

股份代號：848

中期報告 2012

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)

本中期報告的中、英文本已登載於本公司網站 www.maoye.cn。

股東可隨時向本公司在香港的股份過戶登記分處，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)，給予合理時間的預先書面通知，以更改其收取本公司的公司通訊(其中包括但不限於年報、中期報告及通函)的語言版本之選擇(即只收取英文本或只收取中文本或同時收取中、英文本)。

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

目錄

公司簡介	2
公司資料	3
財務摘要	4
管理層討論與分析	5
中期股息	14
其他資料	15
中期簡明綜合財務報表審閱報告	22
中期簡明綜合收益表	23
中期簡明綜合全面收益表	24
中期簡明綜合財務狀況表	25
中期簡明綜合權益變動表	27
中期簡明綜合現金流量表	29
中期簡明綜合財務報表附註	30

公司簡介

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

本集團定位於中高檔百貨，為較富裕的城市居民提供時尚及多元化的商品組合。

作為國內領先的百貨運營商，本集團在中國富庶地區及經濟高增長地區開設百貨店。目前戰略性進入四大區域：經濟發達的廣東省，全國人口最密集地區之一的四川省，全國GDP排名前三甲的江蘇省、山東省以及環渤海等北方區域。

截至本中期報告發布日，本集團於全國18個城市經營及管理38¹家門店，總建築面積達1,173,053平方米，其中自有物業建築面積佔比為65.5%(不計管理店建築面積)。覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充、瀘州和綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州和常州；山東淄博、荷澤和臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽；以及山西太原。截至本中期報告發布日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	北方	總計
門店數目 ²	7	11	11	9	38
建築面積(平方米)	235,523	261,906	369,862	305,762	1,173,053

註：

1. 鐵西店於2012年7月開業。
2. 成都清江店已經於2012年2月關閉。

公司資料

董事會

執行董事

黃茂如先生(董事長及首席執行官)

鍾鵬翼先生(副董事長)

王福琴女士(副行政總裁)

王斌先生(首席財務官)

獨立非執行董事

鄧燦林先生

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

香港灣仔港灣道1號

會展廣場辦公大樓

33樓3301室

公司秘書

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

審核委員會

鄧燦林先生(主席)

浦炳榮先生

梁漢全先生

薪酬委員會

浦炳榮先生(主席)

鄧燦林先生

王福琴女士

提名委員會

黃茂如先生(主席)

鄧燦林先生

浦炳榮先生

依香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之授權代表

王福琴女士

王斌先生

依香港公司條例之授權代表

王斌先生

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

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

主要往來銀行

中國銀行

中國工商銀行

中國建設銀行

中國農業銀行

東亞銀行(中國)有限公司

公司網站

www.maoye.cn

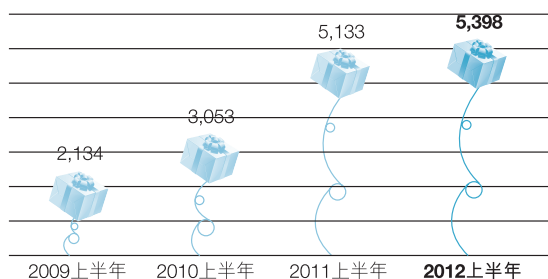
股份代號

848

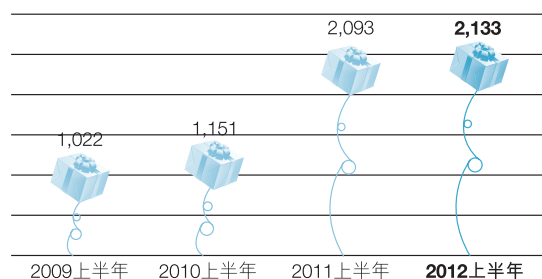
本集團截至2011年及2012年6月30日止六個月經營業績摘要如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 (未經審核) 人民幣千元	2011年 (未經審核) 人民幣千元
銷售所得款項總額 ¹	5,397,830	5,133,327
經營收入總額 ²	2,132,878	2,092,790
經營利潤	832,235	610,261
本期利潤	526,438	353,314
應佔利益：		
— 母公司權益持有人	467,874	300,583
— 少數股東權益	58,564	52,731
每股基本盈利(人民幣分) ³	8.7	5.8
每股中期股息(港仙)	3.2	—

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)



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. 每股基本盈利乃按截至2012年6月30日止六個月期間母公司權益持有人應佔利潤人民幣467,874,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣300,583,000元)及本期已發行加權平均之普通股數5,371,143,627股(截至2011年6月30日止六個月：5,203,784,257股)計算。

管理層討論與分析

行業概覽

2012年上半年，歐債危機以及美國財政懸崖的陰霾依然籠罩全球經濟，在艱難複雜的國際經濟環境下，中國經濟也經歷了嚴峻的考驗。2012年第二季度，中國國內生產總值錄得7.6%的增長，創下三年以來最低水平。經濟波動亦明顯影響到消費者信心，從2012年3月份開始，社會消費品零售總額增幅連續4個月下滑，百貨行業增速放緩。

營運回顧

受國內外宏觀經濟環境影響，本集團於2012年第一季度同店增長開始放緩，然而經過本集團的及時調整，2012年上半年本集團仍錄得輕微增長。本集團銷售所得款項總額增至人民幣5,397.8百萬元，較去年同期相比增長5.2%，其中特許專櫃銷售同店增長為2.4%，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣467.9百萬元，較去年同期增長55.7%。

新店開業及網絡拓展

2012年2月16日，本集團以總代價人民幣650.0百萬元成功收購一幅位於江蘇省南京市夫子廟商圈黃金位置的土地，總面積約為13,452.5平方米（「**目標土地**」）。本公司計劃於目標土地上興建及運營百貨門店。佔據南京是本集團佈局華東區域的一步重棋。本集團將以南京為經營百貨店據點，連同於華東區域已開業的11家門店輻射及影響富庶的華東消費市場。

2012年7月11日，本集團位於瀋陽的第二家門店鐵西店隆重開業。該店由本集團買地自建，建築面積約49,600平米，位於瀋陽鐵西商圈最繁華且最具發展前景的地段，周邊擁有龐大的潛在消費群體和濃厚的商業氛圍。

資產重組以實現資源優化配置

從2012年上半年開始，本集團積極推動子公司秦皇島渤海物流控股股份有限公司（「**渤海物流**」，一家於深圳證券交易所上市公司，股份代碼：000889）和本集團全資擁有的秦皇島金都店的資產重組，即向渤海物流轉讓擁有秦皇島金都店的公司全部已發行股份。該資產重組已獲得渤海物流董事會及股東大會批准，尚需中國證監會批准。

該重組將有助於進一步鞏固本集團在環渤海灣區域市場地位，實現資源的整合效應。2012年上半年，秦皇島金都店錄得43.0%的特許專櫃同店增長。

發行短期融資券

2012年2月及7月，本集團先後兩次在中國銀行間市場分別成功發行人民幣8億元的短期融資券，人民幣合計16億元，其固定票面利率分別為6.14%及4.29%。第一期及第二期融資券將分別於2013年2月16日及2013年7月26日到期。短期融資券的成功發行，不僅進一步充實了本集團的營運資金，並且降低了本集團的融資成本。

購入大商股份有限公司股份

於2012年6月5日至2012年7月25日期間，本集團通過於上海證券交易所場內成功購入合共13,325,022股大商股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股份代碼：600694))(**「大商」**)的股份，佔大商截至2011年12月31日的已發行股份約為4.5%(**「交易」**)。交易的總成本約為人民幣450,105,110元。大商主要在中國從事經營及管理百貨店，以及其他零售業務。本公司看好零售業前景，及認為交易將為集團帶來長遠收益。

運營管理

組織結構調整

從2011年下半年開始，本集團逐步設立四大區域中心(分別為華南、西南、華東及北方區域中心)，以實現從總部到區域中心再到門店清晰、高效的管理架構體系，到2012年4月第四家區域中心—北方區域中心的成立，標誌著本集團清晰的三級管理架構體系正式建立。此舉有利於本集團快速整合區域資源，發揮區域間的協同效應，強化區域的競爭力，提升經營效率。

繼續推進精細化管理

2012年上半年，本集團持續推動以客戶為導向的卓越績效管理，根據三級架構管理模式的改變，進一步優化標準化建設和流程梳理。同時，本集團對信息系統的提升作了全面規劃，並逐步實施。

人才儲備與激勵機制

本集團一直重視人才儲備和培養，繼2011年店長MBA班培訓之後，2012年繼續強化內部培訓之團隊建設，加大中層管理團隊的培訓，根據門店等級及成熟度，制定有效的針對性的激勵政策，充分發揮團隊潛力。

顧客忠誠度計劃

本集團一直關注顧客關係的維護。於回顧期內，本集團積極推廣客戶忠誠度計劃，展開豐富多彩的會員互動活動，與會員建立長期的合作關係。如本集團通過開展**「異業聯盟」**計劃，為顧客提供更多的增值服務，進一步提升顧客的忠誠度。

管理層討論與分析

主力門店¹表現

店名	特許專櫃 銷售所得 款項 (人民幣千元)	較2011年 同期的 同店增長 %	店齡 ⁴ (年)	建築面積 (平方米)	平均每宗 交易金額 (人民幣元)
1 深圳華強北店	852,125	(3.8)	8.8	59,787	760
2 深圳東門店	393,207	1.9	15.4	47,436	676
3 成都鹽市口店	315,134	0.6	7.1	53,873	755
4 泰州一百	313,371	5.0	2.8	40,358	894
5 重慶江北店	287,908	(0.8)	7.8	53,542	565
6 秦皇島現代購物廣場	240,806	10.0	2.1	36,897	585
7 秦皇島商城 ²	216,873	(14.8)	2.1	26,696	810
8 深圳南山店	213,532	18.3	2.8	45,000	1,001
9 太原柳巷店	200,541	2.1	3.6	30,616	547
10 秦皇島金都店	178,758	43.0	3.8	46,610	441
11 珠海香洲店	156,032	5.6	10.7	23,715	362
12 南充五星店	152,868	8.9	7.1	25,994	575
13 綿陽興達店	147,051	0.2	3.8	27,617	606
14 深圳奧特萊斯店 ³	98,230	22.9	12.8	23,078	405

註：

- 1 主力門店為計算年銷售所得款項總額超過人民幣1億元的同店。
- 2 為了引入蘭蔻等高檔品牌，秦皇島商城於2012年上半年對其第一層樓進行升級調整，所以影響了其銷售業績。
- 3 深圳和平店已改名為深圳奧特萊斯店。
- 4 店齡乃計算至2012年6月30日。

物業發展分部

於2012年6月30日，本集團於全國18個城市經營及管理37家門店，覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充、綿陽和瀘州；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州和常州；山東淄博、荷澤和臨沂；河北秦皇島和保定、遼寧瀋陽，以及山西太原。總建築面積達1,123,453平方米，其中自有物業建築面積佔比為63.8%（不計管理店建築面積），租賃關聯方比例為27.5%，租賃獨立第三方比例為8.7%。此外，本集團還於四川成都市；山西太原市；遼寧錦州市；河北保定市；江蘇南京市、淮安市、無錫市和泰州市及內蒙古自治區包頭市等擁有在建項目。

管理層討論與分析

前景

2012年下半年，本集團首要任務是鞏固成熟門店的增長並提高新店的盈利能力；加強費用控制，節約經營成本；加強精細化管理。第二，加快門店分級打造的速度。第三，加大四大區域品牌資源的整合力度。第四，本集團還將積極籌備門店開業，2012年下半年，本集團計劃新開江蘇溧陽店。

下半年，本集團將在繼續夯實基礎、苦煉內功的基礎上，充分利用門店分佈的廣度及所處核心商圈的地理位置優勢，進一步加強與供應商合作，積極引進高知名度、高銷售業績的優質品牌，從而不斷優化門店商品組合，以打造獨具特色的門店。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2012年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣5,397.8百萬元，較2011年同期增長5.2%。

	截至6月30日止六個月	
	2012年 (未經審核) 人民幣千元	2011年 (未經審核) 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	4,663,631	4,386,125
直銷收入	734,199	747,202
銷售所得款項總額	5,397,830	5,133,327

本集團2012年上半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86.4%，直銷業務佔13.6%。

管理層討論與分析

本集團於四大區域的銷售所得款項總額及特許專櫃銷售所得款項同店增長情況如下表所示：

	銷售所得 款項總額 (人民幣百萬元)	銷售所得款項 對集團的 貢獻比率 (%)	特許專櫃 銷售所得 款項同店增長 (%)
華東*	1,066.5	19.8	(3.0)
華南	1,912.9	35.4	1.6
西南	1,248.0	23.1	0.6
北方	1,170.4	21.7	7.7
合計	5,397.8	100.0	2.4

* 華東地區錄得負的特許專櫃銷售所得款項同店增長主要是因為淄博金帝店的裝修導致本地區同店銷售下滑。

截至2012年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣4,352.7百萬元，較2011年同期增長2.4%。特許專櫃佣金率為17.1%，較2011年同期的17.3%輕微下降0.2%。回顧期內，本集團加大了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，並且在促銷方式上，本集團逐步減少價格營銷的比例，引入創新營銷方式。該等措施有效減低了佣金率的下滑幅度。

2012年上半年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售約佔43.2%¹(2011年上半年：44.5%)，化妝品及飾品佔21.2%(2011年上半年：21.5%)，鞋類及皮具佔13.1%(2011年上半年：13.4%)，其他品類(包括童裝及玩具、家居及電子用品等)佔22.5%¹(2011年上半年：20.6%)。各產品類別佔總體銷售所得款項總額的比例與2011年同期相近。

截至2012年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣1,724.2百萬元，較上年同期的人民幣1,709.8百萬元增長0.8%。收入緩慢增長是受2012年上半年宏觀經濟波動所致。本集團2012年上半年的收入中，來自經營百貨店部分佔94.1%，來自物業發展部份佔5.7%(來自其他部份佔0.2%)。截至2012年6月30日止六個月，本集團來自百貨部份的收入為人民幣1,622.0百萬元，較上年同期的人民幣1,632.5百萬元輕微下滑0.6%；本集團來自物業發展部份而收入為人民幣98.5百萬元，較上年同期的人民幣73.6百萬元增長33.8%。

附註1：由於將「服裝」品類中的童裝重歸類於「其他」品類，導致該等品類的貢獻比率與本公司於2012年8月15日披露的截至2012年6月30日止六個月的中期業績公告中披露的數據略有不同。

其他收入

截至2012年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣408.7百萬元，較上年同期的人民幣383.0百萬元上升了6.7%，主要由於本集團行政管理費收入增長帶來的其他收入增長。

銷售成本

截至2012年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣703.1百萬元，較上年同期的人民幣707.7百萬元下降了0.6%，主要是由於直銷業務較上年同期減少1.7%所致。

僱員開支

截至2012年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣156.2百萬元，與2011年同期發生的僱員開支人民幣197.0百萬元相比下降了20.7%，主要是由於2012年上半年回撥已經計提的期權費用人民幣25.5百萬元所致。僱員開支佔銷售所得款項總額的比例由2011年上半年的3.8%下降到2012年上半年的2.9%。

折舊及攤銷

截至2012年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣179.3百萬元，較上年同期的人民幣152.5百萬元上升了17.5%，主要是受2011年下半年新開一家門店及自有門店升級改造而導致物業折舊費用增加所致。折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例由2011年上半年的3.0%上升到2012年上半年的3.3%。

經營租金開支

截至2012年6月30日止六個月，本集團的經營租金開支為人民幣120.4百萬元，較上年同期的人民幣109.1百萬元上升了10.3%，主要由於2011年下半年租賃新鋪面用於經營百貨店所致。經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例由2011年上半年的2.1%上升到2012年上半年的2.2%。

其他經營開支

截至2012年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣378.2百萬元，較上年同期的人民幣354.7百萬元上升了6.6%，主要是受2011年下半年新開一家店及城市維護建設稅與教育費附加增加影響所致。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2011年上半年的6.9%上升到2012年上半年的7.0%。

管理層討論與分析

其他收益

截至2012年6月30日止六個月，本集團的其他收益為人民幣236.5百萬元，較上年同期的人民幣38.5百萬元增長514.3%，主要由於2012年上半年本集團出售了深圳市國際企業股份有限公司(一家在深圳證券交易所上市公司，證券代號：000056)的股份而產生了稅前投資收益約人民幣184.3百萬元。

經營利潤

截至2012年6月30日止六個月，本集團的經營利潤為人民幣832.2百萬元，較上年同期的人民幣610.3百萬元增長了36.4%，主要歸功於如上文所述本集團於2012年上半年出售了深圳市國際企業股份有限公司的股份令本集團其他收益的強勁增長所致。

融資成本

截至2012年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣107.6百萬元，較上年同期的人民幣104.4百萬元增長了3.0%，主要由於本期平均貸款餘額較去年同期上升所致。

所得稅支出

截至2012年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣198.4百萬元，較上年同期的人民幣153.5百萬元上升了29.3%，主要由於本集團稅前利潤大幅提高以及深圳及珠海地區2012年的企業所得稅適用稅率自2011年的24.0%上升為25.0%綜合所致。截至2012年6月30日止六個月本集團實際所得稅率為27.4%(截至2011年6月30日止六個月：30.3%)。

母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2012年6月30日止六個月：

- 母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣467.9百萬元，增幅55.7%。
- 剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣309.2百萬元，增幅為5.7%。

其中，百貨分部之業績為：母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣523.3百萬元，上年同期為人民幣359.3百萬元，增幅45.7%；剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至365.2百萬元，增幅4.0%。

管理層討論與分析

具體分析如下：

	截至6月30日止六個月		增長率
	2012年 (未經審核) (人民幣千元)	2011年 (未經審核) (人民幣千元)	
母公司權益持有人應佔利潤	467,874	300,583	55.7%
調整項目：			
剔除非經營性損益*	(158,661)	(8,166)	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	309,213	292,417	5.7%
百貨分部之業績：			
母公司權益持有人應佔利潤	523,328	359,258	45.7%
調整項目：			
剔除非經營性損益*	(158,132)	(8,102)	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	365,196	351,156	4.0%

* 非經營性損益指與按公允值計入損益的權益投資、可供出售權益投資、對子公司和聯營公司投資以及處置物業、廠房及設備項目、投資物業和土地租賃預付款項等的收益及損失。

流動資金及財務資源

於2012年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,020.5百萬元，較2011年12月31日餘額1,425.8百萬元減少了人民幣405.3百萬元。主要現金流入與現金流出載列如下：

- (1) 經營活動產生的淨現金流入為人民幣207.3百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣1,671.7百萬元，其中主要包括物業廠房及設備的支付款項人民幣343.0百萬元，預付及購買土地租賃的支付款項人民幣1,305.8百萬元，及購買可供出售權益投資人民幣207.0百萬元；及
- (3) 由於銀行貸款增加及發行短期融資券等原因產生的融資活動淨現金流入為人民幣1,060.8百萬元。

於2012年6月30日，本集團的銀行貸款總額及短期融資券合計為人民幣4,615.1百萬元(於2011年12月31日：人民幣3,128.7百萬元)，其中人民幣2,328.3百萬元將於一年內到期。

本集團的負債對總資產的比率(即計息銀行貸款及短期融資券除以總資產百分比)由2011年12月31日的20.3%上升至2012年6月30日的28.3%。

管理層討論與分析

於上市股份的投資

本集團現時持有在中國上市且經營百貨店的公司的少數股權。董事相信該等投資將為本集團帶來長遠收益。下表載列於2012年6月30日，本集團於三家A股及B股上市公司的權益及該等公司的相關概要資料。

投資	本集團持有的 股權	主要業務	地理位置
深圳市國際企業股份有限公司	7.03%	深圳第一家上市的零售企業	廣東省深圳市
瀋陽商業城股份有限公司	10.24%	在瀋陽擁有多家百貨門店	遼寧省瀋陽市
大商股份有限公司	2.11%	在中國北方擁有多家 百貨門店	遼寧省大連市

本集團於上述公司的投資成本合共約人民幣348.5百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。於2012年6月30日，本集團持有的以上三家A股及B股上市公司股份的總市值約為人民幣558.8百萬元，與投資成本人民幣348.5百萬元相比增幅約60.3%。

或然負債

於2012年6月30日，本集團並無重大的或然負債。

抵押資產

於2012年6月30日，本集團的計息抵押銀行貸款為人民幣3,259.2百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣672.1百萬元、人民幣121.3百萬元、人民幣610.1百萬元、人民幣353.1百萬元及人民幣222.1百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、持有待售物業及發展中物業作抵押。

於2012年6月30日，本集團的應付票據達人民幣0.9百萬元，乃以本集團人民幣0.1百萬元的定期存款作為抵押擔保。

外匯風險

本集團部份銀行結餘、現金和投資以港幣列值，故本集團須承受外匯風險。於回顧期內，本集團錄得外匯利得淨額約人民幣0.1百萬元。

截至2012年6月30日止六個月，本集團並無訂立任何外匯對沖安排，因而本集團經營現金流量無須承受任何匯兌波動風險。

計息負債

本集團於2012年6月30日銀行借款，短期融資券及其他借款達人民幣5,476.3百萬元，淨計息負債權益比*為65.3%(截至2011年12月31日：37.8%)，借款詳情載中期簡明綜合財務報表附註28。

* 淨計息負債權益比=淨計息負債/權益=(銀行借款+短期融資券+可換股債券-現金及等價物)/權益

中期股息

董事會決議以現金宣派截至2012年6月30日止六個月之中期股息每股3.2港仙，合共港幣171.8百萬元（折合約人民幣140.9百萬元）（截至2011年6月30日止六個月：無）。中期股息將於2012年9月10日（星期一）派發予於2012年9月3日（星期一）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理過戶登記

本公司將於2012年8月31日（星期五）至2012年9月3日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取截至2012年6月30日止六個月之中期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票必須於2012年8月30日（星期四）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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

其他資料

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2012年6月30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，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註)	78.21%
	實益擁有人	50,000,000	0.93%
		4,250,000,000	79.14%
鍾鵬翼先生	實益擁有人	198,000	0.004%
王福琴女士	實益擁有人	792,000	0.01%

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

* 百分比代表普通股數目除以本公司於2012年6月30日已發行股份之數目。

(2) 於本公司相關股份的好倉－實物交收非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	有關已授出 購股權的 相關股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
鍾鵬翼先生	實益擁有人	204,000	0.004%
王福琴女士	實益擁有人	816,000	0.015%
王斌先生	實益擁有人	255,000	0.005%
鄒燦林先生	實益擁有人	204,000	0.004%
浦炳榮先生	實益擁有人	204,000	0.004%
梁漢全先生	實益擁有人	204,000	0.004%

上市規則規定須予披露的上述購股權詳情已在「購股權計劃」項下及中期簡明綜合財務報表附註30披露。

* 百分比代表相關股份數目除以本公司於2012年6月30日已發行股份之數目。

(3) 相聯法團股份之好倉

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

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

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

* 百分比代表普通股數目除以 Maoye Department Store Investment Limited 於 2012 年 6 月 30 日之已發行股份數目。

(3.2) 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 概約百分比*
黃茂如先生	實益擁有人	100	100%

* 百分比代表普通股數目除以 MOY International Holdings Limited 於 2012 年 6 月 30 日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於 2012 年 6 月 30 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。

其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2012年6月30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*
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	79.14%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	78.21%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	78.21%

附註：

(a) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

(b) Maoye Department Store Investment Limited乃MOY International Holdings Limited之全資附屬公司。該等權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露為黃茂如先生之權益。

* 百分比代表普通股數目除以本公司於2012年6月30日已發行股份之數目。

除上文所披露者外，於2012年6月30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。

購股權計劃

於2010年1月20日，本公司採納一項購股權計劃（「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。該計劃由購股權激勵計劃委員會管理，購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。

該計劃於截至2012年6月30日止六個月的變動如下：

類別	授出日期	行使價 (每股港元)	於2012年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於2012年 6月30日
董事							
鍾鵬翼先生	2010年6月11日	2.81	204,000	—	—	—	204,000
王福琴女士	2010年6月11日	2.81	816,000	—	—	—	816,000
王斌先生	2010年12月30日	3.43	255,000	—	—	—	255,000
鄧燦林先生	2010年6月11日	2.81	204,000	—	—	—	204,000
浦炳榮先生	2010年6月11日	2.81	204,000	—	—	—	204,000
梁漢全先生	2010年6月11日	2.81	204,000	—	—	—	204,000
			1,887,000	—	—	—	1,887,000
僱員合共							
	2010年6月11日	2.81	30,471,000	—	—	(2,303,000)	28,168,000
	2010年12月30日	3.43	1,734,000	—	—	—	1,734,000
	2012年5月2日	1.96	—	650,000	—	(325,000)	325,000
			32,205,000	650,000	—	(2,628,000)	30,227,000
其他合共							
	2010年6月11日	2.81	4,065,000	—	—	—	4,065,000
	2010年12月30日	3.43	142,000	—	—	—	142,000
			4,207,000	—	—	—	4,207,000
			38,299,000	650,000	—	(2,628,000)	36,321,000

附註：

購股權的行使期自2012年年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日。

購股權的歸屬期自授出日期起至行使期開始為止。

緊接於2012年5月2日授出日期前的本公司股份收市價為1.85港元。

於2012年5月2日，根據該計劃，總計650,000份購股權以每股1.96港幣的行權價格授予給本公司兩位合資格的參與者（「相關購股權」）。截至2012年6月30日止六個月期間，相關購股權的公允價值為港幣265,500元（合每股港幣0.41元），折合人民幣為216,678元。

其他資料

於期內授出的相關購股權的公允值以二項式模型以授出日期(2012年5月2日)估計，並經計及相關購股權的條款及條件。下表列示模式所用的輸入數據：

股息收益率(%)	2.26
預期波幅(%)	68
歷史波幅(%)	68
無風險利率(%)	0.21
預期購股權年限(年)	0.89

計量公允值時並無計入相關購股權的其他特點。

相關購股權價值受二項式模型之限制以及多項主觀及難以確定之假設規限。主觀假設之變動可對公允值估計造成重大影響。

截至2012年6月30日止六個月內本集團並無注銷購股權。關於該計劃及購股權授出之具體細節載於本中期簡明綜合財務報表附註30。

可換股債券

本公司可換股債券的詳情載於中期簡明綜合財務報表附註28。

僱員

於2012年6月30日，本集團合共聘用員工約8,513人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應員工的表現、資歷及經驗而釐定。

買賣或贖回本公司任何上市證券

截至2012年6月30日止六個月，本公司於聯交所購回合共17,933,000股股份，該等股份已於購回後註銷。因此，本公司已發行股本已按此等股份之面值相應削減。

購回之詳情概述如下：

購回月份	所購回股份 總數	每股購回價格		代價總額 港幣千元
		最高 港元	最低 港元	
2012年1月	17,933,000	1.90	1.59	31,378

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2012年6月30日止六個月內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事進行證券交易至標準守則

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，而彼等已確認截至2012年6月30日止六個月均遵守標準守則所載的規定標準。

企業管治

董事會認為，除下列偏離外，本公司已於2012年1月1日至2012年3月31日期間遵守上市規則附錄14所載的舊企業管治常規守則的守則條文及於2012年4月1日至2012年6月30日期間遵守上市規則附錄14所載的新企業管治守則的守則條文：

守則條文第A.2.1條

現時，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。

守則條文第A.6.7條

一位獨立非執行董事因不可避免的公差而未能出席本公司於2012年4月5日舉行的股東周年大會。

審核委員會

由本公司所有獨立非執行董事組成之審核委員會已審閱本集團截至2012年6月30日止六個月的業績，並已與管理層就本集團所採用的會計政策及慣例、內部監控及財務報告相關事宜進行討論。

根據上市規則第13.51(B)(1)條更新董事資料

本公司獨立非執行董事鄧燦林先生已於2012年3月26日辭任為中國航天國際控股有限公司的獨立非執行董事(於聯交所上市的公司)。

其他資料

不競爭契據

根據黃茂如先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon Holdings Limited(統稱為「**控股股東集團**」)與本公司於2008年4月17日訂立的不競爭契據承諾，詳情載於本公司於2008年4月21日之招股章程中，於三年內盡最大努力(i)解決茂業重慶解放碑店(「**重慶解放碑**」)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本公司上市日起保持每六個月通知本公司有關該等事宜的進展。

由於最高人民法院已經判決認定：重慶解放碑及鑫隆達之租賃合同有效，重慶解放碑及鑫隆達的訴訟已經解決。本集團就收購控股股東集團於上述門店權益的問題仍然在考慮中。而由於現有管理總協議已於2011年5月4日屆滿，本集團基於儘量減少與控股股東之同業競爭的原則，暫定與控股股東集團就解放碑店及茂業無錫店及／或其他控股股東集團擁有的門店續訂管理總協議，據此，本公司於2011年6月10日與Maoye Holdings Limited 訂立新管理總協議。新管理總協議為期三年，自2011年5月5日起追溯生效，而由於重慶解放碑店已經於2011年2月起停止運營，本集團亦不再管理該店。本集團就轉讓貴陽友誼集團的權益而提出的申請，尚未獲得相關政府部門的批覆。

中期簡明 綜合財務報表審閱報告



至茂業國際控股有限公司董事會
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師已審閱第23至58頁所載茂業國際控股有限公司及其附屬公司之中期簡明綜合財務報表，當中包括於二零一二年六月三十日之中期簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之中期簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他附註說明。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告的編製必須符合上市規則的相關規定以及國際會計準則委員會所頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」。管理層需負責根據國際會計準則第34號進行編製及呈列本中期簡明綜合財務報表。本核數師需負責根據吾等的審閱對本中期簡明綜合財務報表作出結論。

審閱範圍

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱工作。中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出詢問，並執行分析及其它審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍為小，因此不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現的所有重大事宜。因此，本核數師不發表審核意見。

結論

根據本核數師的審閱工作，本核數師沒有注意到任何事宜，使本核數師相信本中期簡明綜合財務報表在所有重大方面並無根據國際會計準則第34號的規定編製。

執業會計師
香港
二零一二年八月十五日

中期簡明

綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	1,724,177	1,709,813
其他收入	5	408,701	382,977
經營收入總額		2,132,878	2,092,790
銷售成本	6	(703,137)	(707,729)
僱員開支	7	(156,161)	(197,003)
折舊及攤銷		(179,290)	(152,535)
經營租金開支		(120,350)	(109,089)
其他經營開支	8	(378,173)	(354,665)
其他收益	9	236,468	38,492
經營利潤		832,235	610,261
融資成本	10	(107,592)	(104,415)
應佔聯營公司損益		185	948
除稅前利潤		724,828	506,794
所得稅	11	(198,390)	(153,480)
本期利潤		526,438	353,314
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		467,874	300,583
非控股股東權益		58,564	52,731
		526,438	353,314
母公司權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		人民幣 8.7 分	人民幣 5.8 分
攤薄		人民幣 8.7 分	人民幣 5.8 分

中期簡明

綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
期間利潤	526,438	353,314
可供出售權益投資：		
公允價值變動	15,066	292,382
所得稅影響	487	(69,815)
	15,553	222,567
海外業務換算產生之匯兌差額	(3,580)	10,216
本期除稅後其他全面收益	11,973	232,783
本期除稅後全面收益總額	538,411	586,097
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	479,847	533,366
非控股股東權益	58,564	52,731
	538,411	586,097

中期簡明

綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業，廠房及設備	14	3,869,398	3,646,710
投資物業	15	460,156	428,221
土地租賃預付款項	16	3,878,820	3,963,985
商譽	17	641,680	641,680
其他無形資產	18	6,042	6,823
於聯營公司投資	19	12,310	12,260
可供出售權益投資	20	714,418	782,205
其他資產		2,458	2,458
預付款項	23	1,569,654	1,102,725
貸款及應收款項	24	100,000	—
遞延稅項資產		98,382	83,907
非流動資產總額		11,353,318	10,670,974
流動資產			
存貨	21	255,515	281,977
持有待售物業		484,784	524,734
發展中物業	22	2,593,841	1,791,198
按公允值計入損益的權益投資		9,483	8,674
應收貿易款項		59,043	47,912
預付款項、按金及其他應收款項	23	435,755	587,945
應收關聯方款項	33(b)	89,367	43,772
已抵押存款	25	20,210	1,530
現金及現金等價物	25	1,020,490	1,425,837
流動資產總額		4,968,488	4,713,579
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	26	1,864,356	1,953,827
已收按金，應計費用及其他應付款項	27	1,451,130	1,972,429
計息銀行貸款及其他借款	28	2,328,256	1,485,973
應付關聯方款項	33(b)	12,527	31,486
應付所得稅		138,924	111,253
流動負債總額		5,795,193	5,554,968
流動負債淨額		(826,705)	(841,389)
總資產減流動負債		10,526,613	9,829,585

中期簡明

綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		10,526,613	9,829,585
非流動負債			
可換股債券負債	28	861,236	844,363
計息銀行貸款及其他借款	28	2,286,804	1,642,698
遞延稅項負債		552,695	597,406
非流動負債總額		3,700,735	3,084,467
資產淨額		6,825,878	6,745,118
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	29	480,407	481,988
可換股債券之權益部分		119,125	119,125
儲備		4,893,490	4,595,558
擬派末期股息		-	256,125
非控股股東權益		5,493,022	5,452,796
權益總額		1,332,856	1,292,322
權益總額		6,825,878	6,745,118

董事：
黃茂如

董事：
王斌

中期簡明

綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔														
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	購買 非控股 股東權益 人民幣千元	可換股 債券之 權益部分 人民幣千元	股本 購回儲備 人民幣千元	實餘盈餘 人民幣千元	法定 盈餘公積 人民幣千元	可供出售 權益投資 重估儲備 人民幣千元	匯率 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	撥派 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
(未經審核)															
於二零一二年一月一日	481,988	2,715,928	-	-	119,125	5,935	77	284,411	248,570	(27,917)	1,343,066	256,125	5,452,796	1,292,322	6,745,118
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467,874	-	467,874	58,564	526,438
其他綜合收益：															
可供出售權益投資稅前	-	-	-	-	-	-	-	-	15,066	-	-	-	15,066	-	15,066
公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,580)	-	-	(3,580)	-	(3,580)
外幣報表折算差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他綜合收益的所得稅影響	-	-	-	-	-	-	-	-	487	-	-	-	487	-	487
綜合收益合計	-	-	-	-	-	-	-	-	15,553	(3,580)	467,874	-	479,847	58,564	538,411
購買附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000
購買非控股股東權益	-	-	(33,342)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,342)	(9,976)	(43,318)
處置可供出售權益投資	-	-	-	-	-	-	-	-	(99,144)	-	-	-	(99,144)	-	(99,144)
儲備	-	-	-	-	-	-	23,884	-	-	-	(23,884)	-	-	-	-
權益結算薪酬安排(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,498)	-	(25,498)
撥派2011年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(256,125)	(256,125)	-	(256,125)
股份回購和注銷(附註29)	(1,581)	(23,931)	-	-	-	1,581	-	-	-	-	(1,581)	-	(25,512)	-	(25,512)
附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,054)	(11,054)
於二零一二年六月三十日	480,407	2,691,997	(33,342)	-	119,125	7,516	77	308,295	164,979	(31,497)	1,785,465	-	5,493,022	1,332,866	6,825,878

中期簡明

綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔											
	已發行股本 人民幣千元 (附註29)	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	可換股 債券之 權益部分 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	法定 盈餘公積 人民幣千元	可供出售 權益投資 重估儲備 人民幣千元	匯率 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
(未經審核)												
於二零一一年一月一日	461,587	1,875,369	39,469	119,125	77	192,505	233,035	(57,112)	1,035,529	3,899,584	1,040,967	4,940,551
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	300,583	300,583	52,731	363,314
其他綜合收益：												
可供出售權益投資稅前 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	292,382	-	-	292,382	-	292,382
外幣報表折算差異	-	-	-	-	-	-	-	10,216	-	10,216	-	10,216
其他綜合收益的所得稅 影響	-	-	-	-	-	-	(69,815)	-	-	(69,815)	-	(69,815)
綜合收益合計	-	-	-	-	-	-	222,567	10,216	300,583	533,366	52,731	586,097
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,423	160,423
利潤留存	-	-	-	-	-	15,683	-	-	(15,683)	-	-	-
權益結算購股權安排	-	-	25,074	-	-	-	-	-	-	25,074	-	25,074
發行股份	26,336	963,422	(20,040)	-	-	-	-	-	-	969,718	-	969,718
發行股份費用	-	(18,348)	-	-	-	-	-	-	-	(18,348)	-	(18,348)
附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,645)	(3,645)
於二零一一年六月三十日	487,923	2,820,443	44,503	119,125	77	208,188	455,602	(46,896)	1,320,429	5,409,394	1,250,476	6,659,870

中期簡明

綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動產生之現金流量淨額		207,297	375,329
投資活動所用之現金流量淨額		(1,671,655)	(1,002,988)
融資活動產生之現金流量淨額		1,060,786	1,275,006
現金及現金等價物淨增加額		(403,572)	647,347
匯率變動之淨影響		(1,775)	(3,136)
期初現金及現金等價物		1,425,837	1,024,073
期末現金及現金等價物		1,020,490	1,668,284
現金及現金等價物之餘額分析			
現金及銀行存款餘額	25	1,020,490	1,668,284
綜合現金流量表所載現金及現金等價物		1,020,490	1,668,284

於二零一二年六月三十日

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華人民共和國深圳深南東路4003號世界金融中心38樓。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於中國大陸從事百貨店經營管理及物業發展業務。

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

2.1 編製基準

截至二零一二年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表已根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

本中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所要求披露的所有信息，因此閱讀時應結合本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表。

於二零一二年六月三十日，本集團的流動負債淨額約人民幣826,705,000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。

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響

除於二零一二年一月一日採納下列經修訂國際財務報告準則外，編製中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表所採納者乃相符。

國際財務報告準則第1號之修訂	修訂國際財務報告準則第1號－首次採用國際財務報告準則－首次採納者之額外豁免
國際財務報告準則第7號之修訂	修訂國際財務報告準則第7號－金融資產轉移之披露
國際會計準則第12號之經修訂	修訂國際會計準則第12號－所得稅－遞延所得稅：收回相關資產

採納該等新的詮釋和修訂對中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，且對中期簡明綜合財務報表所用的會計政策並無重大改變。

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

3. 分部資料

基於管理層意圖，本集團的經營業務根據經營性質及所提供產品及服務組成及分開管理。三種業務分部的詳情概述如下：

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

公司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。分部績效是基於按經調整後可報告分部的歸屬於母公司權益持有人之淨利潤進行評估。

集團分部間之銷售及轉撥參考第三者以當時市值進行銷售之售價進行。

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

3. 分部資料(續)

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及撇銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一二年六月三十日					
分部收入：					
銷售給外部客戶	1,622,022	98,464	3,691	-	1,724,177
分部間收入	-	10,128	-	(10,128)	-
其他收入	397,078	10,063	1,560	-	408,701
銷售成本	(660,416)	(42,564)	(157)	-	(703,137)
僱員開支	(142,970)	(10,445)	(2,746)	-	(156,161)
折舊及攤銷	(163,854)	(13,848)	(1,588)	-	(179,290)
經營租金開支	(120,350)	-	-	-	(120,350)
其他經營開支	(350,002)	(35,640)	(2,659)	10,128	(378,173)
其他收益	234,015	2,453	-	-	236,468
經營利潤／(虧損)	815,523	18,611	(1,899)	-	832,235
融資成本	(23,644)	(83,828)	(120)	-	(107,592)
應佔聯營公司損益	-	-	185	-	185
除稅前分部利潤／(虧損)	791,879	(65,217)	(1,834)	-	724,828
所得稅支出	(215,203)	16,304	509	-	(198,390)
本期分部利潤／(虧損)	576,676	(48,913)	(1,325)	-	526,438
歸屬於：					
母公司權益持有人	523,328	(53,715)	(1,739)	-	467,874
非控股股東權益	53,348	4,802	414	-	58,564
	576,676	(48,913)	(1,325)	-	526,438
其他分部資料					
損益表中確認的減值虧損	176	575	(67)	-	684
折舊及攤銷	163,854	13,848	1,588	-	179,290
於聯營公司投資	-	-	12,310	-	12,310
資本開支*	330,876	849,010	632	-	1,180,518

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

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

3. 分部資料(續)

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及撇銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年六月三十日					
分部收入：					
銷售給外部客戶	1,632,483	73,607	3,723	–	1,709,813
分部間收入	–	9,493	–	(9,493)	–
其他收入	374,698	5,079	3,200	–	382,977
銷售成本	(672,508)	(34,672)	(549)	–	(707,729)
僱員開支	(186,375)	(8,493)	(2,135)	–	(197,003)
折舊及攤銷	(140,358)	(11,373)	(804)	–	(152,535)
經營租金開支	(109,089)	–	–	–	(109,089)
其他經營開支	(331,470)	(28,730)	(3,958)	9,493	(354,665)
其他收益／(虧損)	38,704	(207)	(5)	–	38,492
經營利潤／(虧損)	606,085	4,704	(528)	–	610,261
融資成本	(25,790)	(78,625)	–	–	(104,415)
應佔聯營公司損益	–	–	948	–	948
除稅前分部利潤／(虧損)	580,295	(73,921)	420	–	506,794
所得稅支出	(165,605)	12,230	(105)	–	(153,480)
本期分部利潤／(虧損)	414,690	(61,691)	315	–	353,314
歸屬於：					
母公司權益持有人	359,258	(58,886)	211	–	300,583
非控股股東權益	55,432	(2,805)	104	–	52,731
	414,690	(61,691)	315	–	353,314
其他分部資料					
損益表中確認的減值虧損	177	–	–	–	177
折舊及攤銷	140,358	11,373	804	–	152,535
於聯營公司投資	–	–	12,707	–	12,707
資本開支*	1,403,763	365,191	–	–	1,768,954

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

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

4. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	799,584	760,499
直銷	734,199	747,202
租賃商舖租金收入	86,279	82,343
管理百貨店的管理費收入	1,960	1,871
投資性物業租賃收入	34,341	65,427
房地產銷售	64,123	48,748
其他	3,691	3,723
	1,724,177	1,709,813

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	4,663,631	4,386,125
特許專櫃銷售佣金	799,584	760,499

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
來自供應商及特許經營商的收入		
— 行政與管理費收入	224,520	208,019
— 促銷費收入	95,443	98,388
— 信用卡手續費收入	60,650	57,103
利息收入	6,345	3,612
其他	21,743	15,855
	408,701	382,977

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

6. 銷售成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
存貨採購及其變動	660,274	672,508
物業銷售成本	42,564	34,672
其他	299	549
	703,137	707,729

7. 僱員開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
工資及薪金		155,597	153,064
以權益結算之購股權開支	30	(25,498)	25,074
退休福利		17,881	14,626
其他僱員福利		8,181	4,239
		156,161	197,003

8. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
公用設施開支	95,769	90,965
宣傳及廣告開支	27,260	33,080
維護開支	41,846	36,312
招待開支	7,497	8,726
辦公開支	19,395	25,683
其他稅項開支	125,517	107,505
專業服務費	11,613	5,907
核數師酬金	2,097	3,405
銀行手續費	31,357	29,309
應收貿易賬款減值	604	83
其他應收款減值	80	94
其他	15,138	13,596
	378,173	354,665

9. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目虧損	(94)	(703)
處置投資物業的收益	2,366	-
外匯收益，淨額	131	532
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)	808	(83)
處置可供出售權益投資的收益	184,254	498
一家附屬公司百貨店經營彌補額(附註33(a)(1))	21,083	23,551
收到可供出售的權益投資的股息	6,099	3,700
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	79	121
其他	21,742	10,876
	236,468	38,492

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

10. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	107,592	104,415

11. 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。

香港利得稅準備將按2012年6月30日估計應課稅利潤的16.5%(截至2011年6月30日止六個月：16.5%)計算。

根據有關中國所得稅法，中國大陸的附屬公司需繳納企業所得稅的稅率為25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按30%至60%不等的累進稅率就土地價值增值部分(即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)徵收。為數人民幣1,372,000元的土地增值稅，已在截至2012年6月30日止六個月的綜合損益表內扣除(截至2011年6月30日止六個月：人民幣1,551,000元)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
本集團：		
當期－企業所得稅	222,107	155,143
當期－土地增值稅	1,372	1,551
遞延	(25,089)	(3,214)
本期稅務支出總額	198,390	153,480

12. 股息

於2012年8月15日，本公司董事欣然宣佈分派本公司截至2012年6月30日止六個月的股息為港幣3.2港仙每股(相當於人民幣2.6分每股)(截止2011年6月30日止六個月：無)。

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2012年6月30日止六個月期間母公司普通股權益持有人應佔利潤人民幣467,874,000元(截止2011年6月30日止六個月：人民幣300,583,000元)及本期已發行加權平均之普通股5,371,143,627股(截止2011年6月30日止六個月：5,203,784,257股)計算。

由於考慮到發行在外的期權及可換股債券對截至2012年和2011年6月30日止六個月的每股基本盈利存在反攤薄效應，因此在計算每股攤薄盈利時並未對每股基本盈利進行調整。

14. 物業、廠房及設備

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日賬面值		3,646,710	2,437,213
添置		332,481	779,647
收購附屬公司		-	631,571
出售		(2,826)	(4,995)
期內／年內折舊撥備		(107,260)	(192,206)
轉撥至投資物業	15	-	(3,169)
匯兌調整		293	(1,351)
於六月三十日／十二月三十一日賬面值		3,869,398	3,646,710

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷人民幣15,468,000元已計入集團在建百貨店的建造成本，包含在上述在建工程添置中。

本集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為計息銀行貸款作抵押的已質押土地及樓宇的詳情載列於財務報表附註28(a)。

本集團的某些樓宇之房產證仍未從中國有關部門取得，本集團仍在辦理相關權證之手續，其淨值於2012年6月30日約為人民幣271,349,000元。

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

15. 投資物業

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日賬面值		428,221	292,199
添置		43,261	89,789
出售		(2,956)	(8,700)
從物業，廠房及設備轉入	14	-	3,169
從發展中物業轉入	22	-	66,718
期內／年內折舊撥備		(8,370)	(14,954)
於六月三十日／十二月三十一日		460,156	428,221
於六月三十日／十二月三十一日：			
成本		589,572	549,833
累計折舊		(129,416)	(121,612)
賬面淨值		460,156	428,221

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31(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28(b)。

相關中國機關尚未發出本集團使用位於安徽省，於2012年6月30日賬面淨值約為人民幣25,180,000元之投資性物業的相關權證。本集團正在辦理投資性物業相關權證的手續。

16. 土地租賃預付款項

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日的賬面值		4,106,464	3,760,402
收購附屬公司		-	404,790
添置		1,966	273,789
轉撥至發展中物業	22	-	(171,162)
從發展中物業轉入	22	-	1,030
出售		(7,050)	(26,507)
		4,101,380	4,242,342
期內／年內攤銷撥備		(74,230)	(135,878)
於六月三十日／十二月三十一日的賬面值		4,027,150	4,106,464
計入預付款項及其他應收款項的即期部分		(148,330)	(142,479)
非即期部分		3,878,820	3,963,985

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租賃土地的詳情載列於附註28(c)。

於二零一二年六月三十日，本集團淨值約為人民幣116,383,000元土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理當中。

期內攤銷撥備中包含金額約為人民幣15,468,000元之攤銷已資本化作為集團在建百貨店建造成本，該資本化之數額已包含於物業，廠房及設備的增加中(附註14)。

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

17. 商譽

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
成本於一月一日(扣除累計減值)	641,680	537,050
收購附屬公司	-	104,630
於六月三十日/十二月三十一日	641,680	641,680
於六月三十日/十二月三十一日：		
成本	647,449	647,449
累計減值	(5,769)	(5,769)
賬面淨值	641,680	641,680

商譽的減值測試於每年度(於十二月三十一日)和有減值跡象的情況下執行。本集團的商譽減值測試採用貼現現金流模型的實用價值計算法確定。適用於現金流量預測的貼現率介於11%至17%(二零一一年：12%至17%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於零至5%推斷(二零一一年：零至5%)。增長率並不超過中國百貨店經營的預測長期平均增長率。計算現金產生單位使用價值採用的其他主要假設已於截止二零一一年十二月三十一日止的年度財務報告中披露。

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

18. 其他無形資產

	電腦軟件	
	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
成本於一月一日(扣除累計攤銷)	6,823	4,148
添置	168	3,874
收購附屬公司	-	570
處置	-	(30)
期內/年內攤銷撥備	(949)	(1,739)
於六月三十日/十二月三十一日	6,042	6,823
於六月三十日/十二月三十一日：		
成本	10,629	10,461
累計攤銷	(4,587)	(3,638)
賬面淨值	6,042	6,823

19. 於聯營公司之投資

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分佔資產淨值	12,310	12,260

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

20. 可供出售的權益投資

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)：		
上海	417,116	225,402
深圳	141,660	301,161
	558,776	526,563
非上市權益投資(按成本)	161,527	261,527
	720,303	788,090
減值撥備	(5,885)	(5,885)
	714,418	782,205

在本期，本集團可供出售的權益投資之總收益直接計入其他綜合收益的金額為人民幣15,066,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣292,382,000元)。

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。

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帳。此外，合理公允值估計的波幅較廣，而多項估計的可能性無法合理評估。因此，無法合理估計公允值。

21. 存貨

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
可轉售商品	261,583	288,070
跌價準備	(6,068)	(6,093)
	255,515	281,977

中期簡明 綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

22. 發展中物業

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
土地租賃預付款，成本			
於一月一日		1,161,038	875,738
添置		609,245	124,228
從土地租賃預付款轉入	16	—	171,162
轉撥至土地租賃預付款	16	—	(1,030)
轉撥至持有待售已落成物業		—	(9,060)
於六月三十日／十二月三十一日		1,770,283	1,161,038
開發支出，成本			
於一月一日		630,160	301,824
添置		193,398	479,565
轉撥至投資性物業	15	—	(66,718)
轉撥至持有待售已落成物業		—	(84,511)
於六月三十日／十二月三十一日		823,558	630,160
		2,593,841	1,791,198

本集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押發展中物業的詳情載列於財務報表附註28(e)。

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

23. 預付款項及其他應收款項

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產		
預付款項	1,569,654	1,102,725
流動資產		
預付款項	277,390	353,039
其他應收款項	174,841	251,320
	452,231	604,359
其他應收款項減值	(16,476)	(16,414)
	435,755	587,945

於二零一二年六月三十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68,096,000元，涵蓋期間為二零一二年七月至十二月(二零一一年十二月三十一日：人民幣129,225,000元)，以及租金押金人民幣16,027,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣16,027,000元)，此等款項乃付予本公司若干同系附屬公司。

24. 貸款及應收款項

根據本集團與其同系附屬公司深圳茂業集團有限公司(「深圳茂業集團」)於二零一一年十一月二十二日簽訂的一項關於商業物業的合作開發協議以及於二零一二年三月一日簽訂的補充協議，本集團同意向深圳茂業集團提供累計不超過人民幣250,000,000元的貸款，其年利率為15%。在該項商業物業開發完成後，深圳茂業集團同意授予本集團關於該等商業物業的優先購買權和優先租賃權。自二零一一年十一月二十二日始兩年內，深圳茂業集團需要償還該等貸款。

於二零一二年六月二十日，本集團支付第一期總共為人民幣100,000,000元的貸款與深圳茂業集團。

25. 現金及現金等價物和已抵押存款

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	934,102	1,297,964
定期存款	106,598	129,403
	1,040,700	1,427,367
減：為應付票據抵押的定期存款	(120)	(1,530)
減：為在建工程抵押的定期存款	(20,090)	—
現金及現金等價物	1,020,490	1,425,837

本集團的現金及現金等價物和已抵押存款乃以下列貨幣列示：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,032,974	1,411,509
港元	7,354	14,360
美元	360	360
歐元	—	1,127
英鎊	12	11
	1,040,700	1,427,367

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已抵押存款的賬面值與其公允值相若。

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

26. 應付貿易款項及應付票據

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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	1,437,279	1,622,517
91至180天	167,495	133,373
181至360天	181,330	156,271
超過360天	78,252	41,666
	1,864,356	1,953,827

應付貿易賬款為免息，一般於90日內清付。

於二零一二年六月三十日，本集團的賬面價值為人民幣900,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣5,100,000元)的應付票據由本集團淨值為人民幣120,000元的定期存款作為抵押擔保(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,530,000元)。

27. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
遞延收入	886,573	1,002,929
已收押金	185,984	176,825
預提經營租金開支	87,413	82,030
預提公用設施開支	17,456	16,643
預提費用	43,505	23,625
預提僱員開支	39,559	61,318
折扣券負債準備	18,510	16,207
增值稅及其它應繳稅項	(245,171)	(168,599)
其他應付款項	417,301	761,451
	1,451,130	1,972,429

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

28. 計息銀行貸款和其他貸款

	二零一二年六月三十日 (未經審核)			二零一一年十二月三十一日 (經審核)		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款—有抵押	6.10-10.50,	2013	1,204,000	6.48-9.47	2012	975,000
長期銀行貸款的即期部分 —有抵押	6.66-7.65 以HIBOR利率上浮1.3 及低於香港最佳貸款 利率2.25二者較低者	2013	326,410	6.11-7.65 以HIBOR利率上浮1.3 及低於香港最佳貸款 利率2.25二者較低者	2012	510,973
其他貸款	6.57	2013	797,846	—	—	—
			<u>2,328,256</u>			<u>1,485,973</u>
非即期						
長期銀行貸款—有抵押	6.66-8.28, 以HIBOR利率上浮1.3 及低於香港最佳貸款 利率2.25二者較低者	2013-2020	2,286,804	6.11-7.65 以HIBOR利率上浮1.3 及低於香港最佳貸款 利率2.25二者較低者	2013-2019	1,642,698
可換股債券	6.51	2013-2015	861,236	6.51	2013-2015	844,363
			<u>3,148,040</u>			<u>2,487,061</u>
			<u>5,476,296</u>			<u>3,973,034</u>

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

28. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
償還期：		
一年內	2,328,256	1,485,973
於第二年	313,336	316,714
於第三年至第五年(含首尾在內)	723,615	769,123
於五年以上	1,249,853	556,861
	4,615,060	3,128,671

	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
分析如下		
可換股債券		
於第三年至第五年(含首尾在內)	861,236	844,363

本集團的銀行貸款及銀行授信額度由以下資產抵押：

- (a) 本集團賬面淨值約為人民幣672,091,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣505,039,000元)的若干土地及樓宇；
- (b) 本集團賬面淨值約為人民幣121,341,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣128,924,000元)的若干投資性物業；
- (c) 本集團賬面淨值約為人民幣610,073,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,209,554,000元)的若干土地租賃預付款項；
- (d) 本集團賬面淨值約為人民幣353,118,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣497,964,000元)的若干持有待售物業；及
- (e) 本集團賬面淨值為人民幣222,107,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣206,723,000元)的若干發展中物業。

於財務報表日，深圳茂業(集團)股份有限公司，黃茂如先生和張靜女士為本集團的約為人民幣2,347,399,000元(二零一一年度：人民幣1,062,560,000元)的銀行貸款提供擔保。

28. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

本集團有以下未支取之銀行授信：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
浮動利率	271,720	530,570

計息銀行貸款的賬面價值與其公允值相若。

29. 已發行股本

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
9,000,000,000股(二零一一年十二月三十一日： 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：		
5,370,081,000股(二零一一年十二月三十一日： 5,388,014,000股)每股面值0.10港元之普通股	537,008	538,801
等值人民幣千元	480,407	481,988

本期已發行股本變動情況如下：

	發行的股份數	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬戶 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	5,388,014,000	481,988	2,715,928	3,197,916
回購及註銷股份數	(17,933,000)	(1,581)	(23,931)	(25,512)
於二零一二年六月三十日	5,370,081,000	480,407	2,691,997	3,172,404

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

29. 已發行股本(續)

年內所有購回的普通股均於年內被注銷，公司已發行的股本因此而相應減少。普通股回購所支付的溢價部分為港幣29,584,000元(相當於人民幣23,931,000元)，已計入資本公積科目。已注銷普通股的面值金額如綜合權益變動表列示的，已轉入股本回購儲備。

本年股份回購詳情如下：

回購日	回購普通股數	每股回購價		股權支付的對價	
		最高價 港幣	最低價 港幣	港幣千元	人民幣千元
於2012年1月4日	4,714,000	1.68	1.59	7,821	6,343
於2012年1月5日	1,364,000	1.66	1.65	2,260	1,837
於2012年1月6日	2,561,000	1.66	1.62	4,231	3,442
於2012年1月9日	1,579,000	1.70	1.65	2,648	2,156
於2012年1月10日	458,000	1.72	1.69	782	636
於2012年1月11日	77,000	1.73	1.73	133	108
於2012年1月18日	3,702,000	1.88	1.85	6,950	5,657
於2012年1月19日	3,478,000	1.90	1.88	6,553	5,333
	17,933,000			31,378	25,512

購股權

購股權計劃及購股權的詳情請參見財務報表附註30。

30. 購股權計劃

於2010年6月11日根據購股權計劃，總計126,308,000份購股權以單價港幣2.81元被授予給411位合資格的參與者。

於2010年12月30日根據購股權計劃，總計6,270,000份購股權以單價港幣3.43元被授予給5位合資格的參與者。

於2012年5月2日根據購股權計劃，總計650,000份購股權以單價港幣1.96元被授予給2位合資格的參與者。

30. 購股權計劃(續)

於報告期內尚未行使的購股權的行權價及行權期如下：

	截至六月三十日止六個月			
	2012年		2011	
	加權平均 行使價 每股 港幣	購股權數目	加權平均 行使價 每股 港幣	購股權數目
於一月一日	2.844	38,299,000	2.839	131,810,000
期內授出	1.960	650,000	—	—
期內失效	2.705	(2,628,000)	2.810	(2,588,800)
期內行使	—	—	2.841	(42,483,000)
期內過期	—	—	2.810	(1,047,200)
於六月三十日	2.838	36,321,000	2.840	85,691,000

於報告期內概無任何期權被行權(截至2011年6月30日止六個月：行權當日的加權平均收市價為每股港幣3.65元)。

於報告期內尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目*	行使價	
	每股港元	行權期
33,865,000	2.810	2012年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
2,131,000	3.430	2012年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
325,000	1.960	2012年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
<u>36,321,000</u>		

* 行權期內的行權數目須視乎本集團的經營業績，詳情如下：

本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售所得款項總額及利潤**較上一財政年度增長35%或以上。

** 「利潤」界定為本公司歸屬於該公司股東的淨利潤，不包括(1)因授出購股權而產生的稅後僱員開支；及(2)非經常性損益的影響。

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

30. 購股權計劃(續)

本集團本期轉回的期權費用為人民幣25,498,000元

於二零一二年六月三十日，根據購股權計劃本公司有36,321,000份未行使購股權。根據本公司現行的股本架構，悉數行使餘下的購股權將導致額外發行36,321,000股本公司普通股，增加發行股本3,632,100港元及股份溢價99,475,000港元(未計發行開支前)。

於財務報告批准報出日，根據該計劃本公司有36,321,000份未行使購股權，佔本公司於該日的已發行股份約0.7%。

31. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業及分租租入物業，協定期期介乎1年到16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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	140,156	132,837
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	166,505	213,348
五年後	142,875	160,707
	449,536	506,892

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定期期介乎1年至18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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	206,467	207,777
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	673,262	642,649
五年後	494,054	441,348
	1,373,783	1,291,774

32. 承擔

除上述附註31(b)所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	1,189,765	816,604

33. 關聯方交易與結餘

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 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) & (iv)	12,663	11,668
中兆投資(集團)有限公司(i) & (iv)	4,285	4,284
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i) & (iv)	27,345	27,345
深圳市崇德地產有限公司(i) & (iv)	212	212
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (iv)	3,254	3,250
重慶茂業地產有限公司(i) & (iv)	9,620	9,620
深圳友誼貿易中心有限公司(「深圳友誼」)(iii) & (iv)& (v)	14,550	13,350
常州泰富房地產開發有限公司(i) & (iv)	3,540	3,540
瀋陽茂業置業有限公司(「茂業置業」)(i) & (iv)	11,771	12,048
	87,240	85,317

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

33. 關聯方交易與結餘(續)

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

	截止六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
經營百貨店收取的管理費收入：		
無錫茂業百貨有限公司(i) & (vi)	1,960	1,871
如下公司分攤一家百貨店運營損失：		
茂業置業(i) & (vii)	21,083	23,551
地產事業服務收費：		
深圳茂業集團(i)	822	—
(2) 非經常性交易		
貸款及其他款項：		
深圳茂業集團(i) & (viii)	100,000	—
下列董事擔保的銀行貸款：		
深圳茂業集團(i) & (ix)	850,000	850,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii) & (ix)	1,800,000	1,800,000
	2,650,000	2,650,000

(i) 彼等為本公司的同系附屬公司。

(ii) 黃茂如先生為本公司董事。

(iii) 鍾鵬翼先生為本公司的董事，亦為深圳友誼的股東。

(iv) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支，乃根據本集團與本公司同系附屬公司及深圳友誼協定的相關合約確定。

(v) 根據本集團與深圳友誼的租賃協議，倘在租賃期前兩年的年度內(即自2010年5月1日起至2012年4月30日)，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損，該虧損將由深圳友誼承擔。截止於2012年4月30日，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損人民幣1,467,000元。因此，根據租賃協議由深圳友誼承擔的虧損額為人民幣1,467,000元。

33. 關聯方交易與結餘(續)

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

- (vi) 管理百貨店而收取的管理費收入乃根據本集團與本公司同系附屬公司協定的相關合約確定。
- (vii) 根據本集團一家附屬公司瀋陽茂業百貨有限公司(「瀋陽茂業」)與茂業置業於二零一一年七月十五日關於瀋陽茂業及茂業置業合作經營的一家百貨店而訂立的合作經營條款，倘瀋陽茂業在自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日的經營期間遭受損失，茂業置業將承擔瀋陽茂業除稅前損失總額的80%，以最高金額為每年人民幣38,000,000元為限。倘瀋陽茂業在上述經營期間產生了利潤，茂業置業有權收取稅前利潤的20%，以最高金額為10,000,000元為限。
- (viii) 本集團提供了人民幣100,000,000元的貸款與深圳茂業集團，更多詳情載於綜合簡明財務狀況表附註(24)。
- (ix) 若干本集團的銀行貸款由一家本公司的同系附屬公司，黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收關聯方		
應收聯營公司	907	907
應收同系附屬公司	61,043	40,518
應收附屬公司非控股股東	23,603	—
應收受本集團董事重大影響之公司	3,814	2,347
	89,367	43,772
應付關聯方		
應付聯營公司	151	151
應付附屬公司非控股股東	—	19,228
應付同系附屬公司	12,041	11,570
應付受本集團董事重大影響之公司	335	537
	12,527	31,486

中期簡明

綜合財務報表附註

於二零一二年六月三十日

33. 關聯方交易與結餘(續)

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：(續)

於2012年6月30日應收關聯方以及應付關聯方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，分別是人民幣64,857,000元(2011年12月31日：人民幣42,865,000元)和人民幣12,376,000元(2011年12月31日：人民幣12,107,000元)。與同系附屬公司和其他關聯方的其它結餘是非貿易性質的，無擔保，免息，於要求時償還的。

未愈期或未減值的關聯方結餘的帳面值與其它近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該等關聯方結餘的帳面價值與其公允價值相若。

(c) 應收同系附屬公司貸款和應收款項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
深圳茂業集團(附註24)	100,000	—

(d) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
薪金及津貼	1,591	3,541
退休福利	33	60
以股權結算的購股權	(2,812)	2,022
	(1,188)	5,623

34. 公允值層級

截至二零一二年六月三十日，本集團持有的以公允價值計量的金融資產如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	第一級 (未經審核) 人民幣千元	第二級 (未經審核) 人民幣千元	第三級 (未經審核) 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產 交易證券	9,483	9,483	—	—
可供出售的權益投資 股票	714,418	714,418	—	—

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，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法層次3。

35. 報告期後事項

於二零一二年七月二十六日，深圳茂業商廈有限公司通過中國銀行市場間市場成功發行人民幣為800百萬元的短期融資券。該項融資券固定利率為4.29%，到期日為2013年7月26日。

於二零一二年七月一日至二零一二年七月二十五日，深圳茂業商廈有限公司通過證券交易市場以人民幣243,311,000元的現金代價成功購得7,124,768股大商股份(簡稱「大商」)，一家於上海證券交易所上市的公司(股份代碼為：600694)。本次交易完成後，深圳茂業商廈有限公司總計持有13,325,022股大商股份，佔「大商」已發行股份的比率約為4.5%。

36. 批准的中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於二零一二年八月十五日獲董事會批准及授權發行。