）而發行及將予發行的股份：

- (1) 合共超過有關已發行股份類別的0.1%；及
- (2) 按本公司股份於每次批授日期於聯交所收市價計算的總值超過5.0百萬港元，

則該批授或進一步批授該等認購期權必須在股東大會上獲股東批准。

須根據認購期權認購證券的期限	認股權可於認股權激勵計劃委員會釐定並知會各承授人的期限內隨時行使，惟該期限無論如何不得超過自有關根據認股權計劃被視為接納該認購期權的要約日期起計10年，並將於該10年期間最後一日到期，同時須遵守該計劃所載的提早終止規定。
認股權最短須持有多少時日方可行使	於批授認股權時，本公司可指定認股權於可獲行使前必須被持有的最短期間。
接納認股權時應付款額及必須支付該款額的期間	於批授認股權時，本公司可指定某個日期為承授人須接納獲授的認股權或視為拒絕的期限，但須為(i)發出建議批授當日或(ii)達成批授條件(如有)當日後7日內。
認購價	認購期權須於上述期限內接納，承授人並須就此支付代價人民幣1.00元。 由認股權激勵計劃委員會釐定，但不得低於(i)本公司股份於建議批授當日(須為交易日)於聯交所每日報價表所列收市價；(ii)緊接建議批授日前五個交易日本公司股份於聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii)本公司股份面值(以最高者為準)。
該計劃的剩餘年期	計劃生效直至二零二零年一月十九日為止。
自採納該計劃當日起直至本年報報告日為止，本公司並無根據該計劃批授任何認股權。	

足夠公眾持股量

截至本報告日，本公司之董事確認：基於公司可從公開渠道獲取之信息並且就董事所知，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

於截至二零零九年十二月三十一日止，本公司或附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市股份。

董事會報告

不競爭契據

根據黃茂如先生、Maoye Holdings Limited及RICHON Holdings Limited(統稱為「控股股東集團」)與本公司於二零零八年四月十七日訂立的不競爭契據承諾，詳情載於本公司於二零零八年四月二十一日之招股章程中(「招股章程」)，於三年內盡最大努力(i)解決重慶解放碑店及鑫隆達房地產開發有限公司(「鑫隆達」)現時進行的訴訟，(ii)就向本集團轉讓控股股東集團於重慶解放碑店、無錫茂業百貨有限公司及無錫茂業百福超級市場有限公司(後兩者統稱「茂業無錫店」)的權益，取得全部所需的同意及批文，及(iii)取得控股股東集團轉讓貴陽友誼(集團)股份有限公司(「貴陽友誼集團」)的權益所需的全部同意及批文，並於上述(i)至(iii)任何一項獲得解決後十個營業日內向本集團發出通知，以及待阻礙該等轉讓的相關事宜獲得解決後，盡最大努力盡快向本集團轉讓重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。控股股東集團已進一步承諾自上市日起保持每六個月通知本公司有關該等事宜的進展。

截至本年報報告日，茂業重慶解放碑店與鑫隆達的訴訟尚未有最終結果，而控股股東集團就轉讓茂業無錫店及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。

關聯交易

收購位於瀋陽市的鐵西項目

於二零零九年五月五日，本公司之子公司中兆投資管理有限公司與深圳茂業(集團)股份有限公司(「深圳茂業」)簽訂了《股份轉讓協議》及《債權轉讓協議》，收購瀋陽茂業時代置業有限公司(「茂業時代」)全部已發行股份及承接應付深圳茂業的股東借款，進而取得位於瀋陽市鐵西區瀋遼東路79號一幅總面積為18,840平方米的地塊，用以開發成為一幢面積約為75,000平方米的百貨商場(包括面積為15,000平方米的停車場)及總樓面面積約為20,000平方米的配套高級公寓(「目標項目」)。收購價格以茂業時代的註冊股本額及股東借款的價值為依據，作價人民幣72,000,000元，目標項目的估計開發成本為人民幣250,000,000元。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生是深圳茂業的100%權益最終擁有人。

收購茂業廣告100%股權

於二零零九年七月三十一日，本公司之子公司中兆投資管理有限公司與深圳市家家國貨有限公司（「家家國貨」）簽訂了《股權轉讓協議》，收購家家國貨持有的深圳市茂業廣告有限公司（「茂業廣告」）100%股權，收購代價以茂業廣告於二零零九年六月三十日的淨資產為依據，作價人民幣2,810,000元。透過收購茂業廣告的業務，本集團預期能充分利用廣告位資源，亦能為特許專櫃供應商及租戶提供更綜合及增值的服務，以鞏固本集團業務經營。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生是家家國貨的100%權益最終擁有人。

收購成都南部副中心總部辦公區之土地

於二零零九年八月三日，成商集團與成都崇德投資有限公司（「成都崇德」）簽訂了聯建協議書，收購位於中國成都南部副中心總部辦公區的土地（「目標土地」），收購價格以目標土地的資產評估價值為依據，作價人民幣79,630,000元。根據聯建協議書，成商集團及成都崇德將聯合開發百貨店及商業中心，成商集團將於目標土地上開發及建設總樓面面積68,300平方米的五層百貨店及23,205平方米的地下停車場。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生是成都崇德的100%權益最終擁有人。

收購深圳市東方時代廣場項目

於二零零九年十一月十日，本公司之子公司茂業百貨控股有限公司簽訂了股權轉讓協議，向富安控股有限公司（「富安」）及茂業（中國）投資有限公司（「茂業中國」）收購中華兆業（控股）有限公司（「中兆」）之全部股權，以致本集團可擁有中兆之全資附屬公司深圳市東方時代廣場實業有限公司（「深圳東方時代」）所持有的目標物業（「收購事項」）。目標物業位於深圳市福田區華強北路西側的東方時代廣場，總建築面積約為84,425平方米，其中包括10層總樓面面積約63,820平方米的零售樓面及兩層總樓面面積約20,605平方米的地下停車場及設備用房。收購總代價為港幣1,928,000,000元，乃參考中兆的淨資產值並計及目標物業的帳面值及估計市值，以及目標物業周圍地區的物業市值，經公平磋商後達致。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生是富安、茂業中國、中兆及深圳東方時代的最終全資擁有人。

上述收購事項也牽涉一項財務資助。深圳茂業（集團）股份有限公司（「深圳茂業」）欠付深圳東方時代為數人民幣583,163,213.65元的借款。於收購完成後，中兆及深圳東方時代成為本公司的間接全資附屬公司。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生是深圳茂業的100%權益最終擁有人。因此，貸款亦構成本集團向關連人士提供財務資助。

上述收購事項及財務資助已於二零零九年十二月九日特別股東大會上獲獨立股東批准。

根據收購事項之股權轉讓協議及補充協議，上述中兆之股權過戶至茂業百貨中國名下的相關手續預計於二零一零年七月完成。

董事會報告

持續關聯交易

租賃總協定

根據Maoye Holdings Limited(一家由黃茂如先生全資擁有的公司)與本公司於二零零八年一月十三日訂立的租賃總協定(「租賃總協定」)和於二零零九年五月十八日訂立的補充協定(「補充協定」)，本公司同意按照本集團成員公司與控股股東集團成員公司訂立的相關租賃協定各自的條款，繼續租用若干物業作經營百貨店之用。截至二零零九年十二月三十一日，本集團與控股股東集團成員公司已訂立十二份租賃協議，包括涉及六家百貨門店的九份百貨店租賃，三份辦公室及倉庫租賃。該等租賃協定乃本集團經考慮有關物業的地點及控股股東集團所提出的條款後訂立。

於二零零九年五月十八日，Maoye Holdings Limited與本公司訂立新租賃總協議，以取代租賃總協定，於二零一零年一月一日起生效。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，根據租賃總協定和補充協定，本集團承擔的該等租賃費用為人民幣113.5百萬元(二零零八年度：人民幣106.0百萬元)。

管理總協議

根據茂業集團有限公司(一家由黃茂如先生全資擁有的公司)與本公司於二零零八年一月十三日訂立的管理總協定(「管理總協定」)，本公司同意就茂業重慶解放碑店及茂業無錫店向控股股東集團提供管理服務，以維持本集團的利益，有助本集團日後對該等門店可能進行的收購。本集團提供的管理服務包括有關運營、會計、行政、廣告及宣傳、財務、行銷、人力資源、使用「茂業百貨」商標的授權、電腦軟體、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任何服務。管理總協議為期三年，本公司並擁有選擇權，可延長額外三年。管理總協議的條款乃按公平基準訂立。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，根據管理總協定，本集團的管理費收入約為人民幣3.0百萬元(二零零八年度：人民幣3.1百萬元)。

發展服務總協定

於二零零九年五月十八日，Maoye Holdings Limited與本公司訂立發展服務總協定(「發展服務總協定」)以規管本集團就興建及發展物業聘請控股股東集團的事宜。根據發展服務總協定，控股股東集團須就本集團應付的發展費用而負責興建及發展物業(或訂約方同意興建及發展之部份物業)。

發展服務總協定項下的交易於本集團的日常及一般業務中訂立。發展服務總協定為期三年，除非其中一方終止協定或根據上市規則其重續未能取得獨立股東之批准，否則將自動續約三年。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團基於發展服務總協定已向獨立承建商直接支付人民幣25.9百萬元的開發成本，本集團未發生應付控股股東發展服務費。

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) 按正常商業條款，或按本集團不遜於獨立第三方可取得或提供的條款訂立；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，以及按監管交易的相關協定訂立，並無超過於招股章程中所載或於二零零九年六月二十六日股東特別大會上批准之相關上限。

董事於競爭業務的權益

除下述披露以外，於二零零九年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人於足以或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) 黃茂如先生持有茂業重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。有關該等公司及黃先生於該等公司之權益的詳情載於招股章程。按招股章程中所述，控股股東集團已向本集團授出購買該等公司全部或部分權益的選擇權。
- (ii) 鍾鵬翼先生持有深圳市友誼貿易中心有限公司及深圳市友誼城百貨有限公司的權益。有關該等公司及鍾先生於該等公司所持的權益詳情載於招股章程。按招股章程中所述，為了處理任何由鍾先生於該等公司的權益及董事職務上所引起的利益衝突，於討論或決議與該等公司關聯事宜的董事會會議，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，截至二零零九年十二月三十一日止年度，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，截至二零零九年十二月三十一日止年度，於二零零九年十二月三十一日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。

結算日後事項

本集團結算日後事項的詳情載於財務報表附註45。

董事會報告

合規顧問

依據本公司與第一上海融資有限公司（「第一上海」）於二零零八年一月十七日簽訂的合規顧問協議的約定：為了符合上市規則的需要，第一上海已被聘用為本公司的合規顧問，期間為上市日至本公司按照上市規則13.46的規定出具二零零九年十二月三十一日的財務報告為止。

截至二零零九年十二月三十一日，一間第一上海之同集團附屬公司持有本公司230,000股股份，約占本公司已發行股份的0.004%。

按照第一上海的通報，除上述披露以外，截至二零零九年十二月三十一日止，第一上海及其董事、員工或其關聯方（按照上市規則的定義）都與本公司股份沒有任何利益關係，也沒有任何優先購買權或推薦他人優先購買本公司股票的權利。

核數師

本公司之核數師安永會計師事務所之任期將屆滿，惟符合資格並願意獲重新委聘。於即將召開的股東週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

二零一零年三月四日



致茂業國際控股有限公司全體股東
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審核第53至143頁所載茂業國際控股有限公司之財務報表，當中包括於二零零九年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策及其他附註說明。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計標準委員會頒佈之國際財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公允地呈列該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公正地呈列財務報表相關的內部控制，以確認財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及根據情況做出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表發表意見。本報告僅對各股東做出，除此之外，並無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已經根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務報告是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否適當及所作出的會計估計是否合理，以及評價財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日之經營狀況，及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

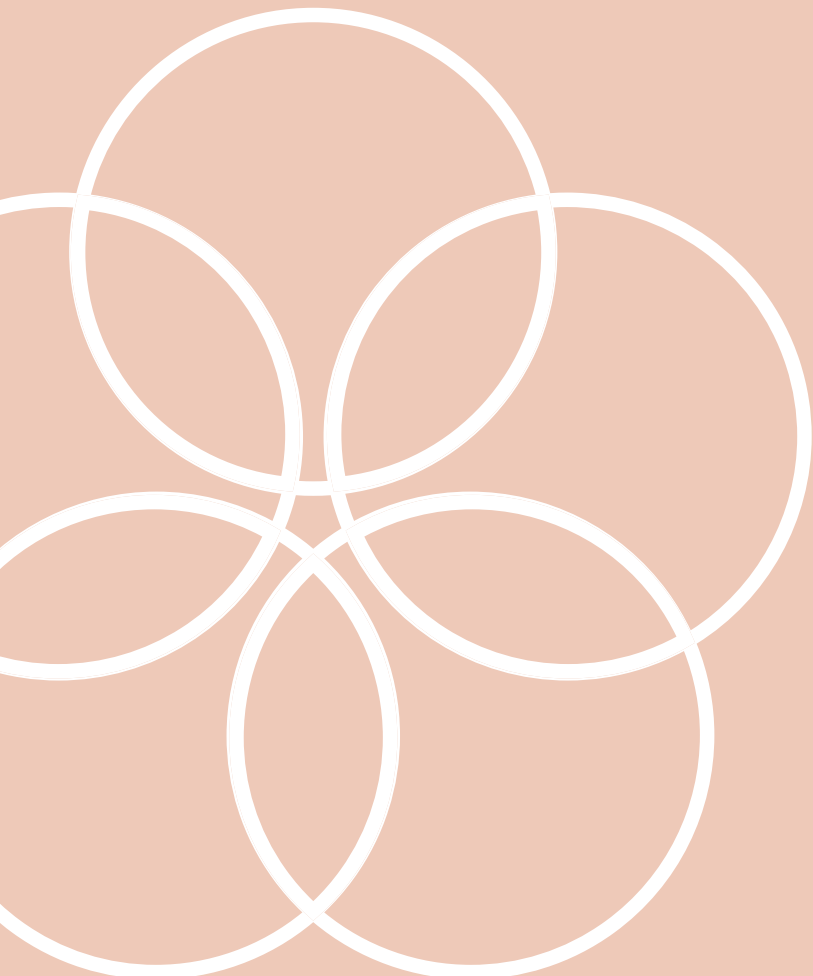
安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號國際金融中心2期18樓

二零一零年三月四日



綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008 人民幣千元
收入	5	1,702,012	1,492,595
其他收入	6	454,348	474,840
經營收入總額		2,156,360	1,967,435
購買貨物及存貨變動		(736,112)	(622,326)
僱員開支	7	(141,096)	(126,712)
折舊及攤銷		(154,120)	(124,183)
經營租金開支	8	(131,658)	(122,580)
其他經營開支	9	(343,875)	(309,477)
其他收益	10	58,715	78,321
經營利潤		708,214	740,478
融資成本	11	(58,427)	(55,368)
應佔聯營公司損益		269	2,724
除稅前利潤		650,056	687,834
所得稅	12	(145,886)	(144,516)
年度利潤		504,170	543,318
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人	13	470,107	520,969
少數股東權益		34,063	22,349
		504,170	543,318
母公司權益持有人應佔每股盈利			
基本	16	人民幣9.1分	人民幣10.8分

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	2009年 人民幣千元	2008 人民幣千元
年度利潤	504,170	543,318
其他全面收益		
可供出售權益投資		
公允價值變動	367,224	78,505
所得稅影響	(91,024)	(19,386)
	276,200	59,119
海外業務換算產生的匯兌差額	(93)	(53,365)
本年度除稅後其他全面收益	276,107	5,754
本年度除稅後全面收益總額	780,277	549,072
以下人士應佔利潤：		
母公司權益所有人	746,214	526,723
少數股東權益	34,063	22,349
	780,277	549,072

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
物業·廠房及設備	17	1,637,471	1,133,610
投資物業	18	104,103	110,495
土地租賃預付款項	19	2,290,912	2,005,236
商譽	20	95,997	45,286
其他無形資產	21	3,237	—
於聯營公司投資	23	13,437	30,598
可供出售權益投資	24	1,331,829	487,330
其他資產	25	2,458	—
預付款項	30	696,169	383,566
遞延稅項資產	26	34,449	28,353
非流動資產總額		6,210,062	4,224,474
流動資產			
存貨	27	100,714	96,330
按公允值計入損益的權益投資	28	39,168	4,579
應收貿易款項	29	268	1,912
預付款項·按金及其他應收款項	30	386,356	288,189
應收關聯方款項	42(b)	3,739	5,086
已抵押存款	31	12,902	12,391
現金及現金等價物	31	457,001	867,900
		1,000,148	1,276,387
分類為待出售之處置組的資產	14	37,404	—
流動資產總額		1,037,552	1,276,387
流動負債			
應付貿易款項及票據	32	933,043	939,017
已收按金·應計費用及其他應付款項	33	750,438	733,096
計息銀行貸款	34	163,667	361,000
應付關聯方款項	42(b)	2,337	2,885
應付所得稅		66,179	29,916
		1,915,664	2,065,914
與分類為待出售之處置組直接相關的負債	14	9,504	—
流動負債總額		1,925,168	2,065,914
流動負債淨額		(887,616)	(789,527)
總資產減流動負債		5,322,446	3,434,947

續/...

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
總資產減流動負債		5,322,446	3,434,947
非流動負債			
計息銀行貸款	34	1,268,300	160,000
遞延稅項負債	26	298,559	133,842
非流動負債總額		1,566,859	293,842
資產淨額		3,755,587	3,141,105
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	35	461,587	461,587
儲備	36(a)	2,887,939	2,282,001
擬派末期股息	15	67,800	99,658
		3,417,326	2,843,246
少數股東權益		338,261	297,859
權益總額		3,755,587	3,141,105

黃茂如
董事

王貴升
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔										
	可供出售										少數 股東權益 總權益
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	法定 盈餘公積	權益投資 重估儲備	匯率 波動儲備	留存盈利	擬派 末期股息	總計		
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2009年1月1日	461,587	1,875,369	77	143,056	59,119	(55,197)	259,577	99,658	2,843,246	297,859	3,141,105
年度全面收益	-	-	-	-	276,200	(93)	470,107	-	746,214	34,063	780,277
購買一家附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,041	15,041
購買少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,702)	(8,702)
撥往儲備利潤	-	-	-	11,654	-	-	(11,654)	-	-	-	-
已宣派2008年末期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(99,658)	(99,658)	-	(99,658)
2009年中期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(72,476)	-	(72,476)	-	(72,476)
擬派2009年末期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(67,800)	67,800	-	-	-
於2009年12月31日	461,587	1,875,369*	77*	154,710*	335,319*	(55,290)*	577,754*	67,800	3,417,326	338,261	3,755,587

	母公司權益持有人應佔										
	可供出售										少數 股東權益 總權益
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	法定 盈餘公積	權益投資 重估儲備	匯率 波動儲備	留存盈利	擬派 末期股息	總計		
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	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2008年1月1日	-	-	77	116,409	-	(1,832)	86,104	-	200,758	260,728	461,486
年度全面收益	-	-	-	-	59,119	(53,365)	520,969	-	526,723	22,349	549,072
全球發行新股	77,506	2,325,241	-	-	-	-	-	-	2,402,747	-	2,402,747
超額發行新股	2,388	71,641	-	-	-	-	-	-	74,029	-	74,029
資本化發行股份	381,693	(381,693)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新股份上市的上市開支	-	(139,820)	-	-	-	-	-	-	(139,820)	-	(139,820)
出售一家附屬公司部分股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,782	14,782
撥往儲備利潤	-	-	-	26,647	-	-	(26,647)	-	-	-	-
本公司及其附屬公司上市前 支付給前股東的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(72,608)	-	(72,608)	-	(72,608)
2008年中期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(148,583)	-	(148,583)	-	(148,583)
擬派末期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(99,658)	99,658	-	-	-
於2008年12月31日	461,587	1,875,369*	77*	143,056*	59,119*	(55,197)*	259,577*	99,658	2,843,246	297,859	3,141,105

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中之綜合儲備人民幣2,887,939,000元(二零零八年:人民幣2,282,001,000元)。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營活動產生現金流量			
除稅前利潤		650,056	687,834
調整如下：			
利息收入	6	(6,062)	(48,902)
折舊及攤銷		154,120	124,183
商譽減值	9	4,800	—
應收貿易款項的減值	9	15	83
存貨減值／(減值撥回)	9	(4,154)	667
其他應收款項的減值／(減值撥回)	9	(523)	1,407
應收一個關聯方款項減值撥回	9	—	(3,870)
出售物業·廠房及設備項目收益	10	(1,164)	(20)
出售土地租賃預付款項收益	10	(62)	(853)
出售土地租賃預付款項及房屋建築物收益	10	(29,709)	—
出售附屬公司及聯營公司收益	10	(4,626)	(3,315)
出售投資性物業收益	10	(558)	—
按公允值計入損益的權益投資公允價值變動損失／(收益)	10	(8,954)	9,888
出售按公允值計入損益的權益投資所得收益	10	(1,099)	(1,352)
出售一家附屬公司部分股權所得收益	10	—	(80,022)
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	10	(70)	(90)
收到可供出售的權益投資的股息	10	(592)	(1,195)
融資成本	11	58,427	55,368
所佔聯營公司損益		(269)	(2,724)
		809,576	737,087
存貨減少		18,512	16,134
應收貿易款項減少		1,738	1,943
預付款項及其他應收款項減少		8,265	877
應收關聯方款項減少／(增加)		1,347	(2,048)
應付貿易款項及票據增加／(減少)		(78,373)	98,763
已收按金·應計費用及其他應付款項增加		27,660	62,807
應付關聯方款項增加／(減少)		(548)	321
經營所得現金		788,177	915,884
已收利息		6,062	48,902
已付中國稅項		(111,433)	(123,119)
經營活動產生之現金淨流入		682,806	841,667

續／...

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量			
收到聯營公司股息		2,098	2,900
購買物業，廠房及設備項目		(364,910)	(281,003)
預付物業，廠房及設備項目		(51,683)	—
出售物業，廠房及設備項目所得款項		4,041	2,432
出售投資性物業所得款項		820	—
出售一家聯營公司所得款項		10,000	—
出售一家附屬公司部分股份所得款項		—	94,805
購買可供出售權益投資		(474,251)	(302,630)
購買土地租賃預付款		(161,012)	(1,385,310)
預付土地租賃預付款		(353,800)	(380,000)
出售土地租賃預付款及樓宇		29,818	—
出售土地租賃預付款		128	1,228
購買其他無形資產		(2,881)	—
購買按公允值計入損益的權益投資		(27,775)	(11,888)
出售按公允值計入損益的權益投資所得款項		3,239	10,346
收購附屬公司		(245,502)	(4,991)
收購債權	38	(55,850)	(37,567)
收購附屬公司額外權益		(9,884)	—
對一家聯營公司進行增資		—	(265)
出售附屬公司		—	4,891
預收出售一家附屬公司所得款項		3,000	—
收到按公允值計入損益的權益投資的股息		70	90
收到可供出售的權益投資的股息		592	1,195
投資活動產生的現金淨流出		(1,693,742)	(2,285,767)
融資活動產生的現金流量			
上市發行股票所得款項		—	2,476,776
上市費用		—	(139,820)
新增銀行貸款		1,330,000	671,000
償還銀行貸款		(485,033)	(1,547,093)
應收關聯方款項減少		—	1,101,847
應付關聯方款項減少		—	(56,072)
已付利息		(67,420)	(89,633)
本公司及其附屬公司支付給前股東的股息		—	(282,155)
已付2008年末期股息		(99,658)	—
已付中期股息		(72,476)	(148,583)
抵押銀行存款的減少／(增加)	31	(511)	26,459
融資活動產生的現金淨流入		604,902	2,012,726

續／...

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現金及現金等價物淨增加／(減少)額		(406,034)	568,626
匯率變動的影響，淨額		(97)	(53,453)
期初現金及現金等價物		867,900	352,727
期末現金及現金等價物		461,769	867,900
現金及現金等價物的餘額分析			
現金及銀行存款餘額	31	457,001	604,317
在獲得時到期日少於3個月之未抵押定期存款	31	—	263,583
財務狀況表所載現金及現金等價物		457,001	867,900
劃分為待出售之處置組的現金及現金等價物	14	4,768	—
		461,769	867,900

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	22	143,788	143,788
流動資產			
預付款項及其他應收款	30	400	8
應收附屬公司款項	22	1,949,604	2,124,019
現金及現金等價物	31	3,970	8,329
流動資產總額		1,953,974	2,132,356
流動負債			
其他應付款及應計費用	33	4,819	5,253
應付附屬公司款項	22	20,599	16,277
流動負債總額		25,418	21,530
流動資產淨額		1,928,556	2,110,826
資產淨額		2,072,344	2,254,614
權益			
已發行股本	35	461,587	461,587
儲備	36(b)	1,542,957	1,693,369
擬派末期股息	15/36(b)	67,800	99,658
權益總額		2,072,344	2,254,614

黃茂如
董事

王貴升
董事

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

1. 公司資料

茂業國際控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月八日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，以經合併及修訂者為準)註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，而本公司總辦事處及主要營業地點則位於中國深圳深南東路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及管理業務。

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

2.1 編製基準

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」)編製，包括現時仍然生效由國際會計標準委員會(「國際會計標準委員會」)批准之準則及詮釋以及由國際會計標準委員會批准之國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋，並按照香港公司條例之披露規定編製。除列示已上市股權投資採用公允價值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本常規法編製。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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約人民幣887,616,000元。儘管錄得流動負債淨額，在計及運營產生的現金流量及可使用的銀行授信額度後，董事認為按持續經營基礎編製財務報告是恰當的。

合併基準

該等綜合財務報表由本集團於二零零九年十二月三十一日的財務報表組成。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起全面綜合計算，並繼續綜合計算，直至該控制權終止之日為止。一切集團內部交易所產生的收入、費用及未實現盈虧及集團內部結餘均已於合併時悉數抵消。

年內對附屬公司的收購已採用收購會計法入賬。此方法涉及將業務合併的成本分配至收購日期所購入已識別資產及所承擔的負債及或然負債的公允值。收購成本乃按照已知資產、已發行權益工具及已產生或承擔的負債在交易日的公允值總值，另加因收購而產生的直接成本計量。

少數股東權益指的是本公司附屬公司的業績及淨資產中不歸屬於本集團的部分。收購少數股東權益採用母公司遞延法(parent entity extension method)入賬，其中所收購淨資產的代價與所佔賬面值之間的差額確認為商譽。

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新訂及經修訂的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第2號之修訂	國際財務報告準則第2號修訂以股份為基礎的支付－歸屬條件以及註銷
國際財務報告準則第7號之修訂	國際財務報告準則第7號修訂金融工具：披露－改進有關金融工具的披露
國際財務報告準則第8號	經營分部
國際財務報告準則第8號之修訂*	國際會計準則第8號修訂經營分部－分部資產的信息披露(提前應用)
國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
國際會計準則第18號之修訂*	國際會計準則第18號附錄修訂收入－定義企業應作為當事人還是代理人
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
國際會計準則第32號及第1號之修訂	國際會計準則第32號修訂金融工具：呈報及國際會計準則第1號財務報表之呈報－可贖回金融工具及清算產生的義務
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第9號及國際會計準則第39號之修訂	國際財務報告詮釋委員會第9號修訂內含衍生金融工具之重新評估及國際會計準則第39號金融工具－確認與計量－內含衍生工具
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠計劃
國際財務報告詮釋委員會第15號	房地產建造協議
國際財務報告詮釋委員會第16號	境外經營淨投資對沖
國際財務報告詮釋委員會第18號	自客戶處轉讓資產(自二零零九年七月一日起生效)
國際財務報告準則之改進 (二零零八年五月頒佈)	對多項國際財務報告準則的修訂

* 包括在2009國際財務報告準則之改進(二零零九年四月頒佈)內。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響(續)

採納此等新訂及經修訂國際財務報告準則之主要影響載列如下：

(a) 國際財務報告準則第2號修訂以股份為基礎的支付－歸屬條件以及註銷

國際財務報告準則第2號修訂澄清歸屬條件僅包括服務條件及表現條件,其他任何條件均為非歸屬條件。倘非歸屬條件在實體或對方的控制範圍內未能達成,該獎勵不能歸屬,須視為註銷。本集團並未訂立任何附帶非歸屬條件的股份支付計劃,故該修訂對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

(b) 國際財務報告準則第7號修訂金融工具：披露－改進有關金融工具的披露

國際財務報告準則第7號修訂要求增加披露有關公允值的計量及流動性風險。公允價值計量將根據數據來源按三層級系披露各類別金融工具。此外,對第三個層級的公允價值計量,現行要求對其期初和期末的餘額進行調節,同時要求披露第一個層級和第二個層級之間的公允價值計量的重大轉變。該修訂同時闡明有關衍生性交易和用於企業償債能力管理的資產的流動性風險的披露規定。公允價值披露呈列於本財務報表附註43,而經修訂的流動性風險披露並未受到該修訂的重大影響。

(c) 國際財務報告準則第8號經營分部

國際財務報告準則第8號取代國際會計準則第14號分部報告,規定實體須按主要經營決策者用作分配分部資源及評估績效的實體組成部分的信息呈報經營分部數據。該準則同時要求披露各分部提供的產品和服務、本集團營運地區及與主要客戶交易的收入。本集團確定適用於國際財務報告準則第8號定義下的分部與其在國際會計準則第14號要求下的分類一致。修訂後的財務報表披露,包括修訂後的對比數信息詳見財務報表附註4。

本集團報表已經提早採納了頒佈於2009國際財務報告準則之改進中的國際財務報告準則第8條之修訂,該修訂澄清僅當經營決策者將資產包括於評估績效的數據時資產才需於分部報告中披露。

(d) 國際會計準則第1號(經修訂)財務報表呈列

國際會計準則第1號(經修訂)引入財務報表呈列及披露的變動。此項經修訂準則將擁有人與非擁有人權益變動分別呈列。權益變動報表將僅包括與擁有人進行的交易之詳情,所有非擁有人權益變動均以單行呈列。此外,該準則引入綜合收益表,以單一報表或兩份相連報表呈列於損益表中確認的所有收支項目,連同於權益直接確認之已確認收支的所有其他項目。本集團選擇呈列兩份報表。

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響 (續)**(e) 國際會計準則第18號附錄修訂收入 – 定義企業應作為當事人還是代理人**

定義企業應作為當事人還是代理人的指引已增加至附錄(作為準則一部分)。其需要考慮的特徵包括該企業是否：(i)負有銷售商品和提供勞務的主要義務；(ii)承擔存貨風險；(iii)擁有自行決定價格的權利；及(iv)承擔信用風險。該改進對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

(f) 國際會計準則第23號(經修訂) 借貸成本

國際會計準則第23號已作出修訂，當借貸成本可直接歸因於收購、建造或生產一項合資格資產時，要求該等成本資本化。由於本集團現時借貸成本的會計政策符合修訂後的準則要求，該經修訂準則對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

(g) 國際會計準則第32號修訂金融工具：呈報及國際會計準則第1號財務報表之呈報 – 可贖回金融工具及清算產生的義務

在滿足一定特徵時，國際會計準則第32號修訂對在清算時產生附有特定義務的可贖回金融工具需分類至權益提供例外範圍。國際會計準則第1號之改進要求對這些分類至權益的可贖回金融工具及義務相關之信息予以一定披露。本集團現時並無該類金融工具及義務，該修訂對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

(h) 國際財務報告解釋公告第9號內含衍生工具的重估和國際會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 內含衍生工具

該項國際財務報告解釋公告第9號的修訂要求企業在將混合金融資產從以公允價計量且其變動計入損益類重新劃分為其他類別時，對是否應將內含衍生工具從主合同中分拆出來作出評估。該評估應在企業成為合同的一方或合同條款發生變化從而使現金流量產生重大改變當日(以較後者為準)進行。現在的國際會計準則第39號規定倘內含衍生工具無法可靠計量，整項混合金融工具應全部仍歸類為以公平價計量且變動計入損益的金融工具。採用該修訂對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

(i) 國際財務報告詮釋委員會第13號 – 客戶忠誠計劃

國際財務報告詮釋委員會第13號要求將授予客戶的忠誠認可獎賞作為計入銷售交易的一項獨立成份。從銷售交易所得的報酬應在忠誠認可獎賞及其他成份間進行分配。被分配為忠誠認可獎賞的數額乃參照其公允價值釐定並遞延至該獎賞被贖回或負債因其他理由被取消為止。由於本集團現時對客戶忠誠認可獎賞的會計政策與該詮釋一致，適用此項詮釋對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響(續)

(j) 國際財務報告詮釋委員會第15號 – 房地產建造協議

國際財務報告詮釋第15號澄清了何時及如何將房地產建設協議根據國際會計準則第11號建築合約作為建築合約或根據國際會計準則第18號收入作為銷售商品或提供勞務協議進行會計處理。此項詮釋對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

(k) 國際財務報告詮釋委員會第16號 – 境外經營淨投資對沖

國際財務報告詮釋委員會第16號提供了對境外經營淨投資對沖進行會計處理的指引。其中包括對如下事項的澄清：(i)對沖會計處理僅適用於境外業務與母公司實體的功能貨幣間產生的匯兌差額；(ii)集團內任何實體均可持有的對沖工具；及(iii)於出售境外業務時，有關投資淨額及已被認定為有效的對沖工具兩者的累積收益或虧損，須作為重分類記錄於收益表。由於本集團現時並無境外經營淨投資對沖，此項詮釋對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

(l) 國際財務報告詮釋委員會第18號 – 自客戶處轉讓資產(自二零零九年七月一日起生效)

國際財務報告詮釋委員會第18號為接受客戶轉讓的物業、廠房及設備，為獲取或建造該等物業、廠房及設備項目而接受客戶轉讓的貨幣資金的會計處理提供了指引。該等資產項目必須用於連接客戶與某一網絡或提供供應貨品或服務的持續渠道，或是用於兩者。由於本集團現時並無此等交易，此項詮釋不會對本集團的財務狀況或經營成果無影響。

(m) 二零零八年五月，國際會計標準委員會頒佈其首次對國際財務報告準則的改進，其中載列對多項國際財務報告準則作出修訂。除國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及終止經營業務一計劃出售於附屬公司的控股權益的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，本集團已自二零零九年一月一日採納其他所有修訂。採納其中部分修訂可能會導致會計政策的變動，唯該等修訂均不會對本集團構成重大財務影響。對本集團最相關的主要改進詳載如下：

- 國際會計準則第1號財務報表之呈列澄清了根據國際會計準則第39號分類為持作買賣資產及負債，並不會於財務狀況表內自動分類為流動資產及負債。
- 國際會計準則第16號物業、廠房及設備以「公允價值與出售成本的差額」取代「淨售價」項目，物業、廠房及設備的可收回數額為資產公允價值減成本與資產在用價值兩者的較高者。
- 國際會計準則第23號借貸成本對借款成本的定義修訂後，將原被考慮為借貸成本的兩種類別合併成一個，即根據國際會計準則39號按有效利率方法所計算的利息費用。本集團據此修改了會計政策，對財務狀況並無產生影響。

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響(續)

- 國際會計準則第28號投資於聯營公司澄清了於聯營公司的投資就進行減值測試而言為單項資產及並無減值被單獨分配至包含於投資結餘中的商譽。
- 國際會計準則第36號資產減值當使用折現現金流量估計「公允價值與出售成本的差額」時，要求增加披露(如使用的折現率及增長率)，其與以折現現金流量去估計「在用價值」的披露要求一致。
- 國際會計準則第38號無形資產廣告及宣傳推廣活動的開支在本集團有權獲取存貨或收取服務時確認為開支。

在極少情況下，有關，若有說服性證據以支持採用直線法以外的方法對無形資產進行攤銷的指引已經刪除。

- 國際會計準則第40號投資物業修訂了未來用作投資物業的建設或發展中物業應分類為投資物業的範圍。本集團自二零零九年一月一日起應用該等修訂。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於此等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則

國際財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納國際財務報告準則 ¹
國際財務報告準則第1號之修訂	國際財務報告準則第1號修訂－首次採用國際財務報告準則－首次採納者之額外豁免 ²
國際財務報告準則第2號之修訂	國際財務報告準則第2號修訂－以股份為基礎的支付－集團現金結算以股份支付交易 ²
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 ⁵
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號之修訂	國際會計準則第32號修訂－金融工具－呈列－供股之分類 ³
國際會計準則第39號之修訂	國際會計準則第39號修訂－金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 ¹
國際財務報告詮釋委員會第14號之修訂	國際財務報告詮釋委員會第14號修訂最低資金要求的預付款項 ⁵
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分配非現金資產 ¹
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁴
國際財務報告準則第5號之修訂，已包含於在2008年5月頒佈的對控國際財務報告準則的改進內	修訂國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及終止經營業務－計劃出售於附屬公司的權益 ¹

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

除上述者外，主要出於消除不一致及澄清措辭，國際會計標準委員會也已頒佈對國際財務報告準則的改進，其中載列對多項國際財務報告準則作出修訂。除國際財務報告準則第2號、國際會計準則第38號、國際財務報告詮釋委員會第9號及第16號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第8號、國際會計準則第1號、國際會計準則第7號、國際會計準則第17號、國際會計準則第36號及國際會計準則第39號的修訂均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設有過渡性條文。

- 1 二零零九年七月一日或之後的年度期間起採納
- 2 二零一零年一月一日或之後的年度期間起採納
- 3 二零一零年二月一日或之後的年度期間起採納
- 4 二零一零年七月一日或之後的年度期間起採納
- 5 二零一一年一月一日或之後的年度期間起採納
- 6 二零一三年一月一日或之後的年度期間起採納

國際財務報告準則第1號(經修訂)旨在改進準則的架構。準則的修訂版本並不會對首次採納者的會計內容作出任何改動。由於本集團並非國際財務報告準則的首次採納者，該等修訂將不會對本集團構成任何財務影響。

國際財務報告準則第1號之修訂豁免就汽油及氣體資產以及租賃的計量全面追溯應用國際財務報告準則。由於擴闊釐定石油及氣體資產的視同成本的選擇，有關解除負債的現有豁免亦已被修訂。由於本集團未曾涉及此等業務，該等修訂應不會對本集團構成任何財務影響。

國際財務報告準則第2號之修訂提供了公司以現金結算的股份支付交易在以收取貨品或服務的實體並無責任結算以股份支付的交易時，如何於該實體的獨立財務報表入賬的指引。此項修訂整合了之前包含在國際財務報告詮釋委員會第8號國際財務報告準則第2號的範圍和國際財務報告詮釋委員會第11號集團和庫藏股交易的指引。本集團預期於二零一零年一月一日起採納國際財務報告準則第2號的修訂。

國際財務報告準則第3號(經修訂)引入與業務合併相關會計處理的一系列變動，該等變動將對已確認商譽的數額、收購發生期間已報告業績及未來報告的業績產生影響。

國際會計準則第27號(經修訂)要求將一間附屬公司所有權權益的變動(並未失去控制權)作為一項股權交易入賬。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了附屬公司所產生虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理。其他後續修訂乃對國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第12號所得稅、國際會計準則第21號匯率變動的影響，國際會計準則第28號於聯營公司的投資及國際會計準則第31號於合營公司的權益作出。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

本集團預期自二零一零年一月一日起採納國際財務報告準則第3號(經修訂)和國際會計準則第27號(經修訂)。該準則修訂所產生的變化僅於未來適用，將影響對未來收購、喪失控制和與少數股東進行交易的會計處理。

二零零九年十一月發佈的國際財務報告準則第9號是完全替代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量的整個項目的第一階段的第一部分。該階段著重關注金融資產的分類及計量。實體同時以金融資產管理的業務模式及金融資產的合約現金流量特性為基礎，按金融資產期後以攤銷成本或公平價值計量將其分類，取代了金融資產的四個類別分類。相比國際會計準則第39號，其目的旨在促進並簡化金融資產的分類及計量方法。

國際財務報告準則第9號將於二零一零年底完全替代國際會計準則第39號。本集團預期於二零一三年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。

國際會計準則第24號(經修訂)闡明並簡化關聯人士的定義。並部分豁免了與政府相關的主體與同一政府或由同一政府控制、共同控制或實施重大影響的主體交易的關聯方披露要求。本集團預期自二零一一年一月一日起採納國際會計準則第24號(經修訂)。

國際會計準則第32號之修訂更改了金融負債的定義，在假若實體將供股、期權或認股權證按比例授予現時於實體的非衍生股本工具中所有同一類別擁有人時，將為收購實體本身固定數目的股本工具換取以任何貨幣計值的固定金額而發行的供股，期權或認股權證分類為股本工具。本集團預期自二零一一年一月一日起採納國際會計準則第32號之修訂。由於本集團當前並無發行中的供股，期權或認股權證，該等修訂將不會對本集團構成任何財務影響。

國際會計準則第39號之修訂指明對沖項目的單方面風險，及指明通脹為對沖風險或特定情況下的部分。其闡明實體可獲准指定金融工具的部分公平價值變動或現金流量變化作為對沖項目。本集團預期自二零一零年一月一日起採納國際會計準則第39號。由於本集團未曾涉及相關對沖，該等修訂應不會對本集團構成任何財務影響。

國際財務報告詮釋委員會第14號之修訂消除因在設有最低資金要求的若干情況下處理未來供款的預付款項所引起的預期以外後果。修訂規定實體需將提前付款的裨益視做退休金資產。未來供款扣減帶來的經濟利益因此相等於(i)未來服務預付款項；及(ii)估計未來服務成本減倘在無預付款項下所需的估計最低資金要求供款。由於本集團並無定義的福利框架，此等修訂將不會對本集團構成任何財務影響。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告詮釋委員會第17號統一了所有向擁有着進行非現金資產的非互惠性分配會計實務標準。此項詮釋闡明(i)應付股息應於該股息獲正式批核且不再受該實體操控時確認；(ii)實體應以將予分配資產淨值的公平價值計量應付股息；及(iii)實體應在損益表中確認已付股息與已分配資產淨值賬面值之間的差額。其他針對國際會計準則第10號結算日後事項及國際財務報告準則第5號持作代售之非流動資產及已終止經營業務之後續修訂亦相應採納。然而，儘管採納該詮釋可能導致相關會計政策發生變動，但該詮釋應不會對本集團構成任何重大財務影響。

國際財務報告詮釋委員會第19號指明當金融負債的條款獲重新磋商並導致實體向實體的債權人發行股本工具以抵銷全部或部分金融負債時，實體的列帳方法。本集團預期自二零一一年一月一日起採納此詮釋。該等詮釋闡明向債權人發行股本工具以抵銷金融負債，按照國際會計準則第39號金融工具：確認與計量，有關股本工具為已付代價，已抵銷金融負債的賬面價值與已付代價的差額應確認在損益中。已付代價需按已發行股本工具的公允值計量，倘股本工具的公允值未能可靠的釐定，需參照已抵銷金融負債的公允值計量。由於本集團並無此類交易，該詮釋應不會對本集團構成任何重大財務影響。

國際財務報告準則第5號之修訂闡明假若母公司對一項涉及失去附屬公司控制權的計劃作出承諾，該附屬公司的資產及負債應分類為持作出售，不論該實體是否將會於出售後保留非控股權益。本集團預期自二零一零年一月一日起採納該等修訂。該變化須於未來期間適用，將影響對未來涉及對一個附屬公司失去控制的銷售交易或計劃的會計處理。

於二零零九年四月發佈的國際財務報告準則的改進載列對多項國際財務報告準則作出的修訂。除國際會計準則第18號之修訂與國際財務報告準則第8號之修訂外，本集團預期自二零一零年一月一日起採納這些修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納部分該等國際財務報告準則的修訂可能會導致會計政策的變化，此等修訂預計將對本集團產生下述重大影響：

- (a) 國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及終止經營業務闡明(i)與分類為持作出售的非流動資產(或一個處置組)或終止經營相關的披露載列於國際財務報告準則第5號中；(ii)國際會計準則第1號的一般性要求仍適用(例如估計不確定性因素的來源)；及(iii)其它財務報告準則的披露並不要求，除非：
 - (i) 這些國際財務報告準則特別要求將與分類為持作出售的非流動資產(或一個處置組)或終止經營相關的情況予以披露；或
 - (ii) 於一個處置組中資產或負債計量相關的披露在國際財務報告準則第5號計量要求的範疇之外，且在財務報表中其他地方亦不予披露。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

- (b) 國際會計準則第1號財務報表之呈列：申明若負債附有對方可選擇在任意時間通過要求發行權益工具以結清負債的條款，該條款並不會影響其分類。
- (c) 國際會計準則第7號現金流量表要求只有會於財務狀況報表中被確認為資產的開支方才可以分類為投資活動引起的現金流量。
- (d) 國際會計準則第17號租賃刪除了將土地劃分為租賃的分類指引。據此，將土地租賃分類為經營租賃或融資租賃都與國際會計準則第17號的總體指引相一致。
- (e) 國際會計準則第36號資產減值：闡明獲分配在業務合併中產生的商譽的最大單位為在財務報告目的聚集前於國際財務報告準則第8號業務分部中定義的業務分部。
- (f) 國際會計準則第38號無形資產：
澄清(i)倘一項於業務合併中獲得的無形資產僅於另外一項無形資產存在時才可被識別，且倘這組資產有相似的可使用年限時則收購方可將這組資產確認為一項單項資產；(ii)列示的用於確定通過業務合併獲得的未在活躍市場中公開交易的無形資產公允值的評估技術僅做示範，並未對評估技術的使用作出限制。
- (g) 國際會計準則第39號金融工具：確認及計量闡明：(i)當預付款選擇權的行使價可償付借款人高達主合約餘下年期的損失利益的概約現值時，則預付款選擇權乃被認為與主合約密切相關；(ii)對收購方與出售股東訂立以買賣被收購方而會導致於未來收購日期進行業務合併的合約豁免範圍僅包括具有約束力的遠期合約，並不包括會涉及雙方所採取下一步行動的衍生品合約；及(iii)導致期後確認金融工具的現金流套期和導致已確認金融工具的現金流套期所產生之盈虧，須分類至被套期的預測現金對損益產生影響的期間。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司是本公司直接或間接控制其財務及經營政策並從其業務活動獲益的實體。附屬公司的業績會於收購日起作合併，即本集團取得控制的日期，且繼續合併直至停止對其控制。

附屬公司的業績計入本公司的收益表內，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損後列賬。

聯營公司

聯營公司為一家不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。

本集團於聯營公司的投資按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入合併財務狀況表。本集團所佔聯營公司的收購後業績及儲備，分別計入綜合收益表及綜合權益變動表。本集團與聯營公司進行交易所產生的未實現盈虧乃以本集團應佔聯營公司的權益為限予以抵消，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值除外。

聯營公司業績按已收及應收股息計入本公司收益表。本公司於聯營公司的投資列作非流動資產處理，按成本減任何減值虧損入賬。

商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生的商譽指業務合併成本超出本集團於收購當日佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值的差額。

收購所產生的商譽在綜合財務狀況表內確認為資產，首先按成本計算入賬，其後按成本減任何累計減值虧損計算入賬。

每年檢查商譽的賬面值有否減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值可能減值，則會即時檢查。就減值測試而言，業務合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團預期會產生合併協同效益的各個現金產生單位或各組現金產生單位，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

2.4 主要會計政策概要 (續)

商譽 (續)

減值數額通過評估商譽所屬的現金產生單位 (現金產生單位組別) 的可收回金額而釐定。倘現金產生單位 (現金產生單位組別) 的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽屬於現金產生單位 (現金產生單位組別) 的一部分及所出售單位的業務一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相關價值及所保留的現金產生單位部分而計算。

超出業務合併成本的差額

本集團所佔被收購公司可識別資產、負債及或有負債公允淨值超出收購附屬公司成本的差額 (原稱負商譽) 於重新評估後即時在綜合收益表確認。

聯營公司的差額於取得投資的期間計入本集團所佔的聯營公司利潤及虧損。

非金融資產 (除商譽外) 減值

如有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試 (不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公允值減銷售成本後的較高者，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收益表扣除。

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。先前就商譽及若干金融資產以外的資產所確認的減值虧損僅於用以釐定該資產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綜合收益表內。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

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聯方：

- (a) 該方直接或間接透過一個或多個中間人(i)控制、被控制或與本集團被共同控制；(ii)持有本集團權益，對本集團有重大影響力；或(iii)能共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為本集團或其任一控股公司之主要管理層成員；
- (d) 該方是上文(a)或(c)項所述任何人士之親密家庭成員；或
- (e) 該方是一個實體，且是上文(c)或(d)項所述的任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力之實體或享有重大投票權之實體；或
- (f) 該方為本集團或作為本集團關聯方的任何實體的僱員的福利而設的離職後福利計劃。

物業、廠房及設備與折舊

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後列賬。當物業、廠房及設備被分類為待售資產或作為被分類為待出售資產的處置組的一部分時，不再對其計提折舊並按國際會計準則第5號處理，其進一步解釋了「待出售之非流動資產及處置組」的會計政策。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。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維護開支，一般於產生期間自綜合收益表扣除。倘有關開支明顯有助提高日後使用物業、廠房及設備項目預期可取得的經濟利益，且能可靠衡量項目成本，則有關開支轉為資本，作為該資產的額外成本或作為重置部分。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殘值。主要的適用估計可使用年限及殘值如下：

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

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

當一項物業、廠房及設備項目之其中部分擁有不同的可用年限，該部分的成本會以合理原則分攤分配並將每一個部分分開折舊。

殘值、可用年限及折舊方法將至少於每個財政年度末審核並按需要做出調整。

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，並按成本值減去減值虧損列賬並不作折舊。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、廠房及設備項下的適當類別中。

投資物業

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

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售的年度在綜合收益表確認。

待出售之非流動資產及處置組

倘非流動資產及處置組之賬面值可通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為待出售項目。僅於該資產或處置組可於現況下即時出售(其僅受常規性或習慣性條款制約)，同時該出售機會相當高時，本條件才視為達成。

分類為待出售項目之非流動資產及處置組(金融資產除外)按資產或處置組過往賬面值與公允值減銷售成本兩者間之較低者計量。物業、廠房及設備和無形資產於被分類為待出售項目後不再計提折舊或攤銷。

其他無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初步確認時按成本列賬。於業務合併時已取得的無形資產的成本為其於收購日的公允值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。使用年限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。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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收益表。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，則全部租金作為融資租賃計入物業、廠房及設備的土地及樓宇成本。

經營租賃項下土地上建造樓宇時，於建造期間發生的經營租賃成本需資本化為樓宇建造成本的部分。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

國際會計準則第39號中涉及的金融資產按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融資產，貸款及應收款項及可供出售的金融資產，或者指定作有效對沖的對沖工具的衍生工具(視情況)。本集團於初步確認時決定其金融資產的分類。經初步確認的金融資產以公平值另加(倘投資未按公平值列入損益，則)直接應佔交易成本計量。

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。

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、應收貿易款項及其他應收款項、應收關聯方款項和公開及非公開報價的金融工具。

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：

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。為於短期內出售而購入的金融資產均列為持作買賣。該類別包括本集團所涉及沒有指定為按國際會計準則第39號所定義在對沖關係中被指定為對沖工具的衍生金融工具。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦歸類為持作買賣,除非被指定為有效對沖工具。按公允值計入損益的金融資產按公允值記錄於財務狀況表並將公允值變化在綜合收益表確認。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。

本集團評估按公允值計入損益的金融資產(持作買賣的金融資產)以判斷其於短期內出售的意圖是否恰當。當本集團由於市場喪失活躍性而無法交易該金融資產或管理層於可預見期間內出售其的意圖發生明顯變化時,本集團將重分類這些金融資產(極少情況)。將按公允值計入損益的金融資產重分類至貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資乃基於這些資產的性質。

貸款及應收款項

貸款及應收款項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後計算,並計入屬實際利率及交易成本組成部份之費用。實際利率的攤銷包括於綜合收益表的融資收入一項內。減值損失於綜合收益表的其他經營開支一項內確認。

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既非分類為持作買賣亦非被指定為公允值計入損益的金融資產。該分類中的債權證券乃為並無具體持有期限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值計算,而有關未實現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,直至投資終止確認或投資被確定出現減值為止,屆時過往在權益入賬的累計盈虧均計入綜合收益表的其他收入,或者該投資被確定減值,屆時該等投資的減值虧損計入綜合收益表中的其他運營費用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收益表中確認為其他收入。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售的金融資產 (續)

倘基於(a)該項投資的合理公允值估計範圍廣闊或(b)於估計公允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值，則該等證券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或管理層於可預見期間內出售其的意圖發生明顯變化時，本集團將重分類這些金融資產(極少情況)。當金融資產符合貸款及應收款項的定義且本集團有意圖和能力在可預見的期間或到期前持有該資產時被允許重分類至貸款及應收款項。僅當實體有能力和意圖持有該金融資產至到期日期時被允許重分類至持有至到期投資。

當金融資產被分類出可供出售金融資產類別，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。

金融工具公允值

在活躍的金融市場中進行交易的金融工具的公允值乃參考公開市場價或交易商的報價而定(好倉之買價和淡倉之賣價)，並不扣減任何交易費用。對於並無交易活躍市場的金融工具，公允值用恰當的評估技術進行確定。此類技術包括採用近期的公允市場交易，參照大致相同的其他工具的當前市場價值及貼現現金流量分析。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產終止確認

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

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；
- 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)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團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，而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，則資產將就本集團後續參與有關資產的程度確認入賬。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。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及本集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

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。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損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乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

以攤銷成本入賬的資產

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評估個別重大的金融資產或個別不重大但合計重大的金融資產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，其減值虧損會予以確認或繼續予以確認，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)進行折現。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賬而減少，而虧損金額於綜合全面收益表確認。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，則貸款及應收款項並連同任何相關撥備予以撇清。

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。倘於其後收回撇清，該項收回將計入綜合全面收益表。

以成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示因未能可靠計算公允值而並未按公允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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融資產

對於可供出售的金融資產，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。

倘可供出售資產出現減值，則成本(已扣減任何本金及攤銷)與當時公允值的差額，於扣減任何過往在綜合收益表確認的減值虧損後，自其他全面收益轉撥至綜合收益表。

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值的差異並扣除任何之前對該投資已確認且計入綜合收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收益表。分類為可供出售的權益工具減值虧損不會通過綜合收益表撥回。已計減值後公允值的增加直接計入其他全面收益。

金融負債

初步確認及計量

國際會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借貨或在有效對沖中被指定為對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款或借貨，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款，應付關聯方款項以及計息貸款及借貨。

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：

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

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程序時，其損益在綜合全面收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折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全面收益表的融資成本內。

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支付款項(與債務工具所述條款一致)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值並對與發行財務擔保合約的直接相關的交易成本進行調整後確認為負債。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)首次確認金額減累計攤銷金額(如適用)。

金融負債的終止確認

當負債項下的責任獲解除、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綜合收益表確認。

金融工具的抵消

金融資產和金融負債可抵消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消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。商品成本以先入先出法予以釐定。存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減可變銷售開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指手頭現金，以及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動的風險不大且於取得當日起計三個月內到期的活期存款。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途並無限制的銀行存款。

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值以及本集團過往兌換現金折扣券的經驗確認，計入其他應付款項。本集團的收入於現金折扣券負債確認時扣除。

所得稅

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

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率，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。

遞延所得稅乃使用負債法就報告期末資產及負債的稅基與作財務申報用途的該等資產與負債賬面值之間的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：

- 在交易時不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損的非業務合併交易中，初步確認商譽或資產或負債時產生的遞延稅項負債；及
- 就投資附屬公司及聯營公司相關的應課稅暫時差額而言，倘能夠控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額不會於可預見將來撥回。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

- 在交易時不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損的非業務合併交易中，因初步確認資產或負債而產生並與可扣除暫時差額有關的遞延稅項資產；及
- 就投資附屬公司及聯營公司相關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額將於可預見將來撥回，而有暫時差額可動用扣減應課稅利潤時確認。

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

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

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

如果經濟利益可能會流入本集團，而又能夠根據下列基準可靠地計算時確認收入：

- (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) 商品直銷及汽車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應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。

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。其他借貸成本在發生期間作為支出列賬。借貸成本由實體發生的與借款有關的利息及其他支出構成。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

股息

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

由於本公司組織章程大綱及公司章程細則賦予董事宣派中期股息的權利，本公司可同時建議並宣派中期股息。因此，中期股息於建議和宣派時，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，人民幣被用作本集團之呈列貨幣。外幣交易初步按交易日期的功能貨幣匯率入賬。於各報告期末以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率換算，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最初交易當日的匯率換算。按外幣公允值計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。

在合併基礎上，本集團外幣經營業務的資產及負債按各報告期末的匯率換算為本公司的呈列貨幣—人民幣，同時利潤表按年度加權平均匯率轉換為人民幣。重新換算的外匯差額在其他全面收益中予以確認入賬並累計在獨立權益部分。

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

3. 重大會計判斷及估計

編製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

於採納本集團的會計政策時，管理層作出下列對財務報表確認的金額有最重大影響的判斷(涉及估計者除外)：

- **經營租約承擔—本集團為出租人**
本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款的評估，本集團確定保留了根據經營租約出租的物業所有權的絕大部分風險及回報。
- **劃分投資物業及業主自佔物業**
本集團確定物業是否合資格分類為投資物業，並於作出該判斷時制訂有關準則。投資物業指持作賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業所得的現金流量是否在頗大程度上獨立於本集團所持的其他資產。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，亦有部分持作供應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，持作供應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。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素

下文為有關各結算日估計不確定因素的未來及其他主要來源的主要假設，其存在需要在下個財政年度對資產及負債賬面值作重大調整的重大風險。

- **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。該估計基於對性質及功能相若的物業、機器及設備的實際可使用期的歷史經驗。管理層會於可使用期有別於原先估計時修訂折舊支出，或會撤銷或撇減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。

- **商譽減值**

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

- **可供出售的金融資產減值**

本集團將部分資產分類為可供出售並將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。

- **遞延稅項資產**

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

- **存貨的可變現淨值**

存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計銷售費用。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。本集團會於各報告期末重新評估該等估計。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

- 應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項減值

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、其他應收款項及應收關聯方款項，以估計有關減值撥備，其中需要作出估計及判斷。倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就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。本集團於各報告期末重新評估撥備。

4. 分部資料

基於管理的目的，本集團按照經營性質及所提供產品及服務，分為三個報告經營分部：

- (a) 百貨店分部的經營包括特許專櫃及商品直銷；
- (b) 汽車銷售分部；及
- (c) 「其他」分部，主要包括本集團的投資物業租賃、酒店經營及提供配套服務、提供廣告服務及建設電視網絡。

管理層對各經營分部業績分別進行監控以用作分配資源及評估績效的決策。分部績效是基於經調整後的稅前利潤以評估報告分部的收益或虧損。除剔除利息收入、融資成本、其他收益以及總部和公司費用外，經調整後的稅前利潤與集團稅前利潤的計算方法一致。

分部間銷售及轉讓乃按當時現行市價並參照向第三方進行銷售所用售價進行。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

4. 分部資料 (續)

本集團	經營百貨店 人民幣千元	銷售汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2009年12月31日止年度				
分部收入：				
銷售給外部客戶	1,369,952	322,369	9,691	1,702,012
其他收入	418,294	1,920	28,072	448,286
合計	1,788,246	324,289	37,763	2,150,298
分部業績	706,298	5,465	4,613	716,376
利息收入				6,062
未分配收益				58,715
公司及其他未分配開支				(72,939)
融資成本				(58,427)
分佔聯營公司損益	—	—	269	269
除稅前利潤				650,056
所得稅				(145,886)
年度利潤				504,170
其他分部資料				
折舊及攤銷	127,786	1,595	7,895	137,276
公司及其他未分配金額				16,844
				154,120
資本開支	854,715	43	112,304	967,062*
商譽減值	—	—	4,800	4,800
存貨減值撥回	(4,154)	—	—	(4,154)
應收貿易款項的減值	—	—	15	15
其他應收款項的減值／(減值撥回)	(558)	35	—	(523)

* 資本開支由物業、廠房及設備，土地租賃預付款項及其他無形資產增加構成，包括收購附屬公司資產。

4. 分部資料 (續)

本集團	經營百貨店 人民幣千元	銷售汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2008年12月31日止年度				
分部收入:				
銷售給外部客戶	1,230,076	255,731	6,788	1,492,595
其他收入	399,459	1,651	24,828	425,938
合計	1,629,535	257,382	31,616	1,918,533
分部業績	709,872	(2,954)	4,513	711,431
利息收入				48,902
未分配收益				78,321
公司及其他未分配開支				(98,176)
融資成本				(55,368)
分佔聯營公司損益	(543)	—	3,267	2,724
除稅前利潤				687,834
所得稅				(144,516)
年度利潤				543,318
其他分部資料				
折舊及攤銷	96,922	1,765	7,754	106,441
公司及其他未分配金額				17,742
				124,183
資本開支	1,948,527	1,733	256	1,950,516
存貨減值	667	—	—	667
應收貿易款項的減值	83	—	—	83
其他應收貿易款項的減值	1,407	—	—	1,407
應收一個關聯方款項減值撥回	(3,870)	—	—	(3,870)

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

5. 收入

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	786,649	712,826
直銷	473,258	419,478
汽車銷售	322,369	255,731
租賃商舖租金收入	107,072	94,689
管理百貨店的管理費收入	2,973	3,083
其他	9,691	6,788
	1,702,012	1,492,595

特許專櫃銷售所得款項及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	4,381,479	3,576,270
特許專櫃銷售佣金	786,649	712,826

商舖租賃的租金收入分配如下：

租金收入	53,207	41,014
分租租金收入	49,963	49,747
或然租金收入	3,902	3,928
	107,072	94,689

6. 其他收入

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
來自供應商及特許專櫃經營商的收入		
— 行政與管理費收入	250,796	226,522
— 促銷費收入	90,967	105,011
— 信用卡手續費收入	50,314	43,051
投資性物業的租賃收入	46,366	42,077
利息收入	6,062	48,902
其他	9,843	9,277
	454,348	474,840

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

7. 僱員開支

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
工資及薪金	122,990	112,113
退休福利	11,377	9,719
其他僱員福利	6,729	4,880
	141,096	126,712

董事薪酬(包含於僱員開支中)詳情如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
袍金	687	696
其他薪酬		
薪金及津貼	2,890	3,309
獎金	—	100
退休福利	35	37
	2,925	3,446
	3,612	4,142

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

7. 僱員開支(續)

(a) 獨立非執行董事

於有關年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
浦炳榮先生	212	214
梁漢全先生	158	161
鄧燦林先生	317	321
	687	696

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無支付任何其他薪酬予獨立非執行董事(二零零八年：無)。

7. 僱員開支(續)

(b) 執行及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	獎金 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2009年12月31日止					
執行董事：					
黃茂如先生	—	122	—	—	122
鄒明貴先生*	—	789	—	9	798
王福琴女士	—	820	—	12	832
王貴升先生	—	919	—	14	933
	—	2,650	—	35	2,685
非執行董事：					
張靜女士	—	120	—	—	120
鐘鵬翼先生	—	120	—	—	120
	—	240	—	—	240
截至2008年12月31日止					
執行董事：					
黃茂如先生	—	140	—	—	140
鄒明貴先生	—	1,074	—	13	1,087
王福琴女士	—	250	100	6	356
王貴升先生	—	894	—	13	907
魯化知先生	—	711	—	5	716
	—	3,069	100	37	3,206
非執行董事：					
張靜女士	—	120	—	—	120
鐘鵬翼先生	—	120	—	—	120
	—	240	—	—	240

* 鄒明貴先生於二零零九年九月二十一日辭去執行董事一職。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零零八年：無)。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

7. 僱員開支(續)

(c) 五名最高薪僱員

本年度本集團五名最高薪酬人士包括二名董事(二零零八年：三名)，其薪酬已於上述附註7(b)中披露。本年度其他三名非董事最高薪僱員的薪酬如下(二零零八年：二名)：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及津貼	1,773	901
獎金	—	80
退休福利	27	23
	1,800	1,004

非董事最高薪僱員的薪酬屬於以下區間的人數如下：

	2009年	2008年
零至人民幣1,000,000元	3	2

於本年度，本集團並無向董事或五名最高薪僱員支付任何薪酬，作為加入本集團或加入本集團當時的獎勵或辭職的賠償。

8. 經營租金開支

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營租金	123,593	114,825
經營分租租金	8,065	7,755
	131,658	122,580

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

9. 其他經營開支

	附註	本集團	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
公用設施開支		107,497	84,453
宣傳及廣告開支		25,911	20,870
維護開支		31,540	25,156
招待開支		7,227	7,337
辦公開支		21,919	22,806
其他稅項開支		85,568	86,316
專業服務費		11,204	11,422
核數師酬金		4,308	7,010
銀行手續費		28,523	24,995
商譽減值	20	4,800	—
存貨減值／(減值撥回)		(4,154)	667
應收貿易賬款減值	29	15	83
其他應收款減值／(減值撥回)	30	(523)	1,407
應收一個關聯方款項減值撥回	42(b)	—	(3,870)
其他		20,040	20,825
		343,875	309,477

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

10. 其他收益

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目的收益	1,164	20
出售土地租賃預付款項收益	62	853
出售投資性物業的收益	558	—
出售土地租賃預付款項及樓宇的收益	29,709	—
外匯損失·淨額	(400)	(11,422)
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)	8,954	(9,888)
出售按公允值計入損益的權益投資的收益	1,099	1,352
出售附屬公司和聯營公司收益	4,626	3,315
出售一家附屬公司部分股份的收益	—	80,022
投資短期理財產品收益	3,705	—
收到可供出售的權益投資的股息	592	1,195
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	70	90
其他	8,576	12,784
	58,715	78,321

11. 融資成本

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行貸款利息	58,427	55,368

12. 所得稅

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

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

根據英屬維京群島的法律法規，本集團無需在英屬維京群島繳納任何稅收。

本集團本期並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故無需在香港課稅。

根據相關稅收法律，中國大陸的附屬公司，除去一些特定公司享受優惠稅率為20%或15%之外，本期企業所得稅率為25%（二零零八年為25%）。

集團內的特定附屬公司位於深圳和珠海經濟特區，其享受的優惠稅率為20%（二零零八年為18%）。

根據財政部、國家稅務總局與海關總署聯合頒佈的一項關於西部大開發的稅收減免通知（財稅[2001]第202號），位於中國大陸西部地區的國家鼓勵類產業的外商投資企業，其鼓勵類產業主營收入佔企業總收入70%以上的，在二零零一年至二零一零年年度，減按15%的稅率徵收企業所得稅。因此，集團內附屬公司重慶茂業百貨有限公司（「重慶茂業」）本期企業所得稅率為15%（二零零八年為15%）。

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
集團：		
當期－中國大陸年度稅務支出	148,548	116,864
遞延（附註26）	(2,662)	27,652
年度稅務支出總額	145,886	144,516

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

12. 所得稅(續)

按中國法定所得稅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：

	本集團			
	2009年 人民幣千元	%	2008年 人民幣千元	%
除稅前利潤	650,056		687,834	
法定稅率下的稅項	162,514	25	171,959	25
特定地區或國家之較低稅率	(25,565)	(4)	(40,718)	(6)
稅務豁免	—	—	(1,091)	—
無需課稅收入	(1,851)	—	(935)	—
不可扣稅支出	1,870	—	3,884	1
按中國大陸地區的附屬公司產生的				
可供分配利潤金額確認的預提所得稅	6,897	1	7,089	1
未獲確認的稅務虧損	1,353	—	1,928	—
其他	668	—	2,400	—
按本集團實際稅率計算呈列之所得稅開支	145,886	22	144,516	21

13. 母公司權益持有人應佔利潤

截至二零零九年十二月三十一日止，母公司權益持有人應佔合併利潤中包括虧損人民幣10,326,000元(二零零八年: 收益人民幣51,511,000元)，其已於本公司的財務報表記賬(附註36(b))。

14. 分類為待出售之處置組的資產

於二零零九年六月二十四日，本集團決定出售成都成商汽車有限公司（「成商汽車」），該子公司主要經營汽車銷售業務。本集團希望通過該項處置，以專注百貨店運營之核心業務並優化資產結構。於二零零九年七月七日，本集團訂立一項買賣協議，將持有的成商汽車的全部股權出售給獨立第三方。其後，於二零零九年十月三十一日，本集團與該獨立第三方簽署了終止協議以終止上述買賣協議。

於二零零九年十二月三十一日，本集團訂立了一項買賣協議，以總對價人民幣23,000,000元轉讓成商汽車全部股權與另外兩家獨立第三方。該等獨立第三方同時承擔成商汽車應付本集團的負債共計人民幣27,088,000元。成商汽車於二零零九年十二月三十一日被分類為待出售之處置組（附註45(i)）。

成商汽車作為待出售之處置組於二零零九年十二月三十一日的主要資產及負債項目載列如下：

	附註	2009年 12月31日 人民幣千元
資產：		
物業、廠房及設備	17	1,302
商譽	20	17
現金及現金等價物		4,768
應收貿易款項		203
預付款項及其他應收款項		21,709
遞延稅項資產	26	493
存貨		8,912
分類為待出售資產之資產		37,404
負債：		
應付貿易款項		1,351
已收按金，應計費用及其他應付款項		6,758
應交所得稅		1,395
與分類為待出售之資產直接相關的負債		9,504
與處置組直接相關的淨資產		27,900

應付集團內關聯方餘額人民幣27,088,000元已於合併層面抵消且不包含於上述餘額中。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

15. 股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
中期股息－1.6港仙(2008年：3.3港仙)每股	72,476	148,583
擬派末期股息(12月31日不確認為負債)－1.5港仙(2008年：2.2港仙)每股	67,800	99,658
特殊股息	—	72,608
	140,276	320,849

本期擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東周年大會批准後，方可作實。

16. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零零九十二月三十一日止的母公司權益持有人應佔年度利潤人民幣470,107,000元(二零零八年：人民幣520,969,000元)及已發行之普通股5,139,856,000股(二零零八年：被視為已發行之普通股加權平均股數4,834,255,760股)計算。

截至二零零八年及二零零九十二月三十一日止本期並無存在任何潛在攤薄普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利金額。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

17. 物業、廠房及設備

本集團	土地及樓宇	機器及設備	運輸工具	家私、裝置 及其他設備	租賃物業 裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2009年12月31日							
於2008年12月31日及 2009年1月1日：							
成本	1,051,688	214,411	11,199	172,731	170,735	174,367	1,795,131
累計折舊及減值	(248,119)	(162,030)	(5,739)	(129,911)	(109,113)	(6,609)	(661,521)
賬面淨值	803,569	52,381	5,460	42,820	61,622	167,758	1,133,610
於2009年1月1日 (扣除累計折舊及減值)							
	803,569	52,381	5,460	42,820	61,622	167,758	1,133,610
添置	30,459	1,055	1,227	7,551	16,559	360,889	417,740
出售	(730)	(317)	(706)	(1,037)	(159)	(37)	(2,986)
期內折舊撥備	(38,662)	(10,239)	(1,636)	(15,043)	(28,270)	—	(93,850)
收購附屬公司(附註37/38)	153,535	10,406	521	908	11,717	7,172	184,259
分類為待出售之處置組的資產 (附註14)	—	(573)	(447)	(282)	—	—	(1,302)
轉出	247,107	34,129	—	947	25,305	(307,488)	—
於2009年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	1,195,278	86,842	4,419	35,864	86,774	228,294	1,637,471
於2009年12月31日：							
成本	1,503,627	267,890	11,159	179,608	226,954	234,903	2,424,141
累計折舊及減值	(308,349)	(181,048)	(6,740)	(143,744)	(140,180)	(6,609)	(786,670)
賬面淨值	1,195,278	86,842	4,419	35,864	86,774	228,294	1,637,471

於建造期間的預付土地租賃款攤銷人民幣13,796,000元和人民幣1,187,000元已被資本化並分別計入位於深圳市南山區百貨店和位於瀋陽市鐵西區百貨店的建造成本，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34(a)。

位於珠海的樓宇房產證仍在辦理當中。其淨值於二零零九年十二月三十一日為人民幣28,436,000元。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

17. 物業、廠房及設備 (續)

本集團	土地及樓宇	機器及設備	運輸工具	家私，裝置 及其他設備	租賃物業 裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2008年12月31日							
於2007年12月31日及 2008年1月1日：							
成本	799,678	207,768	10,605	168,387	166,221	64,726	1,417,385
累計折舊及減值	(226,273)	(148,139)	(6,041)	(116,390)	(88,551)	(6,609)	(592,003)
賬面淨值	573,405	59,629	4,564	51,997	77,670	58,117	825,382
於2008年1月1日 (扣除累計折舊及減值)							
添置	255,446	5,323	3,728	8,275	9,577	134,195	416,544
出售	(218)	(19)	(797)	(986)	(6,890)	(71)	(8,981)
期內折舊撥備	(30,818)	(14,027)	(2,035)	(16,466)	(24,156)	—	(87,502)
轉入投資物業(附註18)	(11,833)	—	—	—	—	—	(11,833)
轉出	17,587	1,475	—	—	5,421	(24,483)	—
於2008年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	803,569	52,381	5,460	42,820	61,622	167,758	1,133,610
於2008年12月31日：							
成本	1,051,688	214,411	11,199	172,731	170,735	174,367	1,795,131
累計折舊及減值	(248,119)	(162,030)	(5,739)	(129,911)	(109,113)	(6,609)	(661,521)
賬面淨值	803,569	52,381	5,460	42,820	61,622	167,758	1,133,610

18. 投資物業

	附註	本集團	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日的成本(扣除累計折舊)		110,495	105,123
出售		(261)	—
出售附屬公司		—	(980)
從物業，廠房及設備轉入	17	—	11,833
年內折舊撥備		(6,131)	(5,481)
於12月31日		104,103	110,495
於12月31日：			
成本		192,506	192,767
累計折舊		(88,403)	(82,272)
賬面淨值		104,103	110,495

本集團的投資物業乃根據中期租約持有，位於中國大陸，且以經營租賃模式租賃予第三方，詳情載列於財務報表附註39(a)。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押投資物業的詳情載列於財務報表附註32及34(b)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團投資物業的公允值約為人民幣132,900,000元，該價值是根據獨立專業合資格評估師戴德梁行有限公司以公開市場的現存使用基準為依據。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

19. 土地租賃預付款項

	附註	本集團	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		2,072,178	583,144
收購附屬公司	37/38	279,720	—
添置		82,009	1,533,972
出售		(66)	(375)
		2,433,841	2,116,741
年內攤銷撥備		(69,026)	(44,563)
於12月31日的賬面值		2,364,815	2,072,178
計入預付款項及其他應收款項的即期部分		(73,903)	(66,942)
非即期部分		2,290,912	2,005,236

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押租賃地的詳情載列於財務報表附註32和34(c)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團淨值為人民幣473,750,000元土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理當中。

年度攤銷撥備中包含金額約為人民幣13,796,000元和人民幣1,187,000元之攤銷已分別資本化作為位於深圳市南山區百貨店和位於瀋陽市鐵西區百貨店建造成本，該資本化詳情載列於附註17。

20. 商譽

	附註	本集團	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)		45,286	45,286
收購一家附屬公司	37	53,566	—
收購一家附屬公司額外權益	37	1,962	—
分類為待出售之處置組	14	(17)	—
年內減值	9	(4,800)	—
於12月31日		95,997	45,286
於12月31日：			
成本		101,766	46,255
累計減值		(5,769)	(969)
賬面淨值		95,997	45,286

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三個現金產生單位(「現金產生單位」)，該單位為減值測試的可申報部分：

- 百貨店經營的現金產生單位；
- 汽車銷售的現金產生單位；及
- 「其他」部分的現金產生單位。

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	汽車銷售 人民幣千元	其他部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日	91,484	—	4,513	95,997
於2008年12月31日	35,954	17	9,315	45,286

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% (二零零八年：10%至12%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於零至5%推斷(二零零八年：零至5%)。增長率並不超過中國百貨店經營、汽車銷售的預測長期平均增長率。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

20. 商譽(續)

計算截至二零零九年十二月三十一日止十二個月及截至二零零八年十二月三十一日止年度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%（二零零八年：零至5%）。

21. 其他無形資產

本集團

	計算機軟件	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)	—	—
添置	2,881	—
出售	453	—
年內攤銷撥備	(97)	—
於12月31日的賬面值	3,237	—
於12月31日：		
成本	3,334	—
累計折舊	(97)	—
賬面淨值	3,237	—

計算機軟件按照直線法在五年期內予以攤銷。

22. 於附屬公司之投資 本公司

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非上市股份，按成本	143,788	143,788

包含於本公司流動資產和流動負債內的應收及應付附屬公司款項於二零零九年十二月三十一日的餘額分別為人民幣1,949,604,000元(二零零八年十二月三十一日：2,124,019,000)及人民幣20,599,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣16,277,000元)。這些款項為無抵押，不計息及無固定還款期。

主要的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
茂業百貨控股有限公司	英屬維京群島 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	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

續／...

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
深圳茂業商廈有限公司**	中國大陸 1996年1月31日	美元220,000,000	—	100	投資控股及 經營百貨店
深圳市茂業百貨深南 有限公司**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市和平茂業百貨 有限公司**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市茂業百貨華強北 有限公司**	中國大陸 2003年3月31日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市茂業東方時代百貨 有限公司**	中國大陸 2005年8月8日	人民幣1,200,000元	—	100	百貨店經營
珠海市茂業百貨有限公司**	中國大陸 2001年8月24日	人民幣4,800,000元	—	100	百貨店經營
重慶茂業**	中國大陸 2004年8月27日	人民幣30,000,000元	—	100	百貨店經營
太原茂業百貨有限公司**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營

續／...

22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
秦皇島茂業商廈經營管理 有限公司**	中國大陸 2008年8月4日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
重慶百福樂商貿有限公司**	中國大陸 2008年9月16日	15,000,000美元	—	100	超市經營
深圳港島銀座超市有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	30,000,000美元	—	100	投資控股
深圳世金漢宮超市有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	30,000,000美元	—	100	投資控股
山西茂業置地房地產開發 有限公司**	中國大陸 2008年11月18日	人民幣10,000,000元	—	100	#
常州茂業百貨有限公司**	中國大陸 2009年5月21日	人民幣5,000,000元	—	100	#
瀋陽茂業時代置業有限公司 (「瀋陽茂業時代」)**	中國大陸 2007年9月24日	人民幣8,000,000元	—	100	#

續／...

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
深圳市茂業廣告有限公司 (「茂業廣告」)**	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(「泰州一百」)**	中國大陸 1994年5月20日	人民幣18,950,000	—	97.31	百貨店經營
成商集團股份有限公司 (「成商」)*	中國大陸 1993年12月31日	人民幣 203,148,000元	—	66.77	投資控股及 百貨店經營
成都人民車業 有限責任公司**	中國大陸 1998年3月18日	人民幣48,000,000元	—	62.60	投資控股
成商汽車**	中國大陸 2003年5月26日	人民幣6,000,000元	—	66.77	汽車銷售及 提供相關 維護服務
成都成商聯合汽車 有限責任公司**	中國大陸 2004年9月23日	人民幣6,000,000元	—	66.77	汽車銷售及 提供相關 維護服務

續／...

22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成都人民商場(集團) 南充川北有限公司**	中國大陸 2001年11月20日	人民幣20,000,000元	—	66.77	百貨店經營
成都人民商場(集團) 春南有限公司**	中國大陸 1998年3月9日	人民幣26,000,000元	—	66.77	物業租賃
成都人民商場(集團) 瀘州川南有限責任公司**	中國大陸 2003年8月26日	人民幣3,000,000元	—	66.77	百貨店經營
峨眉山成商鳳凰湖 有限公司**	中國大陸 1997年3月11日	人民幣33,730,000元	—	53.42	酒店經營及 提供輔助服務
成都人民商場(集團) 綿陽有限公司 (「成商綿陽」)**	中國大陸 2007年9月13日	人民幣5,000,000元	—	66.77	百貨店經營
成商集團南充商業 有限公司**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000元	—	66.77	百貨店經營

續／...

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成商集團成都人民商場 有限公司**	中國大陸 2009年8月21日	人民幣20,000,000元	—	66.77	投資控股及 百貨店經營
成都成商地產 有限公司**	中國大陸 2008年7月15日	人民幣8,000,000元	—	66.77	#

* 一家在中國上海證券交易所A股上市的上市公司。

** 按中國法律成立的有限責任公司。

這些公司尚未開始經營。

在本期，本集團從獨立第三方收購了泰州一百97.31%的股權。收購詳情參見財務報表附註37。

在本期，本集團從本公司之同系附屬公司分別購入瀋陽茂業時代(附註38/42(a)(ix))和茂業廣告(附註42(a)(viii))的全部股權。

於二零零九年十二月三十一日，本集團與獨立第三方簽訂了處置成商汽車全部股權的買賣協議，故成商汽車於二零零九年十二月三十一日被列為待出售資產組(附註14/45(i))。

本公司董事認為，上表所列示的為在相關年度內主要影響本集團的業績或構成本集團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。

23. 於聯營公司的投資

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分佔資產淨值	13,437	30,598

本集團於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日對聯營公司的結餘在財務報表附註42(b)中披露。

本集團主要的聯營公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	註冊繳足的 資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
廣元市利州區新世紀 廣電網絡有限公司 (「廣元新世紀」)	中國大陸 2000年7月12日	人民幣4,500,000元	—	20.32	有線電視網絡 建設和維護
樂山市沙灣新世紀廣播 電視網絡建設 有限公司 (「樂山沙灣新世紀」)	中國大陸 2000年9月7日	人民幣6,000,000元	—	20.32	有線電視網絡 建設和維護
雅安新世紀廣播電視 信息網絡有限責任公司 (「雅安新世紀」)	中國大陸 2000年4月20日	人民幣10,000,000元	—	13.27*	有線電視網絡 建設和維護

* 成商持有股本權益比例為62.11%的四川新世紀有線電視網絡建設有限責任公司持有對雅安新世紀32%的股本權益，因此，本集團間接持有對雅安新世紀13.27%的股本權益。

本公司董事認為，上表所列示的為在相關年度內主要影響本集團的業績或構成本集團資產淨值主要部分的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情會使篇幅過於冗長。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

23. 於聯營公司的投資(續)

本集團應佔其聯營公司的資產、負債、收入及利潤(虧損)的總金額如下：

聯營公司名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤／(虧損) 人民幣千元
截至2009年12月31日止年度				
雅安新世紀	9,790	3,458	3,454	458
廣元新世紀	7,792	5,304	2,204	208
樂山沙灣新世紀	6,027	1,410	2,294	163
	23,609	10,172	7,952	829
截至2008年12月31日止年度				
銀川廣播電視網絡有限公司 (「銀川廣播電視網絡」)	17,959	2,976	4,889	2,524
雅安新世紀	10,358	4,119	2,686	487
廣元新世紀	7,670	5,391	2,065	51
樂山沙灣新世紀	6,289	1,650	2,328	205
成都人民商場(集團) 宜賓大觀樓商場有限公司 (「宜賓大觀樓」)	2,968	510	25,261	(543)
	45,244	14,646	37,229	2,724

於二零零九年八月十八日，本集團以對價人民幣17,500,000元轉讓銀川廣播電視網絡44%的股權予獨立第三方，該處置相應產生處置收益約人民幣4,630,000元。

於二零零九年十二月三十一日，宜賓大觀樓正處於清算階段。本集團對該公司的投資共計人民幣2,458,000元於二零零九年十二月三十一日被重分類至其他資產。

24. 可供出售的權益投資

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)	1,222,634	381,135
非上市權益投資(按成本)	115,080	111,930
	1,337,714	493,065
減值撥備	(5,885)	(5,735)
	1,331,829	487,330

在本期，本集團直接計入其他全面收益的可供出售的權益投資之總收益金額為人民幣276,200,000元（2008年：人民幣59,119,000）。

在可供出售的權益投資中包括對秦皇島渤海物流控股股份有限公司（「渤海物流」）29.9%的股權投資。本公司董事認為，本集團於二零零九年十二月三十一日對渤海物流的財務和經營政策決策未構成重大影響。

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。

上市權益投資之公允價值基於證券市場報價。

由於非上市的權益投資不存在公開的市場價格，故該權益投資按投資成本減去任何累計的減值撥備後入賬。此外，合理公允價值估計的波幅較廣，而多項估計的可能性無法合理評估。因此，無法合理估計公允價值。

25. 其他資產

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非上市權益投資(附註23)	2,458	—

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

26. 遞延稅項

以下是遞延稅項資產的變動情況：

本集團	準備及 預提費用 人民幣千元	貿易及其他 應收款項減值 人民幣千元	可供抵消未來 應稅利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日	8,175	16,277	27,139	51,591
年內計入／(扣自)綜合收益表 的遞延稅項(附註12)	3,598	(1,813)	(25,023)	(23,238)
於2008年12月31日	11,773	14,464	2,116	28,353
本期計入／(扣自)綜合收益表 的遞延稅項(附註12)	(896)	(80)	7,565	6,589
分類為待出售之處置組(附註14)	(26)	(20)	(447)	(493)
於2009年12月31日	10,851	14,364	9,234	34,449

於二零零九年十二月三十一日，本集團未確認可抵虧損約為人民幣65,883,000元(二零零八年十二月三十一日為人民幣28,678,000元)，該等虧損可自該虧損發生年度起五年內結轉，以抵消發生虧損的集團公司未來的應納稅利潤。於二零零九年十二月三十一日該等虧損約為人民幣25,685,000元(二零零八年十二月三十一日為人民幣20,218,000元)乃於已出現虧損一段時期的附屬公司產生，且未具充分有說服力的證據，證明於五年的屆滿日期前將有充分的應納稅利潤，以動用結轉稅項虧損，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

26. 遞延稅項 (續)

以下是遞延稅項負債的變動情況：

	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	攤銷的 預付土地 租賃預付款 人民幣千元	預提所得稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2008年1月1日	110,042	—	—	—	110,042
年內記入權益的遞延稅項	—	19,386	—	—	19,386
年內計入／(扣自)綜合收益表 的遞延稅項(附註12)	(6,016)	—	3,341	7,089	4,414
於2008年12月31日	104,026	19,386	3,341	7,089	133,842
購入附屬公司	69,766	—	—	—	69,766
年內記入權益的遞延稅項	—	91,024	—	—	91,024
年內扣自／(計入)綜合收益表 的遞延稅項(附註12)	(6,366)	—	3,395	6,898	3,927
於2009年12月31日	167,426	110,410	6,736	13,987	298,559

根據企業所得稅法，外國投資者從位於中國大陸的外商投資企業獲得的股息須按照10%的稅率徵收預提所得稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一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。本集團適用稅率為5%。因此，本集團位於中國大陸的附屬公司分配於二零零八年一月一日後形成的可供分配利潤時將繳納預提所得稅。

於二零零九年十二月三十一日，對於本集團附屬公司或聯營公司賺取的未予免稅的溢利並無重大遞延稅項負債未予確認(二零零八: 零)。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

27. 存貨

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
可轉售商品	107,984	107,616
跌價準備	(7,270)	(11,286)
	100,714	96,330

28. 按公允價值計入損益的權益投資

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
上市權益投資	39,168	4,579

29. 應收貿易款項

本集團直接銷售商品及銷售汽車的收入乃以現金為基準。本集團其他業務提供予其他客戶的信貸期一般為兩個月。

於財務狀況表日，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
60日內	353	1,680
61至90日	6	232
91至180日	57	—
181至270日	3	—
271至360日	75	12
超過360日	7,285	7,645
	7,779	9,569
應收貿易款項減值	(7,511)	(7,657)
	268	1,912

29. 應收貿易款項(續)

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日	7,657	7,816
年內確認的減值虧損(附註9)	15	83
分類為待出售之處置組的資產	(81)	—
年內核銷	(80)	(242)
於12月31日	7,511	7,657

於二零零九年十二月三十一日，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7,511,000元(二零零八年十二月三十一日：7,657,000人民幣元)，該等貿易款項的賬面價值約為人民幣7,511,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣7,657,000元)。個別被評定為減值的應收貿易款項與處於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。

逾期但未減值的應收貿易款項賬齡分析如下

	未逾期		逾期但未減值				
	總計 人民幣千元	且未減值 人民幣千元	61至90日 人民幣千元	91至180日 人民幣千元	181至270日 人民幣千元	271至360日 人民幣千元	超過360日 人民幣千元
2009年12月31日	268	268	—	—	—	—	—
2008年12月31日	1,912	1,680	232	—	—	—	—

未逾期且未減值的應收貿易款項與不同客戶有關，有關客戶近期不曾拖欠任何付款。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

30. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產				
預付款項	696,169	383,566	—	—
流動資產				
預付款項	203,813	206,529	400	7
其他應收款項	199,995	118,850	—	1
	403,808	325,379	400	8
其他應收款項減值	(17,452)	(37,190)	—	—
	386,356	288,189	400	8

於二零零九年十二月三十一日之流動資產中的預付款項及其他應收款項分別包括經營租金開支預付款項人民幣111,565,000元，涵蓋二零一零年一月至十二月，（二零零八年十二月三十一日：人民幣112,988,000，涵蓋二零零九年一月至十二月）以及租金押金人民幣16,027,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣13,877,000）。此等款項乃付予本公司若干同系附屬公司。

其他應收款項減值準備變動如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日	37,190	35,783
收購一家附屬公司	458	—
年內確認／(轉回)的減值虧損(附註9)	(523)	1,407
年內核銷	(19,673)	—
於12月31日	17,452	37,190

於二零零九年十二月三十一日，上述其他應收款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的其他應收款項準備約為人民幣17,452,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣37,190,000元），該等其他應收款項的賬面價值為人民幣17,452,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣37,190,000元）。個別被評定為減值的其他應收款項與處於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值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。

31. 現金及現金等價物和抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現金及銀行結餘		457,001	604,317	3,970	8,329
定期存款		12,902	275,974	—	—
		469,903	880,291	3,970	8,329
減：為應付票據抵押的定期存款	32	(12,902)	(12,391)	—	—
現金及現金等價物		457,001	867,900	3,970	8,329

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：

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
人民幣	456,585	217,591	—	—
港元	13,295	10,583	3,970	5,853
美元	23	652,117	—	2,476
	469,903	880,291	3,970	8,329

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。現金及現金等價物和抵押存款的賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

32. 應付貿易賬款及票據

於財務狀況表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90天以內	767,737	731,492
91至180天	63,064	93,061
181至360天	30,489	53,461
超過360天	71,753	61,003
	933,043	939,017

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於二零零九年十二月三十一日，賬面價值為人民幣29,040,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣43,520,000元)的應付票據分別由本集團淨值分別人民幣11,034,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣12,298,000元)的投資性物業和人民幣24,287,000元的預付土地租賃款(二零零八年十二月三十一日：人民幣14,569,000元)，以及人民幣12,902,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣12,391,000元)的定期存款作抵押擔保。

33. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延收入	289,571	241,547	—	—
已收押金	107,180	91,831	—	—
預提經營租金開支	52,936	58,320	—	—
預提公用設施開支	9,795	7,518	—	—
預提費用	19,819	11,600	4,814	5,135
預提僱員開支	30,235	23,414	5	118
折扣券負債準備	17,203	5,989	—	—
增值稅及其它應繳稅項	(22,888)	33,470	—	—
其他應付款項	246,587	259,407	—	—
	750,438	733,096	4,819	5,253

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。

34. 計息銀行貸款

本集團

	2009年			2008年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
計息銀行貸款－有抵押或擔保	5.31-5.84	2010	71,000	5.80-8.96	2009	341,000
長期計息銀行貸款 的即期部分－有抵押	5.13-5.94	2010	92,667	5.94	2009	20,000
			163,667			361,000
非即期						
長期銀行貸款－有抵押	5.13-5.94	2011-2019	1,268,300	5.94	2010-2017	160,000
			1,431,967			521,000

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
償還期：		
一年內	163,667	361,000
於第二年	107,801	20,000
於第三年至第五年(含首尾在內)	486,459	60,000
於五年以上	674,040	80,000
	1,431,967	521,000

本集團的銀行貸款由以下資產抵押：

- 本集團賬面淨值約為人民幣350,895,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣78,370,000元)的若干土地及樓宇；
- 本集團賬面淨值約為人民幣68,589,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣88,539,000元)的若干投資性物業；及
- 本集團賬面淨值約為人民幣1,005,062,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣413,120,000元)的若干土地租賃預付款。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

34. 計息銀行貸款(續)

此外，截止二零零九年十二月三十一日，某些關聯方為本集團的約為人民幣1,080,000,000元(二零零八：人民幣200,000,000元)的銀行貸款提供擔保。

本集團存在未使用的銀行授信額度：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
浮動利率	1,194,000	—

計息銀行貸款的賬面價值與其公允價值相若。

35. 已發行股本

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
法定：		
9,000,000,000股(2008年12月31日：9,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	900,000	900,000
已發行及繳足：		
5,139,856,000股(2008年12月31日：5,139,856,000股) 每股面值0.10港元之普通股	513,986	513,986
等值人民幣(千元)	461,587	461,587

本年本公司未發生法定及已發行股本變動。

36. 儲備

(a) 本集團

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中之綜合權益變動表呈列。

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。

(b) 本公司

	附註	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯率波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	擬派末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日		—	—	—	(11,330)	—	(11,330)
因重組而產生		—	152,671	—	—	—	152,671
股份資本化發行		(381,693)	—	—	—	—	(381,693)
全球發售之新發行股份		2,325,241	—	—	—	—	2,325,241
超額配售之新發行股份		71,641	—	—	—	—	71,641
就發行新股份之上市支出		(139,820)	—	—	—	—	(139,820)
年度全面收益/(虧損)		—	—	(54,003)	51,511	—	(2,492)
本公司及其附屬公司支付給前股東的股息	15	—	—	—	(72,608)	—	(72,608)
中期股息	15	—	—	—	(148,583)	—	(148,583)
擬派末期股息	15	—	—	—	(99,658)	99,658	—
於2008年12月31日		1,875,369	152,671	(54,003)	(280,668)	99,658	1,793,027
年度全面收益/(虧損)		—	—	190	(10,326)	—	(10,136)
2008年末期股息		—	—	—	—	(99,658)	(99,658)
中期股息	15	—	—	—	(72,476)	—	(72,476)
擬派末期股息	15	—	—	—	(67,800)	67,800	—
於2009年12月31日		1,875,369	152,671	(53,813)	(431,270)	67,800	1,610,757

本公司之實繳盈餘指本公司當時根據重組收購之附屬公司淨資產超出本公司就交換而發行之股本面值之差額。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

37. 業務合併

於二零零九年十月九日及二零零九年十月十日，本集團分別與獨立第三方簽訂股權轉讓合同，協定以現金代價合計人民幣277,272,600元購買泰州一百93.7%的股本權益。泰州一百主要在中國泰州地區從事百貨零售經營。該收購採用收購法入賬，其合併代價超過本集團所得淨資產的公允值人民幣223,707,000元的部分確認為商譽人民幣53,566,000元（附註20）。

泰州一百於收購日的可識別資產和負債之公允值及相對應的賬面值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
物業、廠房及設備	177,083	104,585
土地租賃預付款項	211,284	16,993
其他無形資產	453	453
可供出售的權益投資	3,000	3,000
存貨	27,654	27,654
預付款項及其他應收款項	19,653	19,653
現金及現金等價物	47,289	47,289
應付貿易款項及票據	(73,750)	(73,750)
已收按金，應計費用及其他應付款項	(40,680)	(40,680)
計息銀行貸款	(66,000)	(66,000)
應付所得稅	(541)	(541)
遞延稅項負債	(66,697)	—
少數股東權益	(15,041)	—
	223,707	38,656
收購所產生的商譽	53,566	
現金代價	277,273	

37. 業務合併 (續)

就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	277,273
所得現金及現金等價物	(47,289)
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	229,984

自收購以來，截止二零零九年十二月三十一日，泰州一百對本集團收入及合併利潤分別貢獻人民幣44,980,000元及人民幣3,349,000元。

如若該合併於期初進行，根據泰州一百提供的管理報表，本年度本集團的經營收入總額及利潤將分別為人民幣2,311,368,000元和人民幣507,678,000元。

自二零零九年十二月三日至五日，本集團通過簽訂多項股權轉讓協議收購了泰州一百共計3.61%的少數股東權益，現金代價合計為人民幣10,664,000元，並相應確認商譽人民幣1,962,000元(附註20)。

38. 綜合現金流量表附註

於二零零九年五月五日，本集團從本公司的一家同系附屬公司深圳茂業(集團)股份有限公司(「深圳茂業集團」)處收購了瀋陽茂業時代的全部股本權益，合計現金對價為人民幣16,150,000元，並承接其應付深圳茂業集團的股東借款人民幣55,850,000元。瀋陽茂業時代於被收購時尚未開始任何經營活動。相應的，該交易應被視為收購資產而非業務合併(附註42(a)(ix))。本集團收購所得的瀋陽茂業時代資產主要包括土地租賃預付款及物業、廠房及設備，金額分別為人民幣68,436,000元和人民幣7,176,000元。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

如附註18所述，本集團根據經營租賃安排出租投資物業及分租租入物業，協定租期介乎1年到15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：

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	116,388	89,923
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	81,531	75,973
五年後	22,781	13,085
	220,700	178,981

(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租期介乎1年至20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：

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	104,929	128,762
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	398,977	497,113
五年後	385,527	586,642
	889,433	1,212,517

40. 承擔

除上述附註39(b)所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	671,206	546,373

另外，於二零零九年十一月十日，本集團與本公司的同系附屬公司簽訂了股權轉讓協議，以代價港幣1,928,000,000元收購中華兆業(控股)有限公司(「中華兆業」)的全部股本權益。中華兆業的全資附屬公司深圳市東方時代廣場實業有限公司(「深圳東方時代」)擁有位於深圳市東方時代廣場的物業，本集團目前通過與其簽訂的兩項租約在該物業內從事百貨店經營。本年內尚未有任何支付代價(附註42(a)(vii)/45(iii))。

41. 或然負債

於二零零九年七月十六日，成都屈臣經濟發展有限公司(「成都屈臣」)對獨立第三方四川興力達集團實業有限公司(「興力達集團」)及成商綿陽，就提前終止興力達集團就其原所有物業對成都屈臣的租賃一案提出訴訟。興力達集團於二零零八年九月將該房屋的所有權轉讓給成商綿陽，隨後終止了與成都屈臣的房屋租賃合同。成都屈臣提出訴訟請求，要求興力達集團和成商綿陽共同賠償其提前終止租賃的損失計約人民幣13,252,000元。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

42. 關聯方交易與結餘

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

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(1) 經常性交易		
下列公司收取的經營租金開支：		
深圳茂業集團(i) & (iii)	22,082	19,736
中兆投資(集團)有限公司(i) & (iii)	8,538	7,572
深圳東方時代(i) & (iii)	56,939	54,689
深圳市崇德地產有限公司(i) & (iii)	424	424
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (iii)	6,304	6,304
重慶茂業地產有限公司(i) & (iii)	19,197	17,253
	113,484	105,978
經營百貨店收取的管理費收入：		
重慶解放碑茂業百貨有限公司(i) & (iv)	11	217
無錫茂業百貨有限公司(i) & (iv)	2,961	1,957
無錫茂業百福超級市場有限公司(i) & (iv)	—	909
	2,972	3,083

42. 關聯方交易與結餘 (續)

(a) (續)

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(2) 非經常性交易		
向下列聯營公司銷售貨品：		
成都人民商場黃河商業城有限責任公司(v)	—	5,801
下列董事擔保的銀行貸款：		
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii) & (vi)	1,900,000	200,000

(i) 彼等為本公司的同系附屬公司。

(ii) 彼等為本公司董事。

(iii) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支，乃根據本集團及本公司同系附屬公司協定的相關合約確定。

(iv) 管理百貨店而收取的管理費收入乃根據本集團及本公司同系附屬公司協定的相關合約確定。

(v) 該等交易乃根據本集團與其聯營公司所協定的條款進行。

(vi) 若干本集團的銀行貸款，黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。

除上述交易，本集團與關聯方還有以下交易：

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

42. 關聯方交易與結餘 (續)

(a) (續)

- (vii) 於二零零九年十一月十日，本集團與兩家同系附屬公司富安控股有限公司(「富安控股」)和茂業(中國)投資有限公司(「茂業中國」)簽訂了股權轉讓協議，以港幣1,928,000,000元(附註40/45(iii))收購富安控股及茂業中國所持有的中華兆業的全部股權。

本年內尚未有任何代價支付予富安控股和茂業中國。於二零一零年二月六日，富安控股和茂業中國同意延長本集團須支付收購對價的時間(附註45(iii))。

- (viii) 本年中，本集團從本公司之同系附屬公司處購入茂業廣告，總代價為人民幣2,810,000元。

- (ix) 本年中，本集團從本公司的一家同系附屬公司處收購了瀋陽茂業時代的全部股權，合計現金對價為人民幣16,150,000元，並承接其應付深圳茂業集團的股東借款人民幣55,850,000元(附註38)。

- (x) 根據本集團附屬公司成商和本公司的一家同系附屬公司成都崇德投資有限公司(「成都崇德」)於二零零九年八月三日簽訂的聯建協議，成商以人民幣79,630,000元的代價收購了成都崇德所擁有土地使用權的部分權益。成商和成都崇德將在該土地上聯合建造開發百貨店及綜合性商業中心。於工程完成後，成商享有並負責運營該樓宇百貨店部分。

42. 關聯方交易與結餘(續)

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收關聯方		
應收聯營公司	767	2,003
應收同系附屬公司	2,972	3,083
	3,739	5,086
應付關聯方		
應付聯營公司	210	92
應付同系附屬公司	2,127	2,793
	2,337	2,885

應收聯營公司款項減值準備變動如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日	—	3,870
減值損失轉回(附註9)	—	(3,870)
於12月31日	—	—

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

42. 關聯方交易與結餘(續)

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：(續)

於二零零九年十二月三十一日應收同系附屬公司結餘中包括了具有貿易性質，無擔保，免息，於要求時償還的款項，共約人民幣2,972,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣3,083,000元)。與同系附屬公司和其他關聯方的其餘結餘是非貿易性質的，無擔保，免息，於要求時償還的。

未逾期或未減值的關聯方結餘的賬面值與其它近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該等關聯方結餘的賬面值與其公允價值相若。

(c) 主要管理人員補償

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及津貼	4,730	4,919
獎金	—	532
退休福利	84	107
	4,814	5,558

董事酬金的進一步詳情載於附註7中。

43. 公允值層級

本集團按照如下層級定義並披露金融資產的公允值：

第一級：公允值基於可識別資產或負債在活躍市場中的報價(非經調整)確定

第二級：公允值基於評估技術確定，且全部對所記錄的公允值有重大影響的參數是可直接或間接觀察得到

第三級：公允值基於評估技術確定，且全部對所記錄的公允值有重大影響的參數是並非基於可觀察的市場數據(非可觀察參數)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有以下以公允值計量的金融資產：

	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產				
交易性有價證券	39,168	—	—	39,168
可供出售的權益投資				
普通股	1,222,634	—	—	1,222,634
	1,261,802	—	—	1,261,802

於截止二零零九年十二月三十一日止年度，公允值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允值計量於層級3。

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

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相關的市場利率變動風險。

本集團計息銀行貸款的實際利率及還款條款載於上文附註34。

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

本集團	基點增加／ (減少) %	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少)* 人民幣千元*
於2009年12月31日			
人民幣	100	(43,173)	—
人民幣	(100)	43,173	—
於2008年12月31日			
人民幣	100	(6,411)	—
美元	100	(71)	—
		(6,482)	—
人民幣	(100)	6,411	—
美元	(100)	71	—
		6,482	—

* 不包括留存收益

44. 財務風險管理目標和政策 (續)

外幣風險

本集團受外幣匯率波動的影響極微。

美元、港幣與人民幣之間匯率的5%合理可能變動將不會對本集團於有關期間的損益產生重大影響，也不會對本集團的權益產生任何影響。

信貸風險

本集團直接銷售商品及銷售汽車的收入乃以現金為基準。對於信用銷售，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，故並無需持有抵押品。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分散，故本集團的信貸風險並無高度集中。本集團自應收貿易賬款及其他應收款項所產生的信貸風險的量化數據於上文附註29及30披露。

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。此項工具計及財務工具及財務資產(例如應收貿易賬款)的到期情況及經營活動的預計現金流量。

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，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：

本集團	2009年12月31日			總額 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
應付貿易款項	—	933,043	—	933,043
其他應付款項(附註33)	—	246,587	—	246,587
計息銀行貸款	—	239,404	1,524,615	1,764,019
應付關聯方款項	2,337	—	—	2,337
	2,337	1,419,034	1,524,615	2,945,986

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標和政策(續)

流動性風險(續)

本集團	按要求 人民幣千元	2008年12月31日		總額 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	—	939,017	—	939,017
其他應付款項(附註33)	—	259,407	—	259,407
計息銀行貸款	—	384,029	200,968	584,997
應付關聯方款項	2,885	—	—	2,885
	2,885	1,582,453	200,968	1,786,306

本公司	按要求 人民幣千元	2009年12月31日		總額 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
應付附屬公司	20,599	—	—	20,599

本公司	按要求 人民幣千元	2008年12月31日		總額 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
應付附屬公司	16,277	—	—	16,277

44. 財務風險管理目標和政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強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，以維持或調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息、退回股本予股東或發行新股。於截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度內，資本管理目標、政策及程序並無作出任何變動。

本集團按資本負債比率的基準監控資本，該比率按債項淨額除以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現金等價物和抵押存款計算。資本指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。於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日的資本負債比率如下：

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計息銀行貸款	1,431,967	521,000
減：現金及現金等價物和抵押存款	(469,903)	(880,291)
	962,064	(359,291)
債項淨額	962,064	—
資本	3,417,326	2,843,246
資本與債項淨額	4,379,390	2,843,246
資本負債比率	22%	—

財務報表附註

於二零零九年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標和政策 (續)

權益價格風險

權益價格風險是指股權指數水平及個別證券價格變動而導致的權益證券公允值下跌的風險。本集團所面對的權益價格風險源自分類為可供出售的權益投資(附註24)和按公允值計入損益的權益投資的個別上市權益投資(附註28)。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券交易所上市，於結算日按所報市價計值。

於最接近結算日的期內／年度交易日營業時間結束時，下列證券交易所的股權指數，以及於有關年度彼等各自的最高及最低價如下：

本集團	截至2009年		截至2008年	
	2009年 12月31日	12月31日 止年度 最高／最低	2008年 12月31日	12月31日 止年度 最高／最低
深圳—A股指數	1,261	1,296/600	582	1,660/480
上海—A股指數	3,437	3,644/1,956	1,912	5,771/1,793

下表列示上市權益投資公允值每變動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)，乃根據有關投資於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日的賬面值計算。

本集團	稅前利潤 增加／減少 人民幣千元	權益 增加／減少* 人民幣千元
於2009年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資		
深圳—可供出售的權益投資	—	9,636
—按公允價值計入損益的權益投資	1	—
上海—可供出售的權益投資	—	48,585
—按公允價值計入損益的權益投資	1,855	—
於2008年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資		
深圳—可供出售的權益投資	—	12,312
—按公允價值計入損益的權益投資	43	—
上海—可供出售的權益投資	—	6,745
—按公允價值計入損益的權益投資	186	—

* 不包括留存收益

45. 報告期後事項

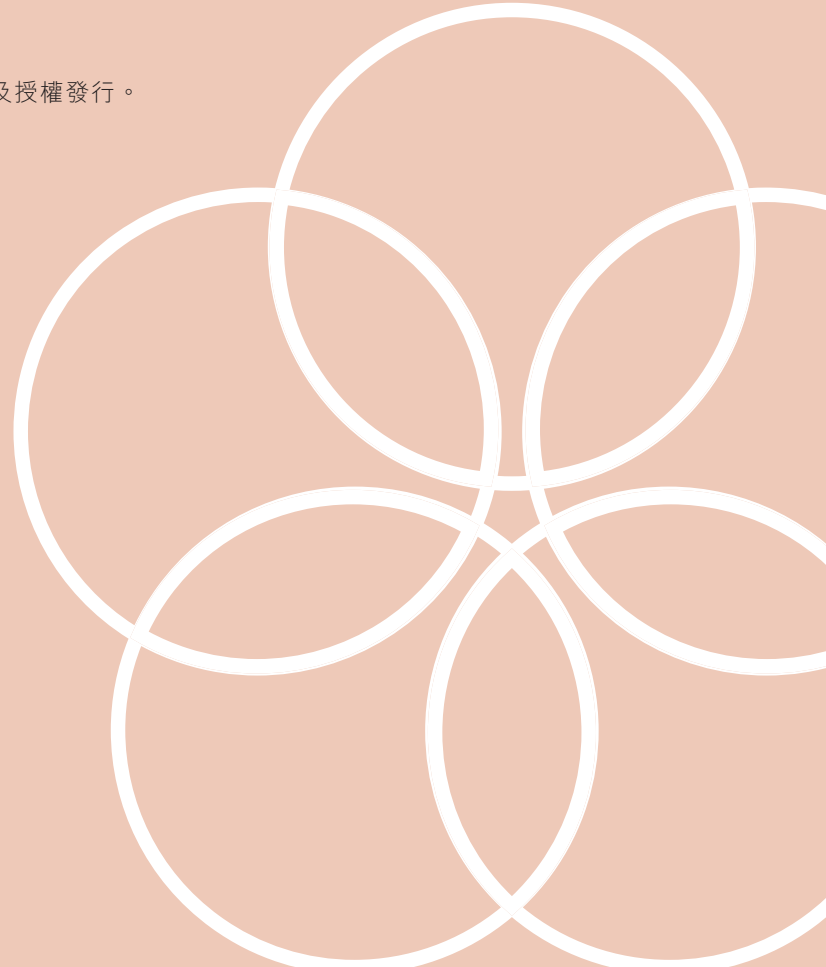
- (i) 本集團於二零零九年十二月三十一日訂立了一項買賣協議，以對價人民幣23,000,000元轉讓其持有的成商汽車全部股權予兩個獨立第三方，根據約定該等獨立第三方同時承擔成商汽車的負債，計人民幣27,088,000元。該交易於二零一零年一月十二日完成並相應產生處置收益約為人民幣22,000,000元。
- (ii) 於二零一零年一月二十日，本公司通過一項認股權計劃（「該計劃」），其旨在為合資格人士就本集團作出的貢獻提供獎勵或酬報，使其依法致力於為本公司進一步賺取溢利。合資格人士包括任何董事或本集團僱員以及任何其他人士（包括諮詢人士或顧問）。

在本期財務報告被批准之前，尚未根據該計劃授予任何購股權。

- (iii) 於二零一零年二月六日，本集團、富安控股和茂業中國就收購中華兆業的股權轉讓協議（附註40／42(a)(vii)）簽訂了補充協議，協定約定本集團將延期支付收購代價港幣1,928,000,000元。根據股權轉讓協議，股權轉讓將於第一期付款25%的總代價支付後開始。根據補充協議，第一期付款應於二零一零年六月三十日或之前支付。應完成中華兆業股份轉讓的時間已由股權轉讓協議下所有先決條件獲達成後60日內延至所有先決條件獲達成後220日。

46. 財務報表的批准

財務報表已於二零一零年三月四日獲董事會批准及授權發行。



附錄一物業評估報告

評估報告編號 : F10-000225
參考編號 : KFC/GL/PEL/kc
日期 : 二零一零年二月二十六日

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照茂業國際控股有限公司(以下稱為「貴公司」)的指示對隨附估值概要所列 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)物業進行估值，吾等確認曾視察物業、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向 貴集團提供吾等認為該等物業於二零零九年十二月三十一日(「估值日期」)的市場價值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指該物業的市值，而根據香港測量師學會物業估值準則，市值的定義為「物業經過推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎而不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

吾等的估值不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所增加或減少的估計價格。

對中國物業估值時，吾等假設按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何應付土地出讓金。吾等依賴有關各項物業業權及 貴集團於各項物業權益的資料。吾等對物業估值時，假設 貴集團於各獲批之年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

基於 貴集團提供的資料，有關中國物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於各估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響價值的繁重產權負擔、限制及開支。

附錄一物業評估報告

估值方法

在對 貴集團於中國持作自用的第一類該等物業估值時，吾等採用直接比較法。直接比較法乃假設該等物業按現況交吉出售，並參照於有關市場上可資比較的销售交易對各項物業進行估值。

對 貴集團於中國持作自用的第二類該等物業估值時，吾等採用按照現有租約的淨租金收入撥充資本估值及考慮物業的潛在重訂租金收入或參考可資比較的市場交易進行評估。

第三類及第四類物業乃於中國持作發展中及作未來發展。吾等乃按 貴集團向吾等提供的最新發展計劃(如有)，以各項物業的發展及落成作為基準進行估值。吾等假設發展計劃均已取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及許可證，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府機構的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較的销售憑證對各項物業進行估值，並考慮已支付的建築成本及項目竣工將支付的費用以反映已竣工項目的質量。

關於 貴集團於中國持作發展中及作未來發展的第三類及第四類物業編號18、19及20，吾等獲 貴集團告知，該等物業尚未取得國有土地使用權證，故吾等並無賦予有關物業任何商業價值。然而，根據 貴集團的特定指示，吾等已按照該等物業已獲出具有效的國有土地使用權證，並已繳清所有土地出讓金和批授證書的有關費用的基準對各項該等物業進行估值。吾等亦基於已清繳所有公用設施費用、配套設施費用，並已向為建議開發而遷讓的原住民作出悉數賠償和安置。(請參閱隨附本文件估值概要所述附註。)

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等估值時相當依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、泊車位數目、佔用詳情、發展規劃、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

隨附估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

附錄一物業評估報告

實地視察

吾等曾視察各物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無實地視察土地狀況及設施等是否適合任何日後發展。吾等估值時假設有關於方面狀況良好，且在施工期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤及建築面積，惟假設吾等獲提供的文件所示面積準確。

貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

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
茂業國際控股有限公司
董事會 台照

代表

戴德梁行有限公司

董事

陳家輝

註冊專業測量師(產業組)

註冊中國房地產估價師

MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

附錄一物業評估報告

估值概要

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔 現況下之 資本值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業			
1. 中國 廣東省深圳市 羅湖區東門中路2047號 深圳東門店	2,306,000,000	100.00	2,306,000,000
2. 中國 廣東省深圳市 南山區海德路 深圳南山店	2,367,000,000	100.00	2,367,000,000
3. 中國 四川省成都市 錦江區東御街19號 成都鹽市口店	2,183,000,000	66.77	1,457,589,100
4. 中國 四川省南充市 順慶區人民中路 南充五星店	326,000,000	66.77	217,670,200
5. 中國 四川省南充市 順慶區模範街 南充模範街店	191,000,000	66.77	127,530,700

附錄一物業評估報告

估值概要

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔 現況下之 資本值 (人民幣元)
6. 中國 四川省綿陽市 涪城區臨園東路綿 陽臨園店	216,000,000	66.77	144,223,200
7. 中國 四川省綿陽市 涪城區公園路1號 綿陽興達店	629,000,000	66.77	419,983,300
8. 中國 山西省太原市 柳巷南路99-104號 太原柳巷店	519,000,000	100.00	519,000,000
9. 中國 河北省秦皇島市 海港區 秦皇島金都店	697,000,000	100.00	697,000,000
10. 中國 江蘇省泰州市 海陵北路 泰州一百店	611,000,000	97.31	594,564,100
小計：	10,045,000,000		8,850,560,600

附錄一物業評估報告

估值概要

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔 現況下之 資本值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
11. 中國 四川省 成都市錦江區 總府路12號	1,000,000,000	66.77	667,700,000
12. 中國 四川省成都市 錦江區 上東大街6號	222,000,000	66.77	148,229,400
13. 中國 四川省 成都市錦江區 宏濟中路49號 兩幢商業大樓	55,000,000	66.77	36,723,500
14. 中國 四川省成都市 錦江區走馬街68號 第2層零售商舖	360,000	66.77	240,372
15. 中國 四川省 成都市金牛區 公交路2號	197,000,000	66.77	131,536,900
小計：	1,474,360,000		984,430,172

附錄一物業評估報告

估值概要

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔 現況下之 資本值 (人民幣元)
第三類 – 貴集團於中國持作發展中的物業			
16. 中國 四川省成都市 錦江區東御街19號 鹽市口店2期	1,440,000,000	66.77	961,488,000
17. 中國 四川省成都市 高新區永安鎮 成都南部茂業店	365,000,000	66.77	243,710,500
18. 中國 遼寧省 瀋陽市鐵西區 沈遼東路79號 瀋陽鐵西店	270,000,000 (附註1)	100.00	270,000,000 (附註1)
19. 中國 山西省太原市 小店區親賢街 太原親賢街項目	2,223,000,000 (附註2)	100.00	2,223,000,000 (附註2)
小計：	4,298,000,000		3,698,198,500

附錄一物業評估報告

估值概要

物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔 現況下之 資本值 (人民幣元)
	第四類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業		
20. 中國 江蘇省 無錫市中山路 無錫億百店的發展地塊	922,000,000 (附註3)	90.00	829,800,000 (附註3)
小計：	922,000,000		829,800,000
第一類至第一四類總計：	16,739,360,000		14,362,989,272

附註：

- 於估值日期，尚未取得該項物業的國有土地使用權證。然而，供作參考目的，吾等對該項物業進行估值時，假設該項物業已獲出具該物業的所有有效國有土地使用權證，並已繳清所有土地出讓金、批授證書的有關費用及騰出地塊供即時發展所需費用。
- 於估值日期，尚未取得[該項物業]的國有土地使用權證。然而，供作參考目的，吾等對該項物業進行估值時，假設該項物業已獲出具該物業的所有有效國有土地使用權證，並已繳清所有土地出讓金、批授證書的有關費用及騰出地塊供即時發展所需費用。
- 於估值日期，該物業總地盤面積15,767平方米其中約1,847.40平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，供作參考目的，吾等對該項物業進行估值時，假設該項物業已獲出具該物業的所有有效國有土地使用權證，並已繳清所有土地出讓金、批授證書的有關費用及騰出地塊供即時發展所需費用。
- 按 貴公司指示，吾等亦須就持有的在建及作未來發展的物業於竣工時的資本值提供意見。「竣工時資本值」指吾等對開發項目總售價的意見，當中假設其於估值日已竣工。

第16號物業的「竣工時資本值」為人民幣3,459,000,000元。
 第17號物業的「竣工時資本值」為人民幣946,000,000元。
 第18號物業的「竣工時資本值」為人民幣949,000,000元。
 第19號物業的「竣工時資本值」為人民幣8,117,000,000元。
 第20號物業的「竣工時資本值」為人民幣2,000,000,000元。

公司資料

董事會

執行董事

黃茂如先生(董事長及首席執行官)
王福琴女士(行政副總裁)
王貴升先生(首席財務官)

非執行董事

鍾鵬翼先生
張靜女士

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

Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804
George Town, Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

中國總部

中國
深圳市
深南東路4003號
世界金融中心38樓

香港營業地點

香港
中環
夏慤道10號
和記大廈18樓
1810室

公司秘書

孫玉蒂女士

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
張靜女士

依上市規則之授權代表

王福琴女士
王貴升先生(FCCA, CICPA)

依香港公司條例之授權代表

王貴升先生(FCCA, CICPA)
孫玉蒂女士(ACS, ACIS)

主要股份登記及過戶處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited

香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

合規顧問

第一上海融資有限公司

主要往來銀行

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

股份代碼

848



地址：中國深圳市深南東路4003號世界金融中心38樓
郵編：518001
網址：www.maoye.cn