

# 重要提示

倘閣下對本招股章程內容有任何疑問，閣下應諮詢獨立專業意見。



## Maoye International Holdings Limited 茂業國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

發售股份數目	:	863,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	86,300,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目	:	776,700,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份3.80港元(另加1.0%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，股款須於申請時繳足，多收款項可予退還)
面值	:	每股股份0.10港元
股份代號	:	848

聯席全球協調人及聯席保薦人  
(按英文字母排列)

Goldman Sachs 高盛

HSBC



滙豐



UBS

瑞銀投資銀行

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

Goldman Sachs 高盛

HSBC



滙豐



UBS

瑞銀投資銀行

JPMorgan



香港聯交所及香港結算對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄七「送呈公司註冊處處長的文件及備查文件」一節所列的文件，已根據香港公司條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證監會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司將於定價日協定發售價。預期定價日為2008年4月24日或前後，惟無論如何不遲於2008年5月2日。除非另行公佈，否則發售價不會超過3.80港元，目前亦預期不會低於2.90港元。申請香港發售股份的投資者，申請時必須支付最高發售價每股發售股份3.80港元，另加1%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。倘發售價低於3.80港元(即最高發售價)，則有關款項可予退還。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可在本公司的同意下於遞交香港公開發售申請最後限期的上午或之前，隨時將本招股章程所列的指示發售價範圍調低。在此情況下，有關指示發售價範圍的通告將於遞交香港公開發售申請最後限期的上午前在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登。倘於遞交香港公開發售申請最後限期前已遞交香港發售股份的申請，則即使其後調低指示發售價範圍亦不得撤回申請。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」、「香港公開發售的條件」及「如何申請香港發售股份」章節。

如因任何理由，聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司未能就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將會失效。

發售股份的有意投資者務請注意，聯席賬簿管理人(代表包銷商)可在發生本招股章程「包銷—終止理由」一節所載的任何情況下，於發售股份開始在香港聯交所買賣當日上午八時正(香港時間)前，透過向本公司發出聯席賬簿管理人(代表包銷商)的通知，隨時全權酌情終止香港包銷協議。閣下務須參閱該節所載的其他詳情。

發售股份並無及將不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，亦不得在美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份(i)依據美國證券法144A規則所規定及根據美國證券法144A規則的限制獲豁免根據美國證券法登記或其他根據美國證券法獲豁免的登記而於美國境內提呈、出售或交付；或(ii)根據美國證券法S規例在美國境外離岸交易提呈、出售或交付則除外。

# 預期時間表

倘下文所載有關香港公開發售的預期時間表有任何變動，我們將在香港刊發公佈，並刊登在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)。

2008年<sup>(1)</sup>

開始辦理認購登記申請<sup>(2)</sup>..... 4月24日星期四上午11時45分

遞交白色及黃色申請表格及向香港結算

發出電子認購指示的截止時間<sup>(3)</sup>..... 4月24日星期四中午12時正

截止辦理認購登記申請<sup>(2)</sup>..... 4月24日星期四中午12時正

預期定價日..... 4月24日星期四

在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發有關下列各項的公佈：

- 發售價；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港公開發售申請的踴躍程度；及
- 香港發售股份的分配基準..... 5月2日星期五

可於多個不同渠道查詢分配結果；包括聯交所及

本公司的網站，誠如本招股章程「如何申請

香港發售股份—公佈結果」一節所述.....自5月2日星期五起

根據香港公開發售向全部或部分成功的

申請人寄發股票的日期<sup>(4)</sup>..... 5月2日星期五或之前

根據香港公開發售向全部成功(倘適用)或全部或

部分不成功的申請人寄發退款支票的日期<sup>(5)</sup>..... 5月2日星期五或之前

股份開始在香港聯交所買賣的日期..... 5月5日星期一

附註：

1. 所有時間均指香港當地時間。全球發售的架構，包括其條件的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
2. 倘香港於2008年4月24日星期四上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始或截止辦理認購登記申請。其他資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「惡劣天氣對開始辦理認購登記申請的影響」分段。倘於2008年4月24日星期四並無開始及截止認購登記申請，則本節「預期時間表」所述日期可能受到影響。在此情況下，本公司將刊登報章公佈。
3. 向香港結算發出電子認購指示之申請人務請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段。
4. 香港發售股份股票預期於2008年5月2日星期五發出，惟在(i)全球發售在各方面均成為無條件，以及(ii)本招股章程「包銷」一節「終止理由」一分段所述的終止權利並無行使並已告失效，股票方始成為有效的所有權憑證。
5. 倘閣下的申請全部或部分不獲成功接納，及倘閣下的申請獲成功接納而發售價低於申請時應繳付的價格，則閣下會獲發退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符(或如屬由聯名申請人提交的提請，則為排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符)，或會列印於閣下的退款支票(如有)上。該等資料亦可能轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兌現申請人的退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘閣下不準確填寫香港身份證號碼或護照號碼，或會導致閣下的退款支票延誤或無法兌現。

## 預 期 時 間 表

閣下應審慎閱讀本招股章程中「包銷」、「如何申請香港發售股份」及「全球發售的架構」章節中有關全球發售的架構、如何申請香港發售股份及預期時間表，其中包括條件、惡劣天氣之影響及寄發退款支票及股票的詳情。

根據香港公開發售以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在有關申請表格上表示欲前往本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司親自領取任何退款支票及股票(如適用)的申請人，可於2008年5月2日星期五上午9時正至下午1時正，親自前往本公司的香港股份過戶登記分處領取退款支票及股票(如適用)。在領取時必須出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明及(如適用)授權文件。

根據香港公開發售以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在有關申請表格上表示欲親自領取退款支票的申請人，可親自領取退款支票(如有)，但不可選擇親自領取股票，有關股票將會存入中央結算系統，並記存入閣下指定之中央結算系統參與者股份賬戶或中央結算系統投資者戶口持有人的股份賬戶(視情況而定)。以**黃色**申請表格申請香港發售股份的申請人領取退款支票的方法和**白色**申請表格申請人相同。

向香港結算發出電子認購指示提出申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段。

未獲領取的股票及退款支票將按有關申請表格所示地址以平郵方式寄出，郵誤風險概由申請人承擔。其他資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

## 致投資者的重要通知

本公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈與銷售發售股份受到若干限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而被該等司法權區適用的證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時僅應倚賴本招股章程及申請表格所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲取本公司、聯席賬簿管理人、任何包銷商、任何彼等各自的董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士或參與方授權而加以依賴。

	<u>頁數</u>
概要 .....	1
釋義 .....	10
風險因素 .....	16
前瞻性陳述 .....	32
豁免遵守香港上市規則 .....	33
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	35
參與全球發售的各方 .....	39
公司資料 .....	42
行業概覽 .....	43
歷史及架構 .....	58
業務 .....	70
與控股股東的關係及關連交易 .....	108
董事及高級管理層 .....	127
股本 .....	134
主要股東 .....	137
財務資料 .....	138
未來計劃及所得款項用途 .....	171
包銷 .....	172
全球發售的架構 .....	178
如何申請香港發售股份 .....	183
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 利潤預測 .....	III-1
附錄四 — 物業估值 .....	IV-1
附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長的文件及備查文件 .....	VII-1

# 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅屬概要，故此未必包括對閣下而言可能重要的全部資料。閣下在決定投資發售股份前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險，投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，應細閱該節。

## 概覽

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於八個城市經營15家商店，包括八家茂業品牌店及七家成商品牌店，目標定於中高檔次的零售市場。本集團自1997年在深圳開設首家百貨店後，目前經營八家茂業品牌店，包括一家位於重慶的茂業品牌管理店以及一家在2007年10月開業位於無錫的茂業品牌管理店，此乃華東地區首家茂業品牌店。本集團所有商店設在中國兩個經濟特區深圳及珠海，及中國兩個綜合配套改革試驗區重慶及成都的黃金購物地段。

本集團於華南及西南的領導地位，建基於已建立的百貨連鎖店，根據董事所知，並參考競爭對手所刊登的數據，以樓面面積、收入及利潤計算，於華南及西南各區分別開設五家及九家商店的本集團已躋身區內龍頭之列。本集團經營的商店的總建築面積超過481,461平方米，當中六家商店的建築面積各自超逾40,000平方米。本集團於2005年、2006年及2007年的總收入分別為人民幣918.1百萬元、人民幣1,352.6百萬元及人民幣1,567.3百萬元，而本集團於2005年、2006年及2007年的權益持有人應佔利潤則分別達人民幣136.8百萬元、人民幣217.1百萬元及人民幣417.0百萬元。

本集團百貨店主要以中國經濟特區及綜合配套改革試驗區內較富裕的城市居民為對象，原因是該等城市的人均可支配收入較高且增長快速。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。於2007年12月31日，本集團的百貨店出售超過2,800個品牌，提供的商品一應俱全，大致可分類為珠寶、鐘錶及化妝品；鞋履及皮革製品；女士服裝；男士服裝；休閒服裝；體育用品；兒童用品；家電；家居佈置及家庭用品；及超級市場。本集團的商店大多數設有配套零售及服務店，如餐廳、藥房、咖啡室，以及髮廊與美容院等，以增加本集團商店顧客人流並為顧客提供「一站式」的購物體驗。

本集團茂業及成商品牌百貨店的收入主要來自特許專櫃銷售佣金、商品直銷收入及商店租戶的租金收入。特許專櫃銷售，泛指本集團讓品牌貨品供應商（稱為特許經銷商）佔用本集團商店指定面積並銷售其商品的安排，而本集團則從特許專櫃銷售總額中，收取某百分比的佣金。至於商品直銷方面，本集團自行採購，並直接銷售其所採購的商品。目前，本集團超市及家電部門的大部分商品以及廣為人知的品牌化妝品皆以直銷安排的形式出售。本集團亦將商店的特定面積租予其他業務營運商，如珠寶櫃台、餐廳、藥房以及美容院與髮廊等。

本集團為首家成功於中國收購一家上市百貨公司控制性權益的外資企業。於2005年6月，本集團收購上海證券交易所上市公司成商集團股份有限公司（「成商」）（股份編號：600828）的大部分股權，成商為四川省百貨連鎖店營運商。擴充計劃之目的乃決意鞏固集團於現時

營運地區的領導地位，並考慮將業務擴充至消費力強並穩步提升的富裕城市，且本集團堅信能夠建立市場領導地位的新地區，方法是在本集團經營的各個城市設立最少兩至三家商店。本集團計劃於三至五年內開設12家新店，包括以茂業品牌開設六家新店，分別為深圳兩家、華東江蘇省無錫及常州各一家以及東北遼寧省瀋陽兩家，並以成商品牌在重慶或四川省開設六家新店。

本集團通過收購成商，同時亦收購了本集團收購成商前其一直擁有且並非從事百貨店運營的業務，此等業務包括汽車銷售、酒店營運及廣告。汽車銷售業務包括新車銷售、供應汽車零件及汽車維修服務，此等業務由位於四川省成都的兩家汽車經銷商負責經營。於2007年，成商的汽車銷售業務合共出售了2,164輛汽車，產生的收入達人民幣311.5百萬元。

## 本集團的競爭優勢

本集團相信其本身具備以下主要競爭優勢：

- 於華南及西南地區富庶的經濟特區及綜合配套改革試驗區擁有市場領導地位
- 成功的中國百貨業整合者
- 控股股東集團商業地產開發與百貨店發展成功結合的商業模式
- 創新及有效的營銷及推廣
- 富經驗且專注投入管理團隊
- 資訊科技系統

## 本集團的策略

本集團計劃通過以下策略，成為全中國具領導地位的連鎖百貨公司，並繼續提升盈利能力：

- 持續增強本集團現存百貨店的收入增長及盈利能力
- 加快開設新店的步伐及擴展至其他國內經濟發達城市
- 選擇性地收購具吸引力的百貨店及／或位於黃金地段的物業
- 發掘創新及互補的商業模式
- 進一步改善本集團的資訊科技系統
- 擔任國際領先奢華品牌的分銷商或銷售代理，進一步擴大高檔次商品的銷售

# 概 要

## 財務資料概要

本集團載於本招股章程的財務資料乃按國際財務報告準則編製。下表載列本集團的合併財務資料摘要，此應與本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。下列截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度的收益表資料摘要，以及於2005年、2006年及2007年12月31日的資產負債表資料摘要，乃源自本招股章程附錄一所載的會計師報告。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併收益表數據摘要：</b>			
收入 .....	918,140	1,352,600	1,567,301
其他收入 .....	186,867	299,102	355,638
購買貨物及存貨變動 .....	(457,078)	(669,911)	(728,055)
僱員開支 .....	(110,000)	(196,750)	(93,395)
折舊及攤銷 .....	(91,721)	(133,397)	(128,898)
運營租金開支 .....	(94,383)	(135,558)	(128,513)
其他運營開支 .....	(200,706)	(264,507)	(284,802)
其他收益／(虧損)淨額 .....	4,122	(18,482)	83,946
運營利潤 .....	155,241	233,097	643,222
融資成本 .....	(31,937)	(53,005)	(99,140)
分佔聯營公司損益 .....	3,274	3,804	3,573
除所得稅前利潤 .....	126,578	183,896	547,655
所得稅 .....	(9,476)	(5,964)	(103,567)
年度利潤 .....	117,102	177,932	444,088
以下人士應佔利潤：			
本公司權益持有人 .....	136,759	217,059	416,999
少數股東權益 .....	(19,657)	(39,127)	27,089
	117,102	177,932	444,088
股息 .....	—	—	1,063,950

下表載列本集團於截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度的收入明細表。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
特許專櫃銷售佣金 .....	373.5	557.9	680.5
直銷 .....	317.2	436.1	479.5
出租商場舖位的租金收入 .....	56.2	77.5	86.1
運營百貨店的管理費收入 .....	—	—	1.0
銷售汽車 .....	166.9	280.5	311.5
其他 .....	4.3	0.6	8.7
總計 .....	918.1	1,352.6	1,567.3

# 概 要

下表載列本集團於截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度的其他收入明細表。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
來自供應商及特許經銷商收入			
— 行政及管理費收入	101.0	156.9	180.1
— 宣傳收入	49.2	67.8	84.1
— 信用卡手續費	14.3	22.8	41.1
投資物業的租金收入	13.7	34.2	32.2
利息收入	4.2	8.0	9.9
其他	4.5	9.4	8.2
	<u>186.9</u>	<u>299.1</u>	<u>355.6</u>
	於12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表數據摘要：</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	875,200	833,782	825,382
投資物業	352,309	334,778	318,332
土地租賃預付款項	362,147	347,000	369,935
商譽	38,134	45,114	45,286
於聯營公司的投資	39,124	78,412	30,509
可供出售權益投資	27,818	26,606	106,195
開發中物業	—	145,983	—
預付款項	3,629	3,956	4,543
遞延稅項資產	79,849	119,406	51,591
非流動資產總值	<u>1,778,210</u>	<u>1,935,037</u>	<u>1,751,773</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	87,614	98,654	113,131
按公允值計入損益表的權益投資	—	4,895	11,573
應收貿易賬款	3,794	2,929	3,938
預付款項及其他應收款項	450,470	391,011	224,151
應收關連人士款項	698,574	1,399,120	1,101,015
現金及現金等價物	553,537	372,665	391,577
流動資產總值	<u>1,793,989</u>	<u>2,269,274</u>	<u>1,845,385</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	726,452	747,188	840,254
已收按金、應計費用及其他應付款項	677,070	501,462	483,929
附息銀行貸款	667,000	773,800	610,381
應付關連人士款項	384,405	416,305	58,636
應付所得稅	25,929	54,828	36,171
應付股息	—	—	209,547
流動負債總額	<u>2,480,856</u>	<u>2,493,583</u>	<u>2,238,918</u>
流動負債淨額	<u>(686,867)</u>	<u>(224,309)</u>	<u>(393,533)</u>
資產總值減流動負債	<u>1,091,343</u>	<u>1,710,728</u>	<u>1,358,240</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	125,796	117,919	110,042
附息銀行貸款	21,968	456,726	786,712
非流動負債總額	<u>147,764</u>	<u>574,645</u>	<u>896,754</u>
資產淨值	<u>943,579</u>	<u>1,136,083</u>	<u>461,486</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
繳足/已發行股本	51,135	51,135	75
儲備	632,685	849,171	200,683
	<u>683,820</u>	<u>900,306</u>	<u>200,758</u>
少數股東權益	259,759	235,777	260,728
權益總額	<u>943,579</u>	<u>1,136,083</u>	<u>461,486</u>



## 概 要

下表載列截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度商品直銷(不包括汽車銷售)的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商品直銷.....	317,230	436,083	479,482
減：商品直銷成本.....	(297,707)	(406,752)	(435,040)
毛利.....	19,523	29,331	44,442
毛利率.....	6.2%	6.7%	9.3%

於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團流動負債淨額(或負運營資金)分別為人民幣686.9百萬元、人民幣224.3百萬元及人民幣393.5百萬元。於2008年2月29日，本集團的流動負債淨額為人民幣301.4百萬元。本集團於2005年就擴充百貨店網絡及收購成商而造成大量資本開支，導致過往出現運營資金虧絀。有關本集團運營資金狀況及增加運營資金的計劃的進一步討論詳情，請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—運營資金」。

### 利潤預測

本集團預測，按本招股章程「附錄三一利潤預測」所載的基準及假設，截至2008年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔合併利潤(根據國際財務報告準則編製)將不大可能少於人民幣290.4百萬元(約322.6百萬港元)。

按全面攤薄基準及假設本公司自2008年1月1日起已上市，並於2008年1月1日合共已發行5,113,000,000股股份，本公司截至2008年6月30日止六個月的預測每股盈利約為人民幣0.057元(或0.063港元)。

本集團已向香港聯交所承諾，截至2008年6月30日止六個月的中期業績將根據香港上市規則第11.18條進行審核。

### 全球發售數據

	按發售價 2.90港元計算	按發售價 3.80港元計算
股份市值 <sup>(1)</sup> .....	14,827,700,000港元	19,429,400,000港元
每股股份未經審核備考有形資產淨值 <sup>(2)</sup> ...	0.49港元	0.64港元

(1) 假設超額配股權不獲行使，市值乃按緊隨全球發售及資本化發行完成後預期將發行5,113,000,000股股份的基準計算。

(2) 在達致每股股份未經審核備考有形資產淨值時，已作出本招股章程「財務資料—未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述的調整，並基於緊隨全球發售及資本化發行完成後預計將發行5,113,000,000股股份計算(假設超額配股權不獲行使)。

### 所得款項用途

扣除有關全球發售的包銷費用及估計開支後，並假設發售價為每股股份3.35港元(即指示發售價範圍每股股份2.90港元至3.80港元的中位數)，全球發售所得款項淨額將合共約為2,717.4百萬港元(假設超額配股權不獲行使)。董事擬將全球發售所得款項淨額撥作以下用途：

- 約35%至40%(約951.1百萬港元至1,087.0百萬港元)可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處於黃金位置的物業；

## 概 要

- 約30%至35% (約815.2百萬港元至951.1百萬港元) 用作擴充本集團的零售網絡，包括於現有及新運營城市開設新百貨店；
- 約15% (約407.6百萬港元) 用作翻新及提升本集團的現有百貨店；
- 約5% (約135.9百萬港元) 用作提升本集團現有的信息科技系統；
- 不超過所得款項淨額總額10%的結餘金額 (不多於271.7百萬港元) 將用作營運資金及一般公司用途。

於最後實際可行日期，本集團並無識別任何將予收購的業務、公司或土地。就選擇合適收購目標而言，本集團將考慮本集團的發展策略、國內生產總值、該區的人均可支配收入及零售市場的大小、百貨店的競爭、地理位置、可予收購的百貨店品牌及於目標區域設立三至五家百貨店的可行性。

倘發售價定為建議發售價範圍的上限，本集團將獲得額外所得款項淨額約372.8百萬港元，將可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處於黃金位置的物業。

倘發售價定為建議發售價範圍的下限，全球發售的所得款項淨額將減少約372.8百萬港元。在此情況下，上述每項用途所獲分配的款項將按比例減少。

倘超額配股權獲悉數行使(假設發售價為每股3.35港元)，本集團將獲得額外所得款項淨額約416.3百萬港元，將可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處於黃金位置的物業。

倘若全球發售所得款項淨額未有即時撥作上述用途，董事可將部分或全部所得款項存放於香港及／或中國的認可金融機構及／或持牌銀行作短期計息存款。

倘若所得款項用途有任何重大變動，本集團將於香港刊發一則公佈。

## 股息及股息政策

有關重組方面，誠如「歷史及架構 — 重組」所述，中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業向其當時的權益持有人宣派股息合共人民幣1,064.0百萬元。該等股息已於2007年獲中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業的權益持有人批准。已宣派的股息當中，人民幣854.4百萬元已於2007年內支付，餘下人民幣209.6百萬元的已宣派股息於2007年12月31日後支付。於2008年3月22日，本公司向其當時的權益持有人宣派股息80.0百萬港元(約相等於人民幣72.6百萬元，假設按匯率1.00港元兌人民幣0.9076元換算)，此等股息已於2008年4月7日悉數結清。支付該等股息的資金來源為本集團的運營現金流量及控股股東集團償還結欠本集團的款項。閣下應注意過往的股息分派並非本集團未來股息分派政策的指標。

# 概 要

於全球發售完成後，本公司股東可收取本公司所宣派的股息。股息派付與否及相關數額由董事視乎本公司未來業務及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事視為相關的其他因素酌情決定。股息的任何宣派、支付及股息金額均須符合本公司章程文件及開曼群島公司法規定，包括(如有規定)獲得股東批准。此外，本公司的控股股東可影響本公司股東於股東大會上批准任何股息派付。

未來股息派付亦會取決於是否獲得本公司中國附屬公司所派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算的利潤淨額派付，而中國會計準則與其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。根據中國法律，外商投資企業(例如本公司若干中國附屬公司)須撥出部分利潤淨額作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若本公司附屬公司有負債或虧損，或根據本公司或本公司附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券或其他協議中的任何限制性契約，本公司附屬公司分派股息亦可能受到限制。

本集團現時計劃於截至2008年12月31日止年度宣派不少於其權益持有人應佔利潤淨額30%的股息，但須視乎上述因素而定。本公司股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將以本公司董事認為合法、公平及可行的任何方式向本公司股東派付。

## 風險因素

本集團的運營及行業以及全球發售涉及若干風險，該等風險的概要載於本招股章程「風險因素」一節。該等風險可分類如下：

### 與本集團業務有關的風險

- 本集團目前絕大部分業務均於廣東省、四川省及重慶市經營，且絕大部分收入均來自該等省市
- 本集團在發掘新市場及實行擴展計劃時或會遇到困難
- 本集團依靠特許專櫃賺取絕大部分收入
- 本集團依賴主要品牌的供應商、特許經銷商及商店租戶維持市場形象
- 本集團或無法預測消費者品味及需求的變化或作出相應調節
- 本集團可能無法改善成商的經營及財務表現
- 倘成商未能達至本集團就成商股份改革所釐定的目標利潤水平或未能符合其他條件，本集團須向成商公眾股東轉讓部分於成商的股份
- 本集團依賴主要管理人員及其他要員經營業務
- 本集團的擴展計劃需要龐大的資本開支，而本集團未必具備足夠的財務資源
- 本集團近期錄得運營資金淨虧絀(包括於2007年12月31日及2008年2月29日)，而倘本集團未能於其負債到期時償還，本集團將拖欠其負債，以及將對本集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響

# 概 要

- 本集團的控股股東對本集團的管理及事務有重大影響力，而行使此影響力可能有違閣下的最佳利益
- 本集團須依靠資訊科技系統正常運作
- 如因業主的業權缺失或其他原因使本集團現有百貨店的租約於屆滿時不予續訂或被終止，而本集團未能尋找合適的物業以重置百貨店，則本集團的經營業績或受到不利影響
- 本集團可能因租賃物業業主的房屋所有權出現缺失或產權負擔而須搬遷百貨店
- 成商為公眾上市公司，成商股份的交投情況可能影響本公司股份的成交價
- 本集團或無法續領監管牌照及批准以運營現有業務，或無法取得相類的監管牌照及批准以開設新店
- 本集團依賴「茂業」、「茂業百貨」、及「成商」商號及商標
- 本集團的保險未必足以彌補所有損失
- 倘本集團未能有效地推廣及宣傳百貨店，本集團的銷售或會下降
- 本集團涉及法律糾紛，可能因而遭受損失或承擔責任
- 本集團物業出現未符合規例情況

## 與本行業有關的風險

- 本集團依靠中國的消費者需求
- 本集團所處行業競爭激烈
- 本集團的銷售受到季節因素影響
- 本集團或無心侵犯第三方知識產權
- 本集團可能因旗下百貨店所銷售的商品而面對產品責任索償

## 與本集團於中國運營有關的風險

- 中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策轉變，可對本集團的業務構成不利影響
- 人民幣匯率波動可對本集團的運營及財務業績構成重大不利影響
- 中國法律體制存在不確定因素，可對本集團的業務及經營業績造成不利影響
- 向本集團或居住在中國的董事送達法律程序文件，或對本集團或董事強制執行非中國法院所作出的判決可能存在困難
- 本集團的擴展計劃或會受中國最近關於外國實體收購國內公司的法規所影響
- 本集團的業務及經營業績可因中國政府對中國境內的外國投資的政策變化而受到不利影響
- 本集團可能受到中國的缺電情況影響
- 新制定的中國稅法可能影響本公司及股東所收股息獲稅務豁免的現狀，亦可能增加本公司的所得稅率

## 概 要

- 本集團在中國稅法下享有的若干優惠待遇屆滿或改變，可對本集團的經營業績產生重大不利影響
- 本集團中國運營附屬公司派付股息受到中國法律限制
- 本集團或因爆發傳染病及其他疫症而受影響
- 本集團或因天災、戰爭及其他災害而受到不利影響

### 與全球發售有關的風險

- 股份過往並無公開市場，故股份的流通性及市價或會波動
- 股份買家將面臨即時攤薄，而倘本公司日後增發股份，亦可能面臨進一步攤薄
- 本公司現有股東日後在公開市場上出售大量股份，可對股份的當時市價造成重大不利影響
- 過往股息分派並非本集團未來股息政策的指標
- 本招股章程內有關中國、中國經濟及零售行業的若干事實、預測及其他統計數字乃取材自多項官方政府資料，可能並不可靠
- 開曼群島法律對少數股東保障較低，閣下保障自身利益方面可能遇到困難
- 投資者應細閱整份招股章程，務請投資者不應依賴報章報導或其他媒體中所載有關本集團及／或全球發售的任何資料

## 釋 義

在本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義。

「申請表格」	指 與香港公開發售相關的白色申請表格及黃色申請表格，或如文義所指上述任何一份申請表格
「細則」	指 本公司於2008年4月17日有條件採納將於上市時生效且經不時修訂的公司組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄五
「董事會」	指 本公司董事會
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「資本化發行」	指 「附錄六一法定及一般資料—有關本公司的其他資料」一節所述將本公司若干股份溢價賬的進賬撥作資本而發行4,249,999,999股新股份
「開曼群島公司法」	指 開曼群島第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「中央結算系統」	指 由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指 獲准參與中央結算系統作為直接結算參與者或一般結算參與者的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指 獲准參與中央結算系統作為託管商參與者的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指 獲准參與中央結算系統作為投資者戶口持有人的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指 中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「成商」	指 成商集團股份有限公司(前稱成都人民商場(集團)股份有限公司)，一家於中國成立的股份有限公司並於上海證券交易所上市，股份代號為600828。於最後實際可行日期，本集團擁有成商69.23%的股權
「中國」或「國內」	指 中華人民共和國，就本招股章程而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指 茂業國際控股有限公司，一家於2007年8月8日在開曼群島註冊成立的有限公司，並除文義另有所指外，全部其附

## 釋 義

屬公司，或按文義所指，在茂業國際控股有限公司成為其目前附屬公司的控股公司之前，則指其現時附屬公司及該等附屬公司或其前身公司(視乎情況而定)所經營的業務

「控股股東」	指 MOY International 及／或黃先生(除文義另有所指外)
「控股股東集團」	指 黃先生、其任何聯繫人士，及黃先生及其聯繫人士擁有大部分擁有權或控制權的公司，包括MOY International、Maoye Holdings Limited及Richon(本集團除外)
「董事」	指 本公司董事
「除外店」	指 茂業重慶解放碑店及茂業無錫店
「全球發售」	指 香港公開發售及國際發售
「高盛」	指 高盛(亞洲)有限責任公司
「大中華」	指 中國、香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本集團」或「我們」	指 本公司及其附屬公司，除文義另有指明者外，「我們」將據此詮釋
「港元」	指 香港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指 香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「香港」	指 中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指 香港法例第32章公司條例(經不時修訂及增補)
「香港上市規則」	指 香港聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「香港發售股份」	指 本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售86,300,000股新股份以供認購(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)

## 釋 義

「香港公開發售」	指 根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件並在其規限下，按發售價向香港公眾人士發行及發售可供認購的香港發售股份以換取現金，其他詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節「香港公開發售」一段
「香港聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港包銷商」	指 本招股章程「包銷」一節「香港包銷商」一段所列的包銷商，即香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指 包括聯席賬簿管理人、香港包銷商與本公司等各方就香港公開發售訂立的包銷協議，有關其他詳情載於本招股章程「包銷」一節「包銷安排及開支」一段
「滙豐」	指 香港上海滙豐銀行有限公司
「獨立第三方」	指 任何與本公司、其附屬公司或其各自的聯營公司的任何董事、總經理、副總經理或主要股東沒有關連的個別人士或公司(按香港上市規則的涵義)
「國際發售股份」	指 本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的776,700,000股新股份，連同本公司根據行使超額配股權可能發行的任何股份(如適用)(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)
「國際發售」	指 國際包銷商按發售價向專業、機構及／或其他投資者有條件配售國際發售股份，其他詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指 若干國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指 預期由(其中包括)聯席賬簿管理人、國際包銷商與本公司就國際發售訂立的國際包銷協議，其他詳情載於本招股章程「包銷」一節「國際發售」一段
「聯席賬簿管理人」 及「聯席牽頭經辦人」	指 高盛、滙豐、瑞銀及摩根大通



## 釋 義

「聯席全球協調人」 及「聯席保薦人」	指 高盛、滙豐及瑞銀
「摩根大通」	指 J.P. Morgan Securities Ltd.
「最後實際可行日期」	指 2008年4月11日，即本招股章程刊發前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市」	指 股份在主板上市
「上市日期」	指 股份獲准在香港聯交所上市及買賣的日期，預期將為2008年5月5日或前後
「茂業集團」	指 茂業集團有限公司，一家於1993年3月30日在香港註冊成立的有限公司，為控股股東集團成員公司
「Maoye Holdings Limited」	指 Maoye Holdings Limited，一家於2007年6月25日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由黃先生全資擁有。Maoye Holdings Limited 乃控股股東集團成員公司
「MOY International」	指 MOY International Holdings Limited，一家於2000年12月12日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由黃先生全資擁有，MOY International 乃控股股東集團成員公司
「Maoye Investment」	指 Maoye Department Store Investment Limited，一家於2007年7月25日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由MOY International全資擁有。Maoye Investment持有緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約83.1%（假設超額配股權不獲行使）
「主板」	指 香港聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），乃獨立於香港聯交所的創業板，且與其並行營運
「章程大綱」	指 本公司於2008年4月17日有條件採納將於上市時生效且不時修訂的組織章程大綱，其概要載於本招股章程附錄五
「黃先生」	指 執行董事及本集團的控股股東黃茂如先生，張靜女士的丈夫
「張靜女士」	指 非執行董事張靜女士，黃先生的夫人
「發售價」	指 每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費），不多於3.80港元，並預期不少於2.90港元，此價格將

## 釋 義

由本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)於定價日或之前協定

「發售股份」	指 香港發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指 本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商的購股權，可據此要求本公司按發售價配發及發行最多合共129,450,000股股份(佔根據全球發售初步提呈股份總數的15%)，以(其中包括)補足國際發售中的超額分配，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國公司法」	指 中國公司法，由第八屆全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日制訂，並於1994年7月1日生效(經不時修訂、增補或以其他方式修改)
「中國政府」	指 中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府機構)
「定價協議」	指 本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指 2008年4月24日或之前或本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)可能協定的較後日期，其時將釐定發售價
「合資格機構買家」	指 按144A規則所界定的符合資格的機構買家
「S規例」	指 美國證券法下S規例
「重組」	指 本集團預期上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史及架構—重組」一節
「Richon」	指 Richon Holdings Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，由黃先生全資擁有。Richon乃控股股東集團成員公司
「人民幣」	指 中國的法定貨幣
「144A規則」	指 美國證券法144A規則
「國家外匯管理局」	指 中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理事宜的中國政府機關
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及增補)
「股份」	指 本公司每股面值0.10港元的普通股

## 釋 義

「深圳茂業集團」	指 深圳茂業(集團)股份有限公司，一家於1995年5月5日在中國註冊成立的有限公司，乃控股股東集團成員公司
「百貨店總收入」	指 特許專櫃銷售佣金、直銷收入及本集團百貨店商店租金收入的總和
「銷售總額」	指 特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和
「往績記錄期」	指 2005年、2006年及2007年
「瑞銀」	指 瑞士銀行(透過其業務集團瑞銀投資銀行行事)
「包銷商」	指 香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指 國際包銷協議及香港包銷協議
「美國」	指 美利堅合眾國及其管轄的領土、屬土及所有地區
「美國證券法」或「證券法」	指 1933年美國證券法(經不時修訂)
「美元」	指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣

於本招股章程內，本集團以百貨店的品牌名稱(即茂業或成商)及所在城市引述自營或管理的百貨店，倘本集團於該城市內有數家百貨店，則會引述該商店於城市內的位置。例如，成商成都鹽市口店指位於四川省成都市鹽市口的成商品牌百貨店，而茂業珠海店指唯一位於廣東省珠海的茂業品牌百貨店。

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「獨立第三方」、「附屬公司」及「主要股東」均具有香港上市規則所賦予的涵義。

於本招股章程內，除非另有說明外，否則若干以人民幣列值的金額已按人民幣0.90元兌1.00港元或人民幣7.01元兌1.00美元的匯率換算為港元或美元(反之亦然)，而部分以美元列值的金額已按1.00美元兌7.78港元的匯率換算為港元(反之亦然)，各情況下乃僅供說明用途。上述換算並不表示任何人民幣或美元金額已經或本應按此等匯率或任何其他匯率兌換為上述貨幣(反之亦然)。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經湊整至整數；因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。

倘於本招股章程內所述於中國成立的機構或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧異，概以中文名稱為準。公司的中文或其他文字名稱之英文譯名均附有[\*]符號，而公司的英文名稱之中文譯名亦附有[\*]符號，以供識別之用。

# 風 險 因 素

閣下於決定是否投資於發售股份前，務請先行審慎考慮本招股章程所載的一切資料，包括下述的風險及不明朗因素。閣下尤應注意，本公司在開曼群島註冊成立，而本集團大部分業務在中國經營，規管該等業務的法律及監管環境，在若干方面有別於其他國家。本集團的業務、財務狀況或經營業績可能因任何此等風險而受到重大不利影響。

## 與本集團業務有關的風險

本集團目前絕大部分業務均於廣東省、四川省及重慶市經營，且絕大部分收入均來自該等省市

本集團絕大部分的業務於廣東省、四川省及重慶市經營，而其於2005年、2006年及2007年的絕大部分收入亦同樣來自廣東省、四川省及重慶市。除本集團根據一項管理協議管理於華東江蘇省新開設的茂業無錫店外，所有本集團的商店均位於廣東省、四川省及重慶市。因此，本集團的運營及業務容易因廣東省、四川省及重慶市經濟環境的任何不利變化或零售需求下降而受到不利影響。尤其是本集團三家旗艦店，即深圳的茂業深圳華強北店及東門店，以及成都的成商成都鹽市口店合共佔本集團於2005年、2006年及2007年收入總額分別約59.0%、53.1%及53.0%。鑒於上述因素，火災、水災損毀、法例規限或對本集團三家旗艦店的運營或業務構成不利影響的其他因素等任何情況，均會對本集團的業務及財務表現構成不利影響。

## 本集團在發掘新市場及實行擴展計劃時或會遇到困難

作為未來計劃的部分，本集團銳意透過在中國其他主要城市開設新店或收購現有商店來擴展業務。本集團擴展的能力，取決於本集團能否(i)物色合適的新店位置，以及按本集團可接受的條款成功議定租賃或購買此等商店的協議；(ii)物色合適的收購目標，以及按商業上可接受的條款與準賣家達成協議；及(iii)就有關擴展或收購取得充裕的融資。由於在本集團欲擴展業務的城市內，合適的百貨店位置不多，故本集團未必能物色到合適的位置或按商業上可接受的條款收購合適的商店。此外，本集團的擴充計劃須取得所有必需的政府及第三方同意、批准及許可證，本集團或未能及時取得，或甚至完全不能取得該等同意、批准及許可。

此外，在進軍新地區及開設新店方面，本集團未必能準確評估有關市場的消費者品味、喜好及需求，並作出相應的調節。本集團亦可能會在開設新店時出現超支或延誤情況，以及遇到其他運營方面的困難，而於收購現有商店後，本集團則可能要面對意料之外的負債及困境。此外，百貨店一般需要一至三年方才開始獲取利潤。因此，本集團的新店或所收購商店或未必能取得成功，而所賺取的利潤亦或未必能像旗下現有商店般豐厚。

控股股東集團於2007年10月在江蘇省無錫開設了一家新茂業品牌百貨店，本集團現時根據一項管理協議管理該店。此乃華南及西南地區以外的首家茂業品牌店。本集團已達成一項協議，向控股股東集團收購茂業無錫店，並已申請中國商務部等中國相關政府機關批准。然而，無法保證本集團將能及時取得必要的批文，甚至可能無法取得有關批文。2008

年1月9日，本集團亦於四川省綿陽市開設成商綿陽店。此外，本集團預期茂業無錫店等新店需要一段時間方才獲利，而此對新開設的百貨店而言屬常見。因此，即使本集團能夠完成購置茂業無錫店，或會對本集團的財務業績造成不利影響。

再者，本集團的擴展計劃成功與否，亦將取決於本集團能否對新店或所收購商店執行現行的運營、財務及管理程序，以將新店或所收購商店在本集團組織及信息科技系統內合併，以及挽留、聘用及訓練合適的人員經營本集團的新店或所收購商店。假如本集團未能發掘新市場、擴展業務或有效管理業務擴展，則本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

### 本集團依靠特許專櫃賺取絕大部分收入

於2005年、2006年及2007年，特許專櫃銷售佣金佔本集團的收入分別約40.7%、41.2%及43.4%。本集團成功與否，取決於本集團能否挽留現有特許經銷商及吸引新特許經銷商，而本集團的形象則取決於本集團能否挽留客戶認同為時尚的品牌及產品。另一方面，百貨店及其他零售店在爭取受歡迎及時尚品牌及產品方面，彼此競爭激烈。根據本集團的特許專櫃協議，特許專櫃如讓本集團沒收按金，另向本集團繳付兩個月佣金，則可撤出本集團百貨店，毋須再經本集團同意。倘本集團未能與現有特許經銷商維繫良好的關係及與號召力高的特許經銷商建立新關係，以及未能議定對本集團有利的特許專櫃費率，則本集團的收入會遭受不利影響。

### 本集團依賴主要品牌的供應商、特許經銷商及商店租戶維持市場形象

本集團與主要品牌的供應商、特許經銷商及商店租戶訂立合約，一般為期一年，但某些類別的商店租戶，如餐廳、藥房、美容院及髮廊等，租期則通常介乎三至五年。此外，本集團的特許經銷商及商店租戶派遣其本身的售貨員於本集團百貨店的櫃位銷售其商品。倘主要品牌供應商、特許經銷商及商店租戶終止與本集團訂立的合約，而本集團未能物色其他主要品牌供應商、特許經銷商及商店租戶替代以維持流行及時尚商品的供應，或倘本集團特許經銷商或商店租戶僱用的售貨員未能遵守本集團有關指引，或倘其於本集團百貨店銷售的商品未能獲得客戶接受或歡迎，或者商品有缺陷，則本集團的市場形象及業務將會受到負面影響。

### 本集團或無法預測消費者品味及需求的變化或作出相應調節

本集團準確預測不斷轉變的消費者品味及需求的能力，對於本集團業務達致成功極為重要。然而，由於中國的潮流及消費者需求持續轉變，而且受全球的潮流及生活模式趨勢、可支配收入、消費者對經濟體系的信心、國際及國內的傳媒名人的選擇及本集團控制範圍以外的其他因素所影響，故本集團未必能準確預測消費者品味及需求趨勢，並迅速作出相應調節。本集團如無法有效及適時地參與、識別及應對不斷轉變的消費者需求及潮流，則可對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 本集團可能無法改善成商的經營及財務表現

本集團於2005年6月收購了成商的控制性權益(成商於上海證券交易所上市)，並自此採取多項措施整頓其管理層、精簡員工編制並提升其商品組合。然而，成商店在多方面仍落

## 風 險 因 素

後於茂業店，如每平方米營運面積的銷售總額及運營毛利率。儘管本集團正採取多項措施進一步改善成商的經營及財務表現，但未必能夠成功。在此情況下，本集團的業務、財務狀況及運營業績均可能受到不利影響。

倘成商未能達至本集團就成商股份改革所釐定的目標利潤水平或未能符合其他條件，本集團須向成商公眾股東轉讓部分於成商的股份

成商於上海證券交易所上市。本集團在2005年6月至2006年3月進行一連串交易後收購了成商74.25%的權益。於2006年4月，成商根據中國政府的政策進行股權分置改革，將其非流通股轉換為上海證券交易所的自由流通股。作為股權分置改革計劃的一部分，身為成商主要股東的本集團及若干其他持有非流通法人股股東已根據當時每持有10股成商股份的成商公眾股東獲轉讓2股成商股份的準則，轉讓10,216,805股成商股份予成商公眾股東；本集團因該股份轉讓確認資本重組虧損人民幣22.3百萬元。此外，本集團已同意(a)倘成商(i)根據中國公認會計準則計算的2007年利潤淨額不足人民幣60百萬元；(ii)核數師於成商2007年年報出具保留意見；或(iii)無法根據法定時限刊發其2007年年報(即根據中國證監會於2007年1月頒佈《上市公司信息披露管理辦法》所述每個會計年度終結後4個月內刊發)，則本集團須根據當時每持有10股成商股份的成商公眾股東獲轉讓0.5股成商股份的準則，進一步轉讓2,554,201股成商股份予成商公眾股東，及(b)倘成商(i)根據中國公認會計準則計算的2008年利潤淨額不足人民幣80百萬元；(ii)核數師於成商2008年年報發出保留意見；或(iii)無法根據上述法定時限刊發其2008年年報，則本集團須根據當時每持有10股成商股份的成商公眾股東獲轉讓0.5股成商股份的準則，進一步轉讓2,554,201股成商股份予成商公眾股東。因此，一旦成商未能達至特定的利潤目標或符合上述(a)或(b)項的其他條件，本集團將須無償轉讓大量成商股份予成商公眾股東。尤其倘發生上述(a)或(b)項的情況，假設本集團於成商的股本權益直至當時維持不變，則本集團於成商的股本權益將會減少至67.97%。於該情況下，董事認為，假如茂業商廈必須向成商的公眾股東轉讓2,554,201股股份，按成商於2007年12月31日基於國際財務報告準則計算的每股資產淨值計算，本集團虧損估計為人民幣5.8百萬元。倘同時發生上述(a)及(b)項的情況，本集團於成商的股本權益將會進一步減少至66.71%。在此情況下，董事認為，倘茂業商廈必須向成商的公眾股東轉讓5,108,402股股份，按成商於2007年12月31日基於國際財務報告準則計算的每股資產淨值計算，本集團虧損估計則為人民幣11.8百萬元。向成商公眾股東轉讓股份的實際虧損金額，將按轉讓當日成商的每股資產淨值計算，現階段尚未能可靠釐定虧損金額。於最後實際可行日期，成商尚未刊發截至2007年12月31日止年度根據中國公認會計準則編製的經審核財務業績，預期將於2008年4月30日或前後刊發有關業績。

### 本集團依賴主要管理人員及其他要員經營業務

本集團的業務成功與否，大致取決於執行董事及其他主要管理人員的專業知識及經驗。特別是於十多年前創辦本集團的董事長黃先生在引領集團迅速增長上擔當關鍵的角色。如本集團有任何主要管理人員離職可能對本集團的策略方針、業務、盈利能力及財務業績構成不利影響。

## 風 險 因 素

此外，本集團保持成功與否，將取決於本集團能否招攬及挽留具資格的採購、客戶服務、監督及管理人員，以管理本集團的現有業務運營及達成未來增長。在中國零售行業中，具行業資格及優秀人才不多，且業界對此等人才有渴求，故中國對此等人才的競爭激烈。本集團未必能成功招攬、吸納或挽留需要的人才。此外，本集團日後或需要給予較優厚的酬勞及其他福利，藉此招攬及挽留要員。本集團如無法招攬及挽留具資格的人員，則可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績構成負面影響。

**本集團的擴展計劃需要龐大的資本開支，而本集團未必具備足夠的財務資源**

本集團需要作出龐大的資本開支進行擴展計劃，開設新百貨店及收購現有商店。此外，倘開設的新店或所收購商店未能賺取利潤，則本集團或需要於其後持續注入額外資金。本集團或許需通過銀行借貸或發行債務或股本證券籌集額外資金，以撥付此等資本開支。然而，本集團日後能否取得額外融資，須視乎多項不確定因素，包括：

- 本集團日後的財務狀況、經營業績及現金流量；
- 零售及同類公司進行集資活動的整體市況；及
- 中國及其他國家的經濟、政治及其他狀況。

本集團未必能適時或按可接受的條款取得額外融資，甚或完全不能取得融資。此外，通過發行股本證券籌集任何額外資金的條款及金額，可能會導致股東面對重大攤薄。進行其他融資活動或將款項滙入中國，亦可能需取得中國監管機構批准，但有關批准未必能適時簽發，甚或不獲簽發。倘若本集團的資金不足，可能對本集團發展及擴充業務的能力構成不利影響。

**本集團近期錄得運營資金淨虧絀(包括於2007年12月31日及2008年2月29日)，而倘本集團未能於其負債到期時償還，本集團將拖欠其負債，以及將對本集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

本集團於2005年、2006年及2007年12月31日以及2008年2月29日分別錄得負運營資金(界定為流動資產減流動負債)人民幣686.9百萬元、人民幣224.3百萬元、人民幣393.5百萬元及人民幣301.4百萬元。本集團估計，於2008年3月31日仍錄得流動負債淨額。此外，於2007年12月31日，本集團並無尚未動用的信貸額。根據適用於大部分在本集團商店所出售商品的特許專櫃銷售安排，本集團代表其特許經銷商收取銷售所得款項，並於10日至45日不等的信貸期後與特許經銷商結算賬目，此舉使本集團持續維持相當的應付特許經銷商貿易款項結餘。本集團過往曾使用該等可用的資金作資本開支，導致運營資金虧絀。尤其本集團於往績記錄期就擴展其商店網絡及於2005年收購成商的控制性權益時作出重大的資本開支。於2008年2月29日錄得負運營資金的部分原因是預計進行全球發售而進行重組，並就此於2007年宣派股息人民幣1,064百萬元所致。負運營資金需本集團自運營產生充足的現金流量，以償還其流動負債，及／或於該等負債到期時或之前重續、延長本集團的流動負債或為該等負債作再融資。倘本集團未能作出前述行動，本集團將拖欠其負債，且本集團的財務狀況及經營業績將因此遭受重大不利影響。

## 風 險 因 素

本集團的控股股東對本集團的管理及事務有重大影響力，而行使此影響力可能有違閣下的最佳利益

於完成全球發售後，假設超額配股權不獲行使，最終控股股東黃先生將控制本公司約83.1%已發行股份。因此，根據本公司的細則及適用的法律法規，控股股東將能對本公司行使重大影響力，包括但不限於選舉董事的任何股東批准，以及間接挑選高級管理人員、派息金額、年度預算、股本增減、發行新證券、進行併購及修訂任何細則。此外，擁有權集中可延誤或阻礙控制權變動，或阻攔準買家提出收購要約或嘗試取得本集團的控制權，繼而致使股份市價下跌。

控股股東的利益未必經常與本集團或閣下的最佳利益相同，而控股股東將能對本集團的行動行使重大影響力並進行公司交易，而毋須顧及其他股東或董事的意願。

### 本集團須依靠資訊科技系統正常運作

本集團依靠其資訊科技系統來交換本集團各百貨店、本集團商店所在城市的地方管理中心與廣東省深圳市總部之間的業務信息。該系統對於本集團的業務運營及管理極為關鍵，包括管理百貨店日常業務運營、支援銷售及推廣活動、維護客戶忠誠計劃及操作本集團供應商管理系統。本集團不能保證此系統會經常保持正常運作。本集團的資訊科技系統如有任何故障、損毀或其他事故，則可對本集團有效運營及管理業務的能力構成不利影響。此外，由於本集團進行業務擴展，以及將新店或所收購商店注入旗下網絡，故本集團的資訊科技系統未必能應付本集團不斷增長的業務需求，或有效支援部分可能位處本集團現無任何業務的地區的新店或所收購商店。任何前述事項或會對本集團的業務運營造成不利影響，因而對本集團的運營業績造成負面影響。

倘因業主的業權缺失或其他原因使本集團現有百貨店的租約於屆滿時不予續訂或被終止，而本集團未能尋找合適的物業以重置百貨店，則本集團的經營業績或受到不利影響

本集團13家自營的百貨店當中，有九家設於租用物業上。此等現有租賃的租期，均直至最少2013年為止。本集團將需協商續訂租約的條款及條件。本集團未必能按對本集團有利或本集團可接受的條款及條件(特別是租金)續訂租約，甚或不能續約。因此，本集團或須支付較高的租金，或須遷往其他物業，因而產生額外成本及／或對本集團業務構成干擾。有關本集團租約付款條款的更詳盡資料，請參閱「附錄四—物業估值」。

再者，倘本集團的現有租約於屆滿前因任何理由而被終止，包括業主沒有有效及可執行的房屋所有權、土地使用權或有關向本集團租賃此等物業的權利或權限，或其債權人取消本集團所使用物業的贖回權，則本集團亦需遷往其他物業。本集團不能向閣下保證，本集團在此情況下能以商業上合理條款物色合適物業，甚或無法物色任何物業。再者，搬遷本集團任何百貨店或會導致損失已養成購買習慣的顧客，而本集團可能招致額外成本(如廣告成本)以吸引顧客光顧其重置的百貨店。



## 風 險 因 素

此外，本集團依賴控股股東集團以長期租約向本集團租出其五家百貨店的物業。本集團亦已從控股股東集團購入物業以經營一家百貨店，並可能於日後再次向控股股東集團購入合適的物業以運營百貨店。倘本集團與控股股東集團的租約屆滿或終止，或控股股東集團未能或不願履行其在此等租約下的責任，則本集團未必能按相若的條款覓得合適的替代物業，甚或無法覓得任何物業；或本集團可能會因訂立替代租約而招致更大額的開支。此外，倘本集團未能按商業上可接納的條款從控股股東集團及／或其他物業業主獲得合意的物業，或本集團完全未能獲得合意的物業，或倘該等物業的建設或裝修未能及時完成，本集團的擴展計劃可能未能按計劃實行。因此，本集團的財務狀況及經營業績可受到重大不利影響。

### 本集團可能因租賃物業業主的房屋所有權出現缺失或產權負擔而須搬遷百貨店

於最後實際可行日期，本集團其中一項租賃物業並未於相關政府機關正式登記。此外，本集團五項租賃物業(包括整個茂業深圳華強北店二期的物業、茂業深圳和平店地庫的物業、整個茂業珠海店的物業、成商瀘州店的物業，以及成都倉庫的物業)的業主均未取得此等物業的房屋所有權證。上述五項租賃物業的建築面積分別為33,672平方米、2,000平方米、25,293平方米、12,000平方米及4,947平方米，佔自營百貨店總建築面積不多於10%、1%、8%、4%及2%。詳情見「業務 — 自營茂業店物業 — 其他」。本集團不能向閣下確保日後並無第三者向該等業主討回擁有權或挑戰該等租賃。倘因為該等物業的業權出現缺失或產權負擔或相關租賃並無於相關政府機關登記以致引起爭議，則本集團於繼續租賃該等物業方面可能遭遇困難。於此情況下，本集團可能須搬遷百貨店，亦可能因業務中斷或搬遷而招致額外成本。此外，本集團亦未必可以找到適合的替代物業，而須搬往不太理想的地點，繼而令本集團收入可能遭受不利影響。

### 成商為公眾上市公司，成商股份的交投情況可能影響本公司股份的成交價

成商於上海證券交易所上市。其股份的成交價過往曾出現大幅波動。一般而言，成商的市值會隨著財務狀況及經營業績、從事相類業務的公司之市值、中國及整體資本市場投資氣氛而有所改變。此外，鑒於成商於2005年及2006年連續兩年均錄得虧損，故一直被上海證券交易所列為「特別處理」(\*ST)公司並須受買賣限制。倘若成商仍屬「\*ST」公司，或因成商於2007年持續錄得虧損而其股份須根據上海證券交易所規則暫停買賣，或成商股份的市價及交投量大幅波動，則可能會影響本公司股份的成交價。

### 本集團或無法續領監管牌照及批准以運營現有業務，或無法取得相類的監管牌照及批准以開設新店

本集團百貨店運營所需的若干牌照、批准及許可證必須予以重續。請參閱「行業概覽 — 法規」一節。不能保證本集團將能於有關牌照、批准或許可證屆滿時續領，或在中國機關實施新法規時符合有關規定。此外，本集團未能向閣下保證當其尋求開設新店時，能及時取得所有牌照、批准及許可證，甚或未能取得任何牌照、批准及許可證。倘出現前述任何情況，則本集團的業務及運營或會受到不利影響。

## 風 險 因 素

### 本集團依賴「茂業」、「茂業百貨」及「成商」商號及商標

本集團的「茂業」、「茂業百貨」及「成商」商號及商標，對於本集團的成功及競爭優勢至為重要。遵照業界慣例，本集團已就在中國、香港、新加坡及台灣可供註冊的有關服務，註冊「茂業」及「茂業百貨」的商號及商標，而成商亦已在中國取得「成商」商號及商標註冊。於往績記錄期內，本集團就湖南省耒陽市一家中國公司於其商號中使用「金珠茂業百貨」而對該公司提出訴訟。中國法院裁定，該公司須停止侵犯本集團商標權，包括刊登任何令公眾認為該公司與本集團有關的任何廣告，然而該公司可繼續於其商號中使用「金珠茂業百貨」。除上述訴訟外，本集團知悉，本集團的商號及商標並無遭任何嚴重違反、侵犯或未經授權使用。此外，本集團知悉，本集團並無因使用其商號及商標而侵犯任何第三方的知識產權。然而，本集團所採取的行動未必足以保障其商號或商標，而且本集團的商號或商標日後亦可能會遭受侵犯。此外，部分控股股東集團成員仍然於其商號或實體名稱保留「茂業」的名稱，可能導致公眾非故意地認為傳媒對該等公司的任何負面報導乃與本集團有關。該等非故意的聯想及任何本集團商號或商標遭未經授權使用，均可破壞本集團的市場形象及聲譽，因而對本集團的財務狀況及經營業績造成不利影響。倘本集團追討侵權索償，則會產生額外成本，對本集團的經營業績或會產生進一步不利影響。

### 本集團的保險未必足以彌補所有損失

雖然本集團已就其業務運營投購中國零售行業慣常的保險，保險範圍涵蓋遺失、盜竊或物業損毀及個人傷害等，但本集團並無就若干在中國一般行業慣例下不受保的風險投購保險，如在旗下商店銷售商品的產品責任。因此，可能存在本集團就特定損失、損害及責任不獲保障或賠償的情況，因而可能對本集團的財務狀況及經營業績構成不利影響。

### 倘本集團未能有效地推廣及宣傳百貨店，本集團的銷售或會下降

本集團相信其在深圳為設計及組織推廣活動的市場領導者，而本集團經常籌備的推廣及營銷活動，不但增加其收入，且推廣並提升其百貨店的品牌及市場形象。本集團不一定能持續設計、發展及籌備受歡迎及吸引顧客的推廣活動。此外，本集團的競爭對手可能籌備類似活動或發展更具吸引力的活動，藉以與本集團競爭。因此，本集團日後在營銷及推廣方面的努力不一定有效。尤其當一些主要的市場推廣活動並未產生有利效果而導致重大成本時，可能對本集團的收入及經營業績造成不利影響。因任何前述情況，本集團的開支可能增加及／或毛利率會下降，從而對本集團的經營業績造成重大不利影響。

### 本集團涉及法律糾紛，可能因而遭受損失或承擔責任

於最後實際可行日期，本集團涉及與成都中發黃河實業有限公司（「中發」）及成都市商務局的法律糾紛。本公司於2004年12月至2007年1月期間透過成商向中發提出數項訴訟，追討中發為成商提供反擔保的責任，金額合共人民幣116百萬元。2007年5月，成都市商務局向成商（作為擔保人）及一家成商擁有30%股本權益的公司成都人民商場黃河商業城有限責任公司（「成商黃河」）（作為一筆人民幣20百萬元貸款的借款人）提出訴訟。上述訴訟的詳情，

請參閱「業務 — 法律、遵例及訴訟」一節。本公司未為追討中發的金額或成都市商務局向本公司索償的金額作出撥備。然而，倘中發提供的抵押品金額低於本公司索償的金額，本公司可能未能取回向中發索償的全額。此外，倘我們未能及時強制執行抵押品並以索償金額或以上金額出售抵押品，本集團的財務表現可能遭受不利影響。此外，若中國法院在成都市商務局的訴訟中判成商敗訴，本公司可能須承擔作為人民幣20百萬元貸款，以及貸款累計利息人民幣5百萬元的擔保人責任。黃先生、MOY International 及 Maoye Investment 共同及個別承諾，就上述任何未完訴訟所引致的損失向本集團提供彌償。儘管如此，本公司的業務及財務狀況仍可能因上述法律程序而受不利影響。

### 本集團物業出現未符合規例情況

於往績記錄期，本集團被發現其物業出現未符合若干規例的情況，尤其是本集團將原先設計僅用作停車場的茂業深圳東門店及茂業深圳和平店的地庫作零售用途。深圳市地方政府已就此等物業發出正式的改正通知。本集團的茂業深圳華強北店亦被發現違反若干消防規例。有關該等不合規情況的詳情，請參閱「業務 — 物業 — 不合規事宜」。本集團已於全球發售前修正上述地庫的用途，亦重新遵守消防規例，深圳市地方政府亦已確認本集團已修正上述地庫用途。倘本集團未來未能符合中國相關法律及法規，將面對行政處罰或其他懲處，本集團的業務及財政運作可能受不利影響。

### 與本行業有關的風險

#### 本集團依靠中國的消費者需求

本集團的業務成功與否，取決於消費者需求，而消費者需求則由消費者的可支配收入、其對經濟體系的信心及許多在本集團控制範圍以外的其他因素決定。因此，現不能保證消費者將會繼續在本集團的百貨店內購物。倘若消費者需求或習慣改變，則本集團的運營及財務業績或會受到不利影響。此外，中國經濟近年持續迅速增長，而國內生產總值及人均可支配收入的提高，加強國內居民的購買力。然而，上述增長日後不一定會持續。此外，美國、歐盟成員國及若干亞洲國家與中國已建立重要的貿易關係，如此等國家的經濟放緩或倒退，則可對中國的經濟增長構成不利影響。倘全中國或特別是廣東省及四川省以及重慶市的經濟出現任何倒退情況，則可對本集團的業務及財務狀況，以及未來前景產生不利影響。

#### 本集團所處行業競爭激烈

中國的零售行業競爭非常激烈。本集團所面對的競爭來自本集團現經營所在地區及擬進軍市場的百貨店、批發市場、大賣場、便利店、專賣店、折扣店、小型零售店及在其他零售地點以其他零售業務形式經營的國內及國際運營商。

由於中國於2001年加入世界貿易組織，以及中國政府其後於2004年12月取消限制，准許外國公司在中國從事全國性零售業務，不受任何地區的限制後，零售行業的外國投資因而增加。此等外國公司包括百貨店、大賣場及專賣店的運營商，當中許多較本集團擁有更

## 風 險 因 素

雄厚的資金，經營零售業務的經驗亦更為豐富。此外，引入銷售國際知名品牌的專賣店亦使競爭加劇，原因是消費者有更多貨品可供選擇，而本集團的特許經銷商、直銷供應商及商店租戶亦因此有其他渠道銷售貨品。競爭加劇可導致本集團的貨品價格及／或本集團的特許專櫃費率下降，對本集團的盈利能力構成不利影響。

此外，本集團面臨其他中國百貨店運營商的潛在競爭。與本集團相比，此等商店有部分更具規模、國內覆蓋範圍更廣、品牌知名度更高及／或其財力更雄厚。此外，本集團實行擴展計劃及進軍新地區時，或會面對現有百貨店所帶來的競爭，而此等百貨店在該等地區內具較高知名度且更了解消費者喜好、擁有穩固的客戶基礎或與該等地區的商品供應商擁有穩固的關係，位置更優越，及／或能更有效通過地方法律及監管規定。本集團如未能在此等其他國內百貨店運營商中脫穎而出，則本集團的業務、財務狀況及經營業績可受到不利影響。

再者，本集團業務策略取決於本集團能否獲得位於目標城市黃金地段的物業。然而，該等物業非常有限，而本集團就該等物業面對其他百貨店、零售商及商業機構的激烈競爭。本集團未必能獲得具吸引力的物業以開設新店或繼續佔用本集團現有商店，或本集團可能需要就現有商店的物業支付較高租金。

### 本集團的銷售受到季節因素影響

本集團的銷售受到季節性購物模式所影響。本集團絕大部分的銷售額乃來自主要的假期及節日，如農曆新年的春節假期、5月初的勞動節假期、10月初的國慶節假期及12月與1月的聖誕節及新年假期。10月至3月的銷售額，一般較4月至9月為高。此外，商品（特別是服裝）大致具有季節性，秋冬季商品的售價普遍高於春夏季商品。因此，在銷售旺季期間如出現逆轉，或發生其他難以預測的事件如爆發傳染病或中國氣候不尋常轉變等，均可對本集團的業務及運營，以及本集團的盈利能力造成影響。

### 本集團或無心侵犯第三方知識產權

雖然本集團已採取措施將侵犯第三方知識產權的可能性減低，但本集團的措施未必足以避免侵權行為。假如本集團銷售侵犯第三方知識產權的商品，則本集團可能須負上侵犯知識產權的責任，且遭強制終止銷售有關商品及／或支付損害賠償。如本集團的特許經銷商及商店租戶在本集團的百貨店內銷售侵犯第三方知識產權的商品，根據中國法律，本集團亦可能被視為共同有責。不論發生上述任何一種情況，本集團的聲譽亦會因而受損。雖然本集團的特許經銷商及其他商品供應商一般須就該等侵權為本集團提供彌償，但本集團未必能完全討回該等特許經銷商及其他商品供應商所引致的所有損失。

### 本集團可能因旗下百貨店所銷售的商品而面對產品責任索償

中國現行法律規定，凡在中國生產或銷售有問題貨品的製造商及銷售商，均須就因該等產品導致的財產損失或個人傷害承擔責任，如責任在製造商，而銷售商就此支付賠償，則銷售商有權向製造商討回損失。根據本集團與特許經銷商及其他商品供應商訂立的協議，所有特許經銷商及其他商品供應商均有責任就與其所銷售或供應的商品有關的任何索償彌

# 風 險 因 素

償本集團。然而，現不能保證，本集團的特許經銷商及其他商品供應商將具備足夠的財務資源或保險保障，以履行有關彌償責任。由於本集團並無投購產品責任索償保險，故本集團如無法解除索償，並須支付因銷售有問題貨品而招致的損害賠償，則本集團的財務狀況將受到不利影響。本集團的聲譽亦可能因產品責任索償而受損。

## 與本集團中國業務有關的風險

本集團的零售業務均在中國經營。因此，本集團的經營業績及財務狀況在極大程度上受到中國的經濟、政治及法律發展所影響，包括以下風險：

中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策轉變，可對本集團的業務構成不利影響

中國的經濟在許多範疇上與大多數發達國家的經濟體系不同，包括：

- 架構；
- 政府干預程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源配置。

中國經濟正從計劃經濟轉化為更趨以市場為主導的經濟。於過去二十年，中國政府推行經濟改革措施，強調在中國經濟發展進程中利用市場力量。此外，中國政府施行改革政策，繼續在監管各行業上扮演重要角色。雖然董事相信，此等改革將對本集團的整體長遠發展產生正面影響，但本集團不能預測中國政府會否繼續實行經濟改革。中國政府政策或中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策如出現任何變化，均可能對本集團的業務、經營業績或財務狀況構成不利影響。

## 人民幣匯率波動可對本集團的運營及財務業績構成重大不利影響

人民幣兌其他外幣的價值受中國政府政策及國際經濟及政治發展變化所規限。根據現行的統一浮動匯率系統，人民幣乃根據中國人民銀行所設定的匯率兌換為外幣(包括港元及美元)，而有關匯率乃每日按前一日在全球金融市場上銀行同業外匯市場匯率及現行匯率決定。自1994起，人民幣兌換港元及美元的官方匯率一直大致保持平穩。但是，由2005年7月21日起，中國政府改革匯率機制，轉為參照一籃子貨幣的市場供求的有管理浮動匯率機制。因此，人民幣兌港元及美元同日升值約2%。於2006年9月23日，中國政府將人民幣兌非美元貨幣的每日匯率波幅由1.5%擴大至3.0%，以提高新外匯機制的靈活性。現不能肯定

## 風險因素

港元及美元兌人民幣的滙率會否更加波動。倘若港元及美元兌人民幣的滙率大幅波動，則本集團以外幣派付股息的能力可能受到不利影響，而本集團向海外供應商購貨的成本亦可能增加。因此，本集團的財務及經營業績亦可能遭受不利影響。

### 中國法律體制存在不確定因素，可對本集團的業務及經營業績造成不利影響

本集團近乎全部資產均位於中國，而本集團近乎全部僱員均為中國公民。因此，本集團的業務運營全面受中國法律體制及中國法律法規所影響及約束。自1979年以來，中國頒佈了許多涵蓋整體經濟事宜的新法律法規。儘管法律體制在不斷發展，但中國的法律體制尚未完善。即使在中國已制訂完善法律的範疇，執行現有法律或基於現有法律訂立的合約亦可能存有不確定因素及不完整，另一司法權區的法院所作出的判決或難以獲得快速且公正的執行或獲得執行。中國法律體制基於書面條文及其詮釋，以前的法院判決可用作參考，但其作為先例的價值有限。在許多案例中，中國司法機關的經驗相對不足，導致訴訟結果有更大的不確定性。此外，法律條文及法規的詮釋亦可能受到反映國內政治變化的政府政策約束。

### 向本集團或居住在中國的董事送達法律程序文件，或對本集團或董事強制執行非中國法院所作出的判決可能存在困難

本公司乃在開曼群島註冊成立。本公司九名董事中，三名為中國居民，而本集團絕大部分資產及其董事的資產均在中國境內。因此，投資者向本集團或該等中國境內人士送達法律程序文件未必可行。

中國並無簽署條約或訂立安排，認可及執行於大多數司法權區內的法院所作出的判決。於2006年7月14日，香港及中國內地訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(或稱「該安排」)；據此，香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可在中國申請認可及執行有關判決。同樣地，中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可在香港申請認可及執行有關判決。「書面管轄協議」指當事人為解決爭議，自該安排生效之日起，以書面形式明確約定香港法院或中國法院具有唯一管轄權的協議。因此，倘爭議各方並不同意訂立書面管轄協議，則不可能在中國執行香港法院作出的判決。故此，投資者可能難以甚至不可能對本集團或在中國的董事送達法律程序文件，以在中國尋求認可及執行外國判決。

### 本集團的擴展計劃或會受中國最近關於外國實體收購國內公司的法規所影響

自2006年9月8日起，外國投資者如尋求購買境內非外商投資公司股權，則必須遵守《關於外國投資者併購境內企業的規定(2006年修訂版)》(「併購規定」)將公司轉制為外商投資企業。併購規定訂明辦理中國境內外商投資項目的核准手續，該外商投資企業的經營範圍必須符合《外商投資產業指導目錄》(「《外商投資目錄》」)。

## 風險因素

由於併購規定於2006年9月8日方生效，故本集團的中國法律顧問已告知本集團，有關規定的詮釋或執行存在不確定因素。本集團或任何本集團日後尋求購買的境內公司的擁有人未必能成功根據併購規定取得一切必要批准及完成一切有關手續。倘若不能按本集團的擴展計劃完成收購境內公司，則本集團的業務及未來計劃可能遭受不利影響。

**本集團的業務及經營業績可因中國政府對中國境內的外國投資的政策變化而受到不利影響**

本集團大部分擁有「茂業」品牌的中國附屬公司，均為外商投資企業，並因此受中國政府的外國投資政策及法律所約束。舉例而言，根據《外商投資目錄》，各行業分為鼓勵、允許、限制或禁止四類，以審批及監察內地的外國投資。根據以往自2005年1月1日至2007年11月30日生效《外商投資目錄》及新頒佈於2007年12月1日生效的《外商投資目錄》，本集團的業務並不屬於禁止或限制類。由於《外商投資目錄》每隔數年更新一次，以反映中國對外商投資政策的轉變，故政府再修訂《外商投資目錄》時，本集團全部或部分業務可能屬限制甚或禁止類；在此情況下，本集團的業務運營、發展及行政管理將受嚴格限制。因此，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。

**本集團可能受到中國的缺電情況影響**

本集團百貨店運營所需的照明、空調及陳列均需要大量電力。然而，本集團經營所在城市，定期實施全市用電限制。由於本集團全部商店均設有後備發電機，故此等限制過往未曾對本集團的運營或經營業績構成重大不利影響，但現不能保證，用電限制日後不會越來越頻密或嚴格，導致對本集團日後的運營或經營業績構成重大不利影響。即使本集團於往績記錄期內未曾經歷任何嚴重缺電或停電的情況，但如日後長期出現任何缺電或停電情況，將會對本集團的業務運營造成不利影響。

**新制定的中國稅法可能影響本公司及股東所收股息獲稅務豁免的現狀，亦可能增加本公司的所得稅率**

本公司根據開曼群島法律註冊成立，透過一家香港公司持有本公司國內附屬公司的權益。作為海外法人，本公司國內業務所產生的股息，目前根據中國法律毋須繳納所得稅。然而，本公司未能保證，未來有關股息是否仍可獲豁免中國所得稅。一項新法例，即中國企業所得稅法及其實施條例，分別於2007年3月16日及2007年12月6日頒佈，並同於2008年1月1日生效。根據新稅法，倘本公司被視為非中國居民企業，於中國並無設有辦事處或物業，除非本公司取得稅項減免（包括稅務條約所給予的減免），否則本公司所收股息須按10%稅率繳納預扣稅。根據中國與香港的稅務條約，倘香港公司直接持有國內企業25%或以上的權益，則國內外商投資企業支付予香港股東的股息，所適用的預扣稅稅率不超過5%。

另外，新稅法規定，於中國境外註冊成立的企業，若其「實際管理機關」位於中國境內，則該企業可能被確認為中國居民企業，其全球收入須按25%稅率繳納企業所得稅。本公司大部分的管理層均居於中國。如果中國企業所得稅法及其實施條例生效日期後，本公司大

## 風 險 因 素

部分管理層仍繼續居於中國，本公司可能被視為中國居民企業，而本公司全球收入須因此按25%的稅率繳納企業所得稅，包括從附屬公司所收的股息收入，但不包括直接從另一家中國居民企業所收的股息。基於上述變動，本公司以往的營運業績並不能反映未來的營運業績，本公司股份的價值將遭受不利影響。

**本集團在中國稅法下享有的若干優惠待遇屆滿或改變，可對本集團的經營業績產生重大不利影響**

中國新企業所得稅法生效前，本集團附屬公司成商及其附屬公司的收入須按法定稅率33%繳納企業所得稅，包括30%的國家所得稅及3%的地方所得稅。本集團於深圳及珠海的附屬公司可享有經濟特區企業的優惠稅務待遇，按15%的稅率繳納企業所得稅；而本集團於重慶的附屬公司則基於中國政府向西部地區外資企業提供的稅務優惠待遇，於2007年按16.5%的稅率繳納企業所得稅(包括國家及地方所得稅)。

新企業所得稅法對大多數國內企業及外商投資企業實施統一所得稅率25%。此新稅法亦列明多個過渡期及有關現行稅務優惠政策的措施，包括對現享較低所得稅率的企業給予長達五年的過渡期。中國國務院於2007年12月29日頒佈一項新通知，規定深圳及珠海企業所享有的所得稅優惠待遇須自2008年1月1日起五年內逐步轉為按統一所得稅率25%繳稅。目前按15%稅率繳稅的企業，於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。另一方面，中國西部地區的外資企業可繼續享有稅務優惠待遇，因此，本集團於重慶的附屬公司將按15%的稅率繳稅。由於本集團於深圳及珠海的附屬公司所享有的稅務優惠待遇，將會於過渡期結束時終止，而有關過渡期可能會被中國政府取消或大幅縮短，對本集團的財務狀況及經營業績將產生不利的影響。

**本集團中國運營附屬公司派付股息受到中國法律限制**

根據中國法律，股息只可從可供分派的除稅後利潤，在扣減任何累計虧損彌償金額及規定的法定基金撥款後派付。在某一年度未有分派的任何可供分派利潤將會保留，於往後年度可供分派。中國公認會計準則有關可供分派利潤的計算方法，在若干方面有別於國際財務報告準則的計算方法。因此，即使本公司的運營附屬公司根據國際財務報告準則確定錄得年度利潤，根據中國公認會計準則亦未必確定有可供分派利潤。由於本集團全部資金及利潤均來自旗下中國運營附屬公司，故本公司未必具備足夠資金，向其股東派付股息。

再者，中國政府對人民幣兌外幣施加限制，將局限本集團的外幣交易，對本公司向中國附屬公司調撥資金及自該等附屬公司收取股息的能力產生不利影響。由於本集團所產生的收入全部以人民幣為單位，故本集團中國附屬公司需將其部分收入兌換成外幣，以支付進口商品及設備，以及向本公司派付股息。根據中國現行外匯機制，就派付股息而將人民幣



## 風 險 因 素

兌換成外幣，須遵守國家外匯管理局的程序規定。就有關設備或商品的資本開支而進行外匯交易，一概需先行取得國家外匯管理局的批准。倘本集團未能取得該等批准，則本集團的資本開支計劃，繼而業務增長能力，可遭受不利影響。此外，中國外匯法規的變動，亦可對本集團向其中國附屬公司調撥資金及自該等附屬公司收取股息的能力產生不利影響。

### 本集團或因爆發傳染病及其他疫症而受影響

於2003年，中國爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，對消費者情緒及中國經濟均造成不利影響。此外，亞洲近年一直有感染H5N1禽流感的報告病例，包括中國。本集團的百貨店全部均設於主要城市中人口稠密的地區，並因此非常容易受爆發嚴重傳染病所影響。倘若本集團百貨店所處地區爆發傳染病，或本集團有任何職員感染有關傳染病，則本集團的百貨店可能需進行消毒程序或遭隔離或關閉，本集團的運營及業務因而會受到不利影響。

### 本集團或因天災、戰爭及其他災害而受到不利影響

本集團的業務會受到中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、火災、水災、疫症及本集團控制範圍以外的其他天災，均可對中國的經濟、基建及人民生活造成不利影響。戰爭及恐怖襲擊亦會對本集團的業務造成破壞及干擾。若全國或本集團百貨店所處地區發生此等不可預測事件，或導致本集團任何商店直接損失，則本集團的業務、財務狀況及經營業績會受到不利影響。

### 與全球發售有關的風險

#### 股份過往並無公開市場，故股份的流通性及市價或會波動

於股份在香港聯交所上市前，股份並無公開市場。股份的發售價將為本集團與聯席賬簿管理人(代表包銷商)之間的商議結果，可能與股份上市後的市價存在差異。本集團已向聯交所申請批准股份上市及買賣。然而，現不能保證，股份在香港聯交所上市後將形成活躍及流通的股份公開買賣市場。

股份的市價、流通性及交投量或會波動。現亦不能保證持有人可出售其股份或股份可售出的價格。因此，股東未必能按等同或高於其根據全球發售就股份支付的價格出售其股份。可能影響股份交投量及價格的因素，其中包括本集團的營業額、盈利、現金流量及成本變動、公佈新投資、本公司或任何本集團附屬公司或百貨店或控股股東集團的任何成員涉及訴訟、有關本集團百貨店出售商品的質素及／或安全的事項，以及中國法律法規改變。另外，在中國擁有龐大業務及資產的其他香港聯交所上市公司的股份，過往曾因與其本身無關的原因而出現價格波動，而本公司的股份亦可能出現與其表現無直接關係的價格變動。

#### 股份買家將面臨即時攤薄，而倘本公司日後增發股份，亦可能面臨進一步攤薄

股份的發售價乃高於緊接全球發售前的每股有形資產淨值。因此，按最高發售價3.80港

## 風 險 因 素

元計算，全球發售下的股份買家將面臨每股備考合併有形資產淨值3.16港元的即時攤薄。

本公司為了擴展業務，日後可能會考慮發售及發行額外股份。倘本公司日後增發股份，則股份買家可能面臨每股有形資產賬面淨值被攤薄至低於每股有形資產淨值。

本公司現有股東日後在公開市場上出售大量股份，可對股份的當時市價造成重大不利影響

本公司現有股東日後大量拋售股份，或此類拋售的可能性，均可對股份的市價及本公司日後在本公司認為適當的時間及價格集資的能力構成負面影響。本公司控股股東所持的股份，由股份在香港聯交所開始買賣日期後六至十二個月期間內受若干禁售承諾所限，有關詳情載於「包銷」一節。即使本公司知悉其控股股東無意於禁售期結束後出售大量股份，但不能保證其不會出售現時或日後可能擁有的任何股份。

**過往股息分派並非本集團未來股息政策的指標**

於2007年，中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業向其權益持有人宣派股息人民幣1,064百萬元。於2008年3月22日，本公司進一步向權益持有人宣派股息80百萬港元(約相等於人民幣72.6百萬元，假設按匯率1.00港元兌人民幣0.9076元換算)。所有已宣派的股息已悉數支付。支付該等股息的資金來源為本集團的運營現金流量及控股股東集團償還結欠本集團的款項。

閣下應注意，上述股息僅分派予全球發售前的權益持有人，而過往的股息分派並非未來分派政策的指標。本公司未來宣派及分派任何股息將由董事酌情決定，並將取決於本集團的未來運營及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及其他董事視為有關的因素。宣派及派付股息和股息金額亦受限於本公司的章程文件及開曼群島公司法，包括(如有規定)獲得股東批准。此外，未來股息付款將取決於我們能否從中國附屬公司收取股息，而收取有關股息受限於「一本集團中國運營附屬公司派付股息受到中國法律限制」所述的限制。

**本招股章程內有關中國、中國經濟及零售行業的若干事實、預測及其他統計數字乃取材自多項官方政府資料，可能並不可靠**

本招股章程內關於中國、中國經濟或中國零售行業的若干事實、預測及其他統計數字，乃取材自官方政府資料，普遍被認為屬可靠。本集團已採取合理審慎的措施，從其各自官方政府資料轉載該等事實及統計數字至本招股章程。然而，本公司不能保證該等資料的質量或可靠性。該等資料並非由本公司、包銷商或其或他們各自任何聯屬公司或顧問編製或未經上述人士獨立核證，因此，本公司並不就該等可能與中國境內或境外所編撰的其他資

## 風 險 因 素

料不符的事實及統計數據的準確性作出任何聲明。鑒於資料搜集方面可能存在漏洞或不具效率，或公佈資料及市場慣例之間有歧義及其他問題，故本招股章程內的統計數據或不準確，或不可與其他經濟體系所編撰的統計數據比較，故不應過份依賴。此外，現不能保證有關資料的陳述或編撰基準，與其他地方可能陳述或編撰者相同或同樣準確。閣下不應過份依重或重視該等事實、預測或統計數字。

**開曼群島法律對少數股東保障較低，閣下保障自身利益方面可能遇到困難**

本公司乃根據開曼群島法律註冊成立，故公司事務受其章程大綱及細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法所管轄。開曼群島公司法及相關法例對少數股東權益所提供的保障較香港或部分其他司法權區現行法規及司法先例所提供者為低。例如，開曼群島並無等同香港公司條例第168A條的法定條文，規定對於進行公司事務時股東所受到的不公平損害作出補償。有關詳情載列於本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

**投資者應細閱整份招股章程，務請投資者不應依賴報章報導或其他媒體中所載有關本集團及／或全球發售的任何資料**

於2008年1月11日等其他日期，若干香港報章刊登有關本集團及全球發售的報導，當中載有若干財務資料、利潤預測及有關本集團的其他資料（「有關資料」）。本集團謹此向準投資者強調，本集團概不就有關資料的準確性或完整性承擔任何責任，而有關資料並非由本集團提供或授權。本集團對任何有關資料及相關假設的恰當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘任何有關資料與本招股章程所載資料不符或有衝突，本集團概不承擔任何責任。因此，準投資者應注意，彼等僅應依賴本招股章程所載資料作出投資決定，不應依賴任何其他資料。

## 前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，基於其性質，有關陳述受重大風險及不明朗因素所影響，包括本招股章程所述風險因素。前瞻性陳述包括但不限於有關以下各項之陳述：

- 本公司之營運及業務前景；
- 中國及其他地區零售市場未來發展、趨勢及競爭；
- 本公司之策略、業務計劃、宗旨及目標；
- 本公司之資本開支計劃；
- 本公司之股息分派計劃；
- 有關本集團業務之財務資料預測；
- 本公司日後財務狀況及營運業績；
- 本公司業務未來發展所涉金額、性質及潛力；
- 中國、美國、歐洲、亞洲及其他地區之整體經濟狀況；及
- 本公司營運所在市場之監管及營運狀況之變動。

在某些情況下，本公司使用「相信」、「尋求」、「擬」、「預計」、「估計」、「展望」、「預測」、「計劃」、「潛在」、「將會」、「或會」、「應會」、「展望未來」、「預期」及其他表示前瞻性陳述之類似用語。本招股章程內除過往實況陳述外，所有包括有關本公司日後財務狀況、策略、預測成本及管理層對未來營運之計劃及目標之陳述，均屬前瞻性陳述。儘管本公司相信該等前瞻性陳述所反映預測為合理，惟無法保證該等預算最終將成為事實，故務請閣下注意，不應過份依賴該等陳述。

此外，該等前瞻性陳述純粹反映本公司目前對日後事件之看法，惟並非日後表現之保證。基於多項因素，本公司之財務狀況可能與前瞻性陳述所載資料有重大差別。

我們提醒閣下不要過分依賴前瞻性陳述。就基於新資料、未來事件或其他原因而更新或修訂任何前瞻性陳述而言，我們概不承擔任何責任。受風險、不確定因素或假設之影響，本招股章程所論述前瞻性事件及狀況不一定按本公司所預期方式發生。

本公司就準備上市尋求以下豁免，以豁免嚴格遵守香港上市規則的相關條文：

## I. 關連交易

本集團的成員公司已經進行若干交易，根據香港上市規則，該等交易將於上市後成為本公司的不獲豁免持續關連交易。本公司已就該等不獲豁免持續關連交易獲香港聯交所豁免嚴格遵守香港上市規則第14A章所載的公告及獨立股東批准的規定。有關該等不獲豁免持續關連交易以及該項豁免的進一步詳情，載於本招股章程「與控股股東的關係及關連交易」一節。

## II. 管理層人員留駐香港

根據香港上市規則第8.12條的規定，申請於香港聯交所作主要上市的新申請人士須有足夠的管理層人員留駐香港，一般指至少須有兩位執行董事通常居於香港。由於本集團的主營業務主要位於中國，故本集團的高級管理層人員目前及將來會繼續留駐中國。目前，本集團的執行董事及公司秘書魯化知先生通常居於香港，惟概無其他執行董事為香港居民或居於香港。本公司已向香港聯交所申請豁免嚴格遵守香港上市規則第8.12條的規定。

本公司已獲得香港聯交所豁免，無需遵守香港上市規則第8.12條，惟須符合以下條件：

- (a) 本公司將根據香港上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為本公司與香港聯交所的主要溝通渠道。兩名將獲委任的授權代表為本集團的執行董事及公司秘書魯化知先生，通常居於香港的，以及本集團的執行董事，首席財務官及合資格會計師王貴升先生。每名授權代表將應要求在合理時間內與香港聯交所在香港會面，並可藉電話、傳真或電郵聯絡。兩名授權代表已各自獲正式授權代表本公司與香港聯交所溝通；
- (b) 本公司已根據香港上市規則第3A.19條委任一名合規顧問，該顧問亦為本公司與香港聯交所的溝通渠道；
- (c) 香港聯交所如欲就任何事宜聯絡董事會成員，兩名授權代表均有方法隨時迅速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）。本公司將採取以下政策：(a)各董事將須向授權代表提供其流動電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)各董事外遊時，將須向授權代表提供其有效的電話號碼或通訊方法；及(c)各董事將向香港聯交所提供其流動電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；及
- (d) 本公司已向香港聯交所提供所有本公司董事的聯絡資料，以方便與聯交所溝通。全部並非通常居於香港的執行董事及獨立非執行董事確認，彼等擁有或將會申請

有效的旅遊文件以便到訪香港，並將可於有需要時在合理時間內與香港聯交所有關成員會面。

### III. 公眾持股量

根據香港上市規則第8.08條，於上市時及其後任何時間，本公司必須保持相等於已發行股本25%的「最低指定百分比」由公眾人士持有。本公司已向香港聯交所申請要求香港聯交所行使酌情權，而香港聯交所已同意行使酌情權，根據香港上市規則第8.08(1)(d)條，允許本公司的公眾持股百分比低於指定百分比，條件是本公司的最低公眾持股量百分比不得少於下列兩者的較高者：(i)已發行股本的15%；及(ii)緊隨行使超額配股權(如有)後公眾所持股份的百分比，且上市時公眾人士所持股份市值不得少於2,500,000,000港元。此外，本公司將於本招股章程內就較低的指定公眾持股百分比作出適當披露，並於上市後刊發的年報中確認已有充足的公眾持股量，並確認全面遵守香港上市規則第8.08(1)(d)條。

## 董事就本招股章程內容須負的責任

本招股章程遵照香港公司條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及香港上市規則的規定，載有提供予公眾人士有關本公司的資料詳情。各董事願共同及個別對本招股章程所載資料的準確性負上全責，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程概無遺漏任何其他事實，致使本招股章程所載任何聲明產生誤導。

## 包銷

本招股章程僅就香港公開發售刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

本公司股份由聯席保薦人保薦於聯交所上市。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須視乎聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司於定價日能否協定發售價。倘(因任何理由)本公司及聯席賬簿管理人(代表包銷商)並未協定發售價，全球發售將不會進行。全球發售由聯席賬簿管理人經辦。

有關包銷商及包銷安排的其他資料，請參閱「包銷」一節。

## 銷售限制

每名購買發售股份的人士須確認，或因購買發售股份而將被視為確認，其知悉本招股章程所述發售股份的發售及銷售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或在香港以外任何司法權區分派本招股章程。因此，在任何不准提呈發售或提出發售邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不會構成提呈發售或發售邀請。在其他司法權區分派本招股章程及提呈發售及銷售發售股份均受限制，除該等司法權區適用證券法允許以及根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免所允許者外，否則概不得分派本招股章程及提呈發售及銷售發售股份。尤其是，發售股份並無在中國或美國直接或間接公開發售或銷售。

## 有關全球發售的資料

發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明提呈發售，並根據本招股章程及申請表格的條款及受其所載的條件規限。概無任何人士獲授權提供任何有關全球發售的資料或作出本招股章程未有列載的任何聲明，本招股章程未列載的任何資料或聲明亦不應視為已獲本公司、聯席賬簿管理人、包銷商，以及彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他一方授權而加以信賴。

全球發售架構的詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構」一節，申請香港發售股份的程序則載於「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格內。

# 有關本招股章程及全球發售的資料

本集團的網頁內容並不構成本招股章程的一部分，故不應依賴本集團網頁的內容。

## 申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣，包括發售股份及因超額配股權獲行使而可能出售的任何股份。預期股份將於2008年5月5日或前後開始在香港聯交所買賣。本公司並無股份或任何借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，現時並無提出而短期內亦不會尋求該等上市或上市批准。

## 股份符合資格納入中央結算系統

待股份獲准於香港聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自股份於香港聯交所開始買賣當日或香港結算指定的任何其他日期於中央結算系統內寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收，須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統的活動均須依據當時生效的中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則進行。本公司經已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

## 建議向專業稅務顧問諮詢

有意投資全球發售的人士若對認購、購買、持有、出售或買賣本公司股份所涉及的稅務影響有任何疑問，應向彼等的專業顧問諮詢。本公司、聯席賬簿管理人、包銷商、任何彼等的董事或任何其他參與全球發售的人士或各方概不對任何股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份引起的任何稅務後果或債務承擔任何責任。

## 超額分配及穩定價格

穩定價格是包銷商在某些市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競購或購買新發行證券，以阻慢並在可能情況下，阻止有關證券的市價下跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區禁止降低市價活動，而進行穩定價格後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，高盛(作為穩定價格經辦人(「穩定價格經辦人」))或其任何代表人士，均可代表包銷商超額分配股份或進行賣空或任何其他穩定價格交易，以穩定或維持本公司股份的市場價格高於原本在公開市場的價格水平。賣空是指穩定價格經辦人賣出超過包銷商在全球發售中需購買的股份數量。「有擔保」賣空是指賣空的股數不超過超額配股權項下可以出售的股數，而「有擔保」淡倉則指股數不超過超額配股權項下可以出售的股數的任何淡倉，包括因任何有擔保賣空或其他賣空而產生的任何持倉。

穩定價格經辦人經諮詢聯席賬簿管理人後可以透過行使超額配股權購買額外的股份、於公開市場上購買股份、或透過借股安排或結合以上各項以對有擔保淡倉進行平倉。



## 有關本招股章程及全球發售的資料

在決定股份的來源以對有擔保淡倉進行平倉時，穩定價格經辦人將考慮以下因素，其中包括公開市場股份價格與根據超額配股權購買的額外股份的價格的比較。穩定價格交易包括若干競購或購買證券，以防止或減少在進行全球發售時股份的市場價格下跌。在市場購買本公司股份可於任何證券交易所進行，包括香港聯交所、任何場外交易市場或其他證券交易所，惟必須遵照一切適用法例及監管規定。然而，穩定價格經辦人或其任何代表人士均無義務進行任何該穩定價格活動。倘該等活動一經進行，乃按穩定價格經辦人的全權酌情進行，並可隨時終止。任何該穩定價格活動須在遞交香港公開發售申請的最後一日起三十日內結束。可予超額分配的本公司股份數目不得超過依據超額配股權可出售的本公司股份數目，即129,450,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購股份數目的15%。

在香港，根據證券及期貨(穩定價格)規則，可進行的穩定價格活動包括：(i)為防止或減少股份市價下跌而超額分配股份；(ii)為防止或減少股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以就上文(i)或(ii)建立的任何倉盤進行平倉；(iv)純粹為防止或減少股份市價下跌而購買或同意購買股份；(v)出售或同意出售任何股份以就前述購買所建立的任何倉盤進行平倉；及(vi)建議或嘗試進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述的任何事宜。穩定價格經辦人或其任何代表人士的穩定價格行動須遵守香港有關穩定價格的法律、規則及規例。

有意申請及投資股份的人士應特別注意：

- 穩定價格經辦人或其任何代表人士可因穩定價格行動而持有股份的好倉；
- 不能保證穩定價格經辦人或其任何代表人士將持有好倉的數量及時間；
- 穩定價格經辦人可能於穩定價格期間將好倉平倉或會對股份的市價有不利影響；
- 用以支持股份價格的穩定價格行動不能超過穩定價格期間。該期間自發售價公佈後的上市日期開始，預期於2008年5月23日(即緊接遞交香港公開發售申請最後一日起計第三十日)屆滿。該日後將不會進行任何穩定價格行動，股份需求可能下跌，因此股份價格亦可能會下跌；
- 採取任何穩定價格行動，不一定能保證股份價格可於穩定價格期間或之後維持於或高於發售價；及
- 因穩定價格行動而進行的競購或交易，均可按等於或低於發售價的價格進行，因此可能以低於申請人或投資者購入股份時支付的價格完成。

本公司將促使於穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨(穩定價格)規則作出公佈。

## 有關本招股章程及全球發售的資料

為補足任何有擔保淡倉(包括任何因超額分配而產生的有擔保淡倉)，穩定價格經辦人或其聯屬人士可向 Maoye Investment 借用最多129,450,000股股份，相當於根據預期穩定價格經辦人與 Maoye Investment 於2008年4月24日或前後訂立的借股協議，全面行使超額配股權時將出售股份的上限。Maoye Investment 根據借股協議借出的股份毋須受限於香港上市規則第10.7(1)(a)條的規定，有關條例限制控股股東於本招股章程日期後出售股份，惟須遵守香港上市規則第10.07(3)條下的下列規定：

- (i) 借股協議將僅就國際發售而行使超額配股權前就淡倉進行平倉用途；
- (ii) Maoye Investment 可借出股份的上限不得超過全面行使超額配股權時可能出售股份數目的上限；
- (iii) 必須於(a)行使超額配股權最後限期之日，及(b)超額配股權獲全面行使當日的較早日期起計第三個營業日或之前，向 Maoye Investment 或其代名人(視情況而定)退還與借用股份數目相同的股份；
- (iv) 根據借股安排進行借股須遵照所有適用上市規則、法律及其他監管規定而進行；及
- (v) 穩定價格經辦人不得就借股協議向 Maoye Investment 支付款項。

### 股東名冊香港分冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由其重要股份過戶登記處，即開曼群島的 Offshore Incorporations (Cayman) Limited 保存，本公司的股東名冊分冊則由其香港股份過戶登記分處，即卓佳證券登記有限公司保存。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣在本公司股東名冊香港分冊登記的股份須繳納香港印花稅。

### 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格內。

### 全球發售的架構

全球發售架構(包括其條件)的詳情載於「全球發售的架構」。

### 數額整合

任何表格所列示的總計數字與各數額總和之間的任何差異，均因尾數四捨五入而產生。

## 參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
<b>董事</b>		
<b>執行董事</b>		
黃茂如先生	中國 廣東省深圳 福田區都市花園2座12A室	伯利茲
鄒明貴先生	中國廣東省深圳 僑城東路碧海雲天13座	中國
王貴升先生	中國廣東省深圳 福田區彩田北路藝豐花園C區 第1座515室	中國
魯化知先生	九龍紅磡 黃埔花園銀竹閣 1座7樓G室	中國
<b>非執行董事</b>		
鍾鵬翼先生	中國廣東省深圳 福田區福中路 黃埔雅苑一期2棟10B	中國
張靜女士	中國廣東省深圳 福田區都市花園2座12A室	伯利茲
<b>獨立非執行董事</b>		
鄒燦林先生	香港中半山 克頓道5號慧苑4樓C1室	澳洲
浦炳榮先生	香港九龍紅磡 黃埔新村景榮樓15樓3室	中國
梁漢全先生	香港中半山堅尼地道 48號滿峰台11樓B室	加拿大
<b>參與的各方</b>		
聯席全球協調人及聯席保薦人	高盛(亞洲)有限責任公司 香港 皇后大道中2號 長江集團中心68樓  香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 香港上海滙豐銀行總行大廈15樓  瑞士銀行 香港 中環金融街8號 國際金融中心二期52樓	

## 參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號  
香港上海滙豐銀行總行大廈15樓

瑞士銀行  
香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期52樓

J.P. Morgan Securities Ltd.  
125 London Wall  
London EC2Y 5AJ  
United Kingdom

申報會計師

安永會計師事務所  
香港中環  
金融街8號  
國際金融中心2期18樓

本公司法律顧問

有關香港法律及美國法律  
美富律師事務所  
香港中環  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈41樓

有關中國法律  
金杜律師事務所  
中國  
深圳市  
福田中心區金田路4028號  
榮超經貿中心28樓  
郵編518026

有關開曼群島法律  
Conyers Dill & Pearman  
Cricket Square, Hutchins Drive  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

## 參與全球發售的各方

聯席保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律及美國法律  
史密夫律師事務所  
香港  
皇后大道中15號  
告羅士打大廈23樓

有關中國法律  
通商律師事務所  
中國北京市  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6層  
郵編100022

物業估值師

世邦魏理仕  
香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場34樓

收款銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

東亞銀行有限公司  
香港  
德輔道中10號

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈34樓

# 公司資料

註冊辦事處	Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112 Cayman Islands
中國主要營業地點及總辦事處	中國 深圳市 深南東路4003號 世界金融中心39樓
根據香港公司條例第XI部註冊的 香港主要營業地點	香港 中環 夏慤道10號 和記大廈18樓 1810室
公司網站	www.maoye.cn www.cpds.cn (該等網站的內容並不構成本招股章程的 部分)
公司秘書	魯化知，律師(香港、英格蘭及 威爾斯)
合資格會計師	王貴升 (ACCA, CICPA)
授權代表	魯化知，律師(香港、英格蘭及 威爾斯) 王貴升 (ACCA, CICPA)
合規顧問	第一上海融資有限公司
審核委員會	鄒燦林先生(主席) 梁漢全先生 浦炳榮先生
薪酬委員會	浦炳榮先生(主席) 鄒燦林先生 張靜女士
股份過戶登記總處	Offshore Incorporations (Cayman) Limited
香港股份過戶登記分處	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	中國工商銀行 東亞銀行(中國)有限公司 中國農業銀行

# 行業概覽

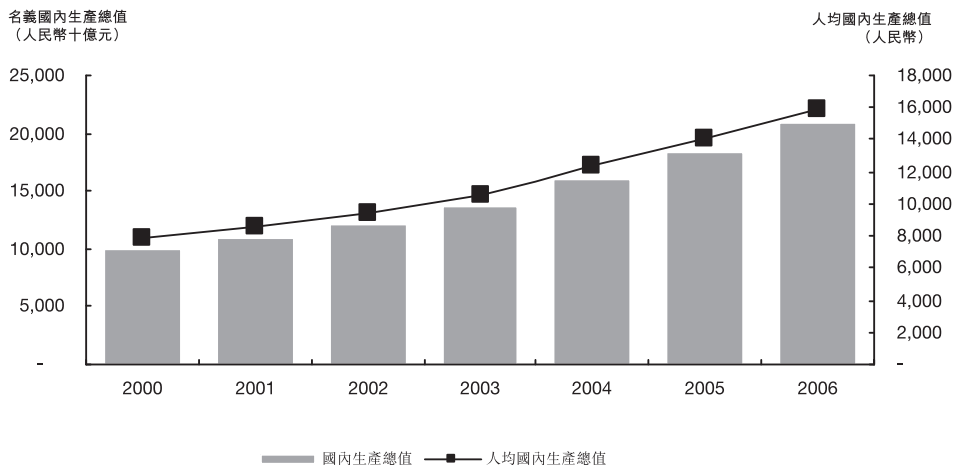
本招股章程中此節及其他章節載有有關中國、中國經濟，以及本集團經營所在的中國及行業市場的資料，該等資料摘錄自多份可供公眾參閱的政府刊物。本集團於摘錄、匯編及轉載於本節所呈列的資料時，已採取本集團認為合理的謹慎措施。本集團、聯席賬簿管理人、包銷商或任何彼等各自的聯繫人或顧問概無獨立核實直接或間接摘錄自官方資料來源的資料，而該等資料可能與其他於國內外所匯編的資料不一致。本集團對該等政府官方資料的正確性或準確性不發表聲明，因此不應過分依賴該等政府官方資料。

## 中國經濟概覽

### 中國經濟增長及城市化

自中國政府於70年代底推行經濟改革以來，中國的經濟增長一日千里。根據中國國家統計局的資料，於2000年至2006年，中國的名義國內生產總值由人民幣99,210億元增長至人民幣209,410億元，複合年增長率達13.3%。同期，中國的人均國內生產總值亦由人民幣7,858元增加至人民幣15,931元，複合年增長率為12.5%。於2006年，中國的名義國內生產總值高達人民幣209,410億元，較2005年增長人民幣26,330億元，增幅14.4%。根據中國國家統計局的資料，中國的實際國內生產總值，或經通脹調整的國內生產總值，由2005年至2006年間增長10.7%。下圖載列由2000年至2006年各年中國的名義國內生產總值及人均國內生產總值。

年度名義國內生產總值及人均國內生產總值



資料來源：中國國家統計局

# 行 業 概 覽

國際貨幣基金組織於其2007年4月出版的 World Economic Outlook Database 中估計，於2007年及2008年，中國實際國內生產總值的年增長率，將分別為10%及9.5%，增長步伐將超越全球大多數經濟體系。下表列出2007年及2008年全球各大經濟體系的實際國內生產總值預測增長率，乃摘錄自國際貨幣基金組織於2007年4月出版的 World Economic Outlook Database：

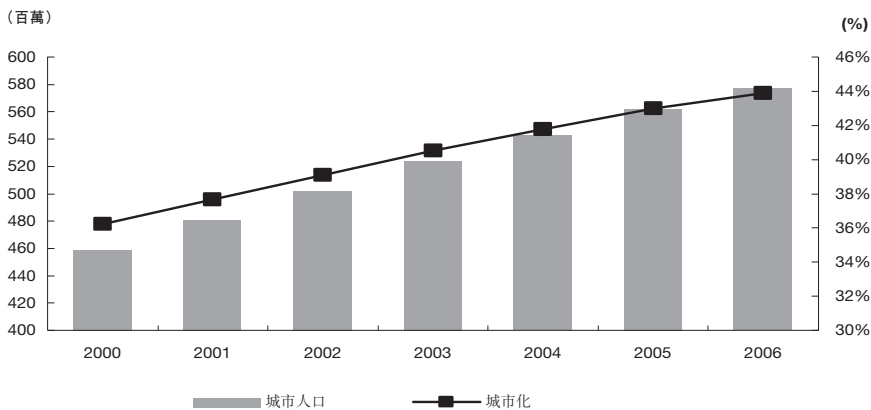
**實際國內生產總值增長率(預測)**

	2007年	2008年
中國 .....	10.0	9.5
新興亞洲國家 .....	8.8	8.4
新加坡 .....	5.5	5.7
香港 .....	5.5	5.0
歐元區 .....	2.3	2.3
日本 .....	2.3	1.9
美國 .....	2.2	2.8

資料來源：國際貨幣基金組織，World Economic Outlook Database，2007年4月版

中國迅速走向城市化帶動經濟增長。根據中國國家統計局的資料，中國城市總人口由2000年12月31日的4.59億增加至2006年12月31日的5.77億，增幅25.7%；反之，中國農村人口同期減少8.8%。城市人口佔總人口的百分比由2000年的36.2%增加至2006年的43.9%。下圖載列於所示期間結束時中國的城市總人口及城市人口佔總人口的百分比。

**城市總人口及城市化**



資料來源：中國國家統計局



# 行業概覽

## 個人財富及消費的增長

近年，中國各經濟階層的城市家庭平均人均可支配收入均有所增長。下表載列於所示期間不同經濟階層的平均人均可支配收入及各自的複合年增長率。

### 家庭可支配收入增長

	最低	低	中低	中	中高	高	最高
	(人民幣，百分比除外)						
佔中國人口的百分比.....	10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%
2000年.....	2,653	3,634	4,624	5,898	7,487	9,434	13,311
2001年.....	2,803	3,856	4,947	6,366	8,164	10,375	15,115
2002年.....	2,409	3,649	4,932	6,657	8,870	11,773	18,996
2003年.....	2,590	3,970	5,377	7,279	9,763	13,123	21,837
2004年.....	2,862	4,429	6,024	8,167	11,051	14,971	25,377
2005年.....	3,135	4,885	6,711	9,190	12,603	17,203	28,773
2006年.....	3,569	5,540	7,554	10,270	14,049	19,069	31,967
複合年增長率 (2000年至2006年).....	5.07%	7.28%	8.52%	9.68%	11.06%	12.44%	15.72%

資料來源：中國國家統計局

以上數據說明，家庭的經濟階層越高，城市家庭平均人均可支配收入的複合年增長速度便越快。因此，於2000年至2005年，國內近年急速擴增的中高產階層的平均人均可支配收入的增長速度比其他各階層更快。

## 中國零售行業

### 概覽

中國人口眾多，國內生產總值增長及城市化迅速，為國內的消費品經銷商帶來無限商機。自90年代以來，中國政府著手零售行業的改革以刺激國內消費，包括逐步向外國投資者開放國內零售行業。有關改革使中國的零售行業境況起了變化，時至今日，市場為消費者提供林林總總的國產及外國進口貨品，而零售模式亦層出不窮，如百貨店、超市、大賣場、便利店、專賣店、購物商場及零售店等。消費者亦日漸意識到，可於不同零售店選購服務及商品。

由於此種消費者意識，加上消費者可支配收入增加及中國經濟於過去十載增長強勁，驅使零售行業同樣大幅增長。根據中國國家統計局的資料，國內的消費品零售額由2000年約人民幣34,150億元增加至2006年約人民幣76,410億元，複合年增長率為14.4%。下表載列於所示期間中國的名義消費品零售總額及所佔名義國內生產總值的百分比。

### 消費品的零售額

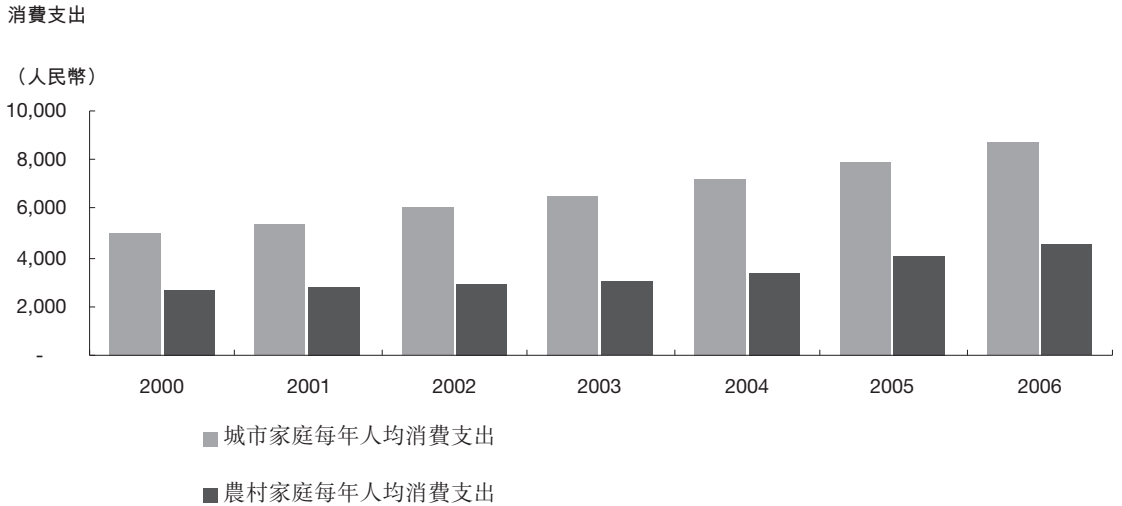
	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
零售額(人民幣十億元).....	3,415	3,760	4,203	4,584	5,395	6,718	7,641
零售額佔國內生產總值百分比....	34.4%	34.3%	34.9%	33.8%	33.7%	36.7%	36.5%

資料來源：中國國家統計局

# 行業概覽

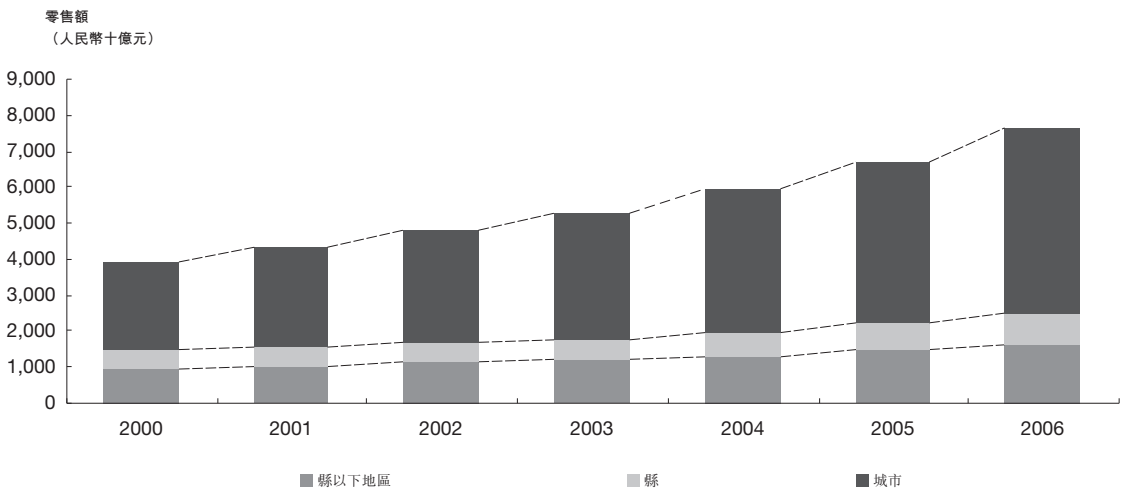
根據環亞經濟數據有限公司(「環亞」)的資料，城市地區零售額佔零售總額的百分比近十年持續攀升，原因是城市家庭的可支配收入顯著增長，他們的消費力提高，且更具消費意慾以提升生活水平，而另一原因是城市地區的零售模式相對較多。根據環亞的資料，由2000年至2006年，城市家庭人均消費支出由約人民幣4,998元增加至人民幣8,697元，複合年增長率達9.7%；而農村家庭每年人均消費支出亦由人民幣2,652元增加至人民幣4,485元，複合年增長率為9.2%。下圖顯示城市地區與縣及其他農村地區的消費品零售額相對比較，以及城市家庭人均消費支出與農村家庭人均消費支出的比較。

### 城市及農村家庭人均消費支出



資料來源：環亞

### 城市、縣及縣以下地區的消費品零售額

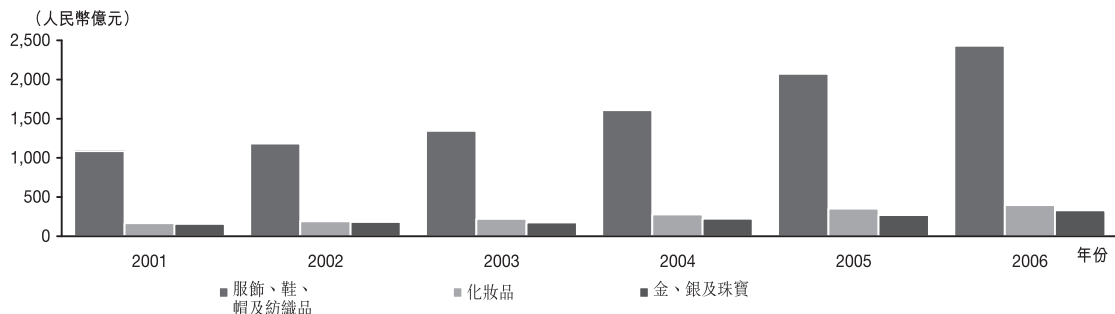


資料來源：中國國家統計局

## 行業概覽

由於可支配收入增加，對品牌產品的需求日益殷切，加上追求現代生活方式，故化妝品、服飾及珠寶等主要非食品類消費品的銷售增加。下圖顯示由2001年至2006年期間中國主要非食品類消費品的零售總額：

主要非食品類產品的零售額



資料來源：中國國家統計局

### 加入世貿及中國的第十一個五年規劃

中國於2001年12月成為世貿成員國，並已將部分過往築起壁壘的國內市場開放予外國投資者，包括零售行業。於中國加入世貿前，中國零售行業受嚴格規管，外資禁止進入中國的零售行業，但自2004年12月11日開始，所有外國零售商均可在中國獨資經營業務。

中國加入世貿後，進口關稅調低，使中國消費者可以較低的零售價選擇種類更廣泛的外國貨品。本公司相信，進口關稅調低為向消費者提供種類繁多及多元化產品的若干零售模式帶來裨益，如百貨店、購物商場及超市等。

此外，根據新華通訊社於2007年3月公佈的中國第十一個五年規劃，政府於2006年至2010年的其中一個既定目標，是通過減低中國對固定資產投資的依賴及加強發揮個人消費對經濟增長的影響力，以達至經濟更加均衡發展。隨着逐漸著重以個人消費作為國內生產總值增長的主要動力，本公司相信，未來數年的消費將持續急速增長，尤以消費品的消費為甚。

### 中國百貨店行業

#### 概覽

Euromonitor International 對於「百貨店」所下的定義為銷售面積逾2,500平方米、以銷售非食品類商品為主，下設至少五個部門且通常分多層擺放的零售店。百貨店的例子包括中國的百盛、金鷹商貿及銀泰；美國的 Macy's、Bloomingdale's、Sears、JC Penney 及英國的 Harrods。中國的百貨店市場較為分散。根據 Euromonitor International 的資料，按零售收入（已扣除銷售稅）計算，於2006年，中國十大百貨店集團合共佔10.5%的市場份額。

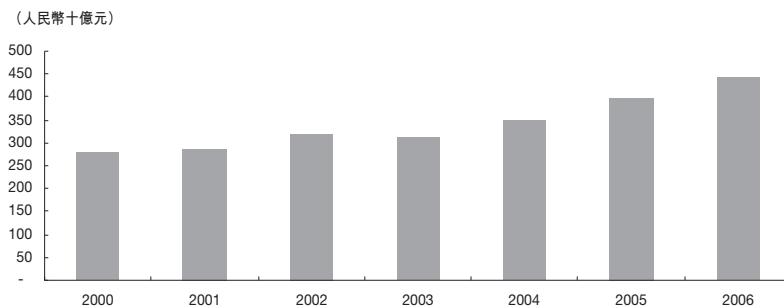
中國消費者越來越富裕，購物習慣亦隨之不斷轉變。以往，中國消費者只會選購必需品；今天，他們或會因享受購物體驗而購物，並選購必需品以外的商品。百貨店所能提供的時尚購物體驗，普遍較其他零售模式如超市或大賣場所提供者更多姿多采，且能滿足消

費者對嚮往更理想生活的渴求。根據中國商務部於2004年10月頒佈的2004年《關於貫徹實施國家標準〈零售業態分類〉的通知》，百貨店的目標客戶主要為注重時尚及品味的現代消費者。

## 百貨店行業市場規模

隨著需求增加，國內百貨店的整體市場規模日益擴大。下圖顯示由2000年至2006年期間中國百貨店過往市場規模。

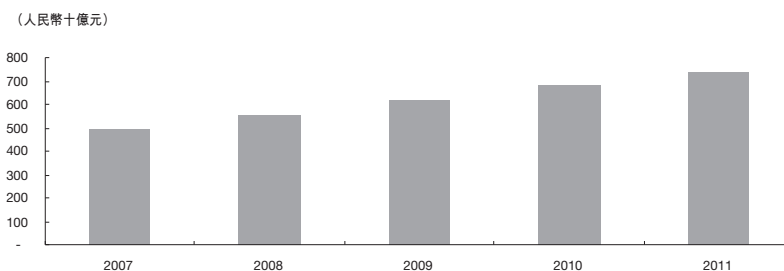
### 百貨店的市場規模



資料來源：Euromonitor International

鑒於家庭可支配收入不斷增加，中國消費者現更樂意且更具能力提高消費。根據Euromonitor International於2007年發表的報告，國內百貨店零售額預期於未來數年持續增長。Euromonitor International估計，於2011年前，中國百貨店零售收入(不包括銷售稅)將高達約人民幣7,850億元。

### 中國百貨店的市場規模預測



資料來源：Euromonitor International

## 連鎖百貨店

連鎖零售店模式於中國迅速發展。根據中國國家統計局、中國商務部及中國商業聯合會信息部聯合編撰的《中國連鎖零售業統計年鑒2006》的資料，2005年，中國共有3,438家百貨店門市(即主要銷售非食品類商品，並於不同部門設有至少五類貨品的零售門市)，較上一年度增加約12%。

連鎖百貨店旗下網絡的商店，無論在店舖設計、格局及商品與服務種類方面，一般都大同小異，藉此建立品牌忠誠度。因此，本公司相信，擁有地區或全國網絡的連鎖百貨店

應更能吸引當地及區內的客戶。擁有區內業務的百貨店，在當地的市場份額一般較高，因而對於只在當地經營的百貨店，築起了相對較高的進入門檻。零售模式的供應鏈同時出現了地區化的情況。由於某一品牌的不同代理通常於不同的地區經營，故百貨店經常會與供應商發展穩固的區域關係。本公司相信，經銷商及供應商主要在省級層面而非全國層面經營業務。

## 相關地區的經濟

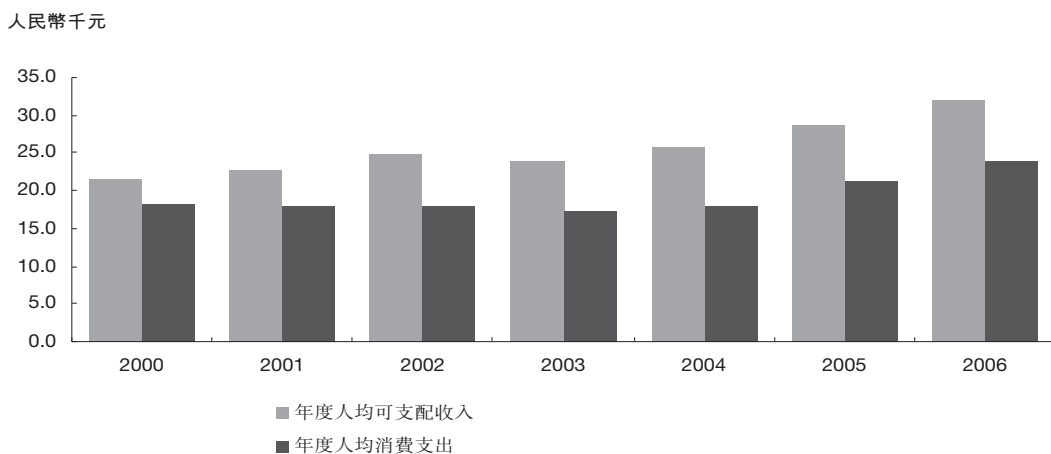
本公司的商店主要設於深圳、珠海、重慶、成都及四川省其他城市，這些省市獲公認為中國較為富庶的地區。

### 深圳

深圳是與香港接壤的經濟特區，為華南廣東省的副省級市。自70年代末以來，深圳一直為全球發展最迅速的城市之一。深圳於過去數年的經濟突飛猛進，2006年，名義本地生產總值逾600億美元，出口價值超逾1,000億美元。深圳的外貿及財政收入均大幅增長，其人均本地生產總值為內地各城市之冠。

根據環亞的資料，隨著過去七年深圳的地區生產總值快速增長，深圳人均年度可支配收入由2000年約人民幣21,600元增加至2006年的人民幣32,000元，大大增加當地居民的消費能力。零售額亦由2000年約人民幣540億元增加至2006年的人民幣1,670億元，複合年增長率達21%。根據環亞的資料，深圳人均年度消費支出由2000年約人民幣18,200元增加至2006年的人民幣24,000元。下圖載列過去七年內按整體地方經濟指標及人均項目計算深圳的增長。

深圳年度人均可支配收入及消費支出

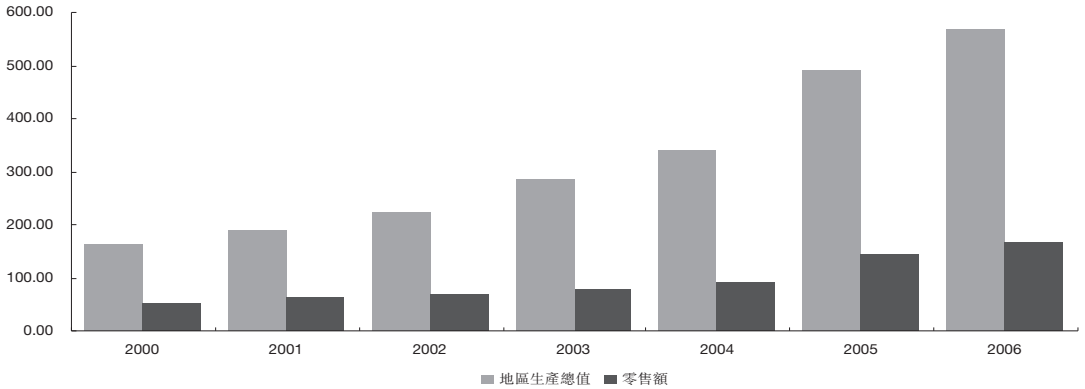


資料來源：環亞

# 行業概覽

## 深圳年度地區生產總值及零售額

人民幣十億元



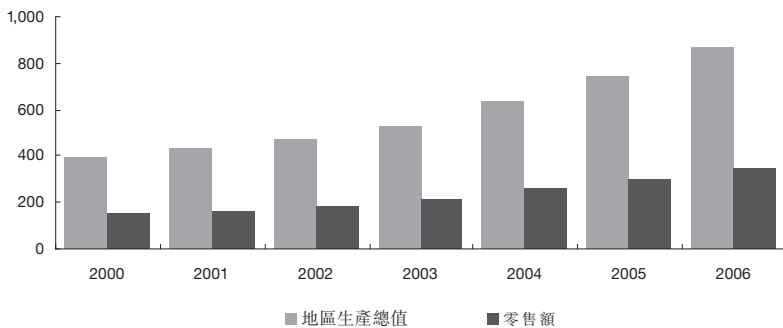
資料來源：環亞

## 四川省

四川省為中國其中一個主要農業及工業基地。四川人口約為81.7百萬人，是中國人口最多的省份之一，在中國政府發展西南地區經濟的全國計劃支持下，於過去七年，四川省經濟顯著增長。於過去七年，四川省的地區生產總值及零售額增長逾倍，人均年度可支配收入及消費支出均見約50%的增長。下圖顯示四川省的名義地區生產總值、零售額及人均年度可支配收入。

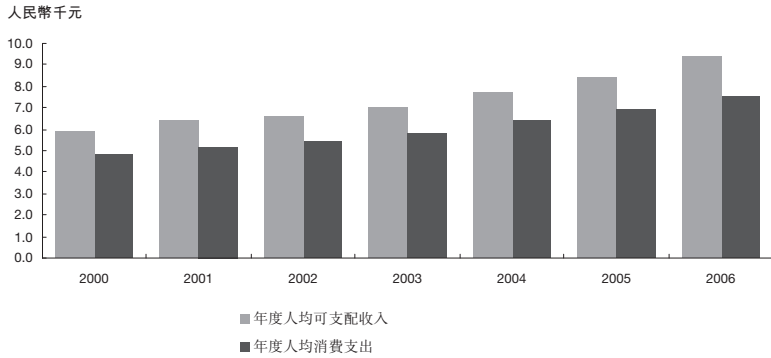
## 四川省年度地區生產總值及零售額

人民幣十億元



資料來源：環亞

## 四川省年度人均可支配收入及消費支出



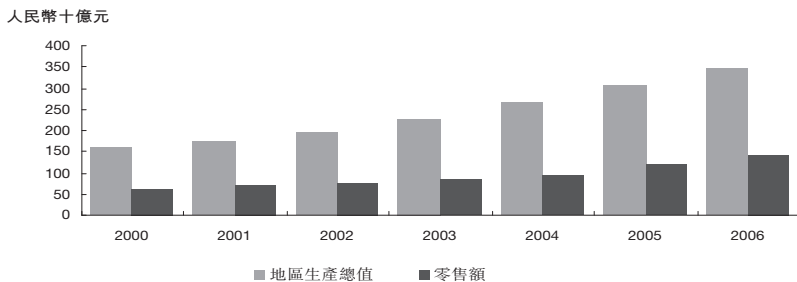
資料來源：環亞

## 重慶

重慶乃中國西部唯一由中央政府直接管治的直轄市。重慶位於長江上游地區，是中國西南地區最大的工商中心、交通樞紐及內陸港口。根據環亞的資料，由於重慶於1997年成為直轄市，因此，其經濟規模每年平均增長10.2%。根據環亞的資料，於2006年，重慶的名義地區生產總值為人民幣3,490億元，而人均地區生產總值則為人民幣12,437元。

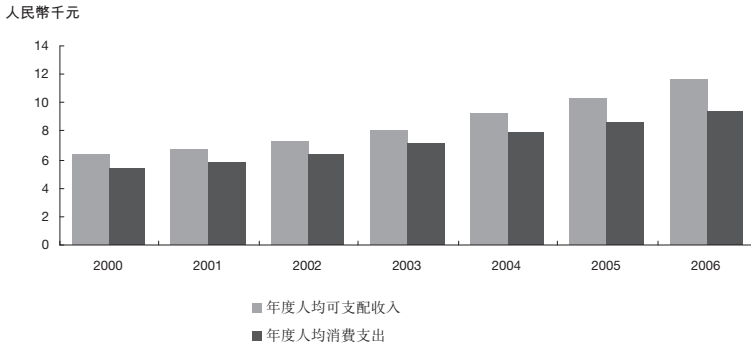
根據環亞的資料，由2000年至2006年，在重慶居民的購買力持續上升帶動下，重慶的零售額已增加逾一倍，由人民幣643.6億元增加至人民幣1,403.6億元。根據環亞的資料，同期人均年度可支配收入由人民幣6,276元增加至人民幣11,570元，增長84%，而人均年度消費支出則由人民幣5,475元增加至人民幣9,399元。

## 重慶年度地區生產總值及零售額



資料來源：環亞

## 重慶年度人均可支配收入及消費支出



資料來源：環亞

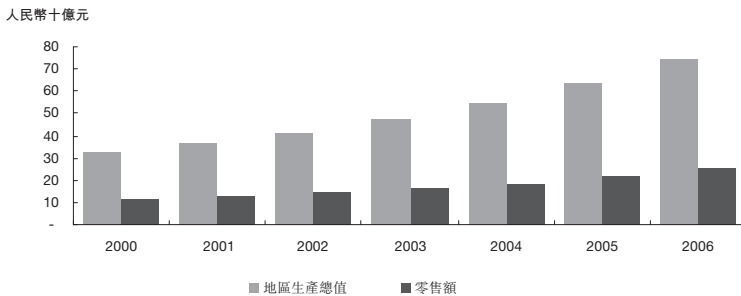
## 珠海

珠海市於1979年成立，位於廣東省南部。珠海與廣州市相距140公里，位處南中國海沿岸。珠海乃中國經濟特區之一，過去20年以來，取得重大經濟成就。

根據環亞的資料，2006年，珠海的地區生產總值達人民幣750億元，人均地區生產總值為人民幣52,317元，較2005年增長16.1%。根據環亞的資料，由2000年至2006年，珠海城市居民的年度人均可支配收入由人民幣15,114元增加至人民幣17,671元，而年度人均消費支出則由人民幣11,690元增加至人民幣14,426元。根據環亞的資料，該市的零售額於同期亦由人民幣115億元增加至人民幣256億元。

## 珠海地區生產總值及零售額

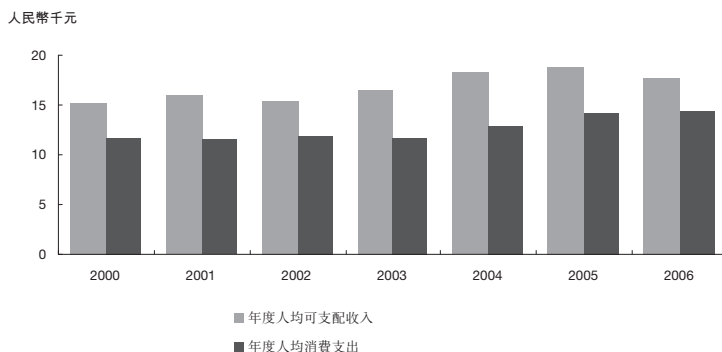
### 珠海



資料來源：環亞



## 珠海年度人均可支配收入及消費支出



資料來源：環亞

## 法規

## 概覽

自1990年代，中國逐步放寬對外國投資於商業、零售及物流行業所施加的限制。然而，在中國加入世貿前，外國投資者嚴禁在中國為本身業務及第三方提供零售服務。下列各點描述中國自1980年代起逐步向外商放寬投資零售業限制的主要里程碑：

- 於1992年7月，國務院發佈《關於商業零售領域利用外資問題的批覆》（「利用外資問題批覆」），並同意在北京、上海、天津、廣州、大連、青島及五個經濟特區各地的一至兩家中外合資企業或中外合作商業零售企業進行試點營業，外國投資商業企業須通過地方政府呈報後，由國務院覆核及審批。外國投資商業企業的營業範圍包括百貨店零售業務及進出口業務。
- 於1999年6月，國務院、國家經濟貿易委員會及國家對外貿易經濟合作部（「外經貿部」，其後改組為商務部「商務部」）頒佈《外商投資商業企業試點辦法》（「商業企業辦法」），中外合資及合作商業零售企業的特准地區擴展至省會、自治區首府、直轄市、經濟特區及計劃單列市。於該時期，行業內並不允許成立外商獨資企業。此外，成立中外合資或合作合營企業必須遵守有關地區的商業開發計劃規則。為進入中國市場，非中國的零售商必須根據商業企業辦法向中國政府申請許可，而該等辦法規定頗高的市場進入門檻。於2004年6月1日，《外商投資商業領域管理辦法》（「新商業企業辦法」）生效，商業企業辦法同時被廢除。
- 為履行中國加入世貿所作出有關開放其經銷服務業的承諾，商務部於2004年4月16日頒佈新商業企業辦法，並於2004年6月1日實施。新商業企業辦法作出多項重大修改，包括由2004年12月11日起准許外國投資者獨資經營經銷服務業務。新商業

# 行業概覽

企業辦法預期亦逐步擴大外商投資商業企業的地域範圍及降低市場進入的門檻。於實施新商業企業辦法後，外國投資者及經營商得以在中國獨資經營零售業務，及進軍先前不開放予外國投資者經營零售業務的地區。

## 中國零售業外商投資法規

新商業企業辦法提供一站式程序的規定：外國投資者可根據簡易程序及清晰指引申請同時成立商業企業及開設零售店。

根據新商業企業辦法，外商投資商業企業仍然必須符合下列條件：

- 最低註冊資本符合中國公司法規定的人民幣30,000元；
- 符合外資企業標準投資總額及註冊資本的有關規定；及
- 經營期限一般不超過30年，或在中國西部地區不超過40年。

成立外商投資商業企業涉及向有關省級商務部門提交申請以供初步審批，申請書須包括項目建議、可行性研究報告及其他有關所需文件。獲取初步批准後，則有關申請將須送交商務部審批。

此外，外商投資商業企業開設零售店必須符合下列條件：

- 如在申請設立商業企業的同時申請開設零售店，擬開設的店鋪必須符合所處城市適用的城市發展計劃及商業發展計劃；及
- 如於成立企業後申請開設零售店，則有關企業除符合上述規定外，必須(a)按時進行並通過有關年檢；及(b)投資者已繳足所有註冊資本。

倘於商業企業所成立的相同省級區域內開設商店，且並不涉及以電視、電話、郵購、互聯網或自動售貨機銷售，亦不涉及銷售若干特定商品，包括書籍、報章、雜誌、汽車、藥品、殺蟲劑、肥料、成品油產品、糧食、植物油、食糖、棉花等(統稱「特定商品」)，則申請開辦零售店的程序與成立商業企業的程序相同。倘符合下列情況，省級商務部門應為審批機關：

- 省級區域內單一店鋪的營業面積不超過3,000平方米，商店數目不超過三家；而外商投資商業企業在中國境內成立同類商店的總數不超過30家；或
- 單一店鋪的營業面積不超過300平方米，省級區域內商店數目不超過30家，而外商投資商業企業在中國開設的同類商店總數不超過300家。

# 行業概覽

根據新商業企業辦法，倘零售商在中國境內開設逾30家商店、從事銷售特定商品（定義見該辦法），且該等商品屬不同品牌及來自不同供應商，則外國投資者的出資比例不得超過49%。根據商務部於2006年11月3日頒佈的新商業企業辦法補充規定（二），由2006年12月1日起，就香港及澳門服務供應商的外國投資而言，上述百分比調高至65%。

## 價格法

根據中國政府於1997年12月29日頒佈的中國價格法（「價格法」），價格的制定必須符合價值規律，大多數商品及服務的價格由市場釐定，而少數商品及服務的價格實行政府指導價或政府定價。「市場調節價」，乃指由商品及服務供應商（「供應商」）自主制定，及通過市場競爭形成的價格。「政府指導價」乃指供應商根據政府價格主管部門或其他有關政府部門按照價格法的規定所設定的基準價及浮動幅度而制定的價格。「政府定價」乃指政府價格主管部門或其他有關政府部門根據價格法而制定的價格，如藥品及煙草等。

價格法另訂明，政府在必要時可就以下商品及服務實行政府指導價或政府定價：

- 與經濟發展及人民生活關係重大的少數商品價格；
- 資源稀缺的少數商品價格；
- 自然壟斷經營的商品價格；
- 重要的公用事業價格；及
- 重要的公益性服務價格。

根據中國政府於1993年頒佈的《中華人民共和國反不正當競爭法》，經營者不得以排擠對手為目的，以低於成本的價格銷售商品。然而，在下列情況下，低於成本的定價不屬不正當行為：

- 銷售鮮活商品；
- 處理有效期即將到期的商品或其他積壓的商品；
- 季節性降價；及
- 因清償債務、轉產或歇業降價銷售商品。

## 牌照

除取得經營百貨店所必需的營業執照外，在中國經營百貨零售業務亦須因應所售產品領取其他牌照及許可證，因此並非全部適用於本集團，如：

- 銷售煙草的《煙草專賣許可證》；
- 銷售圖書及報紙的《出版物經營許可證》；
- 銷售各類醫療器械的《醫療器械經營企業許可證》；

## 行業概覽

- 銷售音像製品的《音像製品經營許可證》；
- 銷售食品的《衛生許可證》；及
- 運送客戶採購貨品服務的《道路運輸經營許可證》。

基於行業限制，外資商業企業未必能取得《煙草專賣許可證》及《音像製品經營許可證》。百貨店亦須因應政府公共監管部門的要求，申領其他營業執照。例如：將經營百貨店的樓宇，須於開業前進行消防安全檢驗及取得有關消防部門的批准。

銷售食品的衛生許可證有效期4年，如要續期，須於到期日前60天內向有關部門呈交申請。《煙草專賣許可證》的有效期各有不同，最長5年，須於到期日前30天內申請續期。《醫療器械經營企業許可證》有效期5年，須於到期日前6個月內申請續期。《道路運輸經營許可證》一般有效期4年，須於到期日前10天內申請續期。

### 適用於成商(作為一家A股上市公司)的中國公司法及若干其他法律規定

成商現於中國上海證券交易所上市。作為一名控股股東，本集團與成商進行的交易及進行與成商有關的交易(其中包括行使投票權及其他權利)，須受中國適用的證券法及其他法律以及上海證券交易所上市規則所規管，並須遵守上述法律及上市規則。

中國公司法規定股份有限公司的董事會須制定業務計劃及投資計劃，而該等業務計劃及投資計劃須經股東於股東大會上審閱及批准。股份有限公司的董事會須制定其年度預算及期終財務賬目，並須待股東於股東大會上批准該等預算案及賬目。此外，對上市公司而言，在一年內購買或出售重大資產或擔保金額合共超過公司總資產的30%者，應由股東大會作出決議，並經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

根據上海證券交易所股票上市規則，控股股東乃上市公司的關聯方。任何上市公司及關聯方之間的交易，如價值超過人民幣3百萬元或該上市公司於最近期經審核綜合資產負債表所載的資產淨值的0.5%(惟由上市公司提供的擔保除外)，須適時披露。任何由上市公司向關聯方提供的擔保須經上市公司董事會批准，並適時披露。有關擔保亦須提交上市公司股東大會予股東審批。

由中國證監會頒佈，於2006年5月18日生效的《首次公開發行股票並上市管理辦法》，進一步規定任何上市公司的高級管理人員如總經理、副總經理、財務負責人及董事會秘書，不得於控股股東、實際控制人或任何由彼等控制的實體內擔任除董事或監事以外的其他職務，不得在控股股東、實際控制人或任何由彼等控制的實體領薪。上市公司的業務須獨立於控股股東、實際控制人或任何由彼等控制的實體，且上市公司與該等控股股東、實際控制人或任何由彼等控制的實體間不得有同業競爭或顯失公平的關聯交易。

## 行業概覽

此外，根據中國證監會及前國家經濟貿易委員會(其職能其後於2003年3月由國家發展和改革委員會接管)發出，並於2002年1月7日生效的上市公司治理準則，上市公司須實施有效措施以防止其關聯人以壟斷採購和銷售業務渠道等方式干預上市公司的經營或以其他方式損害公司利益。由股東大會或董事會正式採納的人事選舉或委任決議案，毋需控股股東批准。上市公司的所有重大決策須由其股東大會或董事會根據適用的法律決定，而控股股東不得直接或間接干預上市公司的決策或上市公司的經營或生產活動，或以其他方式損害上市公司或其他股東的利益。

因此，在管理本集團於成商的權益時，本集團須符合適用的法律、法規及上市規則，以及成商的企業治理準則。本集團與成商的交易，如成商與本集團成員公司間的資金轉撥，或彼此間的交易，應當受各項法規及上市規定(如公開披露、公告及非關連股東批准)的規管及依據該等法規及上市規定進行。

## 公司架構及歷史

### 綜覽

本公司為籌備股份於聯交所上市，於2007年8月8日根據開曼群島法律註冊成立，本公司為本集團的控股公司。有關本集團的公司架構及重組之其他資料，請參閱下文「一重組」。

### 本集團歷史

本集團於1996年1月開展業務，成立深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」），並經營其首家百貨店茂業深圳東門店。

自1996年開業以來，本集團不斷發展，成為華南及中國西南地區的領先連鎖百貨公司。下列為本集團過去業務發展的重要里程碑：

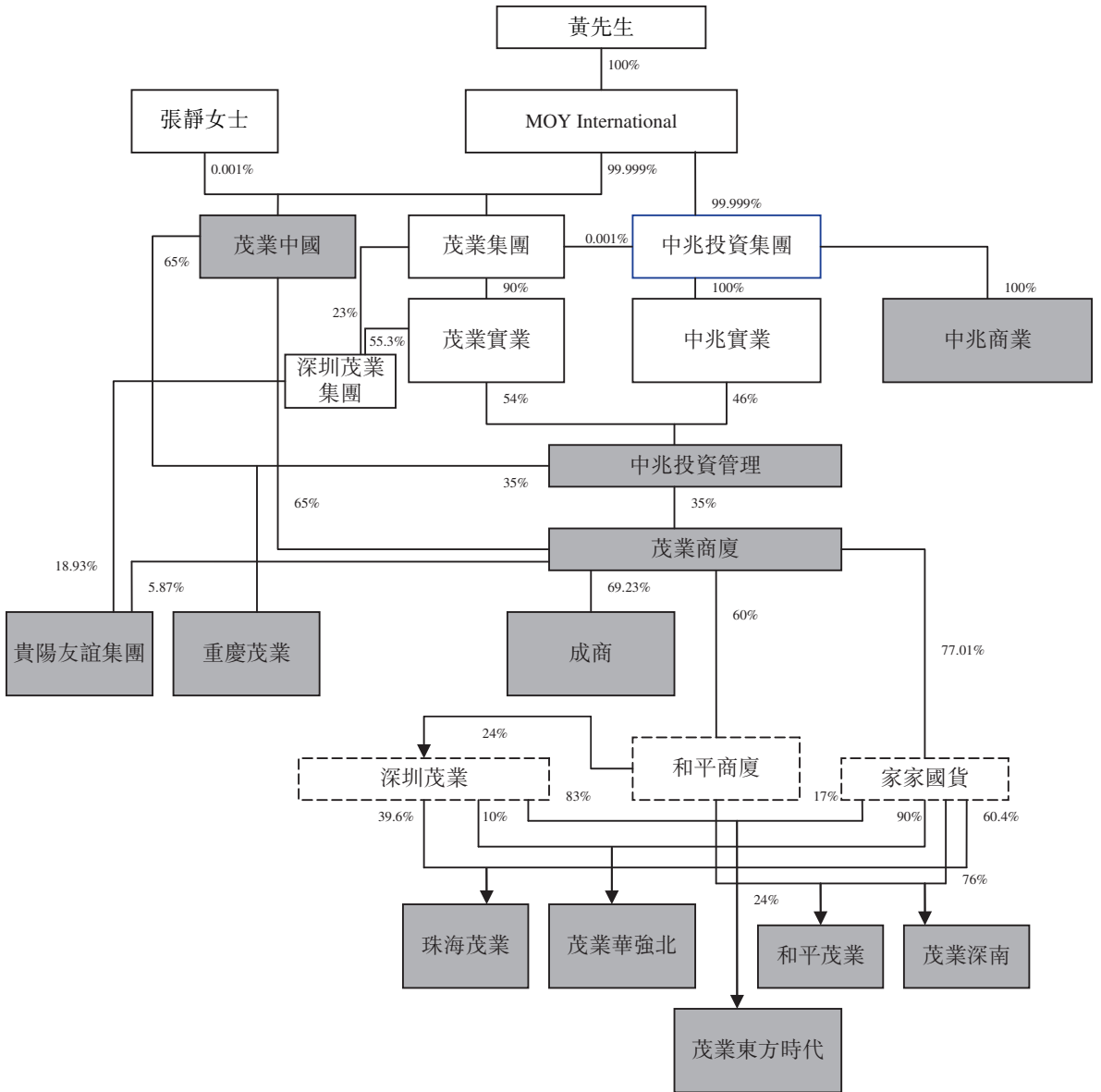
<u>年份</u>	<u>事序</u>
1996年	於1996年1月成立茂業商廈。
1997年	茂業深圳東門店正式開業。
1999年	茂業深圳和平店正式開業。
2001年	本集團首家設於深圳以外地區的百貨公司茂業珠海店正式開業。
2003年	茂業深圳華強北店第一期正式開業。
2004年	本集團首家設於中國西南地區的百貨公司茂業重慶江北店及茂業深圳深南店正式開業。
2005年	本集團收購成商65.75%股本權益後再額外進行收購，於2006年3月共持有成商74.25%股本權益。 茂業深圳華強北店第二期正式開業。
2006年	成商完成股權分置改革，本集團於成商的股權因而減至69.23%。成商亦作出一次總付開支，以履行其對原有僱員的福利責任。
2007年	本集團一家管理店及首家位於華東的茂業品牌店茂業無錫店正式開業。

目前，本集團運營13家自營店，4家設於深圳市、1家設於廣東省珠海市、1家設於重慶市及7家設於四川省，包括4家位於四川省首府成都。再者，本集團根據管理協議，管理兩家由控股股東集團擁有的茂業品牌店，包括一家位於重慶及另一家位於江蘇省無錫的百貨店，後者為第一家設於華東的茂業品牌店。

# 歷史及架構

## 本集團的公司架構

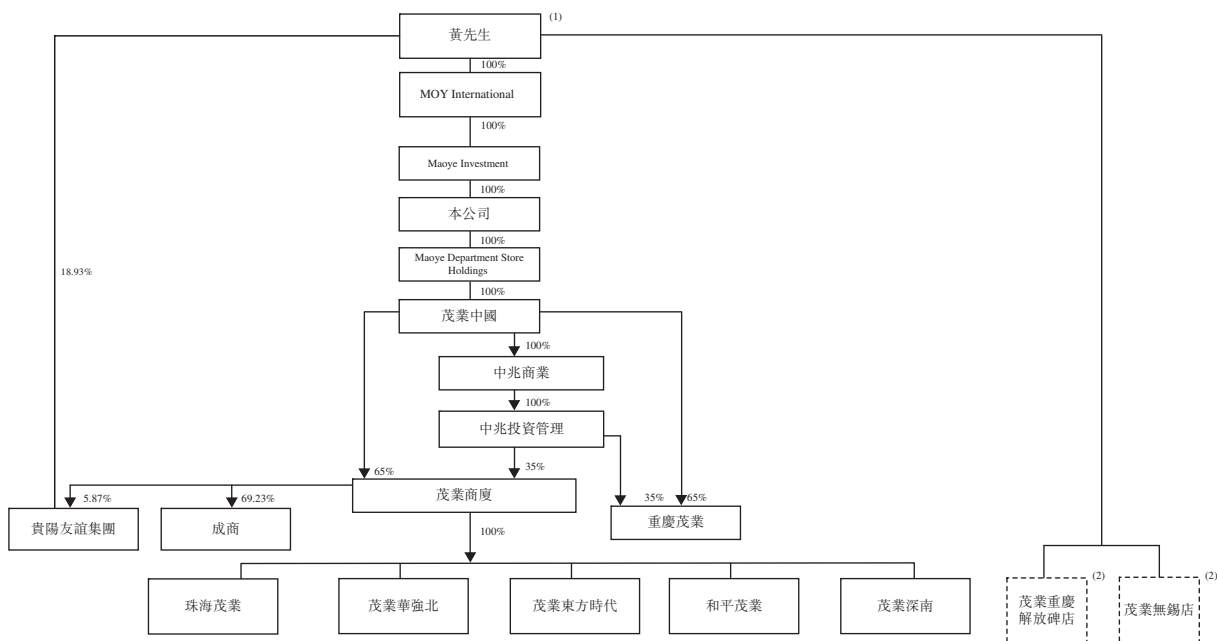
下圖顯示本集團於2007年5月30日，進行「一重組」所述的公司重組前的公司及股權架構：



- 本集團進行重組後的成員公司（貴陽友誼集團除外）
- 作為重組的一部分自本集團轉讓的公司，將成為控股股東集團的新成員公司
- 控股股東集團

# 歷史及架構

本集團於下文「一重組」所述的重組後及緊接全球發售前的公司及股權架構如下。



- (1) 黃先生透過Maoye Holdings Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為控股股東集團成員) 持有茂業重慶解放碑店及茂業無錫店。黃先生、Maoye Holdings Limited 及Richon Holdings Limited已授出一項期權予本集團以購買該兩家百貨店及貴陽友誼集團的權益。見「與控股股東的關係及關連交易」。
- (2) 管理店由控股股東集團擁有。

## 本集團公司架構的歷史

### 概覽

本公司主要通過其香港全資附屬公司茂業百貨(中國)有限公司(「茂業中國」)經營其業務，而茂業中國直接或間接透過中兆投資管理有限公司(「中兆投資管理」)及中兆商業市場開發(深圳)有限公司(「中兆商業」)擁有7家中國公司，包括茂業商廈、深圳市和平茂業百貨有限公司(「和平茂業」)、深圳市茂業百貨深南有限公司(「茂業深南」)、珠海市茂業百貨有限公司(「珠海茂業」)、深圳市茂業百貨華強北有限公司(「茂業華強北」)、重慶茂業百貨有限公司(「重慶茂業」)及深圳市茂業東方時代百貨有限公司(「茂業東方時代」)。除茂業華強北及茂業東方時代分別運營茂業深圳華強北店第一期及第二期外，上述7家中國公司各自運營一家百貨店。茂業深圳華強北店第一期及第二期在結構上相連並合組為一家分店。茂業商廈亦擁有成商69.23%的權益，成商於四川省運營七家成商百貨店。



## 本公司

本公司由Maoye Investment 根據開曼群島法律於2007年8月8日註冊成立為一家有限公司。

## 茂業中國及中兆投資管理

茂業中國(前稱太和集團投資有限公司(「太和投資」))於1993年12月在香港註冊成立，而黃先生及張靜女士各自持有其當時50%的已發行股本(各持有一股已發行股份)。於1993年12月10日，黃先生獲配發99,998股茂業中國的股份，故於緊接重組前，黃先生持有茂業中國99.99%權益。

中兆投資管理根據中國法律於1997年10月成立為一家有限公司，其註冊資本為人民幣10.0百萬元。中兆投資管理前稱深圳市格能投資有限公司，當時由茂業商廈及崇德軟件開發(深圳)有限公司(前稱為崇德置業顧問(深圳)有限公司)(「崇德軟件」)分別擁有90%及10%的權益。緊接重組前，深圳茂業實業發展有限公司(「茂業實業」)及中兆實業(深圳)有限公司(「中兆實業」)分別擁有中兆投資管理54%及46%的權益，因下列股東架構變動導致：

- 於2004年2月，茂業商廈及崇德軟件轉讓其各自於中兆投資管理的股本權益予茂業實業及中兆實業，因此，茂業實業及中兆實業分別擁有中兆投資管理90%及10%的權益。
- 於2004年2月，中兆投資管理向中兆實業發行新股權，以獲取額外資金，因此，茂業實業及中兆實業分別擁有中兆投資管理69.23%及30.77%的權益。
- 於2004年6月，中兆投資管理向中兆實業發行新股權，以獲取額外資金，因此，茂業實業及中兆實業分別擁有中兆投資管理54%及46%的權益。

崇德軟件、中兆實業及茂業實業為控股股東集團的成員。

於重組完成後，茂業中國及中兆投資管理成為本集團的間接全資附屬公司。

## 茂業商廈

茂業商廈根據中國法律於1996年1月成立為一家中外合作經營企業，初步的註冊資本為12,000,000美元，總投資額為20,000,000美元，其全部註冊資本均由茂業中國注資。

緊接重組前，茂業中國及中兆投資管理分別擁有茂業商廈65%及35%的權益，因下列的股東架構變動導致：

- 於1999年2月，茂業中國與深圳茂業(集團)股份有限公司(「深圳茂業集團」)(控股股東集團的成員)訂立協議，向深圳茂業集團轉讓茂業中國於茂業商廈的20%注資，

因此，茂業中國及深圳茂業集團分別擁有茂業商廈的80%及20%的權益。於1999年4月，茂業商廈改制為一家中外合資企業，初步註冊資本不變。

- 於2003年8月，茂業中國向深圳茂業集團轉讓其於茂業商廈的15%股本權益，因此，茂業中國及深圳茂業集團分別擁有茂業商廈65%及35%的權益。
- 於2004年1月，深圳茂業集團向中兆投資管理轉讓其於茂業商廈的35%股本權益。

重組後，本公司間接擁有茂業商廈100%的權益，茂業商廈擁有及運營位於廣東省深圳市的茂業深圳東門店。

### 和平茂業

和平茂業根據中國法律於2000年4月成立為一家有限公司，初步註冊資本為人民幣1,000,000元，當時分別由深圳市家家國貨有限公司（「家家國貨」）及深圳市茂業和平商廈有限公司（「和平商廈」）擁有76%及24%的權益。

作為重組的部分，家家國貨及和平商廈均轉讓自本集團，現時為控股股東集團的成員。重組後，本公司間接擁有和平茂業100%的權益，而和平茂業則擁有及經營位於廣東省深圳市的茂業深圳和平店。

### 茂業深南

茂業深南根據中國法律於2000年4月成立為一家有限公司，初步註冊資本為人民幣1,000,000元，當時分別由家家國貨及和平商廈持有76%及24%的權益。

重組後，本公司間接擁有茂業深南100%的權益，而茂業深南則擁有及運營位於廣東省深圳市的茂業深圳深南店。

### 珠海茂業

珠海茂業根據中國法律於2001年8月正式成立，初步註冊資本為人民幣4,800,000元，當時分別由家家國貨及深圳市茂業百貨有限公司（「深圳茂業」）擁有60%及40%的權益。

作為重組的部分，深圳茂業及家家國貨均轉讓自本集團，現時為控股股東集團的成員。重組後，本公司間接擁有珠海茂業100%的權益，而珠海茂業則擁有及運營位於廣東省珠海市的茂業珠海店。

### 茂業華強北

茂業華強北根據中國法律於2003年3月正式成立，初步註冊資本為人民幣1,000,000元，當時分別由家家國貨及深圳茂業擁有90%及10%的權益。

重組後，本公司間接擁有茂業華強北100%的權益，而茂業華強北則擁有及運營位於廣東省深圳市茂業深圳華強北店第一期。

## 茂業東方時代

茂業東方時代根據中國法律於2005年8月成立為一家有限公司，初步註冊資本為人民幣1,200,000元，當時分別由家家國貨及深圳茂業擁有17%及83%的權益。

重組後，本公司間接擁有茂業東方時代100%的權益，而茂業東方時代則擁有及運營位於廣東省深圳市的茂業深圳華強北店第二期。茂業深圳華強北店第一期及第二期在結構上相連並合組為一家分店。

## 重慶茂業

重慶茂業根據中國法律於2004年8月成立為一家中外合營企業，初步註冊資本為人民幣30,000,000元，目前分別由茂業中國及中兆投資管理擁有65%及35%的權益。

重慶茂業擁有及運營位於重慶市的茂業重慶江北店。

## 管理店 — 茂業重慶解放碑店

重慶解放碑茂業百貨有限公司（「重慶解放碑茂業」）根據中國法律於2004年7月成立為一家有限責任公司，初步註冊資本為人民幣30,000,000元。重慶解放碑茂業於重慶擁有及運營茂業重慶解放碑店。

重慶解放碑茂業先前由成商擁有，於2005年6月，本集團收購成商的大部分權益，故重慶解放碑茂業成為本集團的一部分。鑒於重慶解放碑茂業涉及若干待決訴訟之故，成商根據於2007年3月31日訂立的協議，轉讓其於重慶解放碑茂業的全部股本權益予茂業商廈。有關茂業重慶解放碑店涉及訴訟的其他資料，請參閱「與控股股東的關係及關連交易 — 控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排 — 茂業重慶解放碑店」。鑒於待決訴訟之故，且作為預期就全球發售進行的重組的一部分，茂業商廈於2007年7月11日進一步轉讓其於重慶解放碑茂業的全部股本權益予茂業實業。見「一重組」一節。

## 管理店 — 茂業無錫店

無錫茂業百貨有限公司（「無錫茂業」）及無錫茂業百福超級市場有限公司（「無錫百福」）根據中國法律分別於2007年6月6日及2007年7月17日成立為有限公司，初步註冊資本各為人民幣5,000,000元，為控股股東集團的成員。無錫茂業及無錫百福於2007年10月在江蘇省無錫開設一家茂業品牌百貨公司，由無錫百福擁有該店的超市部分，而無錫茂業則擁有百貨店的其他部分。茂業無錫店是在華東的首家茂業品牌百貨店。

本集團已就管理除外店以獲取管理年費與控股股東集團訂立多項協議。此外，本集團就於取得所需規管批文及符合若干其他條件後轉讓除外店予本集團與控股股東集團訂立一項協議。見「與控股股東的關係及關連交易 — 控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排」。

### 於往績記錄期內附屬公司進行的其他股權轉讓

於2004年1月，茂業商廈向茂業實業出售深圳市崇德投資有限公司77.97%股本權益，深圳市崇德投資有限公司主要從事投資業務。

於2004年1月，茂業商廈及家家國貨向深圳市東方時代廣場實業有限公司及崇德軟件出售彼等各自於深圳市茂業物業經營有限公司的78.57%及21.43%股本權益，深圳市茂業物業經營有限公司主要從事物業管理業務。

茂業實業、深圳市東方時代廣場實業有限公司及崇德軟件乃控股股東集團成員。

### 重大收購及投資

#### 成商

成商的前身為一家國營企業成都人民商場，於1953年成立，在成都市傳統商業中心區鹽市口運營一家百貨店。自此成商不斷發展，現於四川省運營七家百貨店，當中四家位於成都市。於1993年12月，成商改制為股份有限公司，並進行首次公開發售，而其股份於1994年2月24日在上海證券交易所上市。

於2005年6月10日，茂業商廈及獨立第三方四川迪康產業控股集團有限公司（「迪康」），就收購迪康於成商的65.75%股本權益訂立一項股份轉讓協議。同日，茂業商廈已於一份不競爭承諾函件中向中國證券監督管理委員會承諾，隨著茂業商廈成為成商的控股股東後，茂業商廈及其關連人士將不會於四川省及重慶市開設額外百貨店。透過由2005年9月至2006年3月的一連串交易，包括為遵守中國證券規例就所有成商股份提出的全面股權收購建議，茂業商廈收購成商74.25%的股本權益，總代價為人民幣429百萬元，並成為成商的主要股東。該74.25%股本權益為並非於上海證券交易所自由流通的法人股。該收購活動乃首次有外商投資實體收購中國上市百貨公司。

於2006年4月，成商根據中國政府的政策進行股權分置改革，以將成商的非流通股轉換為可於上海證券交易所自由流通的股份。作為股權分置改革計劃的部分，茂業商廈（作為成商的主要股東）連同若干其他均持有非自由流通法人股的股東，根據當時每持有10股成商股份的成商公眾股東獲轉讓2股成商股份的準則，轉讓10,216,805股成商股份予成商公眾股東，而茂業於成商的持股由74.25%減少至69.23%。本集團就該股份轉讓確認資本重組虧損人民幣22.3百萬元。成商的所有其他股東均為獨立第三方。

此外，作為股權分置改革計劃的一部分，茂業商廈同意(a)倘成商(i)根據中國公認會計準則計算的2007年利潤淨額不足人民幣60百萬元；(ii)核數師於成商2007年年報出具保留意見；或(iii)無法根據法定時限刊發其2007年年報（即根據中國證監會於2007年1月頒佈《上市公司信息披露管理辦法》所述每個會計年度終結後4個月內刊發），則茂業商廈須根據當時每持有10股成商股份的成商公眾股東獲轉讓0.5股成商股份的準則，進一步轉讓2,554,201股成商

股份予成商公眾股東，及(b)倘成商(i)根據中國公認會計準則計算的2008年利潤淨額不足人民幣80百萬元；(ii)核數師於成商2008年年報出具保留意見；或(iii)無法根據上述法定時限刊發其2008年年報，則茂業商廈須根據當時每持有10股成商股份的成商公眾股東獲轉讓0.5股成商股份的準則，進一步轉讓2,554,201股成商股份予成商公眾股東。於股權分置改革完成後，茂業商廈擁有成商69.23%權益，此等權益自2006年6月8日起最長三年的禁售期後，可於上海證券交易所進行轉讓。倘發生上述(a)或(b)項的情況，假設本集團於成商的股權直至當時維持不變，則本集團於成商的股本權益將會由69.23%減少至67.97%。於該情況下，董事認為，假如茂業商廈必須向成商的公眾股東轉讓2,554,201股股份，按成商於2007年12月31日基於國際財務報告準則計算的每股資產淨值計算，本集團虧損估計為人民幣5.8百萬元。倘同時發生上述(a)及(b)項的情況，本集團於成商的股本權益將會進一步減少至66.71%。在此情況下，董事認為，倘茂業商廈必須向成商的公眾股東轉讓5,108,402股股份，按成商於2007年12月31日基於國際財務報告準則計算的每股資產淨值計算，本集團虧損估計則為人民幣11.8百萬元。任何轉讓股份的實際虧損金額，將按轉讓股份予成商公眾股東當日成商的每股資產淨值計算，現階段尚未能可靠釐定虧損金額。於最後實際可行日期，成商尚未刊發截至2007年12月31日止年度根據中國公認會計準則編製的經審核財務業績，預期將於2008年4月30日或前後刊發有關業績。根據成商的最新財務業績，本集團預期成商按中國公認會計準則計算的2007年利潤淨額不少於人民幣60百萬元。

本集團收購成商大部分權益後，本集團所提名的6名人士，已獲選加入成商的董事會，該董事會由9名成員組成，包括本集團4名僱員及2名現職成商高級管理人員(乃本集團的前僱員)，餘下3位成商董事會成員則為獨立董事。於本集團收購成商並改組成商的董事會及管理團隊後，成商已重新確定業務重點、大規模裝修百貨店、提升商品及品牌組合，並採納本集團的管理哲學及方式。成商亦已建立一套與本集團茂業店系統相同的精密資訊管理系統。有關本集團及成商資訊管理系統的其他描述，見「業務－資訊管理系統」。此外，就先前承擔的僱員福利責任(如保證終身僱用)而言，成商已於2006年與僱員順利協定支付一次總付補償合共人民幣177.9百萬元(包括本集團確認為僱員終止福利人民幣57.6百萬元及政府所提供的人民幣120.3百萬元)，使成商可精簡其架構，並與現時的僱員建立以市場為主導的僱傭關係。上述付款於2006年支付。此等安排使成商的財務及運營表現顯著改善。

於2005年及2006年，成商按中國會計準則計算錄得虧損。2006年所錄得的虧損，很大程度上源自上述成商支付僱員的一次總付補償人民幣57.6百萬元。由於成商連續兩年錄得虧損，因此於2007年4月24日，根據上海證券交易所的規則，上海證券交易所指定成商為須遵守買賣限制的「\*ST」公司，倘按中國會計準則計算於2007年持續錄得虧損，其上市或會暫時中止。倘成商按中國會計準則計算於2007年錄得利潤淨額，將可除去「\*ST」指稱。

為向香港投資者提供資料，本集團將根據香港上市規則的條文同時於香港發佈成商所有已刊登的季度報告。

成商除擁有核心百貨店業務外，亦擁有多項業務。於2007年，成商向獨立第三方出售17家從事物業租賃的附屬公司的全部股本權益，藉以終止經營非核心業務。有關出售的詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註32(b)。有關成商其他餘下非核心業務的詳情，請參閱「業務—投資及其他業務」。展望將來，成商有意集中經營核心業務，中長期而言，將在出現有利機會或估值時出售其他非核心業務。

### 貴陽友誼集團

貴陽友誼(集團)股份有限公司(「貴陽友誼集團」)於1997年11月成立。於2007年5月29日，一名控股股東集團成員及茂業商廈分別收購貴陽友誼集團18.93%及5.87%的股本權益，代價分別為人民幣26.0百萬元及人民幣6.9百萬元。控股股東集團及茂業商廈經公平磋商後向不同賣家(該等賣家為獨立第三方)收購彼等各自於貴陽友誼集團的股本權益。貴陽友誼集團的所有餘下現時股東均為獨立第三方。

貴陽友誼集團主要於貴州省貴陽市運營兩家百貨店。此外，貴陽友誼集團擁有兩幢大樓，並將之出租予第三方，以分別運營批發市場及家用電器店。貴陽友誼集團並無於任何證券交易所上市。

本集團與控股股東集團訂立協議，於符合若干條件後，控股股東集團可能轉讓其於貴陽友誼集團的權益予本集團。見「與控股股東的關係及關連交易—控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排」。

### 其他收購及出售

於往績記錄期，本集團亦收購及出售若干其他公司的權益，此等公司並非從事本集團的主要業務。有關收購及出售的詳情，見「附錄一—會計師報告」附註32。

### 重組

為籌備本公司全球發售，本公司已重組其公司架構。下文論述於本公司重組過程中，本公司、Maoye Department Store Investment Limited(「Maoye Investment」)、Maoye Department Store Holdings Limited(「Maoye Department Store Holdings」)、茂業中國、中兆商業、中兆投資管理、茂業商廈、和平茂業、茂業深南、珠海茂業、茂業華強北及茂業東方時代的股權變動，以及本集團於重慶解放碑茂業的股本權益處置。

### 本公司

本公司根據開曼群島法律於2007年8月8日註冊成立為一家有限公司。

## Maoye Investment

Maoye Investment根據英屬處女群島法律於2007年7月25日註冊成立，法定股本為50,000股無面值股份。其由MOY International全資擁有，並為本公司的直屬控股公司。

## Maoye Department Store Holdings

Maoye Department Store Holdings根據英屬處女群島法律於2007年9月11日註冊成立，法定股本為50,000股無面值股份。其全部已發行股本由本公司持有。

於2007年9月19日，張靜女士轉讓其於茂業中國0.001%的股本權益予MOY International，因此MOY International擁有茂業中國全部股本權益。

## Maoye Department Store Holdings 收購茂業中國

根據MOY International及Maoye Investment於2008年1月10日訂立的協議，MOY International向Maoye Department Store Holdings轉讓於茂業中國的100%股本權益，代價為144,486,754.71港元(相當於茂業中國於2007年11月30日的資產淨值)，由Maoye Investment向MOY International發行及配發一股股份支付。

## 茂業中國收購中兆商業

於2007年5月30日，根據茂業中國與中兆投資(集團)有限公司(「中兆投資集團」)訂立的股份轉讓協議，中兆投資集團以人民幣1百萬元，將其於中兆商業的全部股本權益轉讓予茂業中國。收購完成後，中兆商業成為茂業中國的直接全資附屬公司。

## 中兆商業收購中兆投資管理

於2007年8月29日，根據茂業實業與中兆商業訂立的股份轉讓協議，茂業實業以人民幣27百萬元轉讓其於中兆投資管理54%的股本權益予中兆商業。

於2007年8月29日，根據中兆實業與中兆商業訂立的股份轉讓協議，中兆實業以人民幣23百萬元轉讓其於中兆投資管理46%的股本權益予中兆商業。

於該等收購完成後，中兆投資管理成為中兆商業的直接全資附屬公司。

## 和平茂業、茂業深南、珠海茂業、茂業華強北及茂業東方時代的持股變動

為簡化本集團的持股架構及加強有效監控本集團於國內的營運，本集團透過連申股本轉讓以綜合其數家經營附屬公司的股本權益。

於2007年6月18日，茂業商廈及中兆投資管理分別向和平商廈、家家國貨及深圳茂業收購和平茂業、茂業深南、珠海茂業、茂業華強北及茂業東方時代65%及35%的股本權益。於2007年8月1日，和平茂業向和平商廈收購全部與零售相關的業務及資產。根據於2007年11

月至2008年1月期間訂立的多項協議，中兆投資管理轉讓其於和平茂業、茂業深南、珠海茂業、茂業華強北及茂業東方時代各35%的股本權益予茂業商廈，總代價為人民幣3,150,000元，乃以該等公司的註冊資本為基準計算。因此，茂業商廈已成為和平茂業、茂業深南、珠海茂業、茂業華強北及茂業東方時代的唯一股東。

### 出售若干中間控股公司

於2007年5月，本集團向控股股東集團出售重慶崇德實業有限公司70%股本權益，重慶崇德實業有限公司從事房地產發展業務。

於2007年7月及所有於和平茂業、茂業深南、珠海茂業、茂業華強北及茂業東方時代的股本權益轉讓至茂業商廈及中兆投資管理後，為精簡本集團的公司架構，本集團已向控股股東集團轉讓所有其於和平商廈、家家國貨及深圳茂業的股本權益，該等公司為投資控股公司。

### 重慶解放碑茂業的處置

根據2007年3月31日的一項協議，鑒於重慶解放碑茂業涉及待決訴訟之故，先前由成商擁有的重慶解放碑茂業已轉讓予茂業商廈。於2007年年初，出售重慶解放碑茂業的兩次公開拍賣均告失敗。轉讓重慶解放碑茂業予茂業商廈的價格乃按第二次失敗的公開拍賣的最低拍賣價，並就重慶解放碑茂業的負債變動作出調整後釐定。有關重慶解放碑茂業所涉及訴訟的其他資料，請參閱「與控股股東的關係及關連交易—控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排—茂業重慶解放碑店」。

於2007年7月11日，茂業商廈將2007年年初於重慶解放碑茂業全部股本權益及於人民百貨連鎖店的75%股本權益及若干應收款項轉讓予茂業實業，代價為人民幣54.1百萬元。因此，重慶解放碑茂業不再為本集團的一部分。本集團根據一項管理協議繼續管理茂業重慶解放碑店，並收取管理費。本集團與控股股東集團訂立協議，於符合若干條件後，可能向本集團轉讓重慶解放碑茂業。見「與控股股東的關係及關連交易—控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排」。

### 清償應付及應收關聯方款項

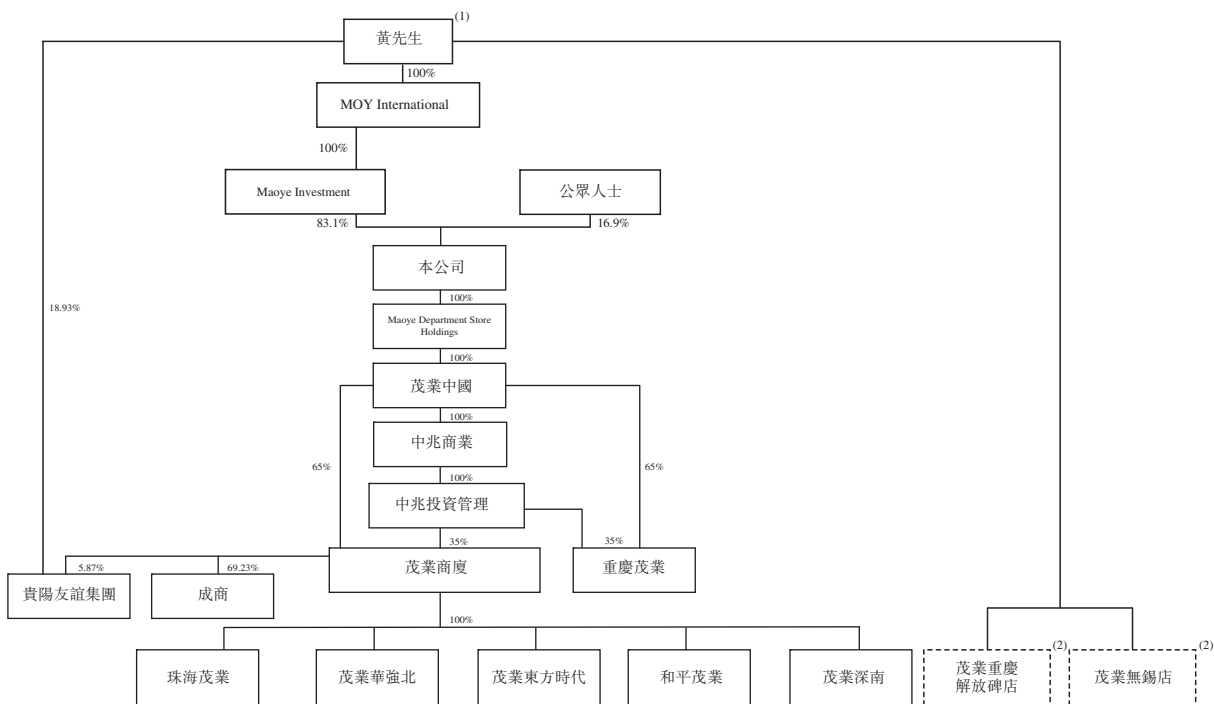
於2007年12月31日，本集團應收控股股東附屬公司(本集團除外)款項為人民幣979.8百萬元，應付控股股東及其附屬公司(本集團除外)款項為人民幣56.7百萬元。於2007年12月31日，本集團共人民幣832.8百萬元的銀行貸款由控股股東集團擔保；合共人民幣283.0百萬元的銀行貸款以控股股東集團所擁有的物業作抵押；而就控股股東集團所獲人民幣545.0百萬元的銀行貸款而給予的擔保亦尚未結清。應付及應收控股股東和其附屬公司(不包括本集團)的所有款項經已結清。就本集團銀行貸款而以控股股東集團擁有的物業所作的抵押及由控股股東集團所提供的擔保已經或將於2007年12月31日後至上市前或上市時期間悉數解除。本集團就控股股東集團銀行貸款所提供的擔保將於上市時解除。



# 歷史及架構

## 本集團於全球發售後的架構

本集團緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及行使超額配股權)的公司及股權架構如下。



(1) 黃先生透過Maoye Holdings Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為控股股東集團成員) 持有茂業重慶解放碑店及茂業無錫店。黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon Holdings Limited 已向本集團授出一項期權購買該兩家百貨店及貴陽友誼集團的權益。見「與控股股東的關係及關連交易」。

(2) 管理店由控股股東集團所擁有。

本集團獲中國法律顧問告知，由於黃先生及張靜女士自1992年起為伯利茲公民且並非中國公民，以及本公司於海外證券交易所上市(涉及三家中國外商投資企業及彼等於中國企業的重新投資)，故於2006年9月8日生效的併購規定並不適用於本公司的上市申請。誠如本集團的中國法律顧問告知，本公司的上市申請無須獲中國證券監督管理委員會及／或任何其他中國政府機關的許可、批准或同意。誠如本集團的中國法律顧問告知，黃先生及張靜女士為海外公民，且並無為籌備新上市而運用任何中國境內資產或權益以撥資成立或控制境外特殊目的公司。按此基準，本集團獲中國法律顧問告知，儘管黃先生及張靜女士根據2005年10月21日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「國家外匯管理局第75號通知」)所定義者可能被視為境內居民自然人，惟國家外匯管理局第75號通知並不適用於黃先生及張靜女士於中國境內企業所持有的權益。儘管非中國籍居民未得中國商務部(「商務部」)批准前不得投資於中國零售業，但本公司自1996年以來在未取得商務部批准下，根據有效的營業執照一直透過茂業商廈從事百貨店及其他商業零售業務，包括進行百貨業務。中國法律顧問認為，由於本集團於2003年已獲商務部批准經營百貨店及其他商業零售業務，同時本集團不曾受相關政府部門懲處，因此，在取得商務部批准前進行的運營，應不會對本集團業務構成重大不利影響。

## 概覽

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於八個城市經營15家商店，包括八家茂業品牌店及七家成商品牌店，目標定於中高檔次的零售市場。本集團自1997年在深圳開設首家百貨店後，目前經營八家茂業品牌店，包括一家位於重慶的茂業品牌管理店以及一家在2007年10月開業位於無錫的茂業品牌管理店，此乃華東地區首家茂業品牌店。本集團所有商店設在中國兩個經濟特區深圳及珠海，及兩個新經濟改革試驗區重慶及成都的黃金購物地段。

本集團於華南及西南的領導地位，建基於其已建立的百貨連鎖店，根據董事所知，並參考其競爭對手所刊登的數據，以樓面面積、收入及利潤計算，於華南及西南地區分別開設了五家及九家商店的本集團已躋身區內龍頭之列。本集團經營的商店的總建築面積超過481,461平方米，當中六家商店的建築面積各自超過40,000平方米。本集團於2005年、2006年及2007年的總收入分別為人民幣918.1百萬元、人民幣1,352.6百萬元及人民幣1,567.3百萬元，而本集團於2005年、2006年及2007年的權益持有人應佔利潤則分別達人民幣136.8百萬元、人民幣217.1百萬元及人民幣417.0百萬元。

本集團百貨店主要以中國經濟特區及新經濟改革試驗區內較富裕的城市居民為對象，原因是該等城市的人均可支配收入較高且增長快速。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。於2007年12月31日，本集團的百貨店出售超過2,800個品牌，提供的商品一應俱全，大致可分類為珠寶、鐘錶及化妝品；鞋履及皮革製品；女士服裝；男士服裝；休閒服裝；體育用品；兒童用品；家電；家居佈置及家庭用品；及超級市場。本集團的商店大多數設有配套零售及服務店，如餐廳、藥房、咖啡室，以及髮廊與美容院等，以增加本集團商店顧客人流並為顧客提供「一站式」的購物體驗。

本集團茂業及成商品牌百貨店的收入主要來自特許專櫃銷售佣金、商品直銷收入及商店租戶的租金收入。特許專櫃銷售，泛指本集團讓品牌貨品供應商（稱為特許經銷商）佔用本集團商店指定面積並銷售其商品的安排，而本集團則從特許專櫃銷售總額中，收取某百分比的佣金。至於商品直銷方面，本集團自行採購，並直接銷售所採購的商品。目前，本集團超市及家電部門的大部分商品以及廣為人知的品牌化妝品皆以直銷安排的形式出售。本集團亦將商店的特定面積租予其他業務營運商，如珠寶櫃台、餐廳、藥房以及美容院與髮廊等。

本集團為首家成功於中國收購一家上市百貨公司控制性權益的外資企業。於2005年6月，本集團收購上海證券交易所上市公司成商（股份編號：600828）的大部分股權，成商為四川省百貨連鎖店營運商。除本集團根據管理協議管理位於華東江蘇省新開設的茂業無錫店外，本集團所有商店均位於廣東及四川省以及重慶市。擴充計劃之目的乃決意鞏固集團於現時營運地區的領導地位，並考慮將業務擴充至消費力強並穩步提升的富裕城市，且本集團堅信能夠建立市場領導地位的新地區，方法是在本集團經營的各個城市設立最少兩至

三家商店。本集團計劃於三至五年內開設12家新店，包括以茂業品牌開設六家新店，分別為深圳兩家、華東江蘇省無錫及常州各一家以及東北遼寧省瀋陽兩家，並以成商品牌在重慶或四川省開設六家新店。

本集團通過收購成商，同時亦收購了本集團收購成商前其一直擁有且並非從事百貨店運營的業務，此等業務包括汽車銷售、酒店營運及廣告。汽車銷售業務包括新車銷售、供應汽車零件及汽車維修服務，此等業務由四川省成都的兩家汽車經銷商負責經營。於2007年，成商的汽車銷售業務合共出售了2,164輛汽車，產生的收入達人民幣311.5百萬元。

## 本集團的競爭優勢

本集團相信其本身具備以下主要競爭優勢：

### 於華南及西南地區富庶的經濟特區及綜合配套改革試驗區擁有市場領導地位

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於華南經營五家商店，並於西南經營九家商店，目標定於中高檔次的零售市場。根據董事所知，並參考其競爭對手所刊登的數據，憑藉本集團於華南及西南地區已開設其中最具規模的百貨連鎖店，本集團已於華南及西南地區繁盛的經濟特區建立市場的領導地位。本集團主要把焦點放於深圳、珠海、成都及重慶等個經濟特區或綜合配套改革試驗區，原因為此等特區屬於中國最富裕且繁榮的城市，無疑為中國開設百貨店最具吸引力的地區，此等城市亦受惠於有利的政府政策或靈活性較高的法規。根據中國國家統計局的數據，該四個經濟特區或綜合配套改革試驗區各自的本地生產總值已超過人民幣700億元，2004年至2006年間每年增長率逾11%，兩者均為中國城市之冠。深圳、珠海、重慶及成都亦屬消費力最高及增長最快的城市，2006年的年度人均城市消費開支分別為人民幣16,628元、人民幣14,426元、人民幣9,399元及人民幣10,302元，而全國的平均數則為人民幣8,697元。

本集團於其運營業務所處各城市均設立多家大型百貨店，雄踞該等城市的領導地位。董事相信，於其運營業務所處各城市設立多家大型百貨店，有助本集團建立其市場領導者的聲譽並招攬顧客。本集團為其中一家於中國擁有建築面積超過40,000平方米商店數目最多的百貨店。本集團相信其於經濟特區及新綜合配套改革試驗區穩佔領導地位，為集團奠下堅穩的基礎，隨中國經濟持續增長及城市消費額日益提升而受惠，以招攬更多顧客，藉此進一步擴寬其市場份額的領導地位，並使本集團吸引受大眾歡迎的特許經銷商及其他商品供應商，以及與該等供應商磋商有利的條款。譬如，本集團截至2007年12月31日止年度的平均特許專櫃費率為20.5%，躋身國內百貨連鎖店之首位。

### 成功的中國百貨業整合者

於2008年1月，本集團的零售網絡已擴充至15家百貨店。本集團於2005年收購成商大部分權益，其中涉及全面收購成商已發行股份，此乃首家外資實體收購中國上市百貨店的控股權益。此收購事項將本集團的百貨店網絡擴大一倍，並同時鞏固集團於華南及西南地區的市場領導地位。

此外，本集團成功將成商轉虧為盈，僅僅兩年的整合期，已將2005年上半年虧損淨額的劣勢扭轉，於2007年上半年成功錄得淨盈利。特別是本集團翻新成商店並協定以一次總付的形式向成商僱員支付補償，代替原有僱員的福利責任，使成商其後能精簡其人力架構、

與留守效力的僱員建立以市場主導的勞資關係，並提升往後的運營效率。另外，本集團於成商店引入運營茂業店所取得的知識及竅訣，藉此將成商商品及品牌組合的級別提升、為成商店引入更多流行時尚的商品及品牌，並為更多成商商品作特許專櫃安排。此外，成商成功實行股權分置改革，因此，成商股份可於適用的禁售期屆滿後於上海證券交易所自由買賣。自2005年收購成商以來，本集團於成商擁有的股權價值，已由收購價人民幣429百萬元，增至按最後實際可行日期收市價計算的人民幣3,220百萬元。巨額增值並於短時間內能夠從盡職審查、商議至完成收購，清楚顯示管理人員超卓的執行才能，尤其是董事長黃先生能夠洞悉且抓住具吸引力的契機，以及本集團超凡的管理及整合能力。

## 控股股東集團商業地產開發與百貨店發展成功結合商業模式

本集團所有商店均位於其所屬城市主要商業區的黃金購物位置，此等地段不但有助本集團商店吸納人流以及各類顧客，同時亦有助本集團鞏固其於中高檔次的市場定位及品牌的認可度。本集團所有商店均由集團擁有或以長期租約的形式租用，餘下租期大部份介乎10至22年。譬如說，本集團擁有茂業深圳東門店和成商成都鹽市口店所在的物業，兩家旗艦店的黃金位置便得以確保。為集團商店訂立長期租約，使集團能於業務所處地區抓緊增長機遇，以有限的現金開支迅速擴展，同時確保有權佔用優質物業以運營百貨店業務。

此外，本集團與致力於國內發展商業房地產的控股股東集團緊密合作，聯手進行初步設計及發展新店，包括於往績記錄期發展茂業深圳華強北店第二期及茂業無錫店。作為合作的一部分，本集團與控股股東集團共同評估及挑選店址，同時控股股東集團則按照集團的規格發展建構及設備，藉以迎合本集團的特定需要，例如商店面積、整體設計及商店佈局等，務求帶動最多顧客人流。就茂業無錫店而言，其設於控股股東集團發展的綜合商業中心，其中設有五星級酒店、甲級辦公室大樓及餐廳等配套設施。本集團相信，完善的整體設計能為集團商店帶來顧客流。此外，與控股股東集團合作，亦可縮短發展茂業無錫店所需的時間，由策劃至開張經營，需時不足一年。有關本集團與控股股東集團過往就擴充業務的合作安排詳情，請參閱「業務—拓展策略」。

## 創新及有效的營銷及推廣

本集團定期舉辦創新的促銷及推廣活動，以提升其作為時尚生活模式推動者的品牌及聲譽，為客戶帶來令人興奮且新鮮的購物體驗，鼓勵客戶經常光顧並刺激消費。例如，為鼓勵客戶消費，本集團於1997年開始按照客戶的消費模式發行現金券，當時乃深圳市創新的促銷技巧。此外，自1997年起，本集團每年11月初在其中一家旗艦店深圳茂業東門店舉辦名為「感恩購物盛典」的一年一度大型銷售及推廣活動，自2004年，商店於感恩購物盛典期間連續約68小時營業，活動引來全城轟動。本集團亦於全年根據季節性的消費者需求籌備活動，以推廣個別的商品種類，如「化妝品節」、「配飾節」、「女裝節」及「男裝節」，以及

於年內每週舉辦活動以推廣個別的品牌。本集團的促銷及推廣活動亦包括現金獎賞及獎品抽獎(禮物如汽車及公寓)。本集團顧客忠誠計劃於2007年12月31日已吸引逾79萬名活躍會員。本集團亦與中國建設銀行聯手發行聯名信用卡，於2007年12月31日已發行約25.4萬張。

## 富經驗且專注投入的管理團隊

本集團大部分高級管理人員效力本集團最少八年。本集團大部分高級管理人員於國內百貨店業的經驗超過十年，並深明中國顧客的喜好、具有強大的採購能力、與特許經銷商及其他商品供應商建立穩固的業務關係並就管理物流及規管挑戰具有豐富經驗。董事相信，富經驗兼專注投入的管理團隊對本集團業務的增長尤其重要。本集團過去十年間不斷擴充，目前擁有15家連鎖百貨店，兼且成功收購成商並將其轉虧為盈，也顯示本集團管理人員有效實現擴充策略的能力。

## 先進資訊科技系統

本集團已開發及實施一套一體化兼具靈活性的資訊科技系統，可支援其運營所有百貨店，以及應付百貨店運營及管理、銷售及促銷管理、顧客忠誠計劃、供應商管理、財務管理及行政管理。由於本集團管理層可即時存取百貨店層面財務及運營資料，故其資訊科技系統可協助管理策劃及監控，同時通過支援商店層面的推廣活動提升運營效率，使本集團能靈活地按客戶不斷改變的需求作出調整，並應付促銷及旺季期間交易額的增加。本集團擁有一支逾60名專業人員的團隊，以開發、維護及操作其資訊科技系統。

## 本集團的策略

本集團計劃通過以下策略，成為全中國具領導地位的百貨業龍頭公司，並繼續提升其盈利能力：

### 持續增強本集團現存百貨店的收入增長及盈利能力

本集團計劃通過下列途徑進一步增加其現有百貨店的銷售總額、收入及每平方米利潤：

- 持續將茂業店的管理專業技巧併入及應用於成商的運營之上，藉以進一步提升成商店的收入及利潤率的增長，包括進一步提高成商商品及品牌組合的級別並將成商店重新定位，建立更時尚及高格調的形象；
- 增加本集團貨品組合中高檔商品的比重，以提高本集團的利潤，同時迎合中國生活水平改善帶來不斷改變的消費者需求；
- 對特許經銷商實行與業績掛鈎的獎勵計劃以推動績效，據此，集團向符合並超逾集團設定銷售目標的特許經銷商及其銷售人員給予獎金。本集團相信該等計劃可促使其特許經銷商分配更多資源予本集團的百貨店(如增加存貨及提供推廣支援)，並鼓勵特許經銷商銷售員工於集團商店更專注提升銷售額；

- 持續強化本集團旗艦店，進一步鞏固本集團的市場領導地位，將經篩選的現有商店(如茂業重慶江北店)發展為旗艦店，並開設建築面積超過40,000平方米的全新旗艦店，目標是每家旗艦店的年度利潤淨額超過人民幣1億元；
- 尋求與目標客戶及市場定位相似且市場知名度高的機構發行聯名卡，招攬更多顧客加入顧客忠誠計劃。本集團亦將致力鼓勵大額消費的客戶消費(如以特定客戶群為對象的推廣計劃等)；
- 繼續加強並推廣本集團品牌及知名度(包括四川省的成商品牌)，並增加營銷活動，進一步提升本集團商店設計及營辦大型推廣活動以及為個別商店設計及營辦當地日常業務推廣活動的能力；及
- 擴充配套產品及服務(如餐廳、娛樂及影音店)的樓面面積，以進一步增加本集團百貨店的顧客人流並延長選購時間以增加消費。

## 加快開設新店的步伐及擴展至其他國內經濟發達城市

本集團計劃於三至五年內，在深圳、重慶及四川省增設八家新店，以加強及突顯其於現有地區的領導地位，因而充份利用本集團已建立的品牌知名度、商店網絡、資源及管理團隊，並鞏固市場份額。本集團相信，隨著市場領導地位提高，與特許經銷商及其他商品供應商的議價能力會有所提升，本集團將能因而受惠，盈利能力將有所增加。

此外，本集團亦計劃擴充至消費力強並穩步提升的新城市，且本集團相信其已準備就緒能於該新城市建立市場領導地位。本集團的目標是在每個擴充的新城市最終開設至少兩至三家百貨店。於釐定擴充的潛在地點時，本集團亦會考慮包括當地人口、人均可支配收入、城市的發展規劃、有否價格吸引的黃金商業地段及競爭等因素。除本集團於江蘇省無錫市新開設的茂業品牌店外，本集團亦計劃於三至五年內擴充至華東的江蘇省常州市及東北的遼寧省瀋陽市。

本集團計劃專注建立及經營具規模的百貨店，建築面積介乎40,000平方米至80,000平方米。具體而言，本集團計劃開設的大多數新店，建築面積皆介乎40,000平方米至80,000平方米。董事認為，大規模百貨店能陳列的商品繁多，有助招攬顧客流，使顧客花更多時間選購商品，最終提升顧客的整體消費額及有助加強集團的盈利能力。此外，此舉亦有助提升集團作為市場龍頭的公司形象及聲譽，吸納更多顧客。

在符合香港上市規則相關規定(包括關連交易規定)的情況下，本集團計劃持續與控股股東集團合作開發新店，加快開設專迎合集團需要的商店，尤其是專注發展建築面積超過40,000平方米的大型商店。與茂業無錫店一樣，本集團擬與控股股東集團合作，於綜合商業中心開設新店，該等綜合商業中心包括能為集團商店招攬顧客流的辦公室大樓及酒店等其他發展項目。另外，倘若董事在當時情況下認為向控股股東集團租賃或收購有關物業屬有利之舉，則亦可進行租賃或購買，惟本集團並無責任如此行事。

## 選擇性地收購具吸引力的百貨店及／或位於黃金地段的物業

本集團增長策略其中一部分，是運用收購成商的經驗進一步擴展其零售網絡，包括在具吸引力的機會出現時收購私人及上市公司及／或物業。雖然本集團目前並無任何將予收購的目標店或業務，本集團將考慮收購具市場領導地位及聲譽或於該等城市擁有黃金地段的商店，以建立及維持本集團的市場領導地位，加速其擴展並打入本集團目標市場，此舉一般較設立新店更具成本效益。倘若價格吸引，本集團在財政充裕的情況下會考慮於本集團擬建立及擴展百貨店運營的城市收購黃金地段的物業。

## 發掘創新及互補的商業模式

為擴充本集團的零售網絡，並利用管理層於零售運營的經驗，本集團計劃在考慮到地方政府開發計劃的支援、鄰近環境及交通配套後，於選定城市的新開發商業區開設及運營大型百貨店，其中樓面面積更大、配套設施更齊全、出售的商品更多元化並提供更多奢華品。本集團亦可能於購物中心內開設及運營基礎百貨店。

## 進一步改善本集團的資訊科技系統

本集團認為資訊科技系統為一項核心競爭優勢，並計劃進一步提升資訊科技系統，尤其本集團的銷售點(POS)、供應商管理及財務管理系統，以增加其運營效率。本集團亦將建立一套新的數據分析系統及顧客關係管理系統、加強系統維護、擴大本集團資訊科技系統的頻寬，以及加強其安全及提高運營效率。按照現時的資訊科技系統，本集團擬進一步設計及開發一套更先進的企業資源管理(ERP)系統，以及加強與僱員及商品供應商之間的資訊共享，銳意提升效率。

## 擔任國際領先奢華品牌的分銷商或銷售代理，進一步擴大高檔次商品的銷售

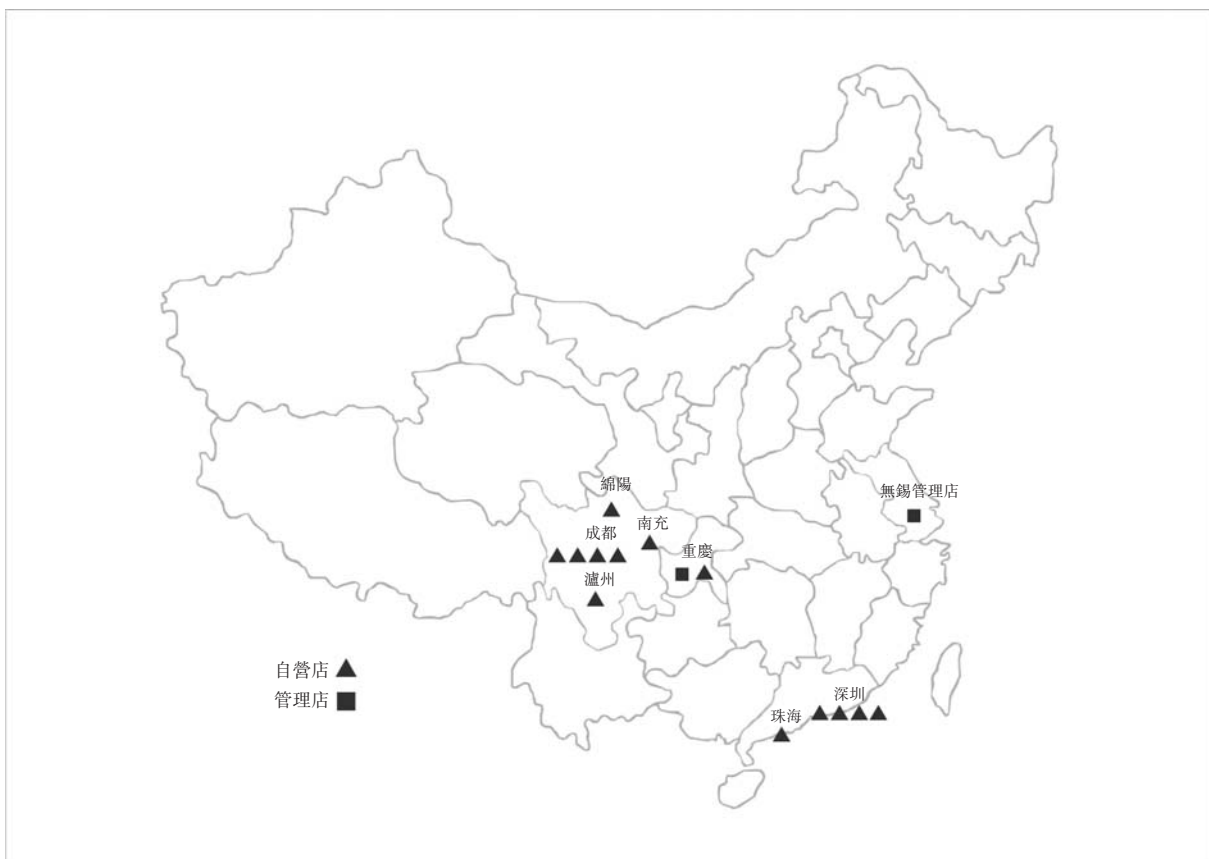
隨著本集團目標消費者的生活水平及購買力持續提升，銷售高檔次商品將對百貨店的成功擔當愈趨重要的角色。本集團憑藉其商店網絡及零售經驗，計劃為國際領先奢華品牌擔任分銷商或銷售代理。本集團相信，此方法將能擴大集團的收入及利潤來源，增強競爭力並進一步提升對高檔次客戶的吸引力。

## 本集團的百貨店網絡

目前，本集團在中國八個城市內，經營由15家百貨店組成的網絡，包括本集團根據管理協議管理於重慶的一家百貨店及於江蘇省無錫的一家百貨店。本集團相信，商店地點對於取得成功至為關鍵，該等百貨店每家均設於其經營所在城市一個主要商業區的一處黃金購物地段。

# 業 務

以下地圖顯示於最後實際可行日期本集團百貨店網絡所覆蓋的地區：





## 業 務

下表載列本集團所經營及管理的商店的地理位置、樓面面積、開業期以及有關百貨店物業是否為自有或租賃的資料。

商店	開業期	於2008年 2月29日的 建築面積 (平方米)	於2008年 2月29日的 運營樓面面積 (平方米)	城市	商店物業性質
<b>(a)自營店</b>					
1. 茂業深圳東門店 (旗艦店)	1997年3月	47,436	35,936	廣東省深圳市	43,726平方米 屬自有，而3,710 平方米屬租賃， 租賃期至2018年
2. 茂業深圳 和平店*	1999年10月	25,048	21,430	廣東省深圳市	租賃期至 2018年
3. 茂業深圳 深南店*	2003年6月	10,507	8,886	廣東省深圳市	租賃期至 2018年
4. 茂業深圳 華強北店 (旗艦店) <sup>1*</sup>	2003年10月及 2005年9月	63,388	49,935	廣東省深圳市	租賃期至 2018年
5. 茂業珠海店*	2001年11月	25,293	23,912	廣東省珠海市	租賃期至 2018年
6. 茂業重慶 江北店*	2004年10月	52,215	43,463	重慶市	租賃期至 2018年
7. 成商成都 鹽市口店 (旗艦店) <sup>2</sup>	1953年6月	53,873	41,400	四川省成都市	自有
8. 成商成都 北站店 <sup>2</sup>	1987年5月	7,204	4,100	四川省成都市	自有
9. 成商成都 武侯店 <sup>2</sup>	1996年10月	16,000	12,500	四川省成都市	租賃期至 2013年
10. 成商南充店 <sup>2</sup>	2001年11月	25,994	19,530	四川省南充市	自有
11. 成商瀘州店 <sup>2</sup>	2003年9月	12,000	11,000	四川省瀘州市	租賃期至 2013年
12. 成商成都 溫江店 <sup>2</sup>	2005年1月	8,422	6,500	四川省成都市	租賃期至 2025年
13. 成商綿陽店 <sup>2</sup>	2008年1月	21,731	13,780 <sup>3</sup>	四川省綿陽市	自有
<b>(b)管理店</b>					
14. 茂業重慶 解放碑店	2004年11月	42,000	12,600	重慶市	租賃期至 2023年 <sup>4</sup>
15. 茂業無錫店	2007年10月	70,350	52,000	江蘇省無錫市	租賃期至 2018年

1 原華強北店於2003年開業，而增加的東方時代店則於2005年開業，儘管兩家商店分別由本集團兩家成員公司擁有，惟在結構上兩家商店合併成為一家百貨店。原華強北店及東方時代店亦分別指茂業深圳華強北店一期及二期。

2 由成商擁有及運營，而本集團持有成商69.23%股本權益。

3 於開業之時。

4 可就租金發生的爭議而有所變動。

\* 租賃總協議所涵蓋的商店。

# 業 務

本集團根據一份管理協議管理茂業重慶解放碑店。本集團曾經擁有該店，直至本集團因預計進行全球發售及鑒於一些有關該店的尚未了結訴訟，而於2007年7月轉讓該店予控股股東集團成員茂業實業為止。見「歷史及架構—重組」。此外，本集團亦根據一份管理協議管理江蘇省無錫的茂業無錫店，此店於2007年10月開業。本集團提供管理服務予該兩家商店，並收取管理費(包括使用「茂業百貨店」品牌名稱的特許費)，而本集團擁有收購該等商店的選擇權。詳情見「與控股股東的關係及關連交易—關連交易—管理總協議」。

下表載列本集團茂業店(包括茂業重慶解放碑店)及成商店於截至2007年12月31日止三個年度的若干運營數據：

	截至12月31日止年度		
	2005年 <sup>(2)</sup>	2006年	2007年
特許專櫃銷售總額佔銷售總額			
百分比(%)	85.0%	86.2%	87.4%
三家旗艦店佔銷售總額百分比(%) <sup>(1)</sup>	61.8%	60.9%	68.4%
銷售總額加租金收入			
(人民幣百萬元)	2,169.4	3,247.4	3,883.7
—茂業店(人民幣百萬元)	1,858.5	2,404.0	2,929.9
—成商店(人民幣百萬元)	310.9	843.4	953.8
特許專櫃銷售總額(人民幣百萬元)	1,796.0	2,733.9	3,318.1
—茂業店(人民幣百萬元)	1,615.6	2,122.0	2,642.5
—成商店(人民幣百萬元)	180.4	611.9	675.6
特許專櫃銷售佣金(人民幣百萬元)	373.5	557.9	680.5
—茂業店(人民幣百萬元)	331.6	450.8	556.3
—成商店(人民幣百萬元)	41.9	107.1	124.2
平均特許專櫃費率(%)	20.8%	20.4%	20.5%
—茂業店	20.5%	21.2%	21.1%
—成商店	23.2%	17.5%	18.4%
直銷收入(人民幣百萬元)	317.2	436.1	479.5
—茂業店(人民幣百萬元)	197.3	229.8	226.1
—成商店(人民幣百萬元)	119.9	206.3	253.4
直銷商品平均毛利率(%)	6.2%	6.7%	9.3%

## 截至2007年12月31日止年度

(不包括茂業重慶解放碑店)(平方米)	合併	茂業店	成商店
運營總樓面概約面積 <sup>(3)</sup>	278,592	183,562	95,030
每平方米概約銷售總額			
另加租金收入(人民幣) <sup>(4)</sup>	13,941 <sup>(6)</sup>	15,961 <sup>(6)</sup>	10,038
每平方米概約每日銷售總額			
另加租金收入(人民幣) <sup>(5)</sup>	38.2 <sup>(6)</sup>	43.7 <sup>(6)</sup>	27.5

附註：

- (1) 本集團三家旗艦店為茂業深圳華強北店、茂業深圳東門店及成商成都鹽市口店。
- (2) 成商店於2005年的貢獻僅包括本集團自2005年6月收購成商後六個月期間的貢獻。
- (3) 本集團計算運營樓面面積時乃將建築面積扣減倉儲設施、洗手間、電梯、樓梯、貨運升降機、辦公室、在店儲貨面積及其他的樓面面積。運營樓面面積包括特許專櫃及直銷櫃檯所佔用的樓面面積、本集團租用或分租的運營樓面面積及通道。
- (4) 按銷售總額加租金收入除以年終總運營樓面面積計算。
- (5) 按每平方米銷售總額加租金收入除以365計算。
- (6) 銷售總額另加租金收入包括茂業重慶解放碑店於被轉讓至控股股東集團前於2007年首六個月的銷售總額另加租金收入人民幣2.6百萬元。

## 拓展策略

挑選拓展的城市時，本集團着眼於經濟強大且具增長潛力、本地生產總值、消費者零售消費總額及城市居民人均可支配收入處於相對較高水平、競爭較少以及本集團有機會穩佔市場領導地位的城市開設百貨店。本集團在所挑選城市的傳統中心商業區內，物色黃金地段開設商店；或倘地方政府開發計劃、毗鄰環境及交通方便程度等因素均屬良好，則會於新開發商業區開設商店。本集團在各目標城市中，計劃最終開設最少兩至三家百貨店，並建立領導地位。

本集團計劃於三至五年內開設12家新店，當中於深圳、重慶及四川省開設八家新店，及通過成商於四川省另開五家商店，包括在結構上連結現存成商成都鹽市口店的商店、於深圳開設兩家新店並於重慶開設一家新店。此外，本集團計劃額外開設四家商店，將百貨店網絡擴張至華東及東北區內多個主要城市，江蘇省無錫市及常州市各設一家，另外兩家則設於遼寧省瀋陽市。計劃開設的新店中，大多數的運營總面積將超過40,000平方米。本集團亦計劃憑藉成商在四川省的聲譽，在四川省較小但相對富裕的城市設立規模較小的百貨店，面積一般介乎20,000平方米至30,000平方米。

在實行拓展策略方面，本集團於往績記錄期一直向控股股東集團提供資金作為本集團與控股股東集團合作的一部分，並在很大程度上與從事商用房地產開發業務的控股股東集團成員合作。尤其是本集團與控股股東集團會協力挑選新店位置，而控股股東集團亦會購入土地，並按照本集團的規格為本集團旗下商店興建建築物及裝置，以及配套設施的建築物，如酒店、辦公室大廈、專賣店及餐廳等。物業落成後將出售予本集團或根據長期租約租賃予本集團，屆時本集團將開設及經營百貨店。本集團所有自營茂業店均以此模式開發。本集團現時向關連人士租賃五家百貨店的物業，並擁有一家百貨店的物業（該物業乃從控股股東集團購入）。透過在開發新店早期與控股股東集團合作，本集團能確保有關百貨店一概按指示進行建築、構建、設計及設施配置，切合本集團設於各地點百貨店的特定需要及周邊環境以及競爭態勢。在若干情況下，控股股東集團亦開發辦公室大樓及酒店等其他商業房地產，為集團的百貨店引入客戶人流。在未來開發新店時，本集團可能購買有關物業，並自行進行必需的建設，或考慮再與控股股東集團合作。日後與控股股東集團進行交易將需遵守香港上市規則。

## 本集團的商品

本集團百貨店的商品組合種類繁多，提供各式各樣國際及國內受歡迎的知名品牌，產品、價格及品牌組合包羅萬象，目標是滿足不同年齡、喜好及消費模式的客戶的需求。本集團百貨店出售的商品包括珠寶、鐘錶及化妝品；鞋履及皮革製品；女士服裝；男士服裝；休閒服裝；體育用品；兒童用品；家電；家居佈置及家庭用品。此外，本集團旗下的百貨店大多數亦設有超級市場及餐廳、咖啡室、藥房、髮廊及美容院，務求增加人流、增添及強化客戶整體的購物體驗。

本集團相信市場定位及形象是百貨店成功的關鍵因素。市場定位及形象的關鍵要素是挑選所提供的品牌及商品。在挑選品牌及產品時，本集團考慮其市場定位及與本集團形象

# 業 務

是否相配、商品供應商的財力及品牌產品過往的銷售業績。本集團側重中高檔次的時尚產品，此等產品不但配合本集團的品牌及形象，亦有助提升集團的品牌及形象。本集團相信其競爭優勢之一是有能力細選商品及樓面陳列，更能迎合顧客不同的需要和品味，並提供更便利的購物體驗。

於2007年12月31日，本集團提供超過2,800種品牌的商品。下表載列本集團部分商店提供的部分國際及國內品牌：

## 珠寶、鐘錶及化妝品

GUERLAIN ARTINI	SWAROVSKI Longines	Christian Dior 周大福	Estee Lauder 周生生	L'Oréal 金至尊
--------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------	----------------

## 鞋履及皮革製品

Nine West Le Saunda	FED Clarks	Joy & Peace ecco	STELLALUNA Samsonite	BELLE Dissona
------------------------	---------------	---------------------	-------------------------	------------------

## 女士服裝

ELAND ELLASSAY	Esprit MORGAN	CK Jeans Wacoal	MAX STUDIO MNG	Basic House
-------------------	------------------	--------------------	-------------------	-------------

## 男士服裝

Kaltendin Youngor	Versino Louislong	BONI Jevoni	lerario KLUNDEAR	Callisto LAOSIDUN
----------------------	----------------------	----------------	---------------------	----------------------

## 休閒服裝

CHEVIGNON MetersBowne	G2000 Mark Fair whale	Bossini Texwood	佐丹奴 Cabbeen	SCOFIELD
--------------------------	--------------------------	--------------------	----------------	----------

## 體育用品

Nike Reebok	Adidas OSIM	Kappa Columbia	李寧 YONEX	Mizuno Puma
----------------	----------------	-------------------	-------------	----------------

## 兒童用品

PacLantic Marco mari	Good baby Qq-duck	LEGO Nike Kids	Annil Adidas Kids	Les Enphants
-------------------------	----------------------	-------------------	----------------------	--------------

## 家電

Philips Samsung	Panasonic 海爾	Braun	Sharp	Sanyo
--------------------	-----------------	-------	-------	-------

## 家居佈置及家庭用品

Mendale TAYOHYA	fuanna LOCK & LOCK	jalice Ladyshouse	luolai Ideemonto	Sinomax Airland
--------------------	-----------------------	----------------------	---------------------	--------------------

## 超級市場

Procter & Gamble Gillette	Lux Dove	可口可樂 康師傅	百事 Johnson & Johnson	雀巢
------------------------------	-------------	-------------	-------------------------	----

# 業 務

下表載列本集團截至2007年12月31日止三個年度按商品類別劃分的銷售總額明細表：

類別	截至12月31日止年度		
	2005年 (人民幣百萬元)	2006年 (人民幣百萬元)	2007年 (人民幣百萬元)
珠寶、鐘錶及化妝品 .....	234.0	452.6	541.6
鞋履及皮革製品 .....	266.4	472.9	520.0
女士服裝 .....	569.6	715.3	1,074.8
男士服裝 .....	187.2	329.6	367.9
休閒服裝 .....	181.1	195.8	236.9
體育用品 .....	111.4	193.4	237.5
兒童用品 .....	60.6	154.2	120.4
家電 .....	206.3	170.7	305.0
家居佈置及家庭用品 .....	81.4	127.2	83.2
超級市場 .....	215.2	358.3	310.3
<b>總計 .....</b>	<b>2,113.2</b>	<b>3,170.0</b>	<b>3,797.6</b>

為進一步迎合顧客個別的需求及喜好，本集團將商品類別進行細分。例如，除傳統的男裝、女裝及童裝外，本集團會針對不同年齡組別將女裝細分為少女裝、淑女裝及成熟女裝等次類別，而每一類別一般包含超過50個品牌，因此為顧客提供更多的選擇，更切合其個別的形象及需求，使顧客更能體驗購物的便利及樂趣。

一般而言，本集團的深圳總部就其商店內的品牌挑選與商品組合訂定指引。本集團在開設百貨店的城市設有當地管理辦事處，負責按本集團指引發展商品組合的計劃及百貨店的樓面佈局、挑選特許經銷商及其他商品供應商，並監督該等計劃在其相應城市的實施。本集團設立了中央資料庫，其中滙集具潛力加入及現有商品供應商的資料，本集團據此作出採購決定。本集團採購團隊經常物色及評定具潛力的新商品供應商，增加商品組合，讓顧客於本集團商店內享受到購物新體驗。就部署商品及品牌組合方面，本集團試圖從不同商品項目的毛利率與銷售額取得恰當的平衡。本集團會順應不斷轉變的市況，持續對品牌與商品組合作出調節，並每年對品牌組合作全面檢討。本集團亦會按照不同地區的消費者喜好及需求，在百貨店內提供恰當的商品種類及組合。鑒於本集團只要發出短時間的通知，便可與商品供應商終止協議，故集團能不斷靈活地調整本集團品牌及商品組合，以順應變化多端的顧客喜好、市況以及市場競爭，同時亦會增加引入高檔次的商品，抓住目標顧客生活水準及消費能力不斷提高所帶來的契機。本集團的政策為將銷售表現持續遜於同類的商品剔除，確保本集團所有商品均廣受市場歡迎。

此外，本集團注重與特許經銷商及其他商品供應商的緊密合作關係。截至2007年12月31日，本集團按銷售總額計的50大特許經銷商及按收入計的20大直銷供應商，與本集團最少維持了三年的業務關係。

# 業 務

## 銷售及供應安排 — 百貨店運營

本集團百貨店的收入來自特許專櫃銷售佣金、商品直銷收入及向商店租戶收取的租金收入。下表載列所示期間百貨店運營所得總收入。百貨店總收入包括茂業重慶解放碑店的收入（自本集團於2005年6月收購成商起至2007年7月將該百貨店轉讓予控股股東集團為止）。另外，百貨店總收入並不包括本集團百貨店運營的其他收入，如行政及管理費收入及推廣收入，亦不包括本集團其他業務的收入，如汽車銷售、酒店經營及廣告等。

	截至12月31日止年度					
	2005年		2006年		2007年	
	(人民幣 百萬元)	佔總額 百分比	(人民幣 百萬元)	佔總額 百分比	(人民幣 百萬元)	佔總額 百分比
特許專櫃銷售佣金 .....	373.5	50.0	557.9	52.1	680.5	54.6
直銷收入 .....	317.2	42.5	436.1	40.7	479.5	38.5
商店租賃租金收入 .....	56.2	7.5	77.5	7.2	86.1	6.9
百貨店總收入 .....	<u>746.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,071.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,246.1</u>	<u>100.0%</u>

本集團轉讓茂業重慶解放碑店予控股股東集團及開設茂業無錫店後，在該等商店按目前擬定計劃轉讓予本公司前，本集團收取管理該等商店的管理費。各商店管理費相等於(i)該商店銷售總額的1.8%；與(ii)該商店除稅前利潤的10%之總和。詳情見「與控股股東的關係及關連交易 — 關連交易 — 管理總協議」一節。

### 特許專櫃銷售

#### 綜覽

根據特許專櫃安排，本集團准許特許經銷商佔用本集團商店的特定位置，以其本身的銷售人員自行設置銷售櫃檯及銷售自有品牌商品。本集團則向特許經銷商收取銷售佣金，通常以銷售總額的某百分比率計算。在大多數情況下，本集團為特許經銷商設定最低營業額目標，而不論達標與否，均須支付按最低營業額目標計算的最低佣金。在大多數情況下，本集團亦會收取特許專櫃行政及管理費，此等費用一般與特許專櫃銷售總額有關，該等費用一般擬償付本集團的公用事業開支、提供設施以及行政及支援服務的費用。本集團特許經銷商同時包括品牌擁有人及特許權經營商或持牌人。本集團特許專櫃大多數銷售女士服裝、兒童用品、鞋履及皮革製品、男士服裝、家居佈置及家庭用品。本集團所有特許經銷商均屬獨立第三方。

下表載列本集團百貨店於截至2007年12月31日止三個年度的特許專櫃銷售總額、特許專櫃銷售佣金及平均特許專櫃費率。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
特許專櫃銷售總額 (人民幣百萬元) .....	1,796.0	2,733.9	3,318.1
特許專櫃銷售佣金 (人民幣百萬元) .....	373.5	557.9	680.5
平均特許專櫃費率 (%) <sup>(1)</sup> .....	20.8%	20.4%	20.5%

附註：

(1) 按特許專櫃銷售佣金除以特許專櫃銷售總額計算。

於2005年、2006年及2007年，特許專櫃銷售佣金佔本集團百貨店總收入(百貨店總收入界定為特許專櫃銷售佣金、直銷收入及出租本集團百貨店商舖的租金收入之總和)分別約50.0%、52.1%及54.6%；而特許專櫃銷售總額則佔銷售總額(銷售總額界定為本集團百貨店特許專櫃銷售總額與直銷收入之總和)分別約85.0%、86.2%及87.4%。

截至2007年12月31日，本集團共訂有超過2,800項特許專櫃安排。於2005年、2006年及2007年，本集團五大特許專櫃的銷售總額，合共佔本集團各商店的銷售總額分別約7.9%、8.7%及10.6%。同期，單一最大特許專櫃佔本集團各商店銷售總額分別約2.7%、2.8%及2.7%。

本集團與特許經銷商維持良好及長期關係。於2007年12月31日，按銷售總額計本集團的50大特許經銷商均與本集團維持最少三年的業務關係。於截至2007年12月31日止三個年度，本集團並無與任何特許經銷商出現任何重大糾紛。

於整段往績記錄期，珠寶零售商周大福珠寶金行(深圳)有限公司、化妝品零售商深圳市金永勵實業發展有限公司、深圳市領跑體育用品有限公司及新百麗鞋業(深圳)有限公司一直屬本集團五大特許經銷商之列。深圳市盈南貿易發展有限公司(主要產品為體育用品、鞋履、成衣及配飾)為2005年及2006年五大特許經銷商之一。凌致時裝(天津)有限公司為2007年五大特許經銷商之一。

據董事所知、所悉及所信，彼等、其各自的聯繫人或任何股東於截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度，概無擁有本集團五大特許經銷商任何權益。

## 採購

本集團商店根據特許專櫃安排出售的商品，一般包括服裝、鞋履及皮革製品、運動用品、兒童用品及一些化妝品品牌及珠寶。本集團相信，特許專櫃安排讓本集團能向客戶提供一應俱全的商品，且能免受存貨管理的風險及成本，包括陳舊商品風險。

本集團設置了一個有關現時未有於本集團商店經營的具潛力特許經銷商及集團現有特許經銷商的中央資料庫。本集團以多項因素為基礎挑選旗下商店的特許經銷商，包括品牌、歷史、設計風格、市場定位、在國內的發展程度、銷售途徑(例如製造商直銷或通過經銷商經銷)及交付時間。本集團會每年對特許專櫃安排、品牌及商品組合及百貨店的樓面佈局作重新評估。

本集團定期與特許經銷商溝通，向他們提供指引及建議，內容涵蓋其銷售表現、營銷及推廣策略、商品組合、質量、存貨管理以及其特定位置的視覺效果。如有任何特許專櫃未能符合本集團的經營要求，則本集團一般不會與其續訂協議。

## 主要合約條款

特許經銷商一般按本集團的標準格式訂立特許專營協議。如協議偏離本集團的標準格式，或茂業店使用特許經銷商提供的格式，均須經由本集團中央採購部、合約管理部及法律部審批，而成商就其商店則採納獨立但類似的中央審批程序。茂業及成商店的特許專營協議載列下列條款：

- 銷售的產品品牌及種類；
- 特許專櫃佔用的商鋪、樓面位置及樓面面積；
- 釐定向本集團付款的方法(例如佔銷售總額的百分比，以及任何最低銷售規定)；
- 有效期結束時的安排(如拆除佈置及裝修)；
- 與營運有關的條文，如營業時間、本集團進行檢驗的權利、保安及保險；
- 安排有效期，一般為12個月；及
- 在每種特殊情況下有關各方可能協定的其他條款。

特許經銷商設定其商品價格，有關價格不得高於該特許經銷商於本集團百貨店所處同一城市內的其他店鋪所售同一商品的價格。凡調整商品價格，一般須事先通知本集團，並在某些情況下諮詢本集團。本集團積極監察特許專櫃的商品質量及組合，其所提供的服務及銷售量。若某一特許經銷商的銷售表現在同類產品的經銷商中為最遜色，或連續三個月未能達到其先前協定的銷售目標，則本集團有權發出書面通知終止有關特許專營安排。

為保持集團商店內部設計的一致性並維持集團形象，本集團制定了指引，規管特許專櫃於指定範圍的設計、裝飾及裝潢。在大多數情況下，相關成本由特許經銷商自理。所有設計、裝飾及裝潢的工程必須經本集團審批。

在本集團准許的情況下，特許經銷商可於本集團商店內的櫃檯自行舉辦推廣活動。一般來說，本集團會要求特許經銷商於該特許專櫃的商品在本集團有關百貨店所處同一城市內的其他百貨店或專賣店舉辦推廣活動期間，同步進行推廣活動。此外，特許經銷商一般需承擔本集團所舉辦的推廣活動所產生的一部分成本，包括本集團的定期及特別推廣活動，以及本集團的客戶忠誠計劃。

本集團向特許專櫃提供(a)基本設施，包括空調及基本照明；及(b)其他服務，包括培訓、人事管理、採購管理、樓面管理、收銀服務、保安、維修、清潔及籌備推廣活動。本集團會就該等服務收取預先協定的費用。此外，本集團亦會向特許經銷商收取信用卡手續費，補償集團向信用卡公司支付的信用卡手續費。

特許經銷商自行調配僱員駐留銷售櫃位，而該等僱員須通過本集團的面試。本集團會向此等銷售職員提供培訓，要求他們遵守本集團的指引，且本集團有權管理該等職員，以及可要求特許經銷商解僱此等人員。

本集團的標準特許專營協議亦規定特許經銷商作出聲明，其產品符合一切法律，包括知識產權法及適用質量標準。如特許經銷商未能符合適當品質標準，可遭本集團處罰或終



止特許專營協議。此外，特許經銷商須悉數彌償本集團因其商品而招致的開支及損失，而部分特許經銷商須向本集團支付品質保證金，本集團可在特殊情況下從中扣款。本集團亦有權酌情處理任何客戶投訴，而特許經銷商須配合本集團就此採取的任何行動。

### 銷售額

本公司收取特許專櫃的商品銷售額。每日休業後，本集團的銷售人員與各特許專櫃清點及確認其該日的銷售額。本集團會在扣除應付集團之相關佣金、開支及費用後，於下一個月將其餘銷售額交予特許經銷商。

### 直銷

### 綜覽

根據直銷安排，本集團會向供應商採購商品，並在商店內轉售。目前，本集團的超市及家電部門的大多數商品，以及品牌知名度高的化妝品，均訂有直銷安排。本集團的直銷供應協議一般為期一年。本集團傾向挑選 Procter & Gamble、Sony 及 Chanel 等知名品牌的標準產品訂立直銷安排，原因是該等產品易於管理且對於本集團有規模經濟和增加客流量之效。於收取商品時或於相關貸款期到期後（一般是7至45日），本集團會向直銷供應商付款。

下表載列本集團百貨店業務於截至2007年12月31日止三個年度有關商品直銷的收入、購買存貨及存貨變動及毛利率。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
商品直銷收入 (人民幣百萬元) <sup>(1)</sup> .....	317.2	436.1	479.5
商品直銷的購買存貨及 存貨變動 (人民幣百萬元) <sup>(1)</sup> .....	297.7	406.8	435.0
商品直銷的毛利率(%) <sup>(1)(2)</sup> .....	6.2%	6.7%	9.3%

附註：

- (1) 不包括汽車銷售。
- (2) 按商品直銷毛利除以商品直銷收入計算。

於2005年、2006年及2007年，商品直銷佔本集團百貨店總收入分別約42.5%、40.7%及38.5%，以及佔本集團銷售總額分別約15.0%、13.8%及12.6%。於2007年12月31日，本集團訂有1,000項以上直銷安排。於2005年、2006年及2007年，五大直銷供應商所提供商品的銷售額，合共佔本集團商店的銷售總額分別約1.3%、1.9%及1.8%。同期，單一最大直銷供應商佔本集團商店銷售總額分別約0.4%、0.5%及0.5%。於2005年、2006年及2007年各年度，向本集團五大供應商採購的百份比共佔本集團購買總額的30%以下。

於2007年12月31日，本集團所有20大直銷供應商均與本集團維持最少三年的業務關係。截至2007年12月31日止三個年度，本集團與直銷供應商並無發生任何重大糾紛。

本集團亦為超市的小部分商品訂有寄賣安排；據此，本集團代表供應商銷售此等商品。本集團所賺取的收入相等於寄賣商品售價與有關供應商要求價格之間的差額。由於寄

賣安排下的商品的所有權並無轉移至本集團，故本集團不會將此等商品入賬列為存貨。截至2007年12月31日止三個年度，寄賣銷售分別佔本集團銷售總額的0.3%、0.2%及0.1%。

截至2007年12月31日止三個年度，本集團超市部門的直銷毛利率分別為6.3%、5.6%及9.0%。同期，本集團直銷安排下家電部門及化妝品的直銷毛利率則分別為2.1%、4.4%及4.3%以及10.3%、17.6%及22.2%。

## 採購及定價

本集團設有商店各城市的地方管理辦事處專責於各城市挑選百貨店的直銷品牌、產品及供應商，以及與此等供應商進行合約商議、向供應商採購、收貨及驗貨，以及付款。本集團會每年對直銷供應安排作出檢討。

本集團按照製造商制定的價格指引，釐定直銷安排下各商品的售價。本集團與供應商商議採購價時，會考慮供應商對商品所提供的標價或建議零售價及現時的零售市價。本集團一般要求供應商給予的價格，須優於所有同一商品買家所獲的價格，該等買家包括本集團商店經營所在城市內的其他百貨店。此外，若特定商品的銷量超逾雙方協定的金額，本集團通常得到主要以銷量、銷售額或相關銷售目標以及任何季節因素為基準的銷售獎金。本集團僅在達到指定累計採購水平的情況下，方才有權獲發銷售回扣獎金，而有關回扣則被確認為銷售成本的扣減。截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度，本集團於其合併收益表內確認的銷售回扣獎金總額分別約為人民幣5.7百萬元、人民幣16.3百萬元及人民幣21.2百萬元。

## 主要合約條款

待本集團批准後，直銷供應商可於本集團的商店內舉辦活動推廣其商品。本集團通常會要求供應商參與本集團舉辦的推廣活動，並分擔有關活動的成本。舉例而言，本集團的直銷合約一般規定，於客戶忠誠計劃的會員以折扣價購買商品時，供應商須分擔部分成本。此外，本集團會向部分直銷供應商收取推廣月費，而且經常會要求供應商遣派其僱員來臨本集團的商店協助其商品的推廣及銷售，而成本由他們承擔。

本集團於貨品交付到旗下商店時，會檢驗狀況及品質。本集團有權向供應商退回任何(a)品質有問題或已過期；(b)有損壞；(c)經有關政府機關認為或宣佈有缺陷；或(d)侵犯第三方權益的貨品。本集團亦可向供應商退回於銷售時發現的有缺陷商品。此外，本集團可於屆滿期限(倘超過三個月)結束前45日或有關屆滿期限(倘不超過三個月)內退回商品。本集團於根據直銷安排所購入的商品通過其品質監控程序後，方會將該等商品入賬列為存貨。然而，本集團通常有權向供應商退回滯銷商品或換取較熱門的商品。

本集團的直銷供應商一般會對其商品品質提供保證，並同意對因有關商品的品質而招致的任何責任負責，包括承擔就解決客戶投訴及本集團商店因而可能蒙受的任何聲譽破壞而產生的一切開支。供應商亦會向本集團保證，其產品並無侵犯任何第三方的知識產權。

此外，供應商須負責提供其產品的適當售後客戶服務。本集團一般要求供應商支付保證金作進一步保障。另外，本集團可因品質問題或售後客戶服務欠佳，而酌情取消商品在店內售賣。

## 存貨管理

本集團按照最近數週的平均每週銷量，決定本集團直銷商品存貨的上限、下限及恰當的水平，並據此管理存貨。本集團每三個月進行一次盤點。截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度，平均存貨周轉天數分別為70.0天、53.8天及56.7天。

## 商店租賃

本集團會將商店的特定位置，租予及分租予其相信有助於營造並形成店內購物體驗的業務營運商。此等業務在各商店內各有不同，視乎消費者需求及喜好而定，包括珠寶專櫃、餐廳、咖啡室、藥房、美容院及髮廊。此等租約一般為期一年，但餐廳、美容院及髮廊的租期則通常介乎三至五年。對於經常未能達致預先釐定的銷售目標或表現較同類公司遜色的租戶，本集團一般保留終止租約的權利。

於2007年12月31日，本集團向113名獨立租戶租出百貨店內約12,038平方米，佔百貨店總建築面積的3.5%。於2005年、2006年及2007年，租金收入佔本集團百貨店總收入分別約7.5%、7.2%及6.9%。

## 營銷及推廣

### 品牌建立

本集團的百貨店主要提供時尚商品，並針對中高檔次的零售市場。本集團通過電視、電台、報章、戶外海報及廣告牌推出廣告，推廣本集團品牌及名聲並提升客戶的忠誠度。此外，本集團參與慈善活動及其他社會活動以推廣集團品牌及市場知名度，如深圳、成都及其他本集團經營百貨店的城市的紅十字會組織、地方慈善機構、救災及救助中國農村貧困兒童的籌款活動。本集團亦會邀請巨星名人親臨本集團新店開業及主要推廣活動，或是與商品供應商合作，邀請產品設計師或擔任其產品代言人的巨星名人親臨本集團商店，藉以提高及維持本集團商店的市場知名度及形象。

### 推廣

本集團經常舉辦推廣活動，以刺激消費及增加收入。本集團的銷售推廣包括現金券、折扣銷售、贈品、抽獎，及客戶忠誠計劃的積分獎賞。

本集團會於所有茂業店及成商店定期舉行大型推廣活動，如季節性銷售、公司或商店周年銷售、假期銷售及節日銷售。此外，本集團全年均舉辦活動，按季節性的客戶需求推廣某類商品，如「化妝品節」、「配飾節」、「女裝節」及「男裝節」，並全年每星期舉辦不同品牌的推廣活動。本集團個別商店本身亦會不時舉行店舖層面的推廣活動以切合當地需求。本集團通常會與其特許經銷商及其他商品供應商聯合舉辦此等推廣活動，而他們會分擔與活動有關的成本及開支。

本集團相信，本集團為深圳設計及舉辦推廣活動的市場領導者。舉例而言，本集團自1997年開始，按客戶的消費額發行現金券，當時乃深圳市創新的促銷技巧。本集團其中一家旗艦店茂業深圳東門店，於每年11月初舉辦大型銷售及推廣活動「感恩購物盛典」，活動

期間，商店連續約68小時無休營業；期間，銷售總額一般高達相等於商店個半月的正常銷售額。憑藉本集團管理層的才能及資訊科技系統的能力，足以應付推廣活動期間的銷售、商店營業時間及人流大幅增加的情況。

本集團的網站為 [www.maoye.cn](http://www.maoye.cn)，提供有關本公司及茂業店，以及當時與即將舉辦的推廣活動的資料。此外，成商的網站為 [www.cpds.cn](http://www.cpds.cn)。

## 客戶忠誠計劃

早於1997年開設首家商店之時，本集團已設有客戶忠誠計劃。目前，本集團的「茂業」客戶忠誠計劃分兩層會員架構，分別為「白金卡」及「貴賓卡」兩類。至於成商，由於其為獨立上市公司，故本身設有客戶忠誠計劃。倘若有意參加客戶忠誠計劃，客戶一般需支付會費，或一日內於本集團單一商店消費指定最低數額，而本集團偶爾會舉辦推廣活動，供客戶以優惠的條款參與計劃。客戶忠誠卡持有人於本集團所有百貨店購買商品，均享有折扣優惠。客戶亦按購買的商品累積獎賞積分，並可以累積積分換取禮品或換領現金券。本集團定期刊製並向客戶忠誠卡持有人派發通訊。於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團分別發行約29萬張、57萬張及79萬張有效的客戶忠誠卡。

此外，本集團亦與中國建設銀行訂有安排，共同發行聯名信用卡「茂業龍卡」，並已於2006年8月推出，是深圳市首家百貨店推出的聯名卡。截至2007年12月31日，本集團共發行約25.4萬張聯名卡，有關聯名卡提供的優惠與客戶忠誠卡相同。

截至2007年12月31日止三個年度，本集團客戶忠誠卡持有人(包括茂業龍卡持有人)的銷售額分別約佔本集團銷售總額的19.3%、15.4%及19.3%。

## 客戶服務

本集團相信，優質的客戶服務是贏得客戶忠誠及滿意的基本原則。本集團自1997年開設首家百貨店以來，一直貫徹「真誠服務每一天」的營商理念。本集團每家商店均設有客戶服務中心，而各店所提供的客戶服務各有不同，其中包括：

- 退貨政策；據此，客戶可於指定日數內退回貨品(視乎商品性質而定)；
- 免費運送家庭用品及其他大型貨物；
- 免費保養若干家電；
- 免費修改褲長；
- 借傘服務；
- 限定時段的免費泊車優惠(需於店內消費一定數額以上)；
- 免費簡單急救包及縫紉包；
- 免費提供商品知識、顏色配襯、美容及個人護理等課程；及
- 於若干櫃位或於若干推廣活動時，提供免費包裝。

此外，本集團計劃推出額外商務客戶服務或設施，如複印、傳真、付款電話、禮品包裝及貴賓室。

本集團的客戶服務曾榮獲多個獎項。其中，於2006年，本集團於深圳特區報社舉辦的「首屆深圳百強商業超級品牌」中躋身「十大年度超級品牌」，並獲深圳特區報社選為「深圳十大生活方式創造者」之一，以及於深圳特區報社舉辦的「Fashionable China, Charming Shenzhen – 2006 Fashion Media Awards」奪得「Special Contribution Grand Prize of the Year」的殊榮。於2004年，成商獲四川省工商行政管理局授予「省級守合同重信用企業」的榮銜。於2007年，成商獲四川省政府冠以「四川優秀零售企業」的稱號。

## 季節因素

本集團的銷售受到季節因素的影響。本集團於主要的節日及假期如農曆新年、5月初的勞動節假期、10月初的國慶假期及12月與1月的聖誕節及新年假期期間的銷售額，佔整體銷售額極高比重。此外，商品大致具有季節性，服裝的季節性尤其明顯。秋冬季商品的售價普遍高於春夏季商品。因此，10月至3月的銷售額，一般較4月至9月為高。以往，本集團亦能於傳統購物旺季期間調節存貨水平，以應付商品需求增加，因此未曾出現過商品供應短缺的情況。

## 顧客

本集團的業務主要針對零售市場。截至2007年12月31日止三個年度內，概無個別客戶佔本集團收入1%以上。於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人(定義見香港上市規則)或就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上的任何股東，概無擁有本集團任何五大客戶的任何權益。

客戶蒞臨本集團百貨店購買商品，付款方法繁多，包括現金、銀行簽賬卡、信用卡、預付卡、公司支票或折扣優惠券，或扣減本集團所發出的客戶忠誠卡內累積的獎賞積分。本集團的百貨店不接受賒賬銷售，故並無任何壞賬。

## 管理及營運

### 中央管理系統

本集團已採納一套中央化的方式管理業務，即統一運營管理、統一商品採購、統一合同審批、統一配置資源及統一營銷推廣。本集團相信，中央化的管理模式將有助本集團充分利用資源，保持統一的市場形象，使旗下百貨店的業務慣例一致，以及有助管控法律及營運風險。本集團亦發現，此管理方式使本集團能充分發揮集團內的資源，招攬受客戶歡迎的特許經銷商及其他供應商，尤其是國際知名品牌及國內優質品牌的經銷商及供應商，並與彼等就特許專櫃費率、商品直銷成本及銷售與推廣支援商談對集團旗下商店有利的條款，以及促進內部分享最佳慣例。同時，本集團會按當地顧客的喜好及需求，靈活地於旗下商店引入當地所需的商品種類及組合，並設計切合當地需求的宣傳及推廣活動，將銷售活動的效力及影響增至最大。本集團相信，中央管理方式為其主要競爭優勢之一。由本集團管理的茂業重慶解放碑店及茂業無錫店的管理和營運與本集團的茂業店的管理和運營相同。由於成商為獨立上市公司，成商擁有類似但獨立的中央管理系統。

**中央營運管理。**在管理業務方面，本集團在深圳設有營運管理中心，負責制定年度業務目標及計劃、制定本集團的營運及行政管理規則、監督執行有關規則以及召開銷售例會。

本集團設有商店所在各城市的地方運營管理辦事處負責監督執行當地商店的財務目標及計劃，以及營運有關商店、制定地方行政管理及營運規則，以及監察店內的執行工作、舉辦地方促銷及推廣活動、採集市場訊息，以及監察與檢討自身商店表現。本集團百貨店轄下的營運部，負責商店各營運事宜，包括購物環境管理、品質控制、商店推廣及營銷活動、客戶服務及處理客戶投訴。

**中央採購。**本集團亦在深圳市設有一個中央採購部，負責制定本集團的整體採購策略，以及監督集團設有商店各城市所成立的地方採購中心。本集團的中央採購部負責開發品牌及商品組合策略，建立及管理與主要特許經銷商及其他商品供應商關係，設置並無在本集團商店售賣的品牌及供應商的中央資料庫，以及就挑選特許經銷商及其他商品供應商發出指引。此外，集團中央採購部門亦負責有關開設新店的各項事宜，例如商品及品牌組合策劃、樓面佈局、聯絡具潛力的特許經銷商及其他商品供應商並與其洽談合約。本集團地方採購中心則負責與各自城市的特許經銷商及其他商品供應商建立合作關係並同時加以維繫、與供應商洽談合約、調配資源以及尋求供應商支持地區性的促銷及推廣活動。此外，本集團的地方採購中心亦負責釐定並調整各自的城市的商店的商品組合、品牌組合及樓面佈局等。本集團商店的採購部門負責管理本集團商店的存貨、建立及維繫與特許經銷商及其他供應商的關係、舉辦店內的促銷及推廣活動，以及為商店進行特定市場研究。

**中央合約管理。**本集團於深圳的合約管理中心已制定有關特許經銷商及其他商品供應商的標準合約格式，要求旗下商店跟隨此等標準格式，以達到慣例一致的效果、管控法律風險及盡量減少行政開支。如有茂業店偏離本集團的標準格式，則須經由本集團的深圳中央採購部、合約管理中心及法律部審批。同樣，倘任何成商店偏離標準格式，亦須經由成商總部的相關部門批准。

## 商店

本集團各百貨店注重日常營運、地方營銷及推廣、客戶服務，以及維繫與供應商關係。本集團要求各商店遵守營運指引，有關指引涵蓋商店營運各個方面，包括現金管理、收貨、存貨管理、人員培訓及管理、客戶服務、營銷及推廣。本集團每家百貨店均須遵守本集團有關視覺效果的公司形象系統指引，包括標記及字體，以突顯公司形象及樹立本集團商店鮮明及一致的視覺形象。

百貨店的營業時間各異，視乎該區客戶的購物習慣而定，但一般為每週七天的上午9時30分至晚上10時30分。各商店的職員人數各有差別，介乎約120名至400名。本集團百貨店的職員，大多數為直銷櫃檯的銷售人員及支援與行政人員。每家百貨店由一名店長領導，主要負責百貨店的日常管理及營運事務。各商店的運營部及採購部須對其店長以及其所屬城市的地方管理辦事處的相關部門匯報。

本集團力求將每平方米運營樓面面積的收入擴至最大。本集團的商店佈局靈活可變，於整個年度內定期作出變動。在釐定百貨店的品牌與商品組合及樓面格局時，本集團會考

慮預期客流量、客戶購買習慣、對不同類型商品的需求及增長潛力、季節等因素，而且於適當時更會考慮本集團特許經銷商的特別要求(特許經銷商須就此支付額外費用)。

本集團各百貨店均設立存貨儲存室。本集團亦在深圳市、成都市及四川省南充市設有及運營物流中心，總樓面面積約達20,000平方米。物流中心用作倉儲用途並處理其各自覆蓋範圍商店的商品配送。為了盡量減低成本，本集團為個別茂業店統一購買設備及設施以及辦公文具，而採購金額超過人民幣30,000元時，通常會採用招標程序。成商就其百貨店採用相似的中央採購程序。

## 現金管理

由於本集團的所得款項大多數為現金，而且本集團的業務遍及中國七個城市，故本集團已制定一套系統，以嚴格控制現金流入及流出。本集團商店從銷售所收取的所有現金，均會於當日存入指定的銀行賬戶；本集團茂業店所收取的所有現金會存入總部管理的賬戶。成商作為一家獨立及上市公司，自行分開管理現金，而成商店所收取的所有現金，均存入成商所管理的賬戶。本集團每日將銷售資料與銷售所得現金和存貨額進行對賬。此外，本集團的資訊科技系統，使其可即時監察各店的營運現金狀況。

支出方面，本集團每年10月會為各百貨店制定下一年度預算。如茂業店的現金支出超出有關年度預算，須經由本集團深圳市的總部核准；倘成商店的現金支出超出其相關的年度預算，則必須經由成商管理層核准。

本集團每月進行現金流入及流出的內部審核，以更嚴謹監察本集團的現金管理。本集團已就盜竊或搶劫導致的現金損失投購保險，上限為人民幣10.5百萬元。迄今，本集團未曾因盜竊或搶劫而招致任何重大的現金損失。

## 品質保證

本集團相信，提供優質商品對於本集團的市場形象極為重要。本集團會對商店所銷售商品的品牌、標籤及有關證書進行檢驗，並拒收發現有缺陷的任何商品。本集團亦會將已過有效或到期日的任何商品退回。本集團商店內可供銷售的一切商品，包括特許專櫃及商店租戶所銷售的商品，均於收貨時由本集團進行品質檢驗與驗收，以及經由有關政府機構隨時檢驗。如新聞媒體發現或報導任何產品出現問題，本集團將即時將該等產品從貨架上搬走，以待問題解決。

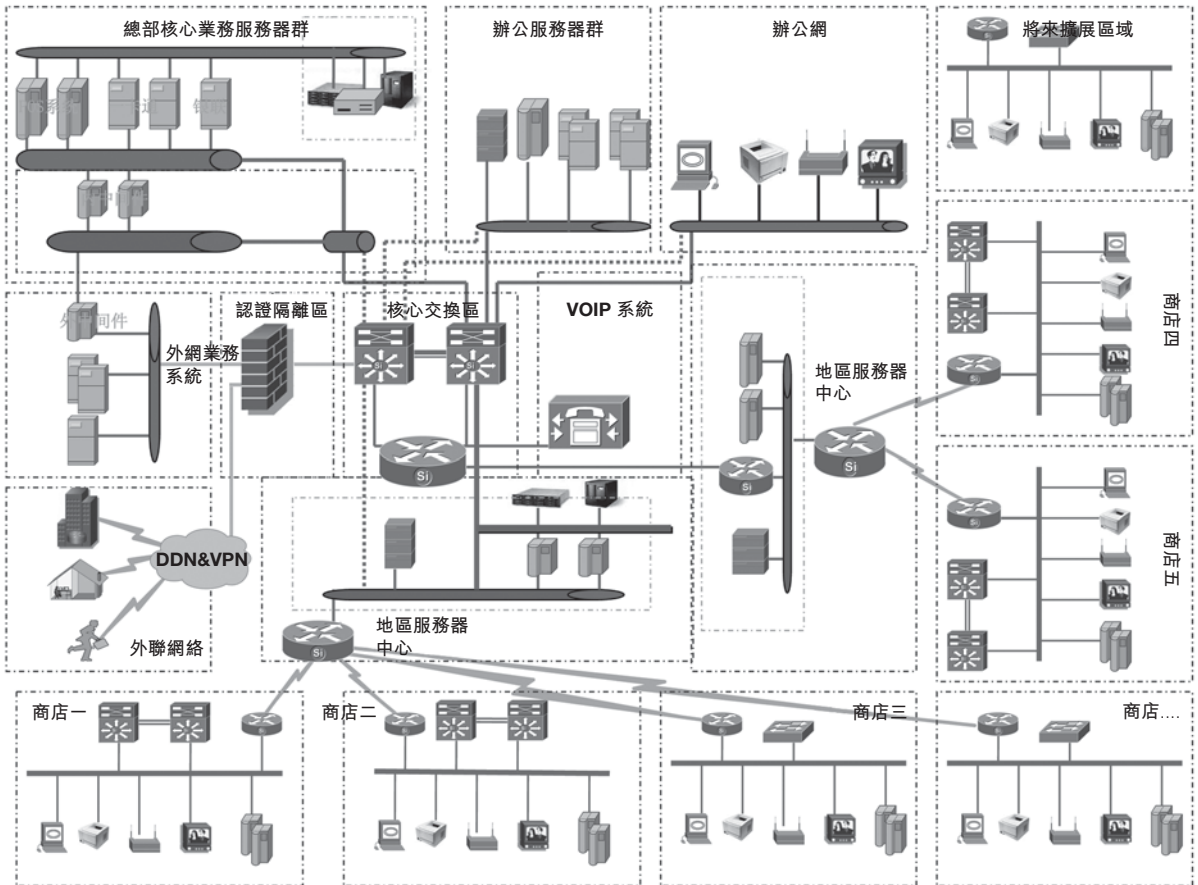
當本集團與特許經銷商及其他商品供應商商議協議時，本集團會要求他們就其商品作出保證，以及就本集團因其商品品質而招致的任何損失或開支向本集團提供彌償保證。

## 資訊管理系統

本集團認為，資訊科技系統確為本集團有效管理及營運業務的關鍵優勢。本集團已開發一套資訊科技系統，涵蓋本集團業務及營運的各個方面，包括本集團全部商店及商品種類。本集團的資訊管理系統運作過往不曾出現重大故障或中斷。

本集團各百貨店均有店內服務器，即時記錄其財務及營運資料。每日，各茂業店均會編製資料，並通過專線傳送到本集團深圳市及成都市的地區服務器，有關服務器每日再處

理資料，通過專線再傳送到本集團深圳市的中央服務器。此外，本集團的資訊科技系統使本集團總部及各地方管理辦事處可即時取得各商店的財務及運營資料，以及監察並分析有關表現。成商擁有類似及獨立的資訊科技系統，其中央服務器設於成都。下圖載列本集團的電腦網路。



本集團資訊科技系統的主要附屬系統包括：

- **商業管理。**本集團自行開發的商業管理系統，是管理本集團各商店運營的核心。此系統的前端部分包含銷售點(POS)系統，記錄商品銷售及印製發票。本集團的POS系統支援使用本集團的客戶忠誠卡及多類信用卡，可適時將本集團會計人員與銷售櫃檯的銷售數據進行對賬，並每日製作詳盡的銷售報告以供管理層審閱。商店管理系統後端的功能包括直銷採購管理、特許專櫃供應管理、存貨管理、客戶服務管理、付款管理及統計資料分析。
- **銷售及推廣管理。**此自行開發系統讓本集團可按商品或客戶忠誠計劃為基礎舉辦推廣活動。本集團的銷售及推廣管理系統與商店管理系統的POS系統全面一體化，使本集團得以採用創新的推廣策略，例如按購買金額派發現金券及折扣優惠券。此系統可即時監察銷售及推廣，以及適時進行分析及作出決策。



- **客戶忠誠計劃管理。**本集團自行開發的客戶忠誠計劃管理系統，讓本集團能記錄持卡人的交易或參與推廣活動的程度、計算獎賞積分、處理新卡發行及向持卡人發送手機文字訊息。該系統使本集團能就目標推廣活動，按年齡及性別等特點對持卡人進行分析。此外，該系統管理本集團與中國建設銀行聯合發行的聯名信用卡茂業龍卡的客戶忠誠功能。
- **供應商管理。**本集團的供應商管理系統支援本集團與特許經銷商及其他商品供應商的關係管理，他們可通過系統查閱及清償與本集團之間的賬目，以及向本集團查詢資料。本集團的供應商管理系統包含自行開發的網上付款系統，該系統使本集團可通過參與銀行在網上向供應商發出購貨訂單及支付款項，因此提升效率及減低成本。本集團亦使用系統搜集商品相關資料及物色受歡迎商品的供應商。另外，該系統亦可編製與商品供應商的標準合約，以及支援電腦化程式與有關人士商議及續訂合約及監察其表現。該系統亦可識別表現持續較其他供應商遜色的商品供應商，並可能終止向其採購。本集團的供應商管理系統已大大改善與商品供應商溝通方面的速度、透明度及效率，更大幅減低了交易成本。本集團亦設有支援其供應商管理系統的網站 [www.moyscm.com](http://www.moyscm.com)。
- **網站。**本集團的網站為推廣其商店及商品以及與客戶溝通提供管道。請參閱「營銷及推廣 — 推廣」。本集團自行開發及運作網站，可登上 [www.maoye.cn](http://www.maoye.cn) 瀏覽。成商自設的網站為 [www.cpds.cn](http://www.cpds.cn)。
- **財務管理。**本集團的財務管理系統，記錄及綜合本集團各商店的財務資料，可製作每日、每月及年度報告，其中包括收入、利潤、特許專櫃費率、毛利率及單位價。該系統亦可編製每個品牌或商品種類的財務資料，讓本集團能按個別品牌或商品種類進行商品管理。此外，本集團的財務管理系統包含預算管理系統，該系統協助實行及執行本集團的預算政策及程序，制定銷售、利潤及開支預算，製作每月及年度預算報告，以及進行預算調整及分析。
- **自動化辦公系統。**此系統為內部溝通、資訊分享及處理工作表及文件的統一電腦系統。本集團的自動化辦公系統包含一套人力資源管理系統以及一套自行開發的行政採購系統，該系統對辦公室供應品、設備及設施的採購進行管理。

本集團擁有其所有資訊管理系統的知識產權。

於2007年12月31日，本集團共有15名研發人員，另有55名人員負責維護本集團的資訊管理系統。本集團已就電腦病毒、網絡故障、應用故障、缺電及自然災害而引致的系統故障制定應急計劃。特別是本集團已採納雙服務器系統架構，避免出現系統故障，而本集團亦每日對全部資料進行備份儲存。迄今，本集團未曾發生任何嚴重的系統故障，因而致使出現服務廣泛及嚴重中斷或其他重大損害。

## 內部監控

本集團的內部審計部負責進行所有商店及業務部門持續的檢驗及審核、監督本集團內部監控程序的執行，以及評估整個集團的內部監控是否充分及有效。內部審計部特別負責每

月審核本集團旗下所有附屬公司、商店及業務部門的財務記錄，以及每季按商店、品牌、商品種類及商店樓面為基礎審查本集團的業務表現。本集團的內部審計部亦會審查資金的管理及使用，以及本集團的固定資產投資。

本集團的內部審計部主管直接向董事會匯報。成商作為一家獨立及上市公司，本身擁有內部審計部，該部門乃向其董事會匯報。

## 就確保內部監控系統得到維護所採取的行動

本集團將繼續加強內部監控制度，確保其覆蓋本集團業務的所有範疇，並將定期測試本集團內部監控系統的有效程度以及評估其成效，確保系統正常運作。其中將特別注意確保遵守法律，包括遵守適用勞工、社會安全、財務、稅務、環境、信息安全以及安全法律及法規。有關遵守法律的事宜將被視為本集團制定決策的正規程序。本集團亦將定期審核其是否有遵守法律，並修正任何已發現的問題，同時亦向本集團僱員提供有關法律法規的培訓，提高彼等對風險及內部監控的意識。凡對土地使用或樓宇結構作出任何改動，將須經由本集團工程部門、法律部門及內部審計部門評核，並必須經過由執行董事兼公司秘書魯化知先生監督的總辦事處批准，魯化知先生就法律合規事宜具有豐富的知識及經驗。此外，本集團亦會每月檢查防火設備，確保符合防火規定。

## 就確保合規及良好企業管治所採取的行動

本集團將為財政部門的員工作培訓安排，讓他們能了解相關的規管規定。本集團將組成專責小組，以便定期審閱集團內的資金運用並確保符合相關法律法規，而小組成員包括財政部門、內部審計部門及法律部門的員工。向集團成員公司提供任何貸款、墊款及擔保，將由財政部門、內部審計部門及法律部門審閱，並根據本集團企業管治及內部審核程序予以審批。貸款或墊款一經內部批准後，財政部門將向銀行提出申請，並安排由相關銀行批准的受託貸款。

## 投資及其他業務

本集團擁有成商(一家於上海證券交易所上市的公司)69.23%的權益。作為一家上市公司，成商的管理及運營由其股東及董事會決定。基於茂業商廈擁有成商69.23%的權益，茂業商廈能夠實際影響成商股東大會上的決議。此外，成商董事會大多數成員由茂業商廈提名。截至最後實際可行日期，成商董事會由黃先生、鄒明貴、王貴升、曹宏、王福琴、韓玉、傅代國、郭元晞及張劍淪組成。成商九名董事中，三名為本公司執行董事，而另外兩名則為本集團高級管理人員。因此，本集團能夠通過於成商的69.23%控股權益，於成商實行其管理及經營策略。

成商除了其百貨店業務外，亦從事多項其他業務，大部分是在本集團收購成商前一直擁有。成商擁有成都人民車業有限責任公司(「人民車業」)的93.75%權益並營運人民車業的業務，而人民車業在四川省成都市擁有並經營兩家汽車銷售公司，從事新車銷售及汽車零件

供應及提供維修服務。其中一家汽車公司銷售東風日產轎車，而另一家則銷售國產克萊斯勒汽車以及進口三菱汽車。該等汽車銷售公司並無擁有上述汽車的獨家經銷權。上述兩家汽車銷售公司均在四川省其他城市擁有經銷商。於2007年，人民車業共售出2,164輛汽車，並產生人民幣311.5百萬元收入。

成商亦擁有並運營一家位於成都市的商務酒店，並擁有一家位於四川省峨眉山的三星級酒店的80%權益及營運該酒店。兩家酒店分別設90及156間客房。峨眉山酒店的另一名股東為獨立第三方。於2007年，成商酒店業務的收入及虧損分別約人民幣6.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

成商持有一家位於四川省宜賓的百貨店30%的股本權益，並持有重慶一家藥品銷售及分銷公司11.4%的權益，而控股股東集團亦持有當中22.8%權益。

成商持有四川新世紀有線電視網路建設有限責任公司（「新世紀網路」）的62.11%權益。新世紀網路為一家專業信息網路投資公司，擁有四川省雅安市、廣元市及樂山市、寧夏回族自治區銀川市及青海省西寧市五家地方有線電視網路公司介乎17%至49%的少數股東權益。上述城市的地方廣播電視局及國有資產管理局持有此等公司的控股權益。

成商計劃於全球發售完成後集中運營其核心業務；中長期而言，將在有利時機或價值上升時，出售上述非核心業務。事實上，成商已於2007年出售若干附屬公司，以終止運營其非核心業務。有關該等出售事項的詳情，見「附錄一—會計師報告」附註32(b)。

成商於成都市擁有一項總建築面積約30,000平方米的物業，當中14,526平方米乃供成都商廈太平洋百貨有限公司（由成商與香港太平洋百貨有限公司根據合作合營企業協議註冊成立的合作合營企業）使用，以運營百貨店。合營協議的年期為21年，由1994年1月1日開始，分為3段連續期間，分別為7年、10年及4年。倘訂約方未能於任何期間屆滿前一年內就重續條款達成協議，則合營企業將於該期間屆滿時終止。成都商廈太平洋百貨有限公司租用該物業中另外8,474平方米的面積，以供其根據合作合營協議運營百貨店之用。餘下物業租予第三方作辦公室之用。成商計劃於合作合營企業協議第二段期間結束後（即2010年12月31日）使用該項物業經營其本身的百貨店。該項物業於2006年的收入為人民幣28.6百萬元。其中一項物業毗鄰的酒店正在興建一幢建築物，在結構上使這家酒店與本集團的物業連結，費用由該酒店承擔。根據現時的安排，成商將擁有連結的建築物。

成商亦計劃使用其現存土地開發百貨店物業周圍的若干房地產項目。尤其在計劃擴充成商成都鹽市口店方面，成商將興建一幢綜合大樓，可用作酒店運營、商業寫字樓及住宅公寓。此外，成商計劃於另一幅其於成都九眼橋區擁有的土地上興建一家百貨店及一幢公寓。成商計劃自設及運營百貨店、酒店及商業寫字樓，並出售兩幢公寓。本集團已就該等建設工程申請有關政府批文。根據物業證書、選址批文及本集團已取得的其他相關文件，本集團獲中國法律顧問告知，待本集團的建設申請獲接納及按有關政府部門規定修訂及完成建設規劃及文件後，本集團向政府取得建設批文並無任何重大法律障礙。截至最後實際可行日期，本集團尚未就上述項目落實任何預算金額或時限，其中原因為此等項目進行與

# 業 務

否需視乎能否取得相關政府批文及有關批文的條款而定。成商相信，此等項目使成商將其目前擁有的土地值增至最大，以及為成商提供有利時機以於成都黃金地段擴展其現時百貨店網絡。成商計劃動用項目發展銀行貸款及其運營現金流量，撥支該等房地產開發項目。成商目前並未計劃以其他方式擴展其房地產開發業務。

本集團收購成商前，成商曾向第三方授出若干貸款並提供若干擔保。目前，本集團計劃於上市後不再向第三方授出任何貸款或擔保。

本集團於2007年5月收購了貴陽友誼集團5.87%的權益。控股股東集團亦於緊隨2007年5月本集團收購後收購了貴陽友誼集團18.93%的股本權益。貴陽友誼集團餘下股東均為獨立第三方。貴陽友誼集團主要於貴州省貴陽市運營兩家百貨店。該兩家商店並非由本集團或控股股東集團運營或管理。此外，貴陽友誼集團擁有兩幢租賃予第三方運營批發市場及家電店的樓宇。本集團與控股股東集團訂立一份協議，據此，本集團獲授認購期權，可收購控股股東集團於貴陽友誼集團的權益。見「與控股股東的關係及關連交易 — 控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排」。

## 僱員及培訓

於2007年12月31日，本集團合共僱有3,516名僱員。下表載列於2007年12月31日本集團按職能劃分的僱員(包括成商僱員)總人數。

僱員類別	百貨店業務	其他業務	合計
管理.....	27	4	31
採購.....	199	20	219
行政、財務及人力資源.....	381	65	446
資訊科技 <sup>(1)</sup> .....	68	2	70
運營.....	2,292	315	2,607
其他支援.....	118	25	143
<b>總計</b> .....	<b>3,085</b>	<b>431</b>	<b>3,516</b>

(1) 包括15名研發人員。

於2007年12月31日，本集團29.1%僱員持有初級學院或更高等級學位。

於2007年12月31日，本集團的特許專櫃及商店租戶合共聘有約15,400名僱員，於本集團商店所設的銷售櫃檯服務。此等人員必須遵守本集團僱員手冊所載的指引。本集團會監督此等人員的表現，並有權要求他們更換違反指引的僱員。

本集團與其所有僱員訂有獨立的勞工合約。本集團僱員的薪酬包括底薪及季度及年度表現花紅。本集團對管理人員進行季度評估及對其他僱員進行每月評估。有關評估計劃直接與僱員的薪酬有關。如僱員的工作表現優秀，會獲選晉升擔任管理層職務。

根據中國適用法律法規及本集團商店所在地有關當局的強制規定，本集團須為其僱員向退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、生育保險計劃及工傷保險計劃等社會保險計劃供款。所需供款佔僱員薪金的百分比於各地均有所不同，乃視乎有關薪金水平、營業地點及其他因素如僱員平均年齡等而定。誠如本集團的中國法律顧問告知，本集團於往績記錄期已遵守中國相關勞工及社會福利法律及法規。誠如相關勞工及社會福利機關確認，本集團於往績記錄期已遵守中國相關勞工及社會福利法律及法規。

本集團舉辦培訓課程，銳意支援及鼓勵管理層成員繼續提升其管理技巧，包括安排研討會及工作坊以及外界培訓機會。就其他僱員而言，本集團各部門亦舉辦培訓課程，包括為新聘僱員舉行迎新課程，以及為現有僱員提供持續培訓。至於銷售人員(包括本集團特許專櫃及商店租戶的銷售員)，本集團提供的培訓課程涵蓋儀態、服務禮儀、銷售技巧、客戶服務及安全資訊。

本集團的茂業店並無工會，而成商店則有組織工會。本集團相信其與僱員的關係良好。

## 物業

本集團擁有其茂業深圳東門店、成商成都鹽市口店、成商成都北站店、成商南充店及成商綿陽店所在的物業，並以長期形式租賃所有其他自營商店所在的物業。本集團所有商店均位於其各自城市商業區的黃金地段。於最後實際可行日期，本集團百貨店(包括管理店)的總建築面積約為481,461平方米。

### 自營茂業店物業

本集團擁有茂業深圳東門店的物業，該物業位於深圳市羅湖區東門中路2047號。該物業包括一幢11層高的零售大樓，總建築面積約47,436平方米。誠如本集團物業估值師世邦魏理仕有限公司告知，該物業於2008年2月29日的市價約為人民幣22億元。於2007年，本集團向控股股東集團租用毗鄰約3,710平方米的空間，租期為12年，年租約人民幣3,561,293元。

本集團租賃茂業深圳和平店的物業，該店位於深圳市羅湖區和平路3009號。該物業包括一幢五層高大樓，作零售用途，總建築面積約25,048平方米。於2007年1月，本集團訂立新租約，向控股股東集團租賃該物業，為期12年，年租為人民幣13,828,668元。本集團的中國法律顧問已告知該租約屬合法、有效及具法律約束力。

本集團租賃茂業深圳深南店的物業，該店位於深圳市福田區深南中路1018號。該物業包括一幢五層高大樓，作零售用途，總建築面積約10,507.16平方米。於2007年1月，本集團訂立新租約，向控股股東集團租賃該物業，為期12年，年租為人民幣6,304,296元。本集團的中國法律顧問已告知該租約屬合法、有效及具法律約束力。

本集團租賃茂業深圳華強北店的物業，該店位於深圳市福田區華強北路2005 – 2006號。該物業包括一幢九層高大樓，作零售用途，總建築面積約63,388平方米，當中華強北店一

期佔29,716平方米、該店二期佔30,072平方米及其地庫一層佔3,600平方米。華強北店一期於2003年開業，該店二期則於2005年開業，兩店結構上連結並形成一店。於2007年，本集團就華強北店一期物業訂立新租約，為期12年，年租為人民幣28,526,976元，而本集團亦就該店二期物業訂立新租約，為期12年，年租為人民幣28,868,813元，出租人均為控股股東集團。本集團的中國法律顧問已告知該等租約屬合法、有效及具法律約束力。

本集團租賃茂業珠海店的物業，該店位於珠海市香洲區紫荊路301號。該物業包括一幢六層高大樓，當中四層作零售用途，總建築面積約25,293平方米。於2007年，本集團訂立新租約，向控股股東集團成員中兆投資(集團)有限公司租賃該物業其中20,141.16平方米，為期12年，年租約為人民幣7,250,818元。據本集團中國法律顧問向集團提供的意見，(a)租約屬合法、有效且具法律約束力；(b)出租人中兆投資(集團)有限公司已取得民事法院的判決，表明相關物業自判決日期起撥歸其所有；(c)出租人應向地方行政機關完成辦理物業權登記及租賃登記；(d)儘管已有上文(c)項的規定，但根據地方行政機關發出的確認，由於並不存在有關物業登記的地方規定，而該地方行政機關並不接納有關登記，出租人毋須為該租賃進行登記。

本集團租賃茂業重慶江北店的物業，該店位於重慶市建新北路16號。該物業包括一幢37層高商業大樓的地庫第一層部分及第1至第7層全層，總建築面積約52,214.57平方米。於2007年，本集團訂立新租約，向控股股東集團租賃該物業，為期12年，年租約為人民幣18,797,245元。本集團的中國法律顧問已告知，該租約屬合法、有效及具法律約束力。

## 成商店

本集團擁有成商成都鹽市口店的物業，該物業位於成都市錦江區東御街19號。該物業包括一幢6層高的商業大樓，總建築面積約53,873平方米。

本集團擁有成商成都北站店的物業，該物業位於成都市金牛區公交路2號。該物業包括一幢3層高的零售大樓，總建築面積約7,204平方米。

本集團租賃成商成都溫江店的物業，該店位於成都市溫江區繁華時代商業廣場第4座。該物業包括一幢5層高商業大樓的地庫第一層部分及第1及第2層全層，總建築面積約8,422平方米。於2004年4月2日，本集團向一名獨立第三方四川國泰房地產開發有限公司租賃該物業，為期20年，月租為人民幣151,200元，該項租金將每三年上調5%。本集團的中國法律顧問已告知，該租約屬合法、有效及具法律約束力。

本集團租賃成商成都武侯店的物業，該店位於成都市武侯區一環路南四段34號。該物業包括於一項低層住宅發展項目的第1層及第2層商場主要部分，總建築面積約16,000平方米。於2003年1月，本集團向一名獨立第三方四川聚溢房地產開發有限公司租賃該物業，為期10年，年租為人民幣9百萬元。本集團的中國法律顧問已告知，該租約屬合法、有效及具法律約束力。

## 業 務

本集團擁有成商南充店的物業，該物業位於南充市順慶區人民中路1至15號。該物業包括於人民中路1至3號第1座地庫第1層全層、第1至9層全層、第2座第1至5層全層及人民中路7至15號第1層部分及第2至4層全層三組建築物，總建築面積約25,994平方米。

本集團租賃成商瀘州店的物業，該店位於瀘州市迎暉路2號。該物業包括一幢6層高商業大樓的地庫第1層部分及第1至3層全層，總建築面積約12,000平方米。於2003年，本集團向獨立第三方瀘州大世界商業管理有限公司租賃該物業，為期10年，年租為人民幣2.9百萬元。據本集團所悉，業主尚未取得有關物業的有效業權證。根據此租賃協議，業主須提供相關的業權證或其他可顯示其有權出租該物業的憑證；否則，倘此租約基於業權的任何缺陷而告無效，業主須就運營設備及裝置的投資等項目之損失，向本集團作出彌償。就涉及成商瀘州店業權缺陷的潛在影響之進一步詳情，見「一 不合規事宜」。

本集團擁有成商綿陽店的物業，該物業位於四川省綿陽市涪城區臨園路東段。該物業包括一幢10層高大樓的地庫第1層至第3層全層，及其前方作停車用途的空地，總建築面積約為21,731平方米。

### 其他

目前，本集團三間倉庫位於其擁有的物業，而兩間則位於其租賃的物業。本集團擁有的三間倉儲物業位於四川省成都市及南充市，建築面積分別約15,405平方米、6,217平方米及2,599平方米。兩間租賃的倉儲物業位於深圳市及成都市，建築面積分別約1,414平方米及4,947平方米。其中一項該等租賃物業向控股股東集團租賃。

本集團於深圳租賃面積約1,715平方米的辦公室，乃向控股股東集團租賃。該項租約的餘下年期直至2009年，年租為人民幣2,345,545元。

由成商擁有大部分股權的成都商務酒店及峨眉山三星級酒店均擁有其各自的物業。商務酒店及峨眉山三星級酒店物業的建築面積分別為7,733平方米及9,768平方米。

除以上討論由本集團用作百貨店、倉庫、辦公室及酒店的物業外，本集團擁有總樓面面積7,733平方米的其他物業，該等物業目前或計劃用作住宅公寓、飯堂、零售店、車間及學校。此外，成商於成都市錦江區擁有一項總建築面積約30,000平方米的物業，當中部分根據合作合營企業協議及為運營百貨店而訂立的租賃而向成都商廈太平洋百貨有限公司提供。請參閱「一 投資及其他業務」。此外，成商擁有多項物業，各項物業的建築面積少於8,200平方米，並已出租予第三方，主要作零售店舖之用。本集團尚未獲取若干物業的土地使用證。

於2008年3月14日，本公司就收購位於深圳市南山區一幅土地的土地使用權參與公開拍賣，並就此與深圳市國土資源和房產管理局簽訂一份協議，該幅土地佔地10,926.48平方米，總代價為人民幣650百萬元，本公司將以本身資源全數支付有關代價。本公司計劃將該幅土地發展為百貨店，而小部分土地則作為辦公室物業。

### 不合規事宜

就茂業深圳東門店而言，由於停車場使用率非常低，本集團自2003年5月起利用該物業地庫2層作零售用途（而此地庫由本集團擁有，並已被地方機關指定僅可作停車場之用）。

於2007年9月13日，深圳地方政府已正式通知本集團，要求本集團於六個月的限期內修正該樓層的用途。

就茂業深圳和平店而言，由於停車場使用率非常低，本集團自2003年3月起利用該物業地庫1層作零售用途(而此地庫乃向控股股東集團租用，並已被地方機關指定僅可作停車場之用)。於2007年9月13日，深圳地方政府已正式通知控股股東集團，要求於六個月的限期內修正該樓層的用途。

茂業深圳東門店及茂業深圳和平店地庫所得收入，分別佔本集團2007年總收入約1.29%及0.65%。據本集團中國法律顧問金杜律師事務所的意見，倘若本集團及控股股東集團(視情況而定)未能就上述更改地庫空間用途向相關政府機關取得批文，同時於深圳地方政府發出更正通知後六個月內，未有修正地庫空間的不當用途，相關政府機關可向集團或控股股東集團(視情況而定)施加行政處罰，包括徵收相等於有關地庫空間總建築成本5%至15%的罰款。本集團已於全球發售完成前，修正不當用途。儘管本集團中國法律顧問金杜律師事務所表示，倘該等樓層的使用於六個月內糾正，中國政府機關將不就過往不當使用該等樓層進一步徵收任何罰款，但控股股東已同意，就本集團任何成員因不當使用該等樓層招致的任何損失或負債(包括任何政府機關可能徵收的罰款)向本集團提供彌償保證。關於本集團為確保日後符合法律要求而採取的其他措施，請同時參閱「— 內部監控」。

於2007年10月3日，深圳消防部視察茂業深圳華強北店，並向其發出一份通知，要求其於2007年10月15日前修正以下各項：(i)多個煙霧探測器出現毛病；(ii)物業的兒童遊樂場並不符合相關防火法規；及(iii)物業十樓建有暫時未獲授權的建築物。由於電路連線故障，故煙霧探測器出現毛病。由於兒童遊樂場所在的樓層太高，故其並不符合規則。暫時未獲授權的建築物為一個屋頂，目的是為僱員提供一個有蓋的飯堂。本集團已於修正通知指定的時限內，修正相關的不合規情況，其對本集團的營運及財務狀況並無造成重大相關影響。

在租賃物業中，五幢大樓(包括茂業深圳華強北店二期全部物業、茂業珠海店全部物業、茂業深圳和平店地庫物業、成商瀘州店全部物業及四川省成都的倉儲物業)的有關業主尚未取得房屋所有權證。茂業深圳華強北店二期、茂業珠海店、茂業深圳和平店地庫及成商瀘州店用作本集團的百貨店業務。四川省成都的倉庫已分租予獨立第三方。倘因缺少該等租賃樓宇的房屋所有權證而出現任何糾紛，本集團未必能繼續佔用該等物業。該五幢大樓的總樓面面積約77,912平方米，佔本集團所佔用的總面積(包括全部百貨店、酒店、倉庫及租賃物業，但不包括管理店)約14.8%。本集團的中國法律顧問認為，茂業深圳華強北店二期的有關業主於取得房屋所有權證方面不會有任何法律障礙。倘不包括茂業深圳華強北店二期的樓面面積，則餘下四項物業佔本集團所佔用的總面積(包括所有自營百貨店、酒店、倉庫及租賃物業，但不包括管理店)約8.4%。



## 業 務

下表載列該五項租賃物業於截至2007年12月31日止三個年度的收入佔本集團總收入的百分比。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
整個茂業深圳華強北店二期收入.....	3.9%	11.6%	11.88%
茂業深圳和平店地庫收入.....	0.73%	0.67%	0.65%
整個茂業珠海店收入.....	2.76%	1.83%	2.38%
整個成商瀘州店收入.....	0.73%	0.74%	0.63%
成都倉庫物業之收入.....	0.02%	0.03%	0.07%

上述五項租賃物業於2007年12月31日的建築面積分別為33,672平方米、2,000平方米、25,293平方米、12,000平方米及4,947平方米，分別相當於本集團所有自營商店總建築面積不超過10%、1%、8%、4%及2%。

在該五項租賃物業中，茂業深圳華強北店二期、茂業珠海店及茂業深圳和平店地庫的物業由控股股東集團擁有，而控股股東集團正申請相關房屋所有權證。成商瀘州店及成都倉庫的物業由獨立第三方擁有。本集團已要求成商瀘州店及成都倉庫各自的業主申請相關房屋所有權證。董事預期，各出租人於上市前未能就上述五項租賃物業取得相關的房屋所有權證。

就茂業深圳華強北店二期而言，控股股東集團已訂下土地使用權合同，並取得該大樓的相關竣工證書。本集團的中國法律顧問金杜律師事務所告知，在消防部門發出檢查證明後，在取得有關房屋所有權證時不會面對法律障礙。消防部門預計於2008年6月或之前發出檢查證明。

茂業深圳和平店地庫的總樓面面積約2,000平方米，全店的建築面積則為25,048平方米，該地庫曾用作超級市場，僅佔本集團總樓面面積的極小部分。本集團已於全球發售完成前將該地庫的業務遷移至茂業深圳和平店內的其他地方，搬運成本約人民幣300,000元。因此，本集團認為缺少房屋所有權證將不會對本集團的業務及運營造成任何重大不利影響。

就茂業珠海店而言，控股股東集團根據一項法令收購該樓宇，並正將樓宇的業權轉讓至其名下。據本集團中國法律顧問金杜律師事務所向集團提供的意見，(a)租賃誠屬合法、有效且具法律約束力；(b)相關出租人中兆投資(集團)有限公司已取得民事法院的判決，表明相關物業自判決日期起撥歸其所有；(c)出租人應向地方行政機關完成辦理物業權登記及租賃登記；及(d)儘管已有上文(c)項的規定，但根據地方行政機關發出的確認，由於並不存在有關物業登記的地方規定，而該地方行政機關並不接納有關登記，故出租人毋須為該租賃進行登記。倘本集團須停止佔用該等物業，本集團預期可覓得替代物業並將業務遷移，當中原因為本集團持續物色可租用以作運營之用的潛在地點。

就成商瀘州店而言，其收入僅佔本集團2006年收入極小的部分。此外，倘本集團須停止佔用該等物業，本集團預期可覓得替代物業並將業務遷移，當中原因為本集團持續物色可租用以作運營之用的潛在地點。本集團估計搬運成本約人民幣2百萬元，需時約一個月。

就成都的租賃倉庫而言，本集團已分租該物業予獨立第三方。因此，倉庫對本集團運營並非至為關鍵，而本集團預期缺少房屋所有權證將不會對本集團的業務及運營造成任何重大不利影響。

此外，誠如下文「物業彌償保證」所述，控股股東集團已同意就因缺少物業業權而引致的一切損害、虧損、申索、費用、開支、利潤及業務損失向本集團作出彌償。因此，本集團預期缺少上述房屋所有權證將不會對本集團的財務狀況或營運業績造成任何重大不利影響。

此外，本集團與一名屬獨立第三方的出租人訂立一份租約，此租約未有向中國相關機關登記。此租約涵蓋六項成都物業，總面積為150平方米。本集團已將該六項物業分租予其他第三方。因此，董事認為，該租賃項下的物業對本集團業務而言並不重要，且倘未能就該六項物業的租約辦理登記，本集團的業務亦不會受到任何重大不利影響。本集團的中國法律顧問金杜律師事務所告知，根據中國法律，該租賃物業的有關租賃協議應當仍然有效。然而，根據若干地方法規，沒有登記的租賃對已登記租賃的承租人或租賃物業的承押人等第三方不具約束力。在此情況下，如因出租人違反租賃協議，本集團有權要求出租人賠償。然而，若已登記承租人反對，則本集團無權要求繼續執行租賃；若有關物業已作按揭，其後被承押人出售，本集團亦無權繼續執行租賃。

本集團的租賃樓宇目前概無附帶任何產權負擔，而該等樓宇的建設亦符合中國一切有關法律及法規。該等樓宇並無受限於任何司法或行政沒收令。因此，本集團相信，集團由於業主欠缺有關所有權文件及／或尚未登記租賃而被迫遷出這些物業的風險，實際上相當有限。假如本集團因為欠缺必要的所有權文件或登記而未能使用這些物業，本集團也可以物色其他物業替代。本集團至今從未被驅逐或遭罰款。根據本集團中國法律顧問金杜律師事務所給予的意見，即使由於產權負擔或未能登記租賃而產生任何爭議，導致本集團未能租賃該等物業，本集團仍然保留對租賃按金的追索權。

## 物業彌償保證

控股股東集團將就本集團任何物業欠缺任何正式業權或使用或佔用權利或登記文件或違反任何法律法規、違反有關任何物業的任何物業所有權證、土地使用權證或土地出讓合同項下契約或責任而招致的一切損害、虧損、索償、罰款、處罰、款項、費用、成本、利息、開支、法律行動、訴訟、資產折耗、利潤損失、業務流失、修正成本、遷移成本及物業復修成本，向本集團各成員公司提供彌償保證。有關彌償保證詳情，請參閱「附錄六 — 法定及一般資料 — 其他資料 — 彌償保證契據 — 物業及法律程序彌償保證」。

## 保險

本集團投購了不同種類的保險，包括財產保險、公眾安全責任保險、設備損毀保險、汽車保險、盜竊及搶劫保險及現金存放保險。本集團的保單全面保障本集團在其百貨店內銷售商品的經濟損失或損害，以及因其百貨店內如升降機及空調等設備及設施而招致或與此有關的其他損失。於2007年12月31日，本集團所投購的保險金額約達人民幣2,254.9百萬元。

本集團並無購買任何產品責任保險，而本集團相信此乃中國百貨店的行業慣例。於截至2007年12月31日止三個年度，本集團就有問題貨品接獲的索償次數極少。此外，根據本集團與特許經銷商及其他商品供應商所訂立的合約條款，他們須承擔其向本集團供應或於本集團商店銷售的任何產品的一切產品責任。請參閱「風險因素—本集團可能因旗下百貨店所銷售的商品而面對產品責任索償」。

## 知識產權

### 商標及商號—中國

中國法律並不接受一般零售服務的商標註冊，但法律准許與零售業務有關的特定服務(如商業櫥窗佈置、廣告、商業諮詢及進出口代理)進行第35類商標註冊。本集團遵照行業慣例，已就若干商標進行第35類註冊，包括「茂業」、「茂業百貨」及「成商」。

「茂業」及「成商」兩個商號，已註冊為本集團部分中國附屬公司的企業名稱部分。本集團使用「Maoye」及「Chengshang」兩個商號，作為其部分附屬公司的英文名稱部分，但英文企業名稱未能向中國公司註冊處註冊。此外，本集團部分關連人士亦有使用「茂業」作為其商標及其業務的商號，如房地產發展。

另外，倘本集團的商標及／或商號被第三方不正當使用，本集團可根據《中華人民共和國反不正當競爭法》提出不正當競爭索償。根據此法律，使用他人的企業名稱引致消費者誤以為是他人的商品，即被視為不正當競爭行為，予以禁止。

### 商標—香港及其他地方

本集團已在香港、澳門、台灣及新加坡為「茂業」及「茂業百貨」取得商標註冊。有關詳情，請參閱「附錄六—法定及一般資料—本集團業務的其他資料—知識產權」一節。

## 其他知識產權

本集團為域名 [www.maoye.cn](http://www.maoye.cn)、[www.moyscm.com](http://www.moyscm.com) 及 [www.cpbs.cn](http://www.cpbs.cn) 的註冊人。本集團亦已取得兩店吉祥物的設計專利。

有關詳情，請參閱「附錄六—法定及一般資料—本集團業務的其他資料—知識產權」一節。

## 侵權索償

本集團認同保障及執行知識產權的重要性。於往績記錄期內，本集團就湖南省耒陽市一家中國公司於其商號中使用「金珠茂業百貨」而對該公司提出訴訟。中國法院裁定，該公司須停止侵犯本集團商標權，包括刊登任何令公眾認為該公司與本集團有關的有何廣告，然而該公司可繼續於其商號中使用「金珠茂業百貨」。除上述訴訟外，本集團知悉於往績記錄期內並無任何知識產權遭嚴重侵犯。本集團相信已採取一切合理措施防止其知識產權遭

侵犯，以及避免因本集團的特許經銷商及其他商品供應商侵犯第三方知識產權而招致任何損失。於最後實際可行日期，本集團並不知悉本集團或其任何附屬公司有任何尚未了結或面臨有關侵犯任何第三方知識產權的索償。

## 競爭

中國的零售行業競爭激烈，經營百貨店的競爭尤甚。本集團面對的競爭來自本集團現時經營所在地區及擬進軍市場的百貨店、購物中心、便利店、專賣店、折扣店及在其他零售地點以其他零售業務形式經營的國內及國際營運商。本集團的主要競爭對手為本集團經營所在城市的外國及其他地方百貨店，他們提供的商品種類與本集團相類似，且價錢或目標客戶相若。競爭範疇一般為位置、購物環境及設施、傳銷及推廣活動、客戶服務及定價。

由於中國加入世貿，中國零售行業開放予外國企業，故中國零售行業中的外國投資一直增長。此等海外公司包括百貨店及專賣店的營運商，當中許多擁有較雄厚的資金，經營零售業務的經驗更豐富。此外，銷售國際知名品牌的專賣店進入本行業，亦使競爭加劇，原因是消費者有更多貨品可供選擇，而特許經銷商亦因此有其他管道銷售貨品。競爭加劇可對本集團的貨品及／或本集團的特許專櫃費率構成定價壓力，且對本集團的盈利能力構成不利影響。

本集團的策略視乎其能否於目標城市的黃金地段取得物業。然而，該等黃金地段非常有限，而本集團就該等物業面對其他百貨店、零售商及商業機構的激烈競爭。本集團或未能取得理想的物業以開設新店或維持繼續佔用本集團的現有商店，或本集團須為其現時商店的物業，支付較高的租金。

此外，本集團面臨其他中國百貨店營運商的潛在競爭。與本集團相比，此等商店有部分更具規模、國內覆蓋範圍更廣、品牌知名度更高或財力更雄厚。此外，本集團實行擴展計劃及進軍新地區時，或會面對現有百貨店所帶來的競爭，而此等百貨店在該等地區內具較高知名度且更瞭解消費者喜好。此等現有百貨店部分可能擁有穩固的客戶基礎並與區內的商品供應商建立業務關係，位置更優越，及／或能更有效通過地方法律及監管規定。

有關本集團競爭環境的其他論述，請參閱「風險因素 — 本集團所處行業競爭激烈」及「行業概覽 — 法規」等章節。

## 法律、遵例及訴訟

### 牌照及許可證

誠如本集團中國法律顧問告知，本集團已取得一切必要牌照及許可證以經營本集團業務。

### 稅項申報

除成都成商建築裝飾工程有限公司（「成商建築」）、成都市成商金地廣告有限責任公司（「成商金地」）、重慶成商百貨有限公司（「重慶成商百貨」）及13家於四川省南充市註冊成立

的公司的稅項申報外，本集團已作出所有必要的稅項申報並取得相關稅務機關的繳稅證明書。誠如國家相關稅務機關所確認，鑒於成商建築、成商金地及13家於南充市註冊成立的公司自其成立以來並無任何應繳稅項，故此並無向上述公司發出任何國家完稅證。此外，鑒於重慶成商百貨於2008年1月8日取消登記，故此其國家完稅證已遭撤回。據本集團中國法律顧問告知，即使上述公司未有取得彼等各自的國家完稅證，亦不會對本集團構成任何不利影響。

根據本集團控制的所有中國實體的驗資報告，除了成都人民商場連鎖有限公司及成都順和餐飲娛樂有限公司(該兩家公司正辦理清盤及終止其公司登記註冊手續，而該兩家公司的一切債項及負債，將於完成辦理有關清盤及終止登記註冊後清償)外，本集團已按中國相關法律法規所規定的時間及方式，繳足其控制的中國實體的註冊資本。

## 集團內公司間貸款

於2006年7月及2007年1月，茂業商廈與成商訂立數份協議，分別向成商墊支人民幣130百萬元及人民幣50百萬元的貸款。上述兩筆貸款為期一年，無需任何抵押品。該人民幣130百萬元的貸款於2007年7月到期，附有一項資金佔用費，每年金額相當於貸款額的2.25%，須每月繳付。該人民幣50百萬元的貸款則附有年利率6.84%的利息，須每月支付。鑒於茂業商廈已就上述兩筆貸款豁免資金佔用費及利息，故茂業商廈並無向成商收取任何資金佔用費或利息。據本集團中國法律顧問金杜律師事務所向集團提供的意見，上述貸款並不符合中國人民銀行頒佈的《貸款通則》的規定，而中國相關機關可能宣佈上述貸款無效。茂業商廈或須繳付罰款，金額相等於其就有關貸款所得收益的一至五倍。由於茂業商廈未有就貸款取得任何利息或費用，本集團中國法律顧問認為，茂業商廈並無於貸款協議中獲取任何非法收入，並毋須繳付任何罰款。由於成商為借貸人，根據中國相關法律法規，本集團相信不會對成商構成任何負面的法律後果。據本集團中國法律顧問向集團提供的意見，上述貸款並無違反上海證券交易所的規則。本集團向深圳一家銀行安排受託貸款，代替集團向成商提供的貸款。據本集團中國法律顧問的意見，受託貸款不會違反中國相關法律法規。於最後實際可行日期，按香港上市規則第14A.11(1)至(4)條所界定的本公司關連人士(其附屬公司的層面除外)無權行使或控制行使成商任何股東大會上的投票權10%或以上，根據香港上市規則第14A.11(5)及(6)條，成商並非一名關連人士，而向成商提供貸款並不構成香港上市規則第14A.63至14A.66條所述的財政資助。倘成商成為一名關連人士，向成商提供貸款將構成一項關連交易，而須受香港上市規則有關關連交易的條文所限。

## 並無重大罰款、懲罰或制裁

於往績記錄期內，本集團並無因違反中國法律法規而遭國家或地方機關處以重大罰款、懲罰或制裁。

## 針對人民百貨連鎖店提出的索償

於2006年12月4日，成商在成都市中級人民法院向成都人民百貨連鎖有限公司(「人民百貨連鎖店」)提出民事訴訟，要求收回人民百貨連鎖店結欠成商約人民幣12.8百萬元的未償

還款額，此筆款項乃成商代人民百貨連鎖店支付的若干款項。過往，成商曾經擁有人民百貨連鎖店（其為重慶解放碑茂業的中介控股公司）75%權益，而其餘25%由一名獨立第三方上海王德明投資公司（「上海王德明投資」）擁有。鑑於與上海王德明投資就人民百貨連鎖店的管理手法、運營策略及未來發展出現糾紛，成商向當時成商的附屬公司人民百貨連鎖店提出訴訟之目的乃保障其就該欠款擁有的權益。訴訟聆訊已於2007年4月進行。作為重組的一部分，本集團於人民百貨連鎖店的權益連同若干相關權利及責任已轉讓予控股股東集團，而本集團應收控股股東集團款項已全部清償。法院於2007年5月裁定成商得直。然而，由於成商於上述訴訟及裁決的權利及責任已根據重組轉讓予控股股東集團，故成商就有關訴訟或欠款不再擁有任何利益或承擔任何責任。

## 針對中發提出的索償

2004年12月至2007年1月之間，成商在成都市中級人民法院向成都中發黃河實業有限公司（「中發」）提出數項有關合同爭議的民事訴訟，要求收回總共約人民幣116百萬元。該等索償乃因成都人民商場黃河商業城有限責任公司（「成商黃河」）所借入的若干銀行貸款而引起，成商擁有成商黃河股本權益的30%，而四川黃河商業有限責任公司（「四川黃河」）則擁有成商黃河的控股權益。於往績記錄期，成商黃河以本集團聯營公司入賬。成商就成商黃河的銀行貸款提供擔保，而中發則以房地產抵押品形式提供反擔保。中發為成商黃河現時用作營運的物業的擁有人。中發及四川黃河均由廣東黃河實業集團有限公司（「廣東黃河」）控制。四川黃河、中發及廣東黃河均為獨立第三方。成商就向成商黃河提供的擔保支付合共人民幣116百萬元後，未有獲取任何款項。因此，成商根據反擔保向中發提出訴訟。法院於2005年6月至2007年5月已作出數項有利於成商的裁決，並已進一步扣押中發所提供的房地產抵押品作拍賣，以支付裁決所定的金額。據本集團所悉，中發對法院的判決並無提出任何反對。鑒於上述事宜的最終裁決將受多項因素影響，包括中國法院提出的法律行動（例如由獨立估值師進行估值、委聘拍賣人及公佈拍賣詳情）及中發可能提出的反對，本集團無法估計進行拍賣的時間，亦無法預測收回欠收款項的時間。本集團已向法院申請執行按揭物業，而法院亦已接納有關申請。由於中發提供的抵押品價值（按獨立估值師深圳市戴德梁行土地房地產評估有限公司於2007年12月進行的估值結果計算）高於要求賠償的金額，故本集團並無就向中發提出的索償款額作出任何撥備。根據該估值報告，中發提供的抵押品的價值約為人民幣264.2百萬元，報告使用收入法作為估值法，抵押品為一項位於四川省成都市金牛區永陵路19號1樓至3樓及5樓的房地產物業。

## 對所提供的擔保引起的爭議

於1997年12月30日，成都市財政局、成商黃河及成商訂立一份貸款協議，據此，成都市財政局於同日向成商黃河墊付人民幣20百萬元的三個月貸款，月利率為0.6%；而成商則根據該貸款協議就有關貸款作出擔保。鑒於成商黃河自其開業以來一直存有現金流困難，且作為國有企業其當時有需要穩定商品價格，故需要此筆貸款。成商黃河已於1998年年初的節日季動用該筆貸款，主要作採購商品以應付市場需求。根據貸款協議的條款，該筆貸款

須於1998年3月償還，倘成商黃河未能償還有關貸款，成商須於接獲通知日期起計一個月內償還貸款。成商黃河未有償還該筆貸款時，貸款人並無發出有關通知。根據最高人民法院關於中國證券法司法解釋第32條，倘擔保未有列明擔保期，則該項擔保的有效期限將於受保貸款的屆滿日期起計兩年後屆滿。根據代表成商的法律顧問的意見，貸款本金的擔保有效期應於2000年3月屆滿。然而，彼等仍就擔保有效期引起爭議。此外，根據代表成商行事的法律顧問就此提出的意見，成商黃河就2002年向成都市貿易與糧食局償還貸款遞交一份報告，其中成商黃河承諾於2002年償還人民幣5百萬元，餘額則於2003年年底償還；目前，成商是否有責任就有關承諾作出擔保仍存有爭議。

由於成商黃河未能償還該貸款，成都市商務局已於2007年5月向成商(作為擔保人)及成商黃河(作為借貸人)提出訴訟，要求償還貸款連累計利息人民幣5百萬元。儘管成都市財政局及成都市商務局均為成都市政府的部門，但彼等屬不同的法律實體。根據成商中國法律顧問就訴訟編撰的抗辯狀，成都市商務局是否合資格的訴訟原告人仍有爭議，理由是其並非涉及糾紛的貸款協議的實際貸款人。儘管如此，成都市中級人民法院已接納處理有關訴訟，而該訴訟正待審理。成都市商務局是否合資格展開訴訟，須待成都市中級人民法院決定。本集團並無就為數人民幣20百萬元的貸款之擔保作出任何潛在責任的撥備，原因是代表本集團就此法律程序行事的中國法律顧問認為，成商於擔保的有效期間內並無面對任何法律行動，成商根據貸款協議及擔保的責任已經屆滿。審訊已於2007年10月16日展開，而本集團迄今已招致約人民幣100,000元的法律費用。由於審訊所需時間仍有待確定，本集團無法估計審訊何時結束。鑒於迄今所招致法律費用的金額並不龐大，本集團未有就任何損失作出任何撥備。儘管有關訴訟最終結果需待最後裁決方能確定，但本集團將對訴訟進行奮力抗辯，並可能尋求與相關人士達致和解。

## **黃先生、MOY International 及 Maoye Investment 以本集團為受益人提供彌償保證**

黃先生、MOY International 及 Maoye Investment 已就上述任何待決訴訟及不合規事宜招致的任何損失，共同及個別向本集團提供彌償保證。見「法定及一般資料 — 其他資料 — 彌償保證契據」。

除上文披露者外，據本集團所悉，本集團概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或行政程序，而可能會對本集團運營業績或財務狀況帶來重大不利影響。

## **無重大中斷**

於往績記錄期內，本集團業務並無中斷而可能對其財務狀況產生重大影響。

## 概覽

緊隨全球發售完成後，本集團控股股東將擁有本集團的經擴大已發行股本約83.1%（假設超額配股權並無行使），並仍然是本公司的控股股東。

儘管本集團的運營將繼續獨立於控股股東集團，然而本集團與控股股東集團之間將會進行若干交易，並於全球發售完成後繼續進行有關交易。有關該等交易的詳情，請參閱下文「關連交易」。

## 控股股東集團的背景

控股股東集團的業務繁多，包括房地產發展、物業管理、房地產租賃、酒店運營、旅遊、高科技行業、能源、倉庫及運輸以及商業信息顧問等。尤其，控股股東集團的成員公司深圳興華實業股份有限公司主要直接及間接從事租賃工廠物業及辦公室大樓以及酒店業務。截至2007年12月31日止年度，控股股東集團來自其房地產發展、物業管理、房地產租賃，以及其他業務的營業額分別佔總營業額約54.2%、7.7%、32.5%及5.6%。除上文披露者外，據董事所知、所悉及所信，確認控股股東集團並無任何其他主要業務。

本集團計劃通過成商，環繞成商百貨店的物業發展房地產項目，而發展計劃的唯一目的乃拓展成商現有於成都的百貨店網絡。除此以外，本集團迄今未有計劃開闢房地產發展業務。因此，董事認為，本集團與控股股東集團各自的房地產發展業務間，並不存有任何競爭。

控股股東集團自2006年7月於深圳擁有及經營一家酒店。本集團通過成商於成都擁有及經營一家商務酒店，於四川省峨眉山擁有及經營一家三星級酒店，本集團收購這兩家酒店前一直由成商擁有及經營。由於成商的酒店與控股股東集團於深圳的酒店在地理上有明顯的區分，因此董事認為本集團與控股股東集團在這方面並不存在競爭。日後，於全球發售完成後，成商有意集中在其核心百貨店業務，並於中長線在合適機會或估值上升時出售其非核心業務（包括酒店業務）。

全球發售完成後，控股股東集團將擁有茂業重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團18.93%的股本權益。控股股東集團擁有該等業務或權益的原因，於下文「控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排」進一步論述。



## 控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排

### 除外店

控股股東集團擁有除外店(即茂業重慶解放碑店及茂業無錫店)的理由如下：

#### 茂業重慶解放碑店

茂業重慶解放碑店的擁有人重慶解放碑茂業(前稱重慶迪康百貨有限公司)，之前由人民百貨連鎖店擁有95%的權益，由成商直接擁有5%權益，而人民百貨連鎖店由成商及一名獨立第三方分別擁有75%及25%的權益。因若干待決訴訟，故根據一份於2007年3月31日訂立的協議，把所有該等成商的權益轉讓予茂業商廈。

茂業重慶解放碑店涉及一宗其所在物業的業主重慶鑫隆達房地產開發有限公司(「鑫隆達」)的租金糾紛。於2005年9月27日，該業主通過重慶仲裁委員會向重慶解放碑茂業提出索償，理由為成商未能於指定時間內支付預付租金，故尋求提早終止茂業重慶解放碑店的租約。重慶仲裁委員會於2006年1月16日判決終止該租約。其後，重慶解放碑茂業向重慶第一中級人民法院提出申請，要求撤回上述重慶仲裁委員會的判決。2006年8月1日，重慶解放碑茂業通過重慶市高級人民法院向鑫隆達提出索償，指稱鑫隆達未有根據租約履行其責任，鑫隆達同時亦已針對重慶解放碑茂業提出反申索。2007年3月20日，鑒於鑫隆達已就租賃物業取得房屋所有權證，故重慶解放碑茂業通過重慶市高級人民法院向鑫隆達提出索償，要求鑫隆達繼續遵守租賃條款，並就重慶解放碑茂業所蒙受的有關損失約人民幣58百萬元作出賠償。於訴訟過程中，業主於2006年多次截斷茂業重慶解放碑店的水電供應，影響商店的運營，使商店收入遠低於其租金開支及勞工成本。因此，本集團決定在現階段不把茂業重慶解放碑店納入本集團，避免該宗法律糾紛涉及的不明朗因素及費用。2007年7月11日，茂業商廈轉讓重慶解放碑茂業的全部股本權益予控股股東集團的成員公司茂業實業，使茂業重慶解放碑店不再為本集團的一部分。上述轉讓包括茂業商廈於人民百貨連鎖店的75%股本權益以及所有應收茂業重慶解放碑店及人民百貨連鎖店的款項，總代價約為人民幣54.1百萬元，因而錄得出售所得收益約人民幣46.4百萬元。轉讓重慶解放碑茂業及人民百貨連鎖店權益的代價，乃按照獨立估值師編製於2006年9月30日的估值計算，並就2006年9月30日以後重慶解放碑茂業及人民百貨連鎖店應收款項增加作出調整。本公司確認，本集團並無就重慶解放碑茂業的負債及／或其待決訴訟的或然負債，作出任何擔保。

本集團於2005年、2006年及2007年來自茂業重慶解放碑店的收入分別為人民幣7.8百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣0.7百萬元；而本集團於2005年、2006年及2007年來自茂業重慶

解放碑店的虧損淨額則分別為人民幣25.1百萬元、人民幣51.9百萬元及人民幣31.4百萬元。本集團出售茂業重慶解放碑店的權益後，便不再承擔該店的虧損，現時本集團根據一項管理協議管理該店，並收取管理費。請參閱「一關連交易—管理總協議」。自轉讓茂業重慶解放碑店權益後起至2007年12月31日期間，本集團從茂業重慶解放碑店收取約人民幣273,000元的管理費。

誠如本集團的中國法律顧問所告知，倘本集團重新收購茂業重慶解放碑店的股本權益，本集團須獲取相關中國政府批文。

### 茂業無錫店

茂業無錫店於2007年10月開業，並由控股股東集團的成員公司無錫茂業及無錫百福全資擁有。誠如本集團的中國法律顧問所告知，倘本集團收購無錫茂業及無錫百福的股本權益，本集團須獲取相關中國政府批文(包括商務部所發出的批文)。本集團與控股股東集團訂立一份協議，據此，本集團取得必要的監管批文後，有權選擇收購無錫茂業及無錫百福的所有股本權益，價格有待協定，但不會超逾獨立估值釐定控股股東集團於茂業無錫所擁有的權益的價值，而本集團已就有關轉讓向中國相關監管機構提出申請。然而，由於批文的申請過程並非本集團所能控制，故本集團不能對何時能取得有關批文作出任何具意義的估算。

根據管理協議，茂業無錫店現時由本集團管理。請參閱「一關連交易—管理總協議」。自茂業無錫店開業起至2007年12月31日止期間，自茂業無錫店收取的管理費約為人民幣762,000元。

### 貴陽友誼集團

於2007年5月29日，由於控股股東集團及茂業商廈向獨立第三方進行的連串收購，控股股東集團及茂業商廈分別擁有貴陽友誼集團18.93%及5.87%的權益。於最後實際可行日期，控股股東集團擁有貴陽友誼集團18.93%的股本權益。

貴陽友誼集團主要經營貴州省貴陽市兩家百貨店。該兩家百貨店並非由本集團或控股股東集團經營或管理。於2007年12月31日，貴陽友誼集團的註冊股本約為人民幣53.2百萬元。根據貴陽友誼集團向本集團提供的貴陽友誼集團經審核財務報表，截至2006年12月31日止年度，貴陽友誼集團的營業額及利潤淨額分別為人民幣113.0百萬元及人民幣3.2百萬元。根據貴陽友誼集團向本集團提供的貴陽友誼集團管理賬目，截至2007年12月31日止年度，貴陽友誼集團的營業額及利潤淨額分別為人民幣142.9百萬元及人民幣3.1百萬元。貴陽友誼集團的財務報表按中國公認會計準則編製，中國公認會計準則與國際財務報告準則有若干重大的分別。另外，貴陽友誼集團的財務報表未經安永會計師事務所審核。

本集團及貴陽友誼集團的運營完全獨立。本集團與貴陽友誼集團並無進行任何交易，亦無以任何方式依賴貴陽友誼集團進行業務。因此，本集團能獨立地與貴陽友誼集團按公平原則進行業務。

## 與控股股東的關係及關連交易

現時，基於（其中包括）以下原因，控股股東集團於貴陽友誼集團18.93%的權益並未轉讓予本集團：

- (a) 儘管持有貴陽友誼集團18.93%的股本權益，然而由於貴陽市國有資產監督管理委員會擁有貴陽友誼集團42.27%的股本權益，故控股股東集團並無貴陽友誼集團的控制權。貴陽友誼集團其餘的股東全是獨立第三方；
- (b) 控股股東集團並無貴陽友誼集團董事會的大多數控制權，而控股股東集團或本集團亦不能掌控貴陽友誼集團的業務方針或策略；及
- (c) 相關政府機關並無同意轉讓控股股東集團於貴陽友誼集團18.93%的股本權益予本集團。

轉讓控股股東集團於貴陽友誼集團18.93%的權益予本集團須取得商務部的批准。然而，由於批文的申請過程並非本集團控制範圍之內，故本集團不能確實預計取得該等批文的日期。

根據不競爭契據及認購期權，黃先生與控股股東集團旗下兩家主要控股公司Maoye Holdings Limited及Richon Holdings Limited（「Richon」）已授予本集團選擇權，可收購其於除外店及貴陽友誼集團全部或部分權益，或其於任何持有除外店及貴陽友誼集團權益的任何公司的權益。就此而言，黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon向本集團承諾：

- 盡其最大努力於三年內(x)解決現時茂業重慶解放碑店及鑫隆達之間的訴訟，並(y)就轉讓控股股東集團於茂業重慶解放碑店及茂業無錫店的權益，取得全部所需同意及批文，並(z)就轉讓控股股東集團於貴陽友誼集團的權益獲得全部所需同意及批文。倘上文(x)至(z)條款所指的任何事項獲得解決，則須於10個營業日內給予本公司通知（「該通知」），且一旦妨礙該轉讓的有關事項獲得解決，而本集團行使其選擇權收購有關權益，則須隨即在切實可行的情況下盡快向本集團轉讓除外店及貴陽友誼集團（如適用）的權益；及
- 自上市日期起保持每六個月通知本集團有關上段(x)至(z)條款所指事項的進展。本集團將在中期報告及年度報告內載列該等進展，以便讓股東得到全面與及時的信息。

作為企業管治措施之一，本集團將委任一名獨立財務顧問，就於本集團獲得該通知時是否行使不競爭契據及認購期權項下的選擇權提供意見。緊隨該名獨立財務顧問建議行使該選擇權後，本集團將尋求董事委員會（「董事委員會」）（董事委員會由並無於上述事宜中擁有任何重大權益的獨立非執行董事組成）批准，以決定是否行使該選擇權（經考慮該獨立財務顧問的建議後）。就決定是否行使不競爭契據及認購期權項下的選擇權，本公司須遵守香港上市規則相關規定。

目前，本集團向除外店提供管理服務。董事相信，此舉可保障本集團的利益，促進本集團日後可能對除外店進行的收購(根據下文「一關連交易一不競爭契據及認購期權」所述不競爭契據及認購期權項下選擇權及類似安排)。控股股東集團及本集團之間的管理協議的進一步詳情，載於下文「一關連交易一管理總協議」。

董事認為，下文「一關連交易一不競爭契據及認購期權」所載的安排，得到Maoye Holdings Limited 及 Richon 董事會的認可，就管理控股股東集團與本集團有關除外店的利益衝突實屬合理措施。

### 一名非執行董事持有的競爭業務

非執行董事鍾鵬翼先生現時持有深圳市友誼貿易中心有限公司40%股本權益，而深圳市友誼貿易中心有限公司則持有深圳市友誼城百貨有限公司90%股本權益及深圳永旺友誼商業有限公司25.01%股本權益。鍾先生亦是深圳市友誼城百貨有限公司主席及深圳永旺友誼商業有限公司副主席。

深圳市友誼城百貨有限公司及深圳永旺友誼商業有限公司皆從事百貨店和零售業務。誠如鍾先生所告知並據其他董事所盡悉及確信，深圳市友誼貿易中心有限公司及深圳永旺友誼商業有限公司的其他股東屬獨立第三方，而深圳市友誼城百貨有限公司的其他股東則由深圳市友誼貿易中心有限公司擁有70%權益。鍾先生是深圳市友誼城百貨有限公司的董事長，但並無深圳永旺友誼商業有限公司董事會的控制權。

誠如鍾先生所告知並據其他董事所盡悉及確信，深圳市友誼城百貨有限公司的百貨店位於深圳市人民南路的商業區中心地帶。該百貨店佔建築面積15,600平方米，以中高檔市場為目標。

誠如鍾先生所告知並據其他董事所盡悉及確信，深圳永旺友誼商業有限公司於深圳市擁有四家百貨店，分別為：

- 位於中信城市廣場的中信城市廣場店，運營面積19,900平方米；
- 東湖店，位於羅湖區太寧路百仕達花園東郡商業樓，運營面積18,021平方米；
- 龍崗店，位於龍崗鎮深惠路深圳萬鑫五洲風情購物中心1-3樓，運營面積24,000平方米；及
- 購物公園店，位於福田區福華三路星河購物中心COCO PARK 1樓，運營面積10,432平方米。

深圳永旺友誼商業有限公司計劃於深圳市南山區開設其第五家店舖。

董事認為本集團與深圳市友誼城百貨有限公司和深圳永旺友誼商業有限公司之間存在競爭。

為了處理任何由鍾先生於深圳市友誼城百貨有限公司和深圳永旺友誼商業有限公司的權益及董事職務上所引起的利益衝突，於討論或決議與深圳市友誼城百貨有限公司或深圳永旺友誼商業有限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。鑒於本集團所實施的企業管治措施，本集團能在公平的原則獨立於深圳市友誼貿易中心有限公司、深圳市友誼城百貨有限公司及深圳永旺友誼商業有限公司。

### 獨立於控股股東集團

董事信納，本集團在全球發售後能獨立於控股股東集團進行業務。該結論乃根據(其中包括)以下因素達致：

- (a) **競爭**。誠如下文「一 關連交易 — 不競爭契據及認購期權」所述，因本集團與控股股東集團的業務有明確劃分，且黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon已承諾在有限的例外情況下不再於中國從事受限制業務(定義見下文「一 企業管治措施」)，董事相信，對有關控股股東集團與本集團之間的競爭的疑慮得以紓緩。
- (b) **本集團的資產及運營獨立**。除「業務 — 法律、遵例及訴訟」所述者外，本集團持有經營業務所需的一切相關執照及資產，本集團亦擁有充裕資金及僱員，使本集團的業務得以獨立運營。本集團擁有的13家自營百貨店中，五家位於根據六項獨立租約主要向控股股東集團租賃的物業上，連同一家擁有該物業大部分樓面空間並僅向控股股東集團租賃其小部分樓面空間的額外商店。本集團亦就用作辦公室及倉庫用途的物業與控股股東集團訂立兩份租賃協議，此等物業對本集團業務而言並不重要。餘下七項租賃協議的有關租賃物業為本集團經營百貨店之用，本集團於每項租賃協議中均獲得12年的租期。此外，該等租賃協議構成本集團持續關連交易，故須由獨立非執行董事審閱。董事預期，於物色百貨店經營位置不會遇到任何重大困難，且董事相信本公司於租賃物業以作經營用途方面並不倚賴控股股東集團。除該等本集團根據管理總協議(詳情已載於下文「一 關連交易 — 本集團的非豁免持續關連交易」)向控股股東集團提供的運營資源外，本集團並無與控股股東集團共享其運營資源，如供應商、客戶、市場推廣、銷售及一般行政資源等。根據辦公室自動化軟件系統授權協議、人力資源軟件系統授權協議及檔案管理系統授權協議，控股股東集團於上市後應付本集團的款項相較集團的規模並不龐大，上述各項協議均屬符合香港上市規則最低豁免規定的持續關連交易。就管理總協議而言，本集團收取的管理費將為各除外店的(i)銷售總額的1.8%及(ii)除稅前利潤的10%之總和，而除外店銷售總額僅佔本集團銷售總額不大的比重。董事預期，

此趨勢將於截至2009年12月31日止兩個年度持續，而截至2009年12月31日止兩個年度，控股股東集團應付本集團數額佔本集團總收入分別不超過0.35%及0.81%。就租賃總協議而言，截至2007年12月31日止三個年度各年，本集團與控股股東集團訂立的租賃列明的租金款項僅佔本集團收入分別7.3%、6.5%及7.0%。董事預期，有關百分比於截至2009年12月31日止兩個年度將不會出現重大變動，而本集團根據租賃總協議應付控股股東集團的數額佔本集團總收入分別不會超過8.1%及8.1%。就上述涉及的數額而論，董事認為本集團無需依賴控股股東集團，根據上述協議進行有關交易。除上文及載於下文「關連交易」所述的交易外，控股股東集團將不會為本集團的運營向本集團提供服務及設備，並就此，本集團於上市後有能力獨立於控股股東集團經營其業務。

(c) **管理層的獨立性。**本集團的董事會由九名成員組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。除黃先生及張靜女士外，概無董事及高級管理人員身兼控股股東集團的董事及高級管理人員。本集團與控股股東集團之間的所有交易已經及將會按公平原則磋商及訂立。黃先生出任本公司董事長、執行董事及首席執行官，並兼任控股股東集團董事長。儘管黃先生身兼雙重職務，但黃先生只負責以控股股東集團董事長的身份作出重大決定，而不會參與控股股東集團的日常管理事務。黃先生將利用其大部分時間管理本集團。張靜女士出任深圳茂業(集團)股份有限公司的董事長，負責與其職務有關的管理工作。張靜女士亦出任深圳興華實業股份有限公司董事長，負責決策及財務管理；張靜女士亦出任深圳市東方時代廣場實業有限公司董事長，負責決策，但不會參與該公司的日常運作及管理。上述所有公司均屬控股股東集團成員公司，為本公司的關連人士。張靜女士已辭任本集團旗下數家公司的多個職務，以免出現本集團與控股股東集團間的潛在利益衝突，尤其是有關多項的持續關連交易。張靜女士只會出任本公司非執行董事，並只負責決策而不參與任何管理事項。基於以上原因，董事認為儘管黃先生和張靜女士身兼本集團及控股股東集團的職務，然而預期每位均會付出足夠時間管理本集團，履行各自的職務。另外，雖然上述董事身兼本集團及控股股東集團的職務，董事相信本集團有能力獨立於控股股東集團運營，原因是：

- 不計及除外店，本集團乃黃先生唯一從事百貨店運營的公司集團；
- 本集團日常運營主要由三名執行董事，即鄒明貴先生、王貴升先生及魯化知先生監管及管理，且彼等概無擔任控股股東集團任何職位；
- 儘管黃先生身兼本集團及控股股東集團的董事，但彼只負責控股股東集團的策略計劃；

## 與控股股東的關係及關連交易

- 儘管黃先生及張靜女士為控股股東集團的董事，然而控股股東集團的業務活動與本集團的截然不同，控股股東集團並無就黃先生及張靜女士擔任其董事職務向彼等支付任何酬金。在任何情況下，該等董事將於有關本集團及控股股東集團之間交易的任何決議案中放棄投票；
  - 本集團已嚴格執行載於下文「一企業管治措施」中的企業管治措施，以管理本集團、控股股東集團及董事之間的現有及潛在利益衝突；及
  - 倘出現任何利益衝突(例如與控股股東集團的關連交易或根據不競爭契據及認購期權項下行使或不行使選擇權或優先選擇權，或與除外店及／或貴陽友誼集團運營產生直接衝突的交易)，在該等相關交易中擁有權益的有關董事將不出席相關董事會會議，不參與商議董事會事項，並於董事會會議上對該等有關決議案放棄投票。即使所有於控股股東集團出任職位的董事於該等相關決議案放棄投票，其餘董事包括負責本集團日常運營的三名執行董事，即鄒明貴先生、王貴升先生及魯化知先生仍可如常審議及決定該等相關決議案，故本集團的運營將不受影響。憑藉鄒明貴先生超過10年的零售經驗，王貴升先生豐富的零售及財務管理經驗，再加上魯化知先生的法律背景及效力多家跨國公司的經驗，即使黃先生及張靜女士因潛在的利益衝突需避席董事會會議，董事認為董事會仍能有效運作。在任何情況下，決定是否行使不競爭契據及認購期權項下的優先選擇權或選擇權均須經董事委員會批准。
- (d) **財政獨立**。本集團在財政方面獨立於控股股東集團。於往績記錄期：(a)本集團應向控股股東集團支付的租金約佔控股股東集團收取的租金收入總額的43.6%至44.7%；及(b)本集團應向控股股東集團支付的物業管理費約佔控股股東集團收取的物業管理費總額的1.1%至1.5%。

於整段往績記錄期，本集團一直向控股股東集團提供資金作為本集團與控股股東集團合作的一部分。於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團向控股股東集團提供的資金分別約佔控股股東集團整體資金需求(取自其本身運營資金、運營現金流量及外來融資)的9.6%、21.1%及17.8%。鑒於本集團於往績記錄期並非一家上市公司，故此毋須將零售業務與其他業務在經營及財政上清楚劃分。

上市後，就管理除外店而向控股股東集團收取的管理費收入預期僅佔本集團收入的一小部分。董事認為，所有應付或應收控股股東及其附屬公司(不包括本集團)的款項，及控股股東及其附屬公司(不包括本集團)為本集團的任何債項提供任何擔保或抵押，或本集團為控股股東及其附屬公司(不包括本集團)的任何債項而提

## 與控股股東的關係及關連交易

供的任何擔保將於上市前或上市時悉數結清或解除。據董事的意見，所有除外店與本集團往來的非貿易結餘將於上市前悉數繳清。本集團相信，如有需要，本集團能向獨立第三方取得融資，毋須依賴控股股東集團。本集團亦擁有本身的財務管理系統及獨立於控股股東集團的相關人員。

- (e) **行政獨立**。由於本集團擁有本身的辦事處、公司秘書、合資格會計師、授權代表及行政人員，因此本集團在行政方面獨立於控股股東集團。

此外，根據不競爭契據及認購期權，黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已向本集團授出購買任何持有除外店及貴陽友誼集團的公司全部或部分權益的選擇權。有關不競爭契據及認購期權的進一步詳情，載於下文「關連交易—不競爭契據及認購期權」內。

### 企業管治措施

董事認為已有充足企業管治措施管理本集團、控股股東集團與董事之間的現有及潛在利益衝突，包括：

- 根據不競爭契據及認購期權，黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已承諾(其中包括)不會從事本集團所不時從事的業務，在中國從事百貨店、超市、大型綜合超市、便利店及專賣店的任何商品零售貿易業務(「受限制業務」)，惟在少數例外情況下則除外，詳情載於下文「關連交易—不競爭契據及認購期權」內；
- 本集團將就決定是否行使根據不競爭契據及認購期權項下的選擇權或優先選擇權，尋求董事委員會批准。董事委員會認為有需要就上述事宜諮詢意見時，可委任一名獨立財務顧問。董事委員會所達致的任何決定將於本公司發佈的公告及其隨後的年報內披露；
- 黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 各自承諾向本集團提供(就 Maoye Holdings Limited 及 Richon 而言，必須由其董事提供)年度確認書，確認其遵守不競爭契據及認購期權的條款，以供載入本集團的年報內。Maoye Holdings Limited 及 Richon 亦承諾提供一切必要資料，以供獨立非執行董事進行年度審閱，並准許本公司的代表及本公司將予委聘的國際知名會計師事務所取得控股股東集團的相關財務及公司記錄，以供本集團釐定 Maoye Holdings Limited 及 Richon 是否已遵守不競爭契據及認購期權，惟須遵守第三方實施的保密限制。有關如何遵守及執行不競爭契據及認購期權的披露與企業管治報告中按香港上市規則規定所作的自願披露的原則一致；
- 本集團將遵照香港上市規則於年報內，或(倘董事會認為適當)以公告形式，披露獨立非執行董事就執行不競爭契據及認購期權(如有)或承諾(即選擇權或優先選擇



## 與控股股東的關係及關連交易

權)所審閱事宜的決定，本集團亦將於年報內就不競爭契據及認購期權的遵照情況作出年度確認；

- 任何本集團與控股股東集團之間的建議交易，包括行使或不行使不競爭契據及認購期權項下的選擇權或優先選擇權，將遵守香港上市規則第14A章規定，包括(如適用)公告、申報及獨立股東批准規定；
- 誠如上文「一獨立於控股股東集團」所述，本集團相信，董事會中執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的組合均衡，為董事會提供強健元素，能夠有效地作出獨立判斷。就獨立非執行董事而言，浦炳榮先生在香港上市公司擔任董事職務擁有豐富經驗，梁漢全先生於銀行及金融界擁有豐富經驗，而鄒燦林先生在會計界擁有豐富經驗。憑藉在不同專業界別的專業知識，董事相信獨立非執行董事在鄒明貴先生、王貴升先生及魯化知先生(彼等參與本集團日常運營，並與控股股東集團並無聯繫)的協助下，具備必要才能及專門知識，在本集團與控股股東集團出現利益衝突時，作出並執行獨立判斷；
- 潛在利益衝突一旦出現，即董事於一家與本集團將訂立協議的公司中擁有權益，在有關交易中擁有權益的董事將不會出席相關董事會會議，不會參與董事會商議，並於董事會會議上就有關決議案放棄投票，亦不計算入法定人數之內；
- 潛在利益衝突一旦出現，Maoye Investment將在本公司股東大會上就有關決議案放棄投票；及
- 本集團擁有本身的公司秘書、合資格會計師、授權代表及行政人員，因此在行政上獨立於控股股東集團。

### 關連交易

股份於香港聯交所上市後，以下交易將會構成本集團持續關連交易(詞彙定義見香港上市規則)。

#### 本集團的一次性關連交易

##### 不競爭契據及認購期權

根據黃先生、Maoye Holdings Limited、Richon (Maoye Holdings Limited 及 Richon 為控股股東集團旗下兩家主要控股公司)與本公司於2008年4月17日訂立的不競爭契據及認購期權(取代相同訂約方於2008年1月13日訂立的不競爭契據及認購期權)，黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 承諾不會並承諾促使其除本集團以外各自的聯繫人(統稱「受限制人士」)不會：

- (a) 於中國從事任何受限制業務；

## 與控股股東的關係及關連交易

- (b) 除以本公司股東的身份外，代表或為任何人士的利益於任何受限制業務的任何項目或建議擁有權益；
- (c) 直接或間接地惡意索取、妨礙或慫恿任何人士、商行、公司或組織(而就其所知悉，彼等現時或曾經於契據之前三年內，為本集團的任何成員公司的客戶、供應商或高層管理人員)離開本集團任何成員公司；
- (d) 利用自本集團獲得的知識或資訊，與本集團賴以為生的業務存有直接或間接競爭；及
- (e) 直接或間接採取任何其他對本集團任何業務構成故意的不當影響或干擾的行動：

惟其將可從事下列各項：

- (1) 繼續維持其於除外店及貴陽友誼集團的現存權益；
- (2) 繼續於中國從事房地產發展及酒店業務；
- (3) 持有於中國從事或參與受限制業務的任何公司的任何股份或其他證券及／或於當中擁有權益，惟有關股份或證券須於認可證券交易所上市，而受限制人士的總持股量不得超逾該上市公司已發行股本的3%，且在任何時間，該上市公司必須有一名股東的持股量超逾受限制人士的總持股量；
- (4) 持有本公司的股份及其他證券；
- (5) 於本集團任何成員公司擔任高級職員或僱員；及
- (6) 於中國進行、從事、投資、參與受限制業務(該業務組成綜合業務的輔助部分(惟其他部分於其他方面並不構成受限制業務))或以其他方式於當中擁有權益，條件是進行、從事、投資、參與受限制業務或以其他方式於當中擁有權益的機會已首先向本集團提出或提供，而本公司經其獨立非執行董事審閱及批准後，已拒絕該進行、從事、投資、參與該等受限制業務或以其他方式於當中擁有權益的機會，惟受限制人士其後從事、投資、參與該等受限制業務或以其他方式於當中擁有權益的主要條款在任何重大方面不會較向本集團披露者有利，惟進一步的前提是黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon承諾(x)按將與各方商議而不超逾本集團及Maoye Holdings Limited共同挑選的獨立估值公司所釐定該等受限制業務的價值，出售該等受限制業務予本集團，或(y)變賣該等受限制業務予第三方。於上文(6)(x)及(y)所指的出售及變賣應於控股股東集團收購該等受限制業務生效，及該受限制業務開始運營其百貨店後一年內完成(以較後者為準)。倘於上文(6)(x)及(y)所指的出售及變賣未於該一年期間內完成，黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon承諾即時停止所有受限制業務的運營。

提供上文第(6)項例外情況的目的並非過度限制該控股股東集團從事或收購新綜合業務(該業務擁有組成輔助部分的受限制業務)的能力。然而，為免與本集團業務競爭，倘本集團根據優先認購權決定不收購有關受限制業務，該控股股東集團獲給予一年時間出售或終止該業務。

## 與控股股東的關係及關連交易

不競爭限制將在控股股東集團不再為本公司控股股東之日及股份不再在聯交所上市之日（以較早者為準）終止。除符合上述例外之外，控股股東集團將不會在中國擁有或經營任何百貨店（不包括除外店及貴陽友誼集團旗下商店），直至不競爭契據及認購期權失效為止。

根據不競爭契據及認購期權，

- 黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已向本集團承諾，於三年內盡最大努力 (x)解決茂業重慶解放碑店及鑫隆達現時進行的訴訟，(y)就向本集團轉讓控股股東集團於茂業重慶解放碑店及茂業無錫店的權益，取得全部所需的同意及批文，及 (z)取得控股股東集團轉讓貴陽友誼集團的權益所需的全部同意及批文，並於上述 (x)至(z)任何一項獲得解決後10個營業日內向本集團發出通知，以及待阻礙該等轉讓的相關事宜獲得解決後，盡最大努力儘快向本集團轉讓除外店及貴陽友誼集團的權益。
- 黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已進一步承諾自上市日期起保持每六個月通知本集團有關該等事宜的進展（詳情見上文(x)至(z)項），而本集團則會將該等進展載於中期報告及年報內，以保持本集團的股東得到全面與及時通知。於遵守第三方實施的保密限制下，黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已進一步承諾准許本公司的代表及本公司將予委聘的國際知名會計師事務所取得控股股東集團的相關財務及公司記錄，以供本集團釐定黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 是否已遵守不競爭契據及認購期權，並每年各自（就 Maoye Holdings Limited 及 Richon 而言，則由彼等各自的董事）向本集團提供有關其遵守不競爭契據及認購期權的年度確認書，以載入本集團的年報內。
- 黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已向本集團授出購買除外店或貴陽友誼集團全部或部分權益的選擇權，作價將由黃先生、Maoye Holdings Limited、Richon 與本公司協定，彼等將共同選定獨立估值師，就控股股東集團於除外店及貴陽友誼集團的權益作出估值，惟作價將不得高於估值。只要黃先生、Maoye Holdings Limited 及／或 Richon 仍然持有貴陽友誼集團或除外店的任何權益，上述選擇權仍可行使及有效。倘黃先生、Maoye Holdings Limited、Richon 與本公司未能協定購買價，則 Maoye Holdings Limited 及本公司將共同委任一家獨立國際認可估值師行釐定購買價。

根據香港上市規則，按不競爭契據及認購期權行使或不行使選擇權將構成關連交易，本集團將按需要遵守香港上市規則第14A章的有關規定。

訂立不競爭契據及認購期權為獲豁免遵守香港上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易。

## 本集團的獲豁免持續關連交易

### 辦公室自動化軟件系統授權協議

根據茂業商廈與茂業集團於2007年1月1日訂立的辦公室自動化軟件系統授權協議（「辦公室自動化軟件系統授權協議」），茂業商廈同意授權茂業集團使用其辦公室自動化軟件系統，一次性費用為人民幣78,333元，為期三年由辦公室自動化軟件系統授權協議日期開始。根據辦公室自動化軟件系統授權協議列明的協定授權費，本集團相信，根據辦公室自動化軟件系統授權協議將向茂業商廈支付的一次性費用不會超出香港上市規則第14A.33(3)條計算的可獲豁免的最低數額，故將獲豁免遵守香港上市規則列明有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 人力資源軟件系統授權協議

根據茂業商廈與茂業集團於2007年1月24日訂立的人力資源軟件系統授權協議（「人力資源軟件系統授權協議」），茂業商廈同意授權茂業集團使用其人力資源軟件系統，一次性費用為人民幣55,000元，為期三年由人力資源軟件系統授權協議日期開始。根據人力資源軟件系統授權協議列明的協定授權費，本集團相信，根據人力資源系統授權協議將向茂業商廈支付的一次性費用不會超出香港上市規則第14A.33(3)條計算的可獲豁免的最低數額，故將獲豁免遵守香港上市規則列明有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 檔案管理系統授權協議

根據茂業商廈與茂業集團於2007年1月5日訂立的檔案管理系統授權協議（「檔案管理系統授權協議」），茂業商廈同意授權茂業集團使用其檔案管理系統，一次性費用為人民幣118,000元，為期三年由檔案管理系統授權協議日期開始。根據檔案管理系統授權協議列明的協定授權費，本集團相信，根據檔案管理系統授權協議將向茂業商廈支付的一次性費用不會超出香港上市規則第14A.33(3)條計算的可獲豁免的最低數額，故將獲豁免遵守香港上市規則列明有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 商標特許協議

根據茂業商廈與深圳茂業集團於2007年12月12日訂立的商標特許協議（「商標特許協議」），深圳茂業集團同意向茂業商廈授出一項非獨家不可撤回特許權，可使用以深圳茂業集團名義根據商品分類解說第35類下有關百貨店業務的相關服務登記的第1179836、1179837、1179838、1187801及3912548號商標進行本集團業務，代價為茂業商廈向深圳茂業集團授出一項非獨家不可撤回特許權，可使用以茂業商廈名義根據商品分類解說第37類下有關物業管理業務的相關服務登記的第1133888、3988122及3988124號商標進行深圳茂業集團的業務。各項非獨家特許權將於相關商標屆滿時到期，並將於相關商標重續時自動重續。由於並無

## 與 控 股 股 東 的 關 係 及 關 連 交 易

根據商標特許協議支付任何代價，本集團相信，其不會超出香港上市規則第14A.33(3)條計算的可獲豁免的最低數額，而有關安排乃按正常商業條款進行，故將獲豁免遵守香港上市規則列明有關申報、公告及獨立股東批准的規定。重續商標特許協議後，本集團將確保其符合香港上市規則第14A章項下的相關規定。

### 本集團的非豁免持續關連交易

Maoye Holdings Limited及Richon分別為本公司的最終控股股東黃先生所控制，並因此根據香港上市規則為本公司的關連人士。根據香港上市規則，本集團與控股股東集團成員公司之間的交易將構成本公司的關連交易。

### 本集團非豁免持續關連交易概要表

交易	已尋求的豁免	過往金額 (人民幣百萬元)			年度上限 (人民幣百萬元)	
		截至12月31日止年度			截至12月31日止年度	
		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
i. 管理總協議	豁免遵守公告規定	不適用	不適用	1.0	4.8	11.0
ii. 租賃總協議	豁免遵守公告及獨立股東批准的規定	67	88	110	110	110

#### i. 管理總協議

##### 交易概況

根據茂業集團有限公司與本公司於2008年1月13日訂立的管理總協議(「管理總協議」)，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。本集團將予提供的管理服務包括有關運營、會計、行政、廣告及宣傳、財務、營銷、人力資源、使用「茂業百貨店」商標的授權、電腦軟件、信息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，本集團並擁有選擇權，可延長額外三年。管理總協議的條款乃按公平基準訂立。

董事(包括獨立非執行董事)認為，向控股股東集團提供管理服務乃在本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而給予控股股東集團的條款亦不比向獨立第三方提供者更佳。董事(包括獨立非執行董事)及聯席保薦人認為，此類合同按此年期訂立屬業內的慣例，以及管理總協議的有效期限三年乃屬恰當，原因是：(a)長期管理總協議可使本集團在日後收購相關除外店前，藉本集團的管理提高除外店的價值，因而符合本集團的利益；

## 與控股股東的關係及關連交易

(b)長期管理總協議可確保從管理費帶來穩定的收入，並可避免經常重新磋商管理總協議的條款及條件，使本公司可能面對較遜的條款；及(c)管理總協議的條款一般與中國其他可資比較的百貨連鎖店運營商與彼等管理店訂立的其他管理協議的條款相符。

管理總協議規定，本集團將按不遜於本集團就管理除外店(包括允許該等店舖使用「茂業百貨店」商標的特許費)向獨立第三方收取的價格，收取年費用。各除外店的管理費乃相等於有關除外店的(i)銷售總額的1.8%及(ii)除稅前利潤的10%之總和。

### 交易理由

由於黃先生是除外店的最終實益擁有人，董事相信，管理總協議將能保障本集團的利益，並有助本集團日後可能收購除外店。因此，董事相信，向控股股東集團提供上述服務並訂立管理總協議均符合本集團的最佳利益。

### 未來交易金額的年度上限

截至2009年12月31日止兩個年度各年，根據管理總協議，本集團的收入總額，預期分別不會超逾人民幣4.8百萬元及人民幣11.0百萬元。在計算上述上限時，本集團已考慮來自第三方商店租戶的預期銷售總額、租金收入及除外店的除稅前利潤。根據香港上市規則第14A.34(1)條，董事認為上述上限已作合理釐定。

# 與 控 股 股 東 的 關 係 及 關 連 交 易

## ii. 租賃總協議

### 交易概況

根據 Maoye Holdings Limited 與本公司於2008年1月13日訂立的租賃總協議(「租賃總協議」)，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議(「租賃協議」)各自的條款，繼續租用若干物業。於最後實際可行日期，本集團與控股股東集團成員公司已訂立九份租賃協議，包括七份為百貨店租賃而兩份為辦公室及倉庫租賃。該等租賃協議乃本集團經考慮(其中包括)有關物業的地點及控股股東集團所提出的條款後訂立。下表概述本集團與控股股東集團於最後實際可行日期的租賃協議。除有關辦公室單位及倉庫的租賃外，下列每項租賃協議的期限由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。

業主	租戶	地點	月租 (人民幣)	佔用詳情
深圳茂業集團	和平商廈	中國深圳 羅湖區 和平路3009號 1樓至5樓商舖	1,152,389	茂業深圳 和平店
深圳市茂業物業經營 有限公司	茂業深南	中國深圳 福田區 深南中路1018號 1樓至5樓	525,358	茂業深圳 深南店
深圳市東方時代廣場 實業有限公司	茂業華強北	中國深圳 福田區 華強北路 2005至2006號	2,377,248	茂業深圳 華強北店 第一期
深圳市東方時代廣場 實業有限公司	茂業東方時代	中國深圳 福田區 華強北路 2005至2006號	2,405,734	茂業深圳 華強北店 第二期
中兆投資集團	珠海茂業	中國珠海 香洲區紫荊路 301號	604,235	茂業 珠海店
深圳茂業集團	茂業商廈	中國深圳 羅湖區東門路 旺角商業城 5樓至7樓	296,774	茂業深圳 東門店
深圳茂業集團	茂業商廈	中國深圳 羅湖區 深南路 世界金融中心 37樓全層 辦公室單位	195,462	辦公室單位 <sup>(1)</sup>

# 與 控 股 股 東 的 關 係 及 關 連 交 易

業 主	租 戶	地 點	月 租 (人民幣)	佔 用 詳 情
深圳市崇德地產有限公司	茂業商廈	中國深圳 羅湖區太白路 雍翠華府B1	35,348	倉庫 <sup>(2)</sup>
重慶茂業地產有限公司	重慶茂業	中國重慶 建新北路16號 1樓至7樓全層及 地庫1樓部分的 商舖	1,566,437	茂業重慶 江北店

(1) 租期將於2009年12月31日屆滿。控股股東集團成員公司崇德物業管理(深圳)有限公司亦根據該租賃就有關物業向本集團提供物業管理服務。

(2) 租期將於2009年12月31日屆滿。

本集團及聯席保薦人認為租期超過三年誠屬公平合理，因：(a)本集團需在該等物業作出重大資本投資，而且需要時間使顧客對某一地點的百貨店建立忠誠度，及(b)長期租賃使本集團可與其百貨店的第三方商品供應商及租戶建立長久的合作關係。因此，訂立長期租賃確保運營的穩定性，符合本集團的最佳利益。各項租賃協議列明的租金於首三年不變，其後每三年會作出調整。各項租賃協議規定，本集團可於下列任何情況下終止有關租賃協議：(a)控股股東集團逾期一個月未能將物業交予本集團；(b)控股股東集團違反租賃協議，致使本集團無法繼續租賃該等物業；(c)控股股東集團因拒絕承擔物業維修及支付相關開支的責任而違反租賃協議，致使本集團無法繼續租賃該等物業；或(d)在未得本集團的同意及有關政府部門批准的情況下，重建、擴建或修繕有關物業。經調整的租金將由訂約各方相互協定，過程中乃按市場租金、地方政府規定的任何價格指引、位置以及因租金龐大及預付租金之故而取得的任何折扣為基準。鑒於上述租賃協議的條款規定須預支年度租賃款項，本集團已向控股股東集團支付總額約人民幣82.4百萬元之租金款項，租金涵蓋2008年4月1日至2008年12月31日期間。由於上述租賃物業均位於各城市商業中心區的黃金地帶，故本集團相信有需要作出上述年度預付租金，確保取得有關物業的長期租賃。待截至2009年12月31日止兩個財政年度屆滿後，本集團會確保重新遵守香港上市規則第14A章的所有有關規定。

本集團的獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司已確認，租賃協議的條款及條件按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，根據每份租賃協議向本集團提供的租金條款及其他條款亦不遜於獨立第三方所提供者，該等條款亦符合此類合同於業內的正常慣例。董事(包括獨立非執行董事)及聯席保薦人認為，有關年期符合此類合同於業內的正常慣例。

## 交易的理由

鑑於本集團的相關百貨店多年來一直在其各自的物業經營，倘該等百貨店需要搬遷，所產生的成本及對商店運營的不利影響將會極其重大，故董事相信維持租賃協議將確保本集團使用有關物業的穩定性。董事進一步相信，訂立租賃總協議乃符合本公司的利益，因本集團可按照共同框架協議規管現有的租賃協議。



## 與控股股東的關係及關連交易

### 過往交易金額

截至2007年12月31日止三個年度各年，根據租賃協議向控股股東集團成員公司支付的租金總額分別約人民幣67百萬元、人民幣88百萬元及人民幣110百萬元。已付控股股東集團租金開支增加的主要原因為本集團的商店數目增加，再加上若干租賃的免租期屆滿所致。

### 未來交易金額的年度上限

根據向控股股東集團租賃的過往交易金額及條款，截至2009年12月31日止兩個年度各年，根據租賃總協議項下租賃協議向控股股東集團成員公司支付的年租總額，預期不會超過人民幣110.0百萬元。年度上限金額乃按現有租賃協議予以釐定。根據香港上市規則第14A.35(2)條，董事認為上述上限已作合理釐定。

### 申請豁免

根據香港上市規則第14A.34(1)條，管理總協議項下的交易（「A類不獲豁免交易」）構成本公司的持續關連交易；於上市後，本公司將受載列於香港上市規則第14A.35(3)條的申報及公告的規定所規限。

根據香港上市規則第14A.35(2)條，租賃總協議項下的交易（「B類不獲豁免交易」）構成本公司的持續關連交易；於上市後，本公司將受載列於香港上市規則第14A.35(3)及(4)條的申報及公告的規定，以及獨立股東批准的規定所規限。

A類不獲豁免交易及B類不獲豁免交易將於本集團一般及日常業務過程中訂立，並根據關連人士於相關書面協議中所列的定價基礎，按一般商業條款及公平基礎進行。

根據香港上市規則第14A.42(3)條，本公司已向聯交所申請並聯交所已同意授予(i)嚴格遵守香港上市規則第14A.47條項下有關A類不獲豁免交易的公告規定的豁免；及(ii)嚴格遵守香港上市規則第14A.47條項下公告規定的豁免，以及香港上市規則第14A.48條項下有關B類不獲豁免交易的獨立股東批准的豁免。

除已尋求豁免遵守有關公告及／或獨立股東批准的規定外，本公司將遵守香港上市規則第14A章不時監管持續關連交易的條文。

董事（包括獨立非執行董事）確認，全部上述關連交易均於一般及日常業務過程中訂立，且按一般商業條款進行，對本集團及其股東的整體利益而言，屬公平合理。

## 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)，經審閱有關持續關連交易的相關資料(其中包括過往交易金額、相關協議、本集團運營所在行業的趨勢及增長，以及本公司的未來計劃)及「交易的理由」及「未來交易金額的年度上限」分段所載各項交易的理據後，認為上文披露的各項持續關連交易在本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款或按給予本公司不遜於向獨立第三方提供或取得(如適用)的條款訂立及進行，以上所披露的各項持續關連交易屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

## 聯席保薦人作出的確認

聯席保薦人認為：

- (i) 上述尋求豁免的關連交易乃於本公司日常業務過程中按正常商業條款進行，誠屬公平合理且符合本公司股東的整體利益；及
- (ii) 上述持續關連交易的建議年度上限誠屬公平合理。

## 董事

董事會由九名董事組成，當中三名為獨立非執行董事。

下表載列有關本公司董事的若干資料：

### 執行董事

姓名	年齡	於本集團擔任的職位
黃茂如先生	42	董事長、執行董事及首席執行官
鄒明貴先生	44	執行董事及總經理
王貴升先生	38	執行董事、首席財務官及合資格會計師
魯化知先生	48	執行董事及公司秘書

### 非執行董事

姓名	年齡	於本集團擔任的職位
鍾鵬翼先生	52	非執行董事
張靜女士	39	非執行董事

### 獨立非執行董事

姓名	年齡	於本集團擔任的職位
鄒燦林先生	57	獨立非執行董事
浦炳榮先生	60	獨立非執行董事
梁漢全先生	56	獨立非執行董事

## 執行董事

黃茂如先生，42歲，本集團創辦人，自2007年8月起開始擔任本公司董事長、執行董事及首席執行官，負責本公司整體發展、戰略規劃。黃先生於多家集團成員公司擔任董事長及董事職位。自2005年7月起出任上海證券交易所上市公司成商的董事長至今。黃先生於百貨業及商業地產業具有豐富經驗，並從事百貨業務逾10年。開始其百貨店業務前，黃先生分別於1992年及1995年成立茂業(深圳)房地產開發有限公司及深圳茂業(集團)股份有限公司。本集團的非執行董事張靜女士是黃先生的夫人。

鄒明貴先生，44歲，於2007年8月擔任本公司執行董事，並為本集團總經理，負責中國區全面運營及業務拓展，鄒先生亦為集團旗下多家成員公司的董事。鄒先生擁有10多年的零售業務經驗，鄒先生於1997年加盟公司後歷任本集團財務部經理、副總經理、總經理。自2006年4月至2007年3月，擔任上海證券交易所上市公司成商集團總經理，並自2006年2月亦擔任其董事。鄒先生於2007年獲取中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

王貴升先生，38歲，自2007年8月起擔任本公司執行董事、首席財務官及合資格會計師。王先生於2004年8月加盟本集團。王先生為集團旗下多家成員公司的董事，2005年6月至2007年5月，王先生擔任上海證券交易所上市公司成商集團財務總監，並自2005年7月亦

擔任其董事。王先生具有逾8年零售業經驗及豐富的財務管理經驗。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。王先生為中國註冊會計師協會的註冊會計師，並自2003年4月起為英國特許公認會計師公會會員。彼於1993年獲取中國金融學院學士學位。

魯化知先生，48歲，自2007年10月獲委任為公司執行董事及公司秘書。魯先生於2007年加入本集團前，曾於多間跨國公司任職，包括擔任法國巴黎銀行(前身為法國國家巴黎銀行)的法律顧問、永明金融有限公司(前身為康聯亞洲有限公司)法務部負責人、美國友邦保險有限公司助理副總裁兼法律顧問、國衛保險有限公司香港高級律師等職位。魯先生擁有香港高等法院律師和英格蘭及威爾斯最高法院律師資格。彼於1992年獲得英國薩塞克斯大學法學士學位。

### 非執行董事

張靜女士，39歲，自2007年8月開始擔任本公司非執行董事。張靜女士自深圳茂業商廈有限公司成立之初開始一直擔任董事長及董事職位，負責內部控制、審計及財務事宜，並自1996年至2007年12月曾擔任其他多家集團公司的主席。彼亦自2006年起亦開始出任深圳興華實業股份有限公司董事，於2007年12月開始出任深圳茂業(集團)股份有限公司董事長，並於2001年一直擔任深圳市東方時代廣場實業有限公司董事長，該兩家公司均為控股股東集團的成員公司。張靜女士於2006年取得上海交通大學高級工商管理學碩士學位，擁有逾10年的零售經驗。公司董事長、執行董事及首席執行官黃茂如先生是彼の丈夫。

鍾鵬翼先生，52歲，於2007年8月獲委任為本公司非執行董事。鍾先生具有逾20年百貨、房地產及商業貿易的運營管理經驗。鍾先生自2006年2月起任友誼城百貨有限公司董事長。鍾先生亦為深圳永旺友誼商業有限公司副董事長，並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2003年取得香港浸會大學工商管理學位。

### 獨立非執行董事

鄒燦林先生，57歲，於2007年10月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為香港會計師公會會員及執業會計師民信會計師事務所合夥人。彼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的多個委員會(核數及核證專業標準、調查和專業水平監察委員會的委員)。鄒先生同時為航天科技國際集團有限公司(股份代號：00031)及百德國際有限公司(股份代號：02668)的獨立非執行董事，兩家公司均為於聯交所主板上市的公司。鄒先生於1974年獲香港中文大學頒發的工商業管理學士學位，並於1975年取得英

## 董事及高級管理層

國史佳特大學的會計學深造文憑，再於1979年考取蘇格蘭特許會計師資格。鄒先生於1987年獲東亞大學授予中國法律文憑。彼曾為香港稅務學會主席。鄒先生歷任多個社會團體的名譽顧問及委員，彼現任為中國廣東省中國人民政治協商會議成員。

浦炳榮先生，60歲，於2007年8月獲委任為本公司獨立非執行董事。浦先生為東方報業集團有限公司(股份代號：00018)、太元集團有限公司(股份代號：00620)、新利軟件(集團)股份有限公司(股份代號：08076)、恒寶利國際控股有限公司(股份代號：03989)及株洲南車時代電氣股份有限公司(股份代號：03898)的獨立非執行董事。過去20多年，浦先生先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織的成員。浦先生現為香港房屋經理學會的資深會員。浦先生1982年獲選為香港十大傑出青年，1983年獲選為世界十大傑出青年。他曾出任香港市政局議員。浦先生於1987年獲委任為太平紳士，曾為第9及第10屆中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。浦先生於1980年取得泰國曼谷亞洲科技學院頒發的人居規劃碩士學位。

梁漢全先生，56歲，於2007年10月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於1976年取得加拿大西安大略大學文學學士學位，主修經濟。梁先生於加拿大及亞洲的財務服務業擁有逾25年經驗。自1976年，梁先生於加拿大及亞洲的加拿大帝國商業銀行工作15年，其間，於投資銀行、零售以及企業銀行及私人銀行擔任管理職務。彼曾任安寧企業有限公司(股份代號：00128)的董事及總經理。自2006年10月起，梁先生亦為長盈控股有限公司(股份代號：00689)的非執行董事。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。

除上文所披露者外，概無其他有關委任董事的事宜須知會本公司股東及香港聯交所，且概無任何其他事宜需根據香港上市規則第13.51(2)條予以披露。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

下表載列有關本集團高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	於本集團擔任的職位
黃茂如先生	42	董事長、執行董事及首席執行官
鄒明貴先生	44	執行董事及總經理
王貴升先生	38	執行董事、財務總監及合資格會計師
魯化知先生	48	執行董事及公司秘書
曹宏女士	36	副總經理
趙潤濤先生	38	人力資源部總經理
王福琴女士	37	成商總經理
查君女士	38	總監(商品拓展)
王偉先生	39	總經理(華東)
雷麗春女士	37	總經理(華南)
柴勤儉先生	47	總經理(重慶)

黃茂如先生、鄒明貴先生、王貴升先生及魯化知先生的資歷詳情載於本節「董事」一段。

曹宏女士，36歲，本公司的副總經理，負責資訊科技及其他辦公室事宜。曹女士於1996年加盟本集團，並擔任辦公室主任、總經理助理及副總經理，彼於零售業擁有逾10年經驗。曹女士亦為本集團多家成員公司的董事，當中包括彼自2006年2月起一直擔任成商的董事。於加盟本集團前，曹女士任職於深圳蛇口泰豐電子有限公司及深圳市華為技術有限公司。曹女士於2002年6月年取得西安交通大學工商管理碩士學位。

趙潤濤先生，38歲，本公司人力資源部總經理。趙先生於1996年加盟本集團，並擔任採購經理、茂業深圳和平店副店長、採購部總監及人力資源部總經理。趙先生於零售業擁有逾10年經驗。彼於2002年5月年取得南加州大學工商管理碩士學位。

王福琴女士，37歲，成商總經理，自2006年6月獲委任為成商副總經理，2007年3月獲任成商總經理。自2006年6月，彼為成商董事，主要負責成商集團及其下屬企業的全面運營管理。王女士曾為多家集團成員公司的總經理。王女士於1996年加入本集團，先後擔任深圳茂業商廈有限公司總經理助理，副總經理等職，具有逾10年商業零售行業經營經驗。在加盟本公司前，王女士在南京江海航運集團公司從事辦公室管理工作。王女士1992年畢業於武漢 Canal College。

查君女士，38歲，自2000年一直擔任本集團總監(商品拓展)，主要負責商品採購及供應商招商、專櫃管理及新項目的商品規劃。此外，彼亦身兼重慶茂業董事及茂業商廈助理總經理。查女士於1999年加入本集團，具有逾7年商業零售行業經驗。查女士在加盟本公司前，於1990年至1995年在深圳《廣告世界》雜誌社從事市場開發工作，並於1996年至2000年擔任深圳市龍騰文化發展有限公司總經理。查女士1999年於深圳廣播電視大學畢業。

王偉先生，39歲，自2007年10月擔任本集團總經理(華東)，主要負責華東區域的業務管理。王先生於2003年加入本集團，於零售業擁有逾3年經驗，曾擔任珠海茂業的總經理。加入本集團前，王先生自1993年至1999年於湖北宜百(集團)貿易股份有限公司擔任部門經理，並自2000年至2002年於湖北宜昌巨龍商貿有限公司擔任總經理。彼於1998年獲中國社會科學院授予應用社會科學研究生學位。

雷麗春女士，37歲，自2007年擔任本集團總經理(華南)，主要負責華南區域的業務運營管理工作。雷女士於1999年加盟本集團，具有逾11年商業零售行業經驗。加入本集團前，雷女士曾任武商集團財務及審計主管。雷女士1991年畢業於江漢大學。

柴勤儉先生，47歲，自2006年9月擔任本集團總經理(重慶)，主要負責重慶區域的業務運營管理工作。彼亦為重慶茂業的總經理。柴先生於2006年加入本集團，具有逾10年商業零售行業經驗。

### 公司秘書

魯化知先生的資歷及經驗的詳情載於本節「董事」一段。

### 合資格會計師

王貴升先生的資歷詳情載於本節「董事」一段。

### 留駐香港的管理層

根據香港上市規則第8.12條的規定，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港。通常為至少兩名發行人的執行董事須通常居駐於香港。目前，本公司兩名執行董事並非居駐香港。由於本集團的經營業務位於香港境外，故本公司在可見將來不會於香港派駐管理層。因此，本公司已向香港聯交所申請並已獲得豁免嚴格遵守香港上市規則第8.12條的規定，惟須符合若干條件，包括作出安排以便本公司與香港聯交所維持有效的通訊與溝通。

本公司已委任兩名授權代表，即通常居駐深圳的執行董事王貴升先生以及通常居駐香港的本公司的其中一名執行董事及公司秘書魯化知先生，作為本公司與香港聯交所的主要溝通渠道。魯先生將駐守香港，透過電話、傳真或電郵方式即時處理香港聯交所提出的查詢，王先生將駐守深圳，透過電話、傳真或電郵方式與其聯絡。

他們連同根據香港上市規則第3.19條獲委任的合規顧問將為本公司與香港聯交所額外的溝通渠道。在需要時，王先生及魯先生將可透過電話、傳真或電郵方式即時處理香港聯交所提出的查詢。

本公司各授權代表及替代授權代表可隨時與董事會及高級管理層聯絡，並將應要求在合理時間內與香港聯交所香港會面。

另外，本公司已根據香港上市規則第3A.19條於上市後委任第一上海融資有限公司為合規顧問。

### 董事及高級管理層酬金

本集團會就董事(執行董事除外)所提供的服務支付董事，並就彼等於提供服務時所產生的開支作出補償。執行董事會因彼等所提供的服務而獲發薪酬及其他獎勵報酬(根據達到特定表現目標且與本集團除稅後溢利掛鉤)。

於2005年、2006年及2007年，向董事支付的酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃的供款、房屋津貼及其他津貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣1.1百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣2.5百萬元。根據本招股章程刊發日期的現行安排，於2008年，應付董事估計總酬金及董事應收實物利益約為人民幣6.8百萬元。

於2005年、2006年及2007年，支付予本集團五名最高薪人士的薪金、其他津貼及實物利益的總額分別約為人民幣2.5百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.9百萬元。

於往績記錄期，黃先生及鍾鵬翼先生均非茂業商廈董事，故並無獲發董事酬金。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司已成立審核委員會。

審核委員會的主要職責是就挑選外部核數師向董事會提供推薦建議；與外部核數師溝通及監察核數過程；監察財務報表、年報及賬目的完整性；檢討財務監控、內部監控及風險管理制度；審核財務及會計政策，及與董事會聯絡以便迅速回應外部核數師所提出的問題。目前，本公司的審核委員會由鄒燦林先生(主席)、梁漢全先生及浦炳榮先生三名會員組成。

#### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會。

薪酬委員會的主要職責為檢討及釐定薪酬計劃的條款、應付予董事及其他高級管理層的福利及其他補償。目前，本公司薪酬委員會由三名會員所組成，分別為浦炳榮先生(主席)、鄒燦林先生及張靜女士。



### 合規顧問

本公司已根據香港上市規則第3A.19條委聘第一上海融資有限公司為其合規顧問。根據香港上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列事宜向本公司提供意見：

1. 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告；
2. 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及購回股份；
3. 本公司擬運用首次公開發售所得款項的方式與本招股章程所述者不同，或本公司的業務活動、發展或業績與本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料不同；及
4. 香港聯交所就本公司股份價格或成交量的不尋常波動而向本公司作出查詢。

合規顧問的任期將自上市日期開始，直至本公司就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

# 股 本

## 股本

於本招股章程刊發日期，本公司法定及已發行股本如下：

法定股本：	港元
9,000,000,000股股份 .....	900,000,000

緊隨全球發售及資本化發行後，本公司的股本如下：

	佔已發行股本概約百分比	
	港元	(%)
於全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權不獲行使)，已發行或將予發行列作繳足或入賬列作繳足的股份：		
(股份)		
1 於本招股章程刊發日期的已發行股份	0.1	0.0
4,249,999,999 根據資本化發行將予發行的股份 .....	424,999,999	83.1
根據全球發售將予發行的股份		
776,700,000 — 根據國際發售發行的股份 .....	77,670,000	15.2
86,300,000 — 根據香港公開發售發行的股份 .....	8,630,000	1.7
5,113,000,000 總計 .....	511,300,000	100

於全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權全數獲行使)，已發行或將予發行列作繳足或入賬列作繳足的股份：

	佔已發行股本概約百分比	
	港元	(%)
(股份)		
1 於本招股章程刊發日期的已發行股份	0.1	0.0
4,249,999,999 根據資本化發行將予發行的股份 .....	424,999,999	81.1
根據全球發售將予發行的股份		
906,150,000 — 根據國際發售發行的股份 .....	90,615,000	17.3
86,300,000 — 根據香港公開發售發行的股份 .....	8,630,000	1.6
5,242,450,000 總計 .....	524,245,000	100

根據香港上市規則第8.08條，本公司於上市時及其後任何時間均須維持公眾持有本公司已發行股本25%的「最低指定百分比」。本公司已向香港聯交所申請要求香港聯交所行使酌情權，而香港聯交所已同意行使酌情權，根據香港上市規則第8.08(1)(d)條，允許本公司的公眾持股百分比低於指定百分比，條件是本公司的最低公眾持股量百分比不得少於下列兩者的較高者：(i)已發行股本的15%；及(ii)緊隨行使超額配股權(如有)後公眾所持股份的百分比，且上市時公眾人士所持股份市值不得少於2,500百萬港元。此外，本公司將於本招股章程內就較低的指定公眾持股百分比作出適當披露，並於上市後刊發的年報中確認已有充足的公眾持股量，並確認全面遵守香港上市規則第8.08(1)(d)條。

## 假設

上表假設全球發售及資本化發行成為無條件，並將會按照相關條款及條件完成，然而不會計入根據下文所述的發行股份授權及購回授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

## 權利

發售股份在各方面將與本招股章程所述的所有其他已發行及將予發行的股份享有同等權利，並完全符合資格收取於本招股章程刊發日期後就股份所宣派、作出或付派的所有股息或其他分派。

## 發行股份授權

董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及處理股份，惟總面值不得超過下列兩項之總和：

1. 緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值20% (不包括根據行使超額配股權而獲發行的任何股份)；及
2. 本公司根據購回股份的一般性授權(請參閱下文)所購回的本公司已發行股本總面值(如有)。

上述授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

- 本公司股東週年大會結束時；或
- 章程細則或任何其他適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷、更改或更新該項授權時。

有關發行股份授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄六「本公司股東的書面決議案」一段。

## 購回授權

董事已獲授購回授權，即一般無條件授權，以行使本公司所有權力購回股份，惟購回股份的總面值不得超過本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後的已發行股本總面值10% (不包括根據行使超額配股權而獲發行的任何股份)。

此項授權僅適用於根據香港上市規則在香港聯交所或本公司證券可能上市／並獲香港證監會及香港聯交所就此認可的任何其他證券交易所進行購回股份。有關香港上市規則的概要載於本招股章程附錄六「本公司購回其本身的證券」一段。

此項購回授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 章程細則或任何其他適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

## 股 本

- 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該項授權時。

有關購回授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄六「本公司股東的書面決議案」一段。

# 主要股東

## 主要股東

據董事所悉，於緊隨全球發售完成後（不計及可根據全球發售及資本化發行認購的任何股份並假設超額配股權未獲行使），以下各人將於股份或相關股份中實益擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下均有權於本集團任何成員公司股東大會上投票的股份面值10%或以上的權益：

名稱	權益類別	股份數目	投票權概約百分比(%)
黃先生 <sup>(1)</sup> . . . . .	受控法團權益	4,250,000,000	83.1%
張靜女士 <sup>(2)</sup> . . . . .	配偶權益	4,250,000,000	83.1%
MOY International <sup>(3)</sup> . . . . .	受控法團權益	4,250,000,000	83.1%
Maoye Investment . . . . .	實益擁有人	4,250,000,000	83.1%

附註：

- (1) 黃先生直接持有 MOY International 全部權益，因此於 MOY International 被視為擁有權益的股份中被視作擁有權益。
- (2) 鑒於張靜女士為本公司主席及執行董事黃先生的妻子，故張靜女士被視為於股份擁有權益。
- (3) MOY International 直接持有 Maoye Investment 全部權益，因此被視為於 Maoye Investment 擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事確認彼等並不知悉任何其他人士於緊隨全球發售及資本化發行完成後（不包括可根據全球發售認購的任何股份並假設超額配股權未獲行使），將於任何股份或相關股份中實益擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下均有權於本公司股東大會上投票的股份面值10%或以上的權益。

# 財務資料

## 合併財務資料及其他數據摘要

本集團載於本招股章程的財務資料乃按國際財務報告準則編製。下表載列本集團的合併財務資料摘要，此應與本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度的收益表資料摘要，以及於2005年、2006年及2007年12月31日的資產負債表資料摘要，乃源自本招股章程附錄一所載的會計師報告。

	截至12月31日止年度		
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>合併收益表數據：</b>			
收入 .....	918,140	1,352,600	1,567,301
其他收入 .....	186,867	299,102	355,638
購買貨物及存貨變動 .....	(457,078)	(669,911)	(728,055)
僱員開支 .....	(110,000)	(196,750)	(93,395)
折舊及攤銷 .....	(91,721)	(133,397)	(128,898)
運營租金開支 .....	(94,383)	(135,558)	(128,513)
其他運營開支 .....	(200,706)	(264,507)	(284,802)
其他收益／(虧損)淨額 .....	4,122	(18,482)	83,946
運營利潤 .....	155,241	233,097 <sup>(1)</sup>	643,222
融資成本 .....	(31,937)	(53,005)	(99,140)
分佔聯營公司損益 .....	3,274	3,804	3,573
除所得稅前利潤 .....	126,578	183,896	547,655
所得稅 .....	(9,476)	(5,964)	(103,567)
年度利潤 .....	<u>117,102</u>	<u>177,932</u>	<u>444,088</u>
以下人士應佔利潤：			
本公司權益持有人 .....	136,759	217,059	416,999
少數股東權益 .....	(19,657)	(39,127)	27,089
	<u>117,102</u>	<u>177,932</u>	<u>444,088</u>
股息 .....	—	—	<u>1,063,950</u>

1. 本集團2006年運營利潤為人民幣233,097,000元，當中包括，(i)非經常性終止福利人民幣57.6百萬元；及(ii)因成商重組所蒙受資本重組虧損人民幣22.3百萬元。進一步資料載於「歷史及架構—重大收購及投資—成商」。

# 財務資料

	於12月31日		
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>合併資產負債表數據：</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備 .....	875,200	833,782	825,382
投資物業 .....	352,309	334,778	318,332
土地租賃預付款項 .....	362,147	347,000	369,935
商譽 .....	38,134	45,114	45,286
於聯營公司的投資 .....	39,124	78,412	30,509
可供出售權益投資 .....	27,818	26,606	106,195
開發中物業 .....	—	145,983	—
預付款項 .....	3,629	3,956	4,543
遞延稅項資產 .....	79,849	119,406	51,591
<b>非流動資產總值 .....</b>	<b>1,778,210</b>	<b>1,935,037</b>	<b>1,751,773</b>
<b>流動資產</b>			
存貨 .....	87,614	98,654	113,131
按公允值計入損益表的權益投資 .....	—	4,895	11,573
應收貿易賬款 .....	3,794	2,929	3,938
預付款項及其他應收款項 .....	450,470	391,011	224,151
應收關連人士款項 .....	698,574	1,399,120	1,101,015
現金及現金等價物 .....	553,537	372,665	391,577
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>1,793,989</b>	<b>2,269,274</b>	<b>1,845,385</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款 .....	726,452	747,188	840,254
已收按金、應計費用及其他應付款項 ..	677,070	501,462	483,929
附息銀行貸款 .....	667,000	773,800	610,381
應付關連人士款項 .....	384,405	416,305	58,636
應付所得稅 .....	25,929	54,828	36,171
應付股息 .....	—	—	209,547
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>2,480,856</b>	<b>2,493,583</b>	<b>2,238,918</b>
<b>流動負債淨額 .....</b>	<b>(686,867)</b>	<b>(224,309)</b>	<b>(393,533)</b>
<b>資產總值減流動負債 .....</b>	<b>1,091,343</b>	<b>1,710,728</b>	<b>1,358,240</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債 .....	125,796	117,919	110,042
附息銀行貸款 .....	21,968	456,726	786,712
<b>非流動負債總額 .....</b>	<b>147,764</b>	<b>574,645</b>	<b>896,754</b>
<b>資產淨值 .....</b>	<b>943,579</b>	<b>1,136,083</b>	<b>461,486</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
繳足／已發行股本 .....	51,135	51,135	75
儲備 .....	632,685	849,171	200,683
	683,820	900,306	200,758
<b>少數股東權益 .....</b>	<b>259,759</b>	<b>235,777</b>	<b>260,728</b>
<b>權益總額 .....</b>	<b>943,579</b>	<b>1,136,083</b>	<b>461,486</b>

## 財務資料

下文所述應與本集團經審核合併財務資料連同附註一併閱讀。請參閱本招股章程附錄一會計師報告。下文所述中載有多項前瞻性陳述，其中涉及風險和不明朗因素。導致或促使出現差異的因素包括(但不限於)本招股章程中「風險因素」及其他部分所論及的因素。

本集團已根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製本集團財務資料，國際財務報告準則包括國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則(「**國際會計準則**」)及詮釋。所有於2005年1月1日、2005年12月1日、2006年1月1日及2007年1月1日或之後開始的年度期間生效且與本集團有關的適用新訂及經修訂國際財務報告準則已應用於截至2007年12月31日止三個年度。本集團財務資料已根據歷史成本慣例予以編製，惟若干財務資產及財務負債(如適用)以公允值計量則除外。

### 概覽

本集團是華南及西南富裕地區具領導地位的百貨連鎖店，於八個城市經營15家商店(包括八家茂業品牌店及七家成商品牌店)，目標定於中高檔次的零售市場。本集團於1997年在深圳開設首家百貨店。本集團所經營的八家茂業品牌店包括本集團根據管理協議管理的兩家茂業店，一家位於重慶，另一家位於江蘇省無錫，後者於2007年10月開設並為華東首家茂業品牌店。本集團所有商店主要設在中國經濟特區深圳及珠海，以及新經濟改革試驗區重慶及成都的黃金購物地段。

### 編製基準

本集團的合併財務資料乃按合併基準予以編製。本集團截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度的合併收益表、合併現金流量表及合併權益變動表包括本集團屬下受共同控制公司及目前組成本集團各公司的財務資料，猶如現時集團架構於截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度或自合併公司開始受控股股東控制以來(以較短期間為準)一直存在。本集團於2005年、2006年及2007年12月31日的合併資產負債表已予編製，以呈列本集團屬下受共同控制的公司及組成本集團各公司於該等日期的資產及負債，猶如現時集團架構於上述日期一直存在。

特別是，在本集團於2005年6月29日收購成商大部分權益後，本集團的合併財務資料包括成商的財務資料。本集團對成商作出的收購乃按收購法入賬，其增加成商的資產賬面值至彼等的公允值。因此，成商載於本集團合併財務資料的折舊及攤銷於收購後亦相應增加。

此外，本集團截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度的合併財務資料亦包括茂業重慶解放碑店的財務資料，該店由成商所擁有，並為本集團於2005年6月所收購，作為本集團收購成商的一部分。鑑於若干未解決訴訟案，成商於2007年3月轉讓該百貨店予本集團間接全資附屬公司茂業商廈，而茂業商廈於2007年7月再轉讓該百貨店予控股股東集團。本集團現時根據一份管理協議管理該百貨店。關於茂業重慶解放碑店所涉及交易的進一步討論，見「歷史與架構—重組—重慶解放碑茂業的處置」及「與控股股東的關係及關連交易—控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排—茂業重慶解放碑店」。本集團的收入包括



來自茂業重慶解放碑店的收入，其於2005年、2006年及2007年的收入分別為人民幣7.8百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣0.7百萬元，而本集團的利潤因茂業重慶解放碑店的虧損而減少，其於2005年、2006年及2007年的虧損分別為人民幣25.1百萬元、人民幣51.9百萬元及人民幣31.4百萬元。本集團於2007年7月後的收入及利潤不包括茂業重慶解放碑店的收入或虧損，但本集團的收入包括本集團自茂業重慶解放碑店所獲取的管理費，於轉讓後至2007年12月31日期間的管理費約達人民幣273,000元。

少數股東權益指非由本集團持有權益的外界權益持有人於本集團附屬公司業績及資產淨值的權益。收購少數股東權益使用擴大母公司權益法入賬，而代價與分佔所收購資產賬面淨值的差額確認為商譽。

### 影響本集團運營業績的一般因素

本集團的運營業績受多項因素影響，其中特別包括以下所述因素。

#### 本集團運營地區及中國的一般經濟及其他狀況

本集團的業務多寡取決於消費者需求，而消費者需求則根據彼等的可支配收入以及本集團運營地區的經濟及其他狀況而決定。中國的整體經濟，尤其本集團在其中運營的經濟特區深圳及珠海，以及新經濟改革試驗區重慶及成都於近年發展迅速。本集團運營所處城市的人均可支配收入及零售額於往績記錄期大幅上升，此乃本集團近年收入增長的主要動力。此外，由於本集團的目標定於中高檔次的零售市場，本集團目標客戶的收入及生活水平有所提高，因而使本集團得以在所提供的商品中相對增加高檔次商品（一般利潤率較高）的比例。

本集團各商店均設在其運營所在城市主要商業地區的黃金購物地段。商店的周圍環境改變，可能對其表現構成重大影響。例如，鄰近茂業重慶江北店的街道開設為人行購物專用區可提升客源，因而改善有關商店的收入及運營利潤。本集團預期，於成商成都鹽市口店附近的廣場重新開放亦可對商店的表現帶來正面影響。另一方面，本集團茂業深圳和平店附近進行地鐵建設工程，對客流及商店收入構成不利影響；然而，本集團預期地鐵建設工程於2010年竣工後，該商店的業績將大大改善。

本集團的未來增長及財務表現將依賴中國經濟的持續增長，尤其是本集團經營百貨店所處城市的經濟。然而，本集團所見的經濟增長可能於日後並不會繼續。倘中國的整體經濟，尤其本集團運營所處城市的經濟出現任何衰退，則可能會對本集團的日後業務及財務狀況構成不利影響。

#### 新增茂業店及拓展現時茂業店

本集團一直透過開設新店及增加現時商店的樓面面積以擴展本集團茂業百貨店網絡。例如，本集團於2004年10月開設茂業重慶江北店，並於2004年12月開設茂業深圳深南店。本集團於2005年9月大規模擴大茂業深圳華強北店。本集團拓展其百貨店網絡（尤其是拓展茂業深圳華強北店），為本集團帶來更多收入。

由於新店一般的初期利潤較遜色，甚至會出現虧損，故此開設新店可能在初期對本集團的利潤率造成不利影響，一家新店可能花上幾年時間建立客戶人流及獲市場認識。另一方面，拓展一家業務穩固的現有百貨店(如茂業深圳華強北店)通常在初期已可取得與現有百貨店相若的利潤率。

## 收購成商

於2005年6月，本集團收購成商大部分權益，成商現於四川省擁有並運營七家商店。本集團的合併財務資料包括成商於收購後的財務業績，其於2005年及2006年增加本集團的收入，但減少本集團的利潤，此乃由於成商於該等年度錄得虧損。此外，由於成商的資產賬面值按購入法入賬，並於收購後增加至彼等的公允市值，故載於本集團合併財務資料的成商折舊及攤銷於收購後亦有所增加。

## 改善成商的運營及財務表現

自本集團收購成商的大部分權益，成商採取一連串措施改善其運營及財務業績：

- 成商重訂其業務重點、調整管理團隊並採納茂業的管理哲學及方法。
- 成商成功洽商向其僱員以一次總付的形式履行其對原有僱員的福利責任，此致使於2006年產生終止福利人民幣57.6百萬元，但將大大精簡成商日後的人力架構及僱員開支。
- 成商為其商店進行大型翻新工程。尤其是，成商於2005年翻新成商成都鹽市口店，並擴大商店的樓面面積。成商的唯一旗艦店成商成都鹽市口店於2005年關閉數月進行翻新工程，因而成商成都鹽市口店於2005年對本集團銷售總額或收入的貢獻不大；另一方面，翻新工程大大改善該店於2006年的表現。成商亦於2006年翻新並擴大成商南充店的樓面面積。
- 就翻新其商店而言，成商提升其商品及品牌組合，並引進更受歡迎及更時尚的商品及品牌。成商亦在其更多商品上應用特許專櫃安排。

因上述付出的努力，成商自2005年的財務及運營表現得以大大改善。此外，成商於2008年1月在四川省綿陽市開設新店，本集團預計新店日後將對成商的財務表現作出貢獻。

## 本集團現時茂業店的表現改善

自2004年起，本集團現時茂業店的財務及營運表現亦有所改善，此乃由於本集團繼續引進質量佳且富吸引力的品牌，並逐漸增加較高價值商品(一般利潤率較高)的比例。本集團亦改善採購過程，以增加本集團於商品供應商的競爭力，從而提高特許專櫃費率，並減少直接銷售的銷售成本。此外，本集團已實施一連串其他措施，以降低成本，如在本集團所有茂業店應用統一採購程序。

## 本集團其他收入(特別是特許專櫃費收入)的增長

於往績記錄期，本集團其他收入大大增加。其他收入主要包括來自供應商及特許經銷商收入，如行政及管理費收入及宣傳收入。來自供應商及特許經銷商收入的增幅與本集團銷售總額的增幅一致，原因為來自特許經銷商的費用收入一般與該等特許經銷商的銷售總額，及／或擬向本集團支付公用設施開支或提供設施及行政及支援服務費關係密切。此外，由於本集團商店的市場地位(特別是旗艦店)日益強大，本集團通常可向特許經銷商及其他商品供應商獲取更佳的條款，包括以多種費用形式收費。

## 重大會計政策及估計

本招股章程所載的本集團合併財務資料乃按國際財務報告準則編製。本集團的運營業績及財務狀況容易受編製本集團合併財務資料所用的會計政策、假設及估計影響。本集團若干會計政策規定，就選擇適當假設計算財務估計時，管理層需作出重大判斷。就其性質而言，該等判斷受到內在不明朗因素影響，且基於本集團過往的經驗、現行合同的條款、管理層對行業趨勢的意見及外界資料而作出。

本集團主要會計政策的進一步詳情載於本招股章程附錄一本集團經審核合併財務資料第II節附註3，而此討論及分析須與本招股章程附錄一會計師報告所載的經審核合併財務資料及其相關附註一併閱覽。本集團管理層已識別下列為重大會計政策，因為採用該等政策使用的估計受限於重大風險及不明朗因素。本集團管理層相信，以下重大會計政策連同其他於本集團合併財務資料附註討論的主要會計政策，涉及用於編製本集團合併財務資料的最重大判斷及估計，並可能潛在影響本集團財務業績及未來財務表現。

## 收入確認

本公司所呈列的收入已扣除退貨、回扣及向客戶提供的折扣，並已對銷集團內公司間的銷售額。本集團在有關經濟利益可能流入本集團並當收入可按下列基準可靠計算時確認收入：

- 特許專櫃銷售佣金於相關特許專櫃銷售商品時予以確認。
- 商品直銷及汽車銷售額在所有權的絕大部分風險及回報轉移至買方時確認入賬，惟本集團對所售商品不再涉及一般與所有權涉及程度相若的管理或有效控制。
- 租金收入按租期以直線應計基準確認入賬。
- 運營百貨店的管理費收入於提供管理服務時確認入賬。
- 利息收入以實際利率法按應計基準確認，即採用於金融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。

## 物業、機器及設備以及折舊

本集團按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損呈列物業、機器及設備(在建工程除外)。物業、機器及設備項目成本包括其收購價及任何將資產達致其運作狀態與地點作擬定用途應佔的直接成本。物業、機器及設備項目投入運作後產生的開支(如維護成本)，在清楚顯示開支使預期日後使用一項物業、機器及設備所得的經濟利益增加，而該項目的成本能可靠計量，則會將有關開支撥充資本，作為該資產的額外成本或作為重置資產。所有其他維護成本均於產生的財務期間自收益表扣除。

本集團以直線法計算折舊，按各物業、機器及設備各自的估計可使用年期將其成本撇銷至其剩餘價值。本集團管理層釐定物業、機器及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。上述估計乃基於性質及功能相似的物業、機器及設備的過往實際可使用年期而作出。就此所用主要估計可使用年期及剩餘價值如下：

	<u>估計可使用年期</u>	<u>剩餘價值</u>
土地及樓宇 .....	10–40年	5–10%
機器及設備 .....	5年	5–10%
傢俬、裝置及其他設備 .....	5–12年	5–10%
汽車 .....	5–8年	5–10%
租賃物業裝修 .....	5–10年	—

於各結算日，本集團將審閱並視乎情況調整資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期。倘可使用年期較先前估計年期為短，本集團將提高折舊開支，或撇銷或撇減已報廢或出售的過時技術或非策略資產。

## 投資物業與業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否為投資物業時，已制訂一套判斷準則。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮該項物業會否大致上獨立於本集團所擁有的其他資產而產生現金流量。自有物業產生的現金流量不僅歸屬於物業，亦歸屬於百貨店業務的其他資產。

若干物業其中部分持作賺取租金或資本增值，另外部分用於提供商品或服務或行政用途。倘該等部分可單獨出售(或根據融資租賃單獨出租)，則本集團將該等部分物業單獨入賬。倘該等部分無法單獨出售，只有極小部分用於提供商品或服務或作行政用途的物業方會確認為投資物業。

本集團按個別物業作出判斷，以確定物業輔助服務的重要程度是否足以令該物業不列為投資物業。

## 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。本集團以先入先出法計算商品成本。商品成本包括貨品採購成本及其他直接成本。存貨的可變現淨值指日常業務的估計售價減估計銷售開支。本集團的估計乃基於當時市況及同類商品的銷售經驗而作出，或會因客戶的喜好改變或競爭對手作出的行動而有重大差異。本集團管理層會於各結算日重新評估有關估計。於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團商品存貨

分別為人民幣87.6百萬元、人民幣98.7百萬元及人民幣113.1百萬元；而同期本集團分別作出人民幣13.5百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣10.4百萬元的存貨撥備。

## 其他應收款項以及應收關連人士款項的減值

本集團管理層根據其他應收款項以及應收關連人士款項的可收回情況評估，按信貸記錄及當時市場情況估計該等款項的減值撥備，有關估計須涉及估計及判斷。倘出現事件或情況變化顯示結餘無法收回，則會就其他應收款項以及應收關連人士款項作出撥備。倘預期有別於原先的估計，則有關差額會影響其他應收款項以及應收關連人士款項的賬面值，而導致在估計轉變的期間錄得減值開支。本集團於各結算日檢討其他應收款項以及應收關連人士款項，以確定是否有必要作出任何撥備。

## 遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就結算日資產及負債的稅基與其用作財務呈報目的賬面值的所有暫時性差異作出撥備。遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量，並以結算日已制定或已實質上制定的稅率(及稅法)為基準。

所有應課稅暫時性差異均確認遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 倘於進行交易時不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損且不屬業務合併的交易中，商譽或初步確認資產或負債時產生的遞延稅項負債；及
- 倘撥回暫時性差異的時間可以控制，並且暫時性差異於可見將來可能不會被撥回，有關於附屬公司及聯營公司投資的應課稅暫時性差異。

遞延稅項資產根據所有可扣稅暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，直至再無應課稅利潤將可供用作抵銷可扣稅暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為止，惟下列情況除外：

- 倘於進行交易時不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損且不屬業務合併的交易中，初步確認資產或負債時產生與可扣稅暫時性差異有關的遞延稅項資產；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資的可扣稅暫時性差異，遞延稅項資產僅可在暫時性差異可能於可見將來轉回，並且應課稅利潤將可用以抵銷暫時性差異的情況下確認。

在釐定可予確認之遞延稅項資產時，必須根據未來應課稅利潤的可能時間及程度，以及未來之稅務規劃策略而作出重大管理判斷。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日評估，並減低至不再有足夠的應課稅利潤可供所有或部分遞延稅項資產動用為止。相反地，以往未確認的遞延稅項資產於各結算日重新評估，

## 財務資料

而倘可能有足夠的應課稅利潤令全部或部分遞延稅項資產得以使用，則過往未確認的遞延稅項資產將予確認。

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

### 稅務

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此獲豁免繳納開曼群島所得稅。新中國企業所得稅法於2008年1月1日生效前，除了若干獲免稅或按優惠稅率繳稅的中國附屬公司外，本集團於中國註冊成立的附屬公司須按33%的企業所得稅率繳納稅項。本集團位於深圳及珠海經濟特區之中國附屬公司，有權按優惠稅率15%繳稅。誠如本集團中國法律顧問提供的意見，有關的稅項優惠待遇符合當時生效的中國相關法律法規，並已取得主管稅務機關發出的批文。此外，根據財政部及國家稅務總局於1994年3月29日頒佈關於企業所得稅若干優惠政策的通知(財稅[1994]第001號)，經相關稅務機關審批，茂業華強北(其擁有及經營茂業深圳華強北店第一期)已於2003年10月1日開業，並於2003年10月獲深圳福田國稅局授予2004年一年的免稅期；茂業東方時代(其擁有及經營茂業深圳華強北店第二期)已於2005年9月9日開業，並於2005年10月獲深圳福田國稅局授予2006年一年的免稅期。

此外，根據財政部以及國家稅務總局及海關總署聯合發出的稅務寬減通知(財稅[2001]第202號)，位於中國西部的外商投資企業自2001年1月1日至2010年12月31日止十年，可減半繳納國家所得稅；並根據重慶市政府發出的免稅通知(渝府發[2001]第14號)，位於重慶的外商投資企業於彌補結轉稅項虧損後首個錄得應課稅利潤的年度開始可享有兩免三減半的地方所得稅優惠。因此，重慶茂業(其擁有及經營茂業重慶江北店)於2005年及2006年須按15%的稅率繳納企業所得稅，並於2007年按16.5%的稅率繳納所得稅(包括國家及地方稅項)。成商及其附屬公司並不被視為外商投資企業，因此須按33%的正常稅率繳納企業所得稅。下表概述新中國企業所得稅法生效日期前適用於中國附屬公司的相關稅率及稅項豁免情況：

#### 中國附屬公司

#### 2008年1月1日前的稅率及稅項豁免

位於深圳及珠海經濟特區之中國附屬公司	優惠稅率15%
茂業華強北	2004年享有一年免稅期 <sup>1</sup>
茂業東方時代	2006年享有一年免稅期 <sup>2</sup>
重慶茂業	2005年及2006年按稅率15%納稅 <sup>3</sup> ， 2007年按稅率16.5%納稅 <sup>3</sup>
成商及其附屬公司	稅率33%

<sup>1</sup> 根據1994年3月29日頒佈的財政部、國家稅務總局關於企業所得稅若干優惠政策的通知(財稅[1994]第001號)，經相關稅務機關審批。

<sup>2</sup> 根據1994年3月29日頒佈的財政部、國家稅務總局關於企業所得稅若干優惠政策的通知(財稅[1994]第001號)，經相關稅務機關審批。

<sup>3</sup> 根據財政部、國家稅務總局及海關總署聯合發佈的稅務寬減通知(財稅[2001]第202號)。

## 財 務 資 料

於2007年3月16日舉行的中國全國人民代表大會通過新企業所得稅法，統一內資及外商投資企業所得稅率為25%。新稅法及其實施條例已於2008年1月1日起生效。國務院於2007年12月29日頒佈一項新通知，規定深圳及珠海企業所享有的所得稅優惠待遇須自2008年1月1日起五年內逐步轉為按統一所得稅率25%繳稅。特別是在新中國企業所得稅法生效前按15%稅率繳稅的企業，於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的適用稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。另一方面，中國西部地區的外資企業可繼續享有稅務優惠待遇，因此，本集團於重慶的附屬公司將繼續按15%的稅率繳稅。

然而，根據新中國企業所得稅法，倘本公司被視為非中國居民企業，於中國並無設有辦事處或物業，除非本公司取得稅項減免(包括稅務條約所給予的減免)，否則中國附屬公司向本公司派付的任何股息須按10%稅率繳納預扣稅。根據中國與香港的稅務條約，倘香港公司直接持有國內企業25%或以上的權益，則國內外商投資企業支付予香港股東的股息，所適用的預扣稅稅率不超過5%。請參閱「風險因素—新制定的中國稅法可能影響本公司及股東所收股息獲稅務豁免的現狀，亦可能增加本公司的所得稅率」。

### 運營業績

下表載列合併收益表項目於截至2007年12月31日止三個年度佔本集團收入的百分比摘要：

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	佔收入 百分比	佔收入 百分比	佔收入 百分比
收入 .....	100.0%	100.0%	100.0%
其他收入 .....	20.4%	22.1%	22.7%
購買貨物及存貨變動 .....	(49.8)%	(49.5)%	(46.5)%
僱員開支 .....	(12.0)%	(14.5)%	(6.0)%
折舊及攤銷 .....	(10.0)%	(9.9)%	(8.2)%
運營租金開支 .....	(10.3)%	(10.0)%	(8.2)%
其他運營開支 .....	(21.9)%	(19.6)%	(18.2)%
其他收益／(虧損)淨額 .....	0.4%	(1.4)%	5.4%
運營利潤 .....	16.9%	17.2% <sup>(1)</sup>	41.0%
融資成本 .....	(3.5)%	(3.9)%	(6.3)%
分佔聯營公司損益 .....	0.4%	0.3%	0.2%
除所得稅前利潤 .....	13.8%	13.6%	34.9%
所得稅 .....	(1.0)%	(0.4)%	(6.6)%
年度利潤 .....	12.8%	13.2%	28.3%
以下各方應佔利潤：			
本公司權益持有人 .....	14.9%	16.0%	26.6%
少數股東權益 .....	(2.1)%	(2.9)%	1.7%

1. 本集團2006年的運營利潤為人民幣233,097,000元，當中包括(i)非經常性終止福利人民幣57.6百萬元；及(ii)因成商重組所蒙受資本重組虧損人民幣22.3百萬元。進一步資料載於「歷史及架構—重大收購及投資—成商」。

## 銷售總額

銷售總額指本集團百貨店特許專櫃銷售總額與直銷收入的總和。銷售總額有別於收入，銷售總額不包括租金收入而計入特許專櫃銷售總額，而收入僅是特許專櫃銷售的佣金部分；銷售總額亦不包括汽車銷售等本集團其他業務的任何收入。本集團相信，銷售總額更準確顯示有關期間本集團百貨店的銷售額。下表載列本集團於截至2007年12月31日止三個年度銷售總額的明細表。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
特許專櫃銷售總額 .....	1,796.0	2,733.9	3,318.1
直銷收入 .....	317.2	436.1	479.5
銷售總額 .....	2,113.2	3,170.0	3,797.6

## 特選收益表項目的闡述

收入。本集團收入的組成部分如下：

- 本集團按特許專櫃銷售安排收取佣金。根據有關安排，本集團允許特許經銷商在商店內佔用特定的面積作出售其商品之用，本集團繼而從彼等的銷售總額中收取特定百分比的佣金，以及本集團包括在其他收入的其他費用。
- 就直銷而言，本集團採購商品於商店內出售，所有銷售額則全數撥入本集團收入內。此外，本集團通過寄賣安排獲取收入，本集團按此等安排代其供應商出售商品。本集團的售價與相關供應商要求的價格的差額則撥入直銷收入之內。
- 根據商店租賃安排，本集團向第三方運營商租賃商店特定面積並收取租金收入。
- 本集團於茂業重慶解放碑店在2007年7月轉讓予控股股東集團後，向其提供管理服務，並就該等服務收取管理費收入。本集團亦於茂業無錫店在2007年10月開業後，向其提供管理服務，並收取管理費收入。
- 除本集團百貨店業務外，本集團亦從汽車銷售中取得收入。有關本集團其他業務的詳情，請參閱「業務—投資及其他業務」。
- 本集團收入亦包括成商獲本集團收購以來的業務收入，如酒店業務及廣告等。



## 財務資料

有關特許專櫃銷售、直銷及商店租賃安排的其他資料，請參閱「業務 — 銷售及供應安排」，而有關茂業重慶解放碑店及茂業無錫店管理協議的其他資料，則請參閱「與控股股東的關係及關連交易 — 關連交易 — 管理總協議」。下表載列本集團於截至2007年12月31日止三個年度的收入明細表。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
特許專櫃銷售佣金 .....	373.5	557.9	680.5
直銷 .....	317.2	436.1	479.5
出租商場舖位的租金收入 .....	56.2	77.5	86.1
運營百貨店的管理費收入 .....	—	—	1.0
汽車銷售 .....	166.9	280.5	311.5
其他 .....	4.3	0.6	8.7
總計 .....	<u>918.1</u>	<u>1,352.6</u>	<u>1,567.3</u>

**其他收入。**其他收入主要包括來自供應商及特許經銷商的收入(包括行政及管理費收入、宣傳收入及信用卡手續費)、投資物業的租金收入及銀行存款的利息收入。來自供應商及特許經銷商的行政及管理費收入與特許經銷商銷售總額及／或擬向本集團支付公用設施開支或提供設施及行政及支援服務費關係密切。來自供應商及特許經銷商的宣傳收入包括本集團為彼等於商店內舉辦的推廣活動而收取的費用或由供應商及特許經銷商承擔有關推廣活動的部分成本。本集團向特許經銷商收取的信用卡手續費收入，乃為彌補本集團向信用卡公司支付的信用卡手續費。下表載列本集團於截至2007年12月31日止三個年度的其他收入明細表。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
來自供應商及特許經銷商收入			
— 行政及管理費收入 .....	101.0	156.9	180.1
— 宣傳收入 .....	49.2	67.8	84.1
— 信用卡手續費 .....	14.3	22.8	41.1
投資物業的租金收入 .....	13.7	34.2	32.2
利息收入 .....	4.2	8.0	9.9
其他 .....	4.5	9.4	8.2
	<u>186.9</u>	<u>299.1</u>	<u>355.6</u>

**購買貨物及存貨變動。**購買貨物及存貨變動主要包括本集團向直銷供應商採購以供在百貨店出售的商品，以及成商擁有的兩家汽車經銷商出售的汽車。截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度，與商品直銷及汽車銷售有關的購買貨物及存貨變動佔直銷及汽車銷售所得收入的百分比分別為94.4%、93.5%及92.0%。

**僱員開支。**僱員開支包括工資、薪金與花紅、退休福利供款及其他僱員福利成本。本集團的特許經銷商及商店租戶須自行負責在本集團百貨店經營本身銷售櫃位的僱員之所有僱員成本。本集團的僱員開支亦包括由成商所招致作為終止福利的一次總付開支，其於2006

年為人民幣57.6百萬元。關於一次總付開支的資料，請見「歷史及架構 — 重大收購及投資 — 成商」。

**折舊及攤銷。**折舊及攤銷主要包括本集團樓宇及可動產的折舊、本集團土地使用權的攤銷及資本化裝修開支折舊。

**運營租金開支。**運營租金開支包括本集團百貨店及辦公室的運營租金開支，及本集團將物業分租予第三方的運營分租租金開支。

**其他運營開支。**其他運營開支主要包括公用設施開支、宣傳及廣告費、維護費、招待開支、辦公室開支、其他稅項開支(主要包括營業稅、消費稅、增值稅的附加稅及房產稅)、專業服務費、盤點損益、壞賬撇銷、核數師酬金及銀行收費。

**其他收益／(虧損)淨額。**其他收益／(虧損)淨額主要包括出售附屬公司及聯營公司收益、成商因股權分置改革錄得的資本重組虧損、出售按公允值計入損益表的權益投資收益、按公允值計入損益表的權益投資的公允值收益及出售物業、機器及設備的虧損。

其他收益／(虧損)淨額包括成商因股權分置改革於2006年錄得資本重組虧損人民幣22.3百萬元。此外，本集團僱員開支包括成商於2006年向其僱員履行其對原有僱員的福利責任而支付報酬，此致使於2006年的終止福利為人民幣57.6百萬元。本集團視此等項目為非經常性項目，導致於2006年合共錄得人民幣79.9百萬元虧損。

**融資成本。**融資成本主要包括有關本集團借貸的利息開支。

**分佔聯營公司損益。**分佔聯營公司損益主要包括分佔成商的聯營公司(如一家位於寧夏銀川的當地有線電視網絡公司)的利潤。

**所得稅。**所得稅開支主要包括累計的所得稅。本集團於2005年、2006年及2007年的實際稅率分別為7.5%、3.2%及18.9%。有關本集團所得稅開支的其他資料，請參閱「附錄一 — 會計師報告」附註12。

**少數股東權益。**少數股東權益主要指外界權益持有人應佔成商及其附屬公司的業績及資產淨值的權益。

### 截至2007年12月31日止年度與截至2006年12月31日止年度的比較

#### 銷售總額。

銷售總額由2006年的人民幣3,170.0百萬元增加19.8%至2007年的人民幣3,797.6百萬元，主要由於下列因素所致：

- 銷售總額增加主要由於特許專櫃銷售總額由2006年的人民幣2,733.9百萬元增至2007年的人民幣3,318.1百萬元，增幅為21.4%。另一方面，直銷收入由2006年的人民幣436.1百萬元增至2007年的人民幣479.5百萬元，增幅為10.0%。
- 本集團收購成商後，成商採取了多項措施，帶動成商2007年的銷售總額較2006年有所增加，尤其是成商成都鹽市口店、成商成都武侯店及成商南充店，有關措施詳情載於「— 影響本集團運營業績的一般因素 — 改善成商的運營及財務表現」。此

外，於2006年，成商與其當時原有僱員協商，以一次總付的形式履行其對原有僱員的福利責任，使成商能精簡其人力架構。然而，此舉影響了僱員表現，因而對成商2006年的業務帶來不利的影響。

- 茂業店的銷售總額亦有所增加，原因為茂業店的表現持續改善，尤其是茂業深圳華強北店。

### 收入。

收入由2006年的人民幣1,352.6百萬元增至2007年的人民幣1,567.3百萬元，增幅為15.9%，增加主要由於本集團百貨店的銷售總額增加，以及本集團特許專櫃平均費率由2006年的20.4%微升至2007年的20.5%。汽車銷售收入亦由2006年的人民幣280.5百萬元增至2007年的人民幣311.5百萬元，增幅為11.1%，增加主要由於與製造商訂立一次獨家銷售安排以買下兩種日產汽車車款的餘下存貨，以及加大管理及營銷力度所致，部分增幅因競爭白熱化(尤以2007年第四季為甚)而予以抵銷。

### 其他收入。

其他收入由2006年的人民幣299.1百萬元增至2007年的人民幣355.6百萬元，增幅為18.9%。尤其是，來自供應商及特許經銷商的行政及管理費收入由2006年的人民幣156.9百萬元增至2007年的人民幣180.1百萬元。本集團行政及管理費收入的增長主要是由特許專櫃銷售總額的增長所帶動。來自供應商及特許經銷商的信用卡手續費亦由2006年的人民幣22.8百萬元增至2007年的人民幣41.1百萬元，此乃由於銷售總額增長及信用卡的使用增加所致。

### 購買貨物及存貨變動。

購買貨物及存貨變動由2006年的人民幣669.9百萬元增至2007年的人民幣728.1百萬元，增幅為8.7%，購買貨物及存貨變動的增幅與本集團直銷及汽車銷售收入的增幅相符。

### 僱員開支。

僱員開支由2006年的人民幣196.8百萬元減至2007年的人民幣93.4百萬元，減幅為52.5%，主要原因是成商於2006年下半年成功與其僱員協定，以一次總付的形式履行其對原有僱員的福利責任，此舉導致於2006年出現一次性終止福利開支人民幣57.6百萬元，但同時，使成商能精簡人力架構，大幅削減僱員開支。

### 折舊及攤銷。

由於本集團於2007年7月將茂業重慶解放碑店轉讓予控股股東集團，而本集團的若干資產(如茂業深圳東門店、茂業珠海店及若干成商店的若干資產)亦於2007年前悉數折舊，故折舊及攤銷由2006年的人民幣133.4百萬元減至2007年的人民幣128.9百萬元，減幅為3.4%。

### 運營租金開支。

運營租金開支由2006年的人民幣135.6百萬元減至2007年的人民幣128.5百萬元，減幅為5.2%，此乃主要由於本集團於2007年7月將茂業重慶解放碑店轉讓予控股股東集團所致。

## 其他運營開支。

其他運營開支由2006年的人民幣264.5百萬元增至2007年的人民幣284.8百萬元，增幅為7.7%。尤其是其他稅項開支(主要包括營業稅、消費稅、增值稅的附加稅及房產稅)亦由人民幣36.4百萬元增至人民幣45.6百萬元，增加乃由於銷售總額、收入及其他收入增加(包括銷售珠寶的銷售額及收入的增長)所致。此外，其他運營開支包括與全球發售有關的上市開支人民幣11.3百萬元。

## 其他收益／(虧損)淨額。

本集團於2007年錄得收益淨額人民幣83.9百萬元，主要源自本集團在2007年7月向控股股東集團出售其於茂業重慶解放碑店及人民百貨連鎖店的權益及應收該等公司款項的所得收益，以及成商出售部分經營非核心業務的附屬公司所得收益。此外，本集團於2007年的收益淨額包括出售按公允值計入損益表的權益投資收益人民幣14.5百萬元，此乃因本集團於證券的投資所致。另一方面，本集團於2006年錄得虧損淨額人民幣18.5百萬元，主要由於成商因股權分置改革錄得資本重組虧損。

## 運營利潤。

運營利潤由2006年的人民幣233.1百萬元增至2007年的人民幣643.2百萬元，增幅為175.9%，原因是收入增加、僱員開支減少及其他收益增加以及上述其他因素帶來的合併影響所致。

## 融資成本。

融資成本由2006年的人民幣53百萬元增至2007年的人民幣99.1百萬元，增幅為87.0%，增加主要由於本集團於2007年增加銀行貸款，此項貸款主要用於重組。見「歷史及架構—重組—清償應付及應收關聯方款項」。此外，中國人民銀行於2006年及2007年提高基本利率，亦導致融資成本增加。

## 分佔聯營公司損益。

分佔聯營公司損益由2006年的人民幣3.8百萬元減至2007年的人民幣3.6百萬元，減幅為6.1%，部分原因是本集團一家聯營公司(位於四川省宜賓市的百貨店)的稅務優惠待遇屆滿，以致該聯營公司的除稅後利潤減少。

## 除所得稅前利潤。

除所得稅前利潤由2006年的人民幣183.9百萬元增至2007年的人民幣547.7百萬元，增幅為197.8%，主要由於運營利潤增加所致。

## 所得稅。

本集團於2006年僅錄得所得稅開支人民幣6.0百萬元，實際稅率為3.2%，主要由於茂業東方時代(其擁有及運營茂業深圳華強北店的第二期)於2006年享有一年的免稅期，而2006年錄得虧損的成商並無所得稅開支，因此增加本集團的遞延稅項資產。本集團於2007年的實際稅率為18.9%，所得稅開支為人民幣103.6百萬元，此乃由於(a)茂業東方時代的一年免稅期於2006年年底屆滿；(b)成商於2007年錄得利潤；及(c)成商的遞延稅項資產減少人民幣23.7百萬元。

## 年度利潤。

年度利潤由2006年的人民幣177.9百萬元增至2007年的人民幣444.1百萬元，增幅為149.6%，主要由於除所得稅前利潤增加所致。

## 少數股東權益。

本集團於2006年錄得負少數股東權益人民幣39.1百萬元，於2007年則錄得正少數股東權益人民幣27.1百萬元，原因是成商於2006年錄得虧損，於2007年則錄得利潤。

## 本公司股東應佔利潤。

本公司股東應佔利潤由2006年的人民幣217.1百萬元增至2007年的人民幣417.0百萬元，增幅為92.1%，增加主要由於期間利潤上升所致。

## 截至2006年12月31日止年度與截至2005年12月31日止年度的比較

### 銷售總額。

銷售總額由2005年的人民幣2,113.2百萬元增加50.0%至2006年的人民幣3,170.0百萬元，主要由於下列因素：

- 銷售總額增加主要由於特許專櫃銷售總額由2005年的人民幣1,796.0百萬元增至2006年的人民幣2,733.9百萬元，增幅為52.2%。另一方面，直銷收入由2005年的人民幣317.2百萬元增至2006年的人民幣436.1百萬元，增幅為37.5%。
- 本集團茂業店的表現持續改善。尤其是，茂業深圳華強北店自2005年9月擴充後，其銷售總額於2006年大幅上升。茂業重慶江北店的銷售總額亦於2006年大幅攀升，部分由於地方政府於2005年10月於商店旁建設人行購物專用街道所致。另外，本集團於2005年租用毗連樓層的額外面積，擴充茂業珠海店，有助該店於2006年的增長。
- 本集團於2005年6月收購了成商大部分權益，成商因此成為本公司的綜合附屬公司。收購後，本集團關閉成商成都鹽市口店多月以進行翻新工程，並於2006年1月1日重新開業。鑒於上述原因，成商店對2005年銷售總額的貢獻僅佔部分，但對2006年全年的銷售總額作出貢獻。此外，誠如「—影響本集團運營業績的一般因素—收購成商及改善成商的運營及財務表現」所詳載者，本集團已採取多項改善成商店表現的措施，因而有助本集團於2005年及2006年間銷售總額的增長。

### 收入。

收入由2005年的人民幣918.1百萬元增至2006年的人民幣1,352.6百萬元，增幅為47.3%，與本集團銷售總額的增幅相符。此外，汽車銷售的收入亦由2005年的人民幣166.9百萬元增至2006年的人民幣280.5百萬元，增幅為68.1%，此乃由於加大管理、銷售及營銷力度，提升日產汽車的銷量。

### 其他收入。

其他收入由2005年的人民幣186.9百萬元增至2006年的人民幣299.1百萬元，增幅為60.1%，與銷售總額的增加相符。此外，成商於收購後採納本集團的採購程序，因而改善與特許經銷商的安排條款。另外，由於鞏固其商店的市場地位，本集團一般能夠提高向特許經銷商及其他商品供應商的收費，有助提升本集團的其他收入。

### 購買貨物及存貨變動。

購買貨物及存貨變動由2005年的人民幣457.1百萬元增至2006年的人民幣669.9百萬元，增幅為46.6%，此乃由於商品直銷額及汽車銷售額增加所致。

### 僱員開支。

僱員開支由2005年的人民幣110.0百萬元增至2006年的人民幣196.8百萬元，增幅為78.9%，主要由於因成商所招致作為終止福利的一次總付開支人民幣57.6百萬元，以及計入2006年全年成商的僱員福利，而2005年僅計入於2005年6月完成收購成商後的六個月期間的僱員福利所致。

### 折舊及攤銷。

折舊及攤銷由2005年的人民幣91.7百萬元增至2006年的人民幣133.4百萬元，增幅為45.4%，主要由於計入成商2006年全年的折舊及攤銷，但2005年僅計入於2005年6月完成收購成商後六個月期間的折舊及攤銷所致。

### 運營租金開支。

運營租金開支由2005年的人民幣94.4百萬元增至2006年的人民幣135.6百萬元，增幅為43.6%，主要由於計入成商2006年全年的租金開支，但2005年僅計入於2005年6月完成收購成商後六個月期間的租金開支所致。

### 其他運營開支。

其他運營開支由2005年的人民幣200.7百萬元增至2006年的人民幣264.5百萬元，增幅為31.8%，主要由於計入成商2006年全年的其他運營開支所致。

### 其他收益／(虧損)淨額。

本集團於2005年的其他收益淨額為人民幣4.1百萬元，主要由於出售可供出售投資、物業、機器及設備的收益所致。本集團於2006年錄得其他虧損淨額人民幣18.5百萬元，此乃由於成商於2006年進行股權分置改革錄得資本重組虧損人民幣22.3百萬元所致。

### 運營利潤。

運營利潤由2005年的人民幣155.2百萬元增至2006年的人民幣233.1百萬元，增幅為50.2%，原因是本集團收入增長以及上述其他種種因素的合併影響所致。另外，本集團2006年的運營利潤因成商向其僱員支付補償款項招致人民幣57.6百萬元終止福利及因成商進行股權分置改革錄得資本重組虧損人民幣22.3百萬元而受到不利影響，兩者合共導致2006年錄得人民幣79.9百萬元虧損。

### 融資成本。

融資成本由2005年的人民幣31.9百萬元增至2006年的人民幣53.0百萬元，增幅為66.0%，原因是銀行貸款增加。

### 分佔聯營公司損益。

分佔聯營公司損益由2005年的人民幣3.3百萬元增至2006年的人民幣3.8百萬元，增幅為15.2%，主要原因是本集團其中一家聯營公司(即位於四川省宜賓的百貨店)的利潤增加，而另一家聯營公司(位於四川省峨眉山的酒店)的虧損則減少。

### 除所得稅前利潤。

除所得稅前利潤由2005年的人民幣126.6百萬元增至2006年的人民幣183.9百萬元，增幅為45.3%，主要由於本集團運營利潤增加所致。

### 所得稅。

所得稅由2005年的人民幣9.5百萬元減至2006年的人民幣6.0百萬元，減幅為36.8%，原因是即使除所得稅前利潤於2006年增加，但本集團實際稅率仍然減少。本集團實際稅率由2005年的7.5%減至2006年的3.2%，主要由於茂業東方時代(其擁有及運營茂業深圳華強北店的第二期)於2006年享有一年的免稅期，而2006年錄得虧損的成商並無所得稅開支，因而增加本集團遞延稅項資產。

### 年度利潤。

年度利潤由2005年的人民幣117.1百萬元增至2006年的人民幣177.9百萬元，增幅為51.9%，主要由於除所得稅前利潤增加所致。

### 少數股東權益。

2005年及2006年均錄得少數股東權益虧損，涉及的數額分別為人民幣19.7百萬元及人民幣39.1百萬元，此乃由於2005年及2006年成商均錄得虧損所致，並計入2006年全年的少數股東權益，但2005年則僅計入本集團收購成商後期間的少數股東權益。

### 本公司股東應佔利潤。

本公司股東應佔利潤由2005年的人民幣136.8百萬元增至2006年的人民幣217.1百萬元，增幅為58.7%，主要由於本集團年度利潤增加所致。

# 財務資料

## 分部資料

本集團經營下列業務分部：(i)百貨店運營，收入來自特許專櫃銷售佣金、直銷及商店租賃；(ii)汽車銷售；及(iii)其他，主要包括投資物業租賃、酒店及餐廳運營，以及廣告。下表載列本集團截至2007年12月31日止三個年度的業務分部的收入及分部業績。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
分部收入			
—百貨店運營	913.8	1,335.5	1,568.1
—汽車銷售	167.8	281.9	312.9
—其他	19.2	26.3	34.5
分部業績			
—百貨店運營	198.5	384.2	603.9
—汽車銷售	(1.1)	5.3	8.6
—其他	4.1	4.4	3.9
分部業績佔分部收入百分比 <sup>(1)</sup>			
—百貨店運營	21.7%	28.8%	38.5%
—汽車銷售	(0.6)%	1.9%	2.8%
—其他	21.5%	16.9%	11.4%

(1) 任何年度的分部業績佔分部收入百分比相等於年度分部業績除以分部收入。

## 流動資金及資本資源

本集團的主要資金來源為運營所產生的現金及借貸，以及本公司股東提供的權益。本集團主要的資金用途為運營開支、開設新店引致的開支、收購或投資其他百貨店、購置其他固定資產、收購本集團附屬公司及聯營公司的股本權益、營運資金及償還債務。

本集團的流動資金主要視乎本集團自運營產生現金流量及於債項到期時取得對外融資以履行債務責任的能力，以及本集團的未來資本開支。本集團運營現金流量或會因數項本集團不能控制的因素而受不利影響。本集團取得對外融資的能力亦視乎數項因素，包括本集團的財務表現及信譽度以及與貸款人的關係而定。

## 現金流量

下表列示本集團於截至2007年12月31日止三個年度合併現金流量表的現金流量數據摘要。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
運營活動現金(流出)／			
流入淨額	416.7	468.8	583.3
投資活動現金(流出)／			
流入淨額	(124.8)	(507.1)	(19.2)
融資活動現金(流出)／			
流入淨額	191.7	(250.5)	(462.2)
現金及現金等價物(減少)／			
增加	483.6	(288.8)	101.9



## 運營活動產生現金流量

運營活動現金流入淨額由2006年的人民幣468.8百萬元增至2007年的人民幣583.3百萬元。除本集團於2007年的除稅前利潤人民幣547.7百萬元外，本集團的運營現金流入於2007年為人民幣583.3百萬元，主要反映(i)已收取的保證金、應計費用及其他應付款項增加人民幣164.6百萬元，增加主要由於深圳茂業品牌店出售的預付現金禮品券結餘增加；以及(ii)應付貿易賬款增加人民幣116.2百萬元，與銷售總額的增幅相若。此等增幅部分因下列各項而有所抵銷：(a)本集團償還結欠控股股東集團成員的款項，以致應付關連人士款項減少人民幣180.7百萬元；(b)本集團因籌備全球發售而向控股股東集團預付租金，以致預付款項及其他應收款項增加人民幣113.6百萬元；及(c)2007年的除所得稅前利潤及實際稅率增加，因而錄得稅款人民幣68.8百萬元。

本集團運營活動產生的現金流量淨額於2005年為人民幣416.7百萬元，而2006年則為人民幣468.8百萬元。除本集團於2006年除稅前利潤人民幣183.9百萬元外，本集團運營活動產生的現金流量主要來自(a)應付有關連人士款項增加人民幣70.1百萬元；及(b)預付款項及其他應收款項減少人民幣42.4百萬元，原因乃於2006年12月31日，本集團已在交易完成後獲退還成商股份的全面收購建議的保證金，而於2005年12月31日則需維持該等保證金。

2005年的運營活動產生現金淨額為人民幣416.7百萬元。除2005年錄得除稅前利潤人民幣126.6百萬元外，本集團運營活動產生的現金流量淨額主要反映本集團收取的保證金、應計費用及其他應付款項增加人民幣147.6百萬元，而應付貿易賬款則增加人民幣108.6百萬元，二者均主要由於本集團收購成商後的業務擴充所致，部分此等款項因本集團收購成商後的業務擴充帶來的預付款項及其他應收款項增加人民幣179.9百萬元以及成商股份的全面收購建議所需保證金而予以抵銷。

## 投資活動產生現金流量

投資活動現金流出淨額由2006年的人民幣507.1百萬元減至2007年的人民幣19.2百萬元。本集團於2007年的投資活動現金流出淨額為人民幣19.2百萬元，主要由於(i)合共以人民幣96.3百萬元購買物業、機器及設備，尤其是成商購買樓宇及其他裝置以開發新成商綿陽店，以及購買用於成都九眼橋區開發項目的物業；及(ii)為新成商綿陽店收購土地使用權而產生的土地租賃預付款人民幣40.4百萬元，當中部分因下列各項而有所抵銷：(a)原到期日超逾三個月的銀行存款減少人民幣81.4百萬元，主要是由於2006年12月31日至2007年12月31日止期間，本集團為於中國申請首次公開發售證券而存放於證券賬戶的存款有所減少；及(b)出售若干附屬公司(特別包括成商若干從事非核心業務的附屬公司)獲得人民幣22.6百萬元。

投資活動所用現金流量淨額由2005年的人民幣124.8百萬元增至2006年的人民幣507.1百萬元。本集團於2006年的投資活動所用現金流量淨額主要由於(a)收購成商的餘下付款人民幣139.4百萬元；(b)購買發展中物業的款項人民幣146.0百萬元，主要用於購買重慶市若干房地產；(c)本集團用作銀行貸款抵押的定期存款及受限制存款增加人民幣108.5百萬元；及(d)購買固定資產所用人民幣65.2百萬元，此等款項主要用於翻新成商南充店及成商成都鹽市口店以及購買倉庫用地。

本集團於2005年投資活動所用現金流量淨額主要由於(a)以人民幣106.0百萬元購買固定

## 財務資料

資產，此等資產主要用於擴充茂業深圳華強北店及翻新成商成都鹽市口店；及(b)收購成商所用現金款項淨額人民幣55.6百萬元(已計入成商的現金結餘)。

### 融資活動產生現金流量

融資活動現金流出淨額由2006年的人民幣250.5百萬元上升至2007年的人民幣462.2百萬元。本集團於2007年的融資活動現金流出淨額為人民幣462.2百萬元，主要是來自(a)支付股息合共人民幣854.4百萬元；及(b)支付利息人民幣99.1百萬元，部分因下列各項而有所抵銷：(a)銀行貸款增加淨額人民幣161.1百萬元；(b)應收關連人士款項減少人民幣303.0百萬元；及(c)應付有關連人士款項增加人民幣27.3百萬元。

本集團於2006年錄得融資活動現金流出淨額人民幣250.5百萬元，但2005年則錄得融資活動現金流入淨額人民幣191.7百萬元。本集團於2006年融資活動所用現金流量淨額主要由於向有關連人士墊款增加人民幣698.4百萬元，當中部分由銀行貸款增加淨額人民幣541.6百萬元抵銷。

本集團於2005年錄得融資活動現金流入淨額人民幣191.7百萬元，主要原因為向有關連人士墊款減少人民幣203.2百萬元及應付有關連人士款項增加人民幣136.1百萬元。另一方面，本集團已償還銀行貸款人民幣708.1百萬元，超出所借入新增銀行貸款人民幣592.4百萬元。

### 存貨

下表列示截至2007年12月31日止三個年度本集團的平均存貨週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
存貨週轉天數 .....	70.0	53.8	56.7

(1) 存貨週轉日乃按年度存貨結餘，除以年度採購貨物及存貨變動，乘以365天計算。

自2005年至2006年，本集團的存貨週轉天數減少，原因為本集團於百貨店業務提供的直銷商品中，增加受歡迎暢銷項目的比重，以及本集團在汽車銷售收入上升時並無按比例提高存貨。本集團的存貨週轉天數於2007年有所增加，主要原因是由於其與製造商訂立一次獨家銷售安排以買下兩種日產汽車車款的餘下存貨。

截至2008年2月29日，本集團存貨其後的銷售額為人民幣110.5百萬元。

### 應收貿易賬款

由於本集團絕大部分的銷售額均於購買時以現金、扣賬卡或信用卡支付，因此本集團百貨店業務並無應收貿易賬款。於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團其他業務的應收貿易賬款分別為人民幣3.8百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣3.9百萬元。本集團的在途現金主要為扣賬卡及信用卡交易的應收款項，一般一日清償。於2005年、2006年及2007年12月31日，在途現金分別為人民幣8.6百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣34.8百萬元。有關應收貿易賬款的進一步詳情，請參閱「附錄一——會計師報告」附註25。

本集團根據信貸歷史及現行市況，評估收回應收貿易賬款的可能性，以估計應收貿易賬款減值撥備，此舉需要作出估計及判斷。一旦事件發生或情況改變顯示該餘額有可能不能收回時，則會就應收貿易賬款作出撥備。當預期金額與原定估計有差異時，則該差異將

## 財務資料

會於估計改變的期間內，影響應收貿易賬款的賬面值，繼而影響其減值虧損。本集團於各結算日重估有關撥備。

### 其他應收款項

本集團於所示日期的其他應收款項如下。

項目	於12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
珠海金山百貨發展有限公司 .....	5,621	5,128	—
租約保證金 .....	—	—	13,877
已付上海證券中央登記結算公司的 保證金 .....	62,000	—	—
呼倫貝爾全新化工有限公司 .....	—	27,530	—
員工墊款、已收保證金及 其他多種項目 .....	5,177	3,304	7,027
應收成商前控股股東的有關連人士款項	102,950	102,950	—
成商就成商成都武侯店的合營企業應收 四川聚溢房地產發展有限公司賬款 ..	31,311	25,731	22,321
向鑫隆達預付茂業重慶解放碑店 的租金 .....	52,957	45,746	—
東風日產的廣告及宣傳費預付款項 ....	2,057	2,349	3,223
遷拆賠償的預付款項 .....	19,569	20,961	—
本公司作為借貸擔保人的負債所引致的 應收中嘉房地產開發有限公司(前稱 四川日興房地產開發有限公司) 的賬款 .....	14,867	—	—
其他 .....	35,393	34,592	51,863
合計 .....	<u>331,902</u>	<u>268,291</u>	<u>98,311</u>

於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團擁有其他應收款項分別為人民幣331.9百萬元、人民幣268.3百萬元及人民幣98.3百萬元。本集團的其他應收款項由2005年12月31日的人民幣331.9百萬元，減至於2006年12月31日的人民幣268.3百萬元，主要因為上海證券中央登記結算公司於本集團完成根據中國適用證券法律及法規收購成商已發行股份的要約後向本集團退回全數保證金。本集團的其他應收款項於2007年12月31日亦進一步減至人民幣98.3百萬元，主要因為成商前控股股東的有關連人士悉數償還人民幣103.0百萬元的欠款，以及因向控股股東集團轉讓茂業重慶解放碑店而出售鑫隆達租金預付款項所致。有關其他應收款項的進一步詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註28。

### 應付貿易賬款及應付票據

下表列示本集團於截至2007年12月31日止三個年度應付貿易賬款及應付票據週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
應付貿易賬款週轉天數 .....	141.1	95.8	91.1

(1) 應付貿易賬款及應付票據週轉天數乃按年末應付貿易賬款及應付票據結餘，除以(a)採購貨物及存貨變動加(b)特許專櫃銷售總額減(c)年度特許專櫃銷售佣金，乘以365天計算。

## 財務資料

根據特許專櫃銷售安排，本集團特許經銷商授予本集團的信貸期一般介乎10至45天；根據直銷安排，部分供應商要求本集團即時付款，而其他則授予本集團最多45天信貸期。本集團相信特許經銷商及直銷供應商授予的信貸期乃一般行業常規。本集團與其特許經銷商及其他商品供應商作出縮減還款時間的安排，推行網上付款系統，使付款手續更具效率，是應付貿易賬款週轉天數自2005年一直減少的部分原因。

### 其他應付款項

本集團於所示日期的其他應付款項如下。

項目	於12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未支付的款項.....	33,860	38,737	30,450
保證金.....	15,189	24,278	5,777
僱員福利計劃的變動所招致的 付款責任.....	120,330	—	—
向其他少數股東購入成商股份 的要約.....	49,440	—	—
向迪康購入成商而未付的代價.....	110,000	—	—
未付基建建築工程款項.....	—	18,945	—
其他.....	51,970	42,670	51,914
合計.....	<u>380,789</u>	<u>124,630</u>	<u>88,141</u>

於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團的其他應付款項分別為人民幣380.8百萬元、人民幣124.6百萬元及人民幣88.1百萬元。本集團於往績記錄期的其他應付款項，主要包括已訂約但未付款項、保證金及其他項目。已訂約但未付款項包括利息付款、行政開支、電話費及購買固定資產所支付款項。保證金主要指向特許經銷商及其他供應商收取的裝修保證金或其他保證金。其他項目包括本集團附屬公司所產生的應付款項，例如就轉讓持股權益所應付款項。

本集團的其他應付款項由2005年12月31日的人民幣380.8百萬元，減至2006年12月31日的人民幣124.6百萬元，主要因為本集團履行僱員福利計劃的變動所招致的付款責任，及向迪康及其他少數股東購入成商股份所支付的款項。於2007年12月31日，本集團的其他應付款項進一步減至人民幣88.1百萬元，部分原因是出售一家附屬公司導致未付的基建建築工程款項減少人民幣18.9百萬元。

### 運營資金

於2005年、2006年及2007年12月31日以及2008年2月29日，本集團流動負債淨額(或負運營資金)分別為人民幣686.9百萬元、人民幣224.3百萬元、人民幣393.5百萬元及人民幣301.4百萬元。根據應用於本集團商店出售的大部分貨品之特許專櫃銷售安排，本集團代表特許經銷商收取銷售所得款項，並於介乎10至45日的信貸期後一般按月與本集團特許經銷商結賬。信貸期自特許專櫃於特定月份進行銷售開始，並一般於下一個月本集團與特許經銷商預早協定的日期支付款項。本集團相信，此等付款條款乃一般行業常規。該等信貸期令本

## 財 務 資 料

集團能與特許經銷商一直維持相當數額的應付貿易賬款結餘。本集團以往使用部分此等可用資金作資本開支，導致運營資金虧絀。尤其是，本集團於往績記錄期及於2005年分別就擴充百貨店網絡及收購成商控股權益而造成大量資本開支。於2008年2月29日，本集團的負運營資金狀況亦部分歸因於2007年宣派及支付股息人民幣1,064.0百萬元，其與因預期要進行全球發售而進行的企業重組有關。展望未來，由於本集團預計上市後有足夠的財務資源作資本開支，故本集團未來無需動用應付特許經銷商的貿易賬款，作為資本開支。

於2008年2月29日，本集團的流動負債淨額為人民幣301.4百萬元，包括下列各項：

	於2月29日
	2008年
	人民幣千元
	(未經審核)
<b>流動資產</b>	
存貨 .....	96,011
按公允值計入損益表的權益投資 .....	18,628
應收貿易賬款 .....	6,371
預付款項及其他應收款項 .....	253,763
應收關連人士款項 .....	120,202
現金及現金等價物 .....	1,028,744
流動資產總值 .....	1,523,719
<b>流動負債</b>	
應付貿易賬款 .....	963,216
已收按金、應計費用及其他應付款項 .....	516,231
付息銀行貸款 .....	291,723
應付關連人士款項 .....	819
應付所得稅 .....	53,155
流動負債總額 .....	1,825,144
<b>流動負債淨額</b> .....	<b>(301,425)</b>

本集團集中管理資金活動，以確保資金安全及擁有充足流動資金運營業務。本集團存放額外現金作銀行定期存款，同時概無從事任何衍生交易。作為上市公司，成商採納獨立但類似方式管理其資金活動。

本集團利用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺的風險。此項工具計算金融工具及金融資產(例如應收貿易賬款)的到期情況及運營活動的預計現金流量。本集團預期日後以運營現金流量、借貸及本集團於全球發售所得款項淨額部分應付其營運資金所需。本集團預期的資本開支及其他現金需求，主要涉及開新店的計劃，或進行具潛力的投資或收購。尤其是，預計成商將就擴充成商成都鹽市口店並於四川省成都九眼橋區發展百貨店及其他房地產而招致巨額資本開支。有關本集團預期的資本開支及其他現金需求的詳情，請參閱「一 資本開支」一節，而有關成商計劃擴充成商成都鹽市口店並於成都九眼橋區發展百貨店及其他房地產的進一步詳情，見「業務 — 投資及其他業務」。此外，本集團計劃以現有現金流量的資金償還部分銀行貸款，藉以減低融資成本。

董事確認，本集團具備足夠運營資金，以應付由本招股章程刊發日期起計至少12個月所需（計及本集團運營產生現金流量及全球發售的估計所得款項淨額）。本集團特別計劃使用全球發售部分所得款項為運營資金，加上本集團的運營現金流量，預計足以支付本集團的現金支出，包括計劃資本開支。

有關運營資金情況及流動資金風險的進一步詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註38。

### 可供出售權益投資

於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團的可供出售權益投資分別為人民幣27.8百萬元、人民幣26.6百萬元及人民幣106.2百萬元。於2007年12月31日，本集團的可供出售權益投資主要為非上市權益證券，包括西寧新世紀有線電視網路公司的17.1%股本權益，衡平信託投資有限責任公司的0.7%股本權益、成都市商業銀行股份有限公司的1.0%股本權益、貴陽友誼(集團)股份有限公司的5.9%股本權益，及重慶醫藥股份有限公司的11.4%股本權益。除了於貴陽友誼(集團)股份有限公司及重慶醫藥股份有限公司的股本權益外，此等權益投資均為本集團收購成商前由成商所作的。本集團於重慶醫藥股份有限公司的股本權益乃於成商前主要股東的聯屬公司於2007年清償若干結欠成商的款項時獲得。

成商於西寧新世紀有線電視網路公司的權益投資於2007年12月31日為人民幣8.7百萬元。西寧新世紀有線電視網路公司主要於青海省西寧從事運營有線電視網路。成商於成都市商業銀行股份有限公司的權益投資於2007年12月31日為人民幣10.0百萬元。成都市商業銀行股份有限公司主要於四川省從事商業銀行業務。成商於衡平信託投資有限責任公司的權益投資於2007年12月31日按成本計值為人民幣10.0百萬元，因為衡平信託投資有限責任公司錄得嚴重虧損，故本集團於2007年12月31日作出減值撥備人民幣5.7百萬元，減值撥備的金額乃基於本集團應佔衡平信託投資有限責任公司的投資成本及資產淨值的差額而釐定。衡平信託投資有限責任公司乃非銀行金融機構。於2007年12月31日，本集團於重慶醫藥股份有限公司的權益投資為人民幣72.7百萬元，而本集團並無就該等投資計提任何減值。重慶醫藥股份有限公司主要於重慶從事醫藥銷售及分銷業務。本集團認為上述投資為非核心業務，並擬於適當機會出售有關投資。

本集團於貴陽友誼(集團)股份有限公司的投資於2007年12月31日為人民幣6.9百萬元。有關貴陽友誼(集團)股份有限公司業務的詳情，請參閱「業務—投資及其他業務」。本集團於貴陽友誼(集團)股份有限公司作出策略投資，以進一步擴充本集團的百貨店業務。

本集團於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。本集團於進行評估時，考慮的因素包括本公司的財務表現、近期進行的公平市場交易、大致相同的另一項投資的現時公允值、就類似條款及風險特式項目以現時適用利率貼現的預期現金流量、分佔所持非上市權益投資賬面淨值，及任何其他可能對本公司公允值有影響的其他資料。

# 財務資料

## 債務

本集團短期及長期借貸主要為銀行貸款。本集團向國內商業銀行取得借貸，撥資其大部分業務運營及資本開支。鑒於本集團的信用及國內現存備用的資金，本集團深信能夠持續向中國財務機構取得充足的融資。然而，倘本集團未能及時續期、重續或重新借入大額借貸，則本集團或未能償還債項、應付賬款及其他負債。

下表列示本集團於所示結算日的借貸。

	於12月31日			於2月29日
	2005年	2006年	2007年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>即期</b>				
銀行貸款 — 有抵押 .....	650,700	707,350	354,300	200,300
銀行貸款 — 無抵押 .....	10,500	18,450	10,000	10,000
長期銀行貸款即期部分				
— 有抵押 .....	5,800	48,000	246,081	81,423
	<u>667,000</u>	<u>773,800</u>	<u>610,381</u>	<u>291,723</u>
<b>非即期</b>				
長期銀行貸款 — 有抵押 .....	21,968	456,726	786,712	771,343
	<u>688,968</u>	<u>1,230,526</u>	<u>1,397,093</u>	<u>1,063,066</u>

下表載列本集團於所示日期按到期日劃分的借貸明細表。

	於12月31日			於2月29日
	2005年	2006年	2007年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>應償銀行貸款：</b>				
一年內 .....	667,000	773,800	610,381	291,723
第二年 .....	5,800	48,000	83,041	83,376
第三年 .....	5,800	75,000	85,114	85,475
三年以上 .....	10,368	333,726	618,557	602,492
	<u>688,968</u>	<u>1,230,526</u>	<u>1,397,093</u>	<u>1,063,066</u>

於2007年12月31日，本集團有抵押銀行貸款的年利率介乎4.51%至8.75%，而無抵押銀行貸款的年利率則介乎4.78%至9.22%。於2007年12月31日，本集團銀行貸款以本集團若干土地及樓宇、投資物業和土地使用權作為抵押，賬面淨值分別約為人民幣396.7百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣224.5百萬元。

於2007年12月31日，本集團共人民幣832.8百萬元的銀行貸款由黃先生、張靜女士及控股股東集團其他成員擔保；合共人民幣283.0百萬元的銀行貸款以控股股東集團所擁有的物業作抵押。於2007年12月31日，就控股股東集團所獲人民幣545.0百萬元的銀行貸款而給予的擔保尚未結清。就本集團銀行貸款而以控股股東集團擁有的物業所作的抵押及由控股股東集團所提供的擔保已經或將於2007年12月31日後但於上市前或上市時悉數解除。本集團就控股股東集團銀行貸款所提供的的所有擔保將於上市時解除。

## 財務資料

於往績記錄期，本集團並無拖延或欠償任何銀行借貸款項。於2007年12月31日，本集團並無未動用銀行信貸。

於2008年2月29日，本集團流動負債淨額為人民幣301.4百萬元。本集團於2008年2月29日的流動負債淨額組成部分，請參閱「一運營資金」。

### 資本開支

本集團的主要資本開支與購置物業、機器及設備及土地使用權有關。本集團透過內部產生現金及銀行以及其他借貸為過往的資本開支提供資金。

本集團於2005年、2006年及2007年的資本開支分別為人民幣106.1百萬元、人民幣65.3百萬元及人民幣139.1百萬元。

本集團計劃於三至五年內開設12家新店，包括於深圳、重慶及四川省開設八家新店，以及於江蘇省常州和無錫，以及遼寧省瀋陽等華東及東北地區主要城市開設四家新店。本集團預期有關項目會招致龐大的資本開支。此外，倘出現具吸引力的投資機會，本集團或許就收購其他百貨店權益或於目標城市收購位於黃金地段的物業而招致資本開支。此外，成商亦預期就「業務—投資及其他業務」所述發展成都兩處房產招致資本開支。

然而，本集團就未來資本開支的現行計劃須按業務計劃的轉變而改變，包括可能收購事項、市況及未來營商環境的前景。除法律及香港上市規則規定者外，本集團不會承擔刊發更新資本開支計劃的責任。見「前瞻性陳述」。

本集團預期以運營現金流量、全球發售所得款項及銀行貸款綜合撥資2008年及2009年的資本開支。基於市場上的商機，本集團擴充計劃的現金需求可能變動很大。本集團滿足資本開支需求的能力，亦可能受本集團的財務狀況、經營業績及國內外金融市場的流動資金所影響。本集團不能向閣下確保可以按本集團所接納的條款或按任何條款完成擴充計劃，或本集團可獲足夠的財務資源以完成擴充計劃。

### 合同責任、或然負債及資產負債表以外的交易

本集團根據不可撤銷運營租約租賃若干商店及辦公室物業。該等租約主要與本集團租用其百貨店的物業相關。於下表所示結算日，本集團根據不可撤銷運營租約的未來最低租賃付款總額如下。

	於12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	75,311	98,697	124,849
第二至第五年(包括首尾兩年) .....	138,539	111,522	491,191
五年後 .....	103,980	89,221	682,089
	<u>317,830</u>	<u>299,440</u>	<u>1,298,129</u>



## 財務資料

除上述運營租賃承擔外，本集團於所示日期的資本承擔如下。

	於12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：			
有關土地及樓宇 .....	12,063	7,426	25,680

本集團預期主要以全球發售所得款項淨額、銀行貸款及運營所得現金為該等資本承擔提供資金。

本集團並未訂立任何作對沖用途的財務工具。

本集團並無訂立任何財務擔保或類似承諾以作任何人士(本集團附屬公司及控股股東集團一名成員除外，詳情載述於「一 債務」)的付款責任擔保。除「一 債務」所披露者，以及除「歷史及架構 — 重大收購及投資 — 成商」所述向成商公眾股東轉讓成商股份的潛在負債及集團公司間負債外，於2007年12月31日，本集團概無任何尚未償還貸款資本(已發行或同意將予發行)、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、融資租約承擔、擔保、彌償保證或其他重大或然負債或資產負債表外安排，而已經或在合理程度上可能對本集團的財務狀況、財務狀況的變動、收入或開支、運營業績、流動資金、資本開支或資本資源產生本集團相信對投資者而言屬重大之即時或未來影響。

### 市場風險

本集團於正常業務過程中承受不同種類的市場風險，包括以下各項：

### 外幣風險

所有本集團的銷售額及成本均以人民幣列值。人民幣現時並非可自由兌換的貨幣。自1994年起，人民幣按中國人民銀行所設的匯率兌換為外幣。由1994年至2005年7月20日，人民幣兌美元的官方匯率大致穩定。於2005年7月21日，中國政府推出有管理的浮動匯率制度，讓人民幣匯價根據市場供需，以一籃子貨幣為參考，在有規管的範圍內浮動。同日，人民幣兌美元的價值升值約2%。於2007年5月18日，中國政府宣佈將容許人民幣於每日的外匯交易有較大的浮動。由2005年7月21日至最後實際可行日期，人民幣兌美元的價值已進一步上升約14%。

本集團的財務業績以人民幣列示，而本公司股份的股息(如有)將以港元支付。因此，人民幣貶值會對本集團以外幣計值的資產淨值、盈利及就股份宣派的任何現金股息價值帶來不利影響。請參閱「風險因素 — 人民幣匯率波動可能對本集團的運營及財務業績造成重大不利影響」。

本集團並無使用任何遠期合約、貨幣貸款或其他方法以對沖其外幣風險。

## 利率風險

本集團承受其短期及長期債項的利率變動所導致的利率風險。本集團所有銀行借貸乃以人民幣為單位，並按參考中國人民銀行制定的基準利率而釐定的利率向境內商業銀行借貸。本集團銀行貸款的利率可由本集團貸款人按中國人民銀行基準利率的變動而作調整。中國人民銀行近期已數度增加銀行存款及貸款的基準利率。於最後實際可行日期，中國人民銀行目前發出一年期貸款的基準利率為7.47%。中國人民銀行任何基準利率的增加將令本集團未償還借貸的利率及新貸款的成本增加，並因此對本集團的財務業績造成重大不利影響。就財務業績對利率變動敏感度的其他詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註38。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其承受的利率風險。

## 價格風險

權益價格風險為股權指數水平及個別證券價格變動而導致本集團於權益證券的投資的公允值下跌的風險。本集團因其持有及於合併資產負債表分類為可供出售權益投資及按公允值計入損益表的權益投資的投資而承受權益證券價格風險。尤其是，本集團的可供出售權益投資主要包括成商於本集團對其進行收購前於未上市權益證券中作出的投資，以及本集團於貴陽友誼集團的投資。本集團亦於中國的證券市場投資若干額外現金，其於資產負債表記錄為按公允值計入損益表的權益投資。本集團的上市權益投資乃於深圳及上海證券交易所上市，於結算日按市場報價計值。

2007年12月31日後，許多主要股份市場的價格均出現大幅下跌，包括本集團上市權益證券買賣的證券交易市場。有關本集團於上市權益證券投資的市值的進一步詳情，請參閱「附錄一一會計師報告」附註24及38。2007年12月31日後上市權益投資賬面值的減少並未於2007年12月31日的財務報表中反映。

## 信貸風險

本集團應收貿易賬款的信貸風險並非高度集中。本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行買賣，且並無向對手方要求抵押品。此外，本集團持續監控應收款項結餘，壞賬風險並不重大。對零售客戶的銷售以現金或扣賬或信用卡進行。本集團的其他財務資產(包括現金及現金等價物、可供出售權益投資、應收聯營公司款項及其他應收款項)的最高風險相等於該等資產的賬面值。有關應收貿易賬款及其他應收款項的信貸風險的其他量化數據，請參閱「附錄一一會計師報告」附註25及26。

由於本集團就一名控股股東集團成員所獲授及動用的銀行信貸而向銀行提供擔保，故本集團亦因此承擔信貸風險。有關該等擔保的進一步詳情，請參閱上文「一債務」一段及「附錄一一會計師報告」附註35及36。所有擔保將於上市時解除。

## 通脹風險

過往三年，中國並無經歷嚴重通脹，因此通脹對往績記錄期的業務未有嚴重影響。據

中國國家統計局資料，於2005年、2006年及2007年，消費物價指數的變動分別為1.8%、1.5%及4.8%。然而，中國的經濟最近則有通脹上升的跡象。

## 最近頒佈的會計準則

尚有數項已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則，惟本集團尚未採納的包括國際會計準則第1號(經修訂) — 財務報表的呈列、國際會計準則第1號的修訂：財務報表的呈列 — 可認沽財務工具及清盤時所產生的責任、國際會計準則第23號(經修訂) — 借貸成本、國際會計準則第27號(經修訂) — 綜合及獨立財務報表、國際會計準則第32號的修訂：財務工具 — 呈列、國際財務報告準則第2號：以股份為基礎的付款 — 歸屬條件及註銷、國際財務報告準則第3號(經修訂) — 業務合併、國際財務報告準則第8號 — 運營分部、國際財務報告詮釋委員會第11號 — 國際財務報告準則第2號 — 集團和庫存股份交易、國際財務報告詮釋委員會第12號 — 服務經營權安排、國際財務報告詮釋委員會第13號 — 客戶忠誠計劃及國際財務報告詮釋委員會第14號 — 國際會計準則第19號 — 對界定利益資產、最低資金規定及其相互作用之限制。

本集團目前正評估初步應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋的影響。本集團預期該等新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋，不太可能對本集團運營業績及財務狀況構成重大影響。

## 股息及股息政策

有關重組方面，誠如「歷史及架構 — 重組」所述，中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業向其當時的權益持有人宣派股息合共人民幣1,064.0百萬元。該等股息已於2007年獲中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業的權益持有人批准。已宣派的股息當中，人民幣854.4百萬元已於2007年內支付，餘下人民幣209.6百萬元的已宣派股息於2007年12月31日後支付。於2008年3月22日，本公司進一步向其當時的權益持有人宣派股息80.0百萬港元(約相等於人民幣72.6百萬元，假設按匯率1.00港元兌人民幣0.9076元換算)，此等股息已於2008年4月7日悉數結清。支付該等股息的資金來源為本集團的運營現金流量及控股股東集團償還欠本集團的款項。閣下應注意過往的股息分派並非本集團未來股息分派政策的指標。

於全球發售完成後，本公司股東可收取本公司所宣派的股息。股息派付與否及相關數額由董事酌情決定，並將視乎本公司未來業務及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事視為相關的其他因素。股息的任何宣派、支付及股息金額均須符合本公司章程文件及開曼群島公司法規定，包括(如有規定)獲得股東批准。此外，本公司的控股股東將可影響本公司股東於股東大會上批准任何股息派付。

未來股息派付亦會取決於是否獲得本公司中國附屬公司所派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算的利潤淨額派付，而中國會計準則與其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。根據中國法律，外商投資企業(例如本公司若干中國附屬公司)須撥出部分利潤淨額作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若本公司附屬公司有負債或虧損，或本公司或本公司附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券工具或其他協議有任何限制契諾，本公司附屬公司分派股息亦可能受到限制。

## 財務資料

本集團現時計劃於截至2008年12月31日止年度宣派不少於其權益持有人應佔利潤30%的股息，但須視乎上述因素而定。本公司股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將以本公司董事認為合法、公平及可行的方式向本公司股東派付。

### 可供分派儲備

於2007年12月31日，由於本公司僅於2007年8月8日註冊成立，故本公司並無任何可供分派予股東的儲備。

### 物業估值

獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司，對本集團於2008年2月29日的物業權益(包括土地使用權)的估值為人民幣4,879.1百萬元。其函件的全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄四。

本招股章程附錄四所列有關物業權益(包括土地及樓宇、投資物業及土地使用權)於2007年12月31日的賬面淨值，與其於2008年2月29日公允值的對賬如下：

	<u>人民幣百萬元</u>
已計入本招股章程附錄一所載會計師報告的	
本集團於2007年12月31日的物業權益(包括土地及樓宇、	
投資物業及土地使用權)的賬面淨值 .....	963
減：截至2008年2月29日止兩個月的攤銷(未經審核) .....	2
截至2008年2月29日止兩個月的折舊(未經審核) .....	<u>12</u>
於2008年2月29日的賬面淨值(未經審核) .....	949
於2008年2月29日的估值 .....	<u>4,879</u>
估值盈餘淨額 .....	<u><u>3,930</u></u>

# 財務資料

## 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明假設全球發售於2007年12月31日已進行，全球發售對本公司該日的有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供參考，且基於其假設性質，未必真實反映倘全球發售於2007年12月31日或任何未來日子完成後的有形資產淨值。

未經審核備考經調整有形資產淨值，乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載於2007年12月31日本公司權益持有人應佔經審核合併資產淨值而編製，並已作下述調整。

	於2007年 12月31日			未經審核 備考經調整 每股股份 有形資產 淨值	未經審核 備考經調整 每股股份 有形資產 淨值
	本公司權益 持有人 應佔經審核 有形資產淨值	全球發售的 估計所得款項 淨額	未經審核 備考經調整 有形資產淨值		
	人民幣百萬元 (附註1)	人民幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元		
根據發售價 每股股份2.90港元計算.....	155.5	2,110.1	2,265.6	0.44	0.49
根據發售價 每股股份3.80港元計算.....	155.5	2,781.2	2,936.7	0.57	0.64

附註：

- 於2007年12月31日本公司權益持有人應佔有形資產淨值：

	人民幣千元
本招股章程附錄一所載列的本集團經審核資產淨值.....	461,486
減：少數股東權益.....	(260,728)
本公司權益持有人應佔資產淨值.....	200,758
減：商譽.....	(45,286)
本公司權益持有人應佔有形資產淨值.....	<u>155,472</u>

- 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售股份及發售價每股股份2.90港元或3.80港元(為列示發售價範圍最低或最高價)，經扣除本公司應付的包銷費用及相關開支及不計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份計算。全球發售估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.90元的匯率(即中國人民銀行於2008年3月31日所報的當時匯率)將港元兌換為人民幣。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行5,113,000,000股股份為基準計算，惟不計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣0.90元的匯率(即中國人民銀行於2008年3月31日所報的當時匯率)兌換為港元。
- 本集團於2008年2月29日的物業權益已經由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司進行估值，而有關物業估值報告載於附錄四「物業估值」。上述未經審核備考經調整有形資產淨值並不計入因重估本集團物業權益引起的本集團應佔盈餘約人民幣3,930百萬元。重估盈餘將不會載入本集團截至2007年12月31日止年度的財務報表內。倘估值盈餘列入本集團財務報表，則額外的折舊／攤銷約人民幣88百萬元將會在截至2008年6月30日止六個月的合併收益表內扣除。

## 利潤預測

本集團預測，按本招股章程「附錄三 — 利潤預測」所載的基準，截至2008年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔合併利潤(根據國際財務報告準則編製)將不大可能少於人民幣290.4百萬元(約322.6百萬港元)。

## 財務資料

按全面攤薄基準及假設本公司自2008年1月1日起已上市，並於2008年1月1日合共已發行5,113,000,000股股份，本公司截至2008年6月30日止六個月的預測每股盈利約為人民幣0.057元(或0.063港元)。

本集團已向香港聯交所承諾，截至2008年6月30日止六個月的中期業績將根據香港上市規則第11.18條進行審核。

### 概無重大不利變動

本集團並未知悉自2007年12月31日(即本招股章程「附錄一——會計師報告」所載本集團最近期經審核合併財務資料的結算日)起，其財務狀況有任何重大不利變動。

### 香港上市規則規定作出的披露

本集團及董事確認，於最後實際可行日期，概無可能導致須根據香港上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

## 未來計劃及前景

有關本集團未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 本集團的策略」一節。

## 所得款項用途

扣除有關全球發售的包銷費用及估計開支後，並假設發售價為每股股份3.35港元（即指示發售價範圍每股股份2.90港元至3.80港元的中位數），全球發售所得款項淨額將合共約為2,717.4百萬港元（假設超額配股權不獲行使）。董事擬將全球發售所得款項淨額撥作以下用途：

- 約35%至40%（約951.1百萬港元至1,087.0百萬港元）可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處位於黃金位置的物業；
- 約30%至35%（約815.2百萬港元至951.1百萬港元）用作擴充本集團的零售網絡，包括於現有及新運營城市開設新百貨店；
- 約15%（約407.6百萬港元）用作翻新及提升本集團的現有百貨店；
- 約5%（約135.9百萬港元）用作提升本集團現有的信息科技系統；
- 不超過所得款項淨額總額10%的結餘金額（不多於271.7百萬港元）將用作營運資金及一般公司用途。

於最後實際可行日期，本集團並無識別任何將予收購的業務、公司或土地。就選擇合適收購目標而言，本集團將考慮本集團的發展策略、國內生產總值、該區的人均可支配收入及零售市場的大小、競爭、地理位置、可予收購的百貨店品牌及於目標區域設立三至五家百貨店的可行性。

倘發售價定為建議發售價範圍的上限，本集團將獲得額外所得款項淨額約372.8百萬港元，將可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處位於黃金位置的物業。

倘發售價定為建議發售價範圍的下限，全球發售的所得款項淨額將下跌約372.8百萬港元。在此情況下，上述每項用途所獲分配的款項將按比例減少。

倘超額配股權獲悉數行使（假設發售價為每股股份3.35港元），本集團將獲得額外所得款項淨額約416.3百萬港元，將可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處位於黃金位置的物業。

倘若全球發售所得款項淨額未有即時撥作上述用途，董事可將部分或全部所得款項存放於香港及／或中國的認可金融機構及／或持牌銀行作短期計息存款。

倘若所得款項用途有任何重大變動，本集團將於香港刊發一則公佈。

## 香港包銷商

高盛(亞洲)有限責任公司

香港上海滙豐銀行有限公司

瑞士銀行

摩根大通證券(亞太)有限公司

法國巴黎融資(亞太)有限公司

中銀國際亞洲有限公司

中國光大證券(香港)有限公司

第一上海證券有限公司

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

### 香港包銷協議

根據香港公開發售，本公司根據本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈香港發售股份以供認購。香港包銷商已個別(而非共同)同意，待香港聯交所上市委員會批准根據本招股章程所述的全球發售將予提呈發售的股份上市及買賣，以及符合香港包銷協議所載的若干其他條件後，按本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈但未獲認購的香港發售股份。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事項，香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使他人認購香港發售股份的責任可予終止：

(a) 倘下列事件出現、發生、存在或生效：

- (i) 開曼群島、香港、中國或美國(合稱「有關司法權區」)當地、全國或國際金融、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管、市場狀況(包括股票市場)或任何貨幣狀況出現任何變化或出現預期涉及上述變化的事態發展或發生會導致出現上述變化的事件或一連串事件；或
- (ii) 任何有關司法權區任何法院或其他主管當局頒佈新法例或法規，或修訂現行法例或法規或修改其詮釋或引用；或
- (iii) 有關司法權區出現任何或一連串不可抗力事件或出現任何或一連串影響有關司法權區的不可抗力事件(包括但不限於天災、戰爭、騷亂、擾亂公眾秩序、暴動、經濟制裁、火災、水災、爆炸、爆發疾病或疫症(包括但不限於嚴重急性呼吸道症候群及禽流感)、恐怖主義活動、罷工或停工)；或
- (iv) 紐約證券交易所或香港聯交所全面暫停或嚴重限制股份或證券買賣，或有關司法權區證券交收或結算服務或程序受阻；或



- (v) 香港(由財政司司長及／或香港金融管理局或其他主管當局頒佈)、紐約(由美國聯邦或紐約州層面的或其他的主管當局頒佈)或其他有關司法權區全面禁止商業銀行活動；或
- (vi) 有關司法權區更改稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)或出現上述預期更改的發展；或
- (vii) 本公司或本集團任何成員公司的財務或其他狀況或盈利、業務、業務前景或財政或經營狀況出現任何變化；或
- (viii) 執行董事被控觸犯公訴罪行或法例或其他規定禁止其擔任公司管理層的任何改變或發展；或
- (ix) 本公司主席或行政總裁退位；或
- (x) 監管或政治機關或團體對董事採取行動或監管或政治機關或團體公佈擬採取任何該等行動；或
- (xi) 爆發任何涉及有關司法權區的敵對狀況或敵對狀況升級(無論是否已或曾否宣戰)或任何有關司法權區宣佈國家進入緊急狀況或開戰；或
- (xii) 對本集團任何成員公司或黃先生威脅提出或提出任何訴訟或索償；或
- (xiii) 提出呈請將本集團任何成員公司結束或清盤，或本集團任何成員公司與債權人訂立任何債務重組或安排，或訂立計劃安排或通過將本集團任何成員公司結束的決議案或就本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人，或本集團任何成員公司出現任何類似事宜，

而在各情況下，聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)全權認為：

- (A) 對本集團整體業務、財務或其他狀況或前景具有或將有或可能有任何重大不利影響；或
  - (B) 對全球發售或發售股份的獲全數認購具有或將有或可能有重大不利影響；或
  - (C) 導致按本招股章程所載的條款及方式進行全球發售或交付發售股份並不可行、不適宜或不恰當；或
- (b) 聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)獲悉：
- (i) 任何事項或事件顯示在香港包銷協議中作出的任何陳述、保證及承諾失實、具誤導性或不準確並對全球發售有重大不利影響；或
  - (ii) 本公司根據香港包銷協議的責任遭違反並對全球發售有重大不利影響；或
  - (iii) 本公司或本集團任何成員公司違反香港公司條例或香港上市規則；或

- (iv) 本招股章程及申請表格所載任何陳述在任何重大方面屬於或被發現為失實、不準確或具誤導性；或
- (v) 發生或發現存在任何假設於緊接本招股章程日期前發生而並無於本招股章程中披露乃構成本招股章程之一項重大遺漏事宜，或本招股章程(或與預期中的股份認購有關的任何其他文件)或全球發售任何方面並無遵守香港上市規則或其他適用法例或規例；或
- (vi) 發生任何事件、行為或不行為而導致或可能導致本公司根據香港包銷協議所載彌償保證而須承擔任何重大責任；或
- (vii) 提出將本公司或本集團任何成員公司結業或清盤的呈請，或本公司或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解協議或安排或訂立任何償債計劃或通過將本公司或本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人處理本公司或本集團任何成員公司所有或重大部分資產或業務，或出現有關本公司或本集團任何成員公司而就全球發售而言屬重大的任何類似事件；或
- (viii) 本集團整體財務或其他狀況、盈利、業務或運營出現任何重大不利變動或可能出現重大不利變動；或
- (ix) 本公司刊發、刊登、發佈或公開發表任何公佈、通函或文件，以更新、更改、補充或修正本招股章程或申請表格(不論有否取得香港包銷商的同意)，而聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)全權認為(A)會對或將會對或有可能對本集團的整體業務、財政或其他狀況或前景產生重大不利影響；或(B)已經或將會或可能會對全球發售的成功進行或悉數認購發售股份構成重大不利影響；或(C)致使根據本招股章程項下條款或方式進行全球發售或交付發售股份成為不可能或不宜。

## 根據香港上市規則向香港聯交所作出的承諾

### 本公司的承諾

本公司已向香港聯交所承諾，未經香港聯交所事先同意，於上市日期起計六個月內，本公司將不會發行其他股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否已有類別上市)或就上述發行訂立任何協議(不論是否將於股份開始買賣後六個月內完成發行任何有關股份或證券)，惟下列情況則除外：

- (a) 香港上市規則第10.08條所指明的情況；或
- (b) 根據全球發售及超額配股權所指明的情況。

## Maoye Investment 的承諾

Maoye Investment 已向香港聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權或借股協議的規定外，未經香港聯交所事先書面同意，其不會並促使相關登記持股人不會：

- (a) 於自最後實際可行日期起至上市日期起計滿六個月之日止期間（「首六個月期間」）任何時間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何本公司股份或證券，或以其他方式就該等由其實益擁有的股份或證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於首六個月期間屆滿當日起計六個月（「第二個六個月期間」）內任何時間，出售或訂立任何協議出售以上(a)段所述的任何股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，以致其在出售上述股份或證券、或行使或執行有關選擇權、權利、權益或產權負擔後不再成為本公司控股股東。

Maoye Investment 亦已向香港聯交所及本公司承諾，在最後實際可行日期起至上市日期起計滿十二個月之日止期間，其將立即知會本公司以下事項：

- (a) 以香港上市規則允許的任何認可機構為受益人而對其實益擁有的任何本公司股份或證券作出的任何質押或押記，以及所質押或押記的本公司有關股份或證券的數目；及
- (b) 其接獲任何承押人或承押記人發出的任何指示（不論是口頭或書面），指任何該等已質押或押記的本公司股份或其他證券將被出售。

本公司獲 Maoye Investment 知會上述事宜（如有）後，亦會盡快通知香港聯交所，並在接獲 Maoye Investment 的通知後，盡快在報章刊登通告，以披露該等事宜。

## 向包銷商作出的承諾

### 本公司的承諾

本公司已分別向聯席賬簿管理人及香港包銷商承諾，除根據全球發售及資本化發行外（包括根據超額配股權），本公司在未經聯席賬簿管理人（代表香港包銷商）事先書面同意前，及除非在遵守香港上市規則規定的情況下，由香港包銷協議日期直至上市日期起計六個月屆滿的任何時間，不會直接或間接、有條件或無條件提呈、接受認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售，或購回本公司任何股本或其他證券或任何權益（包括但不限於可轉換為或行使為或交換為或成為可收取任何股本或證券或權益的證券），或訂立任何換股或其他安排可向其他人轉讓（全部或部分）上述的本公司股本或證券或權益的任何經濟後果的擁有權，不論前述任何交易是以交付股本或其他證券，現金或其他方式交收。

## 控股股東及 Maoye Investment 的承諾

各控股股東及 Maoye Investment 共同及個別向聯席賬簿管理人及香港包銷商承諾，除根據(A)全球發售；(B)超額配股權；(C)資本化發行；或(D)借股協議外，各控股股東及 Maoye Investment 概不會由香港包銷協議日期直至首六個月期間的任何時間未經聯席賬簿管理人事先書面同意前：

- (i) 提呈、質押、押記(不包括為真正的商業貸款，以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人進行的任何質押或抵押)、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股證購買或認購、借出、作出沽空、或以其他方式轉讓或出售(或訂立任何協議轉讓或出售或以其他方式設立任何期權、權利、權益或產權負擔)，直接或間接、有條件或無條件令本公司購回本公司任何股本或債務資本或其他證券或其任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使為或交換為或成為可收取任何股本或證券或權益的證券，不論為控股股東或 Maoye Investment 現時擁有或其後購入、直接擁有(包括作為託管人持有)或控股股東或 Maoye Investment 擁有實益擁有權者(統稱為「禁售股份」)前述限制乃明確協定，令控股股東及 Maoye Investment 不可從事任何對沖或其用意為或合理地預期會導致或引致禁售股份出售的其他交易，即使上述股份由控股股東或 Maoye Investment 以外的人士出售。上述禁止對沖或其他交易包括但不限於任何禁售股份的沽空或購買、出售或授出任何權利(包括但不限於任何認沽或認購期權)，或關於任何證券，包括關於或出自上述股份價值的重要部分)；或
- (ii) 訂立任何換股或其他安排將上述任何資本或證券或其任何權益的任何經濟後果有權的全部或部分轉讓予其他人；或
- (iii) 訂立任何交易，其經濟效果與上述(i)或(ii)所述的任何交易相同；或
- (iv) 同意或訂立上述(i)或(ii)或(iii)所述的任何交易，或公開宣布訂立上述(i)或(ii)或(iii)所述的任何交易的意圖，不論上述(i)或(ii)或(iii)的交易是以交付股份或其他證券或現金或其他方式交收。

禁售將由香港包銷協議日期起直至及包括上市日期後的六個月當日結束。此外，控股股東及 Maoye Investment 於第二個六個月期間，控股股東或 Maoye Investment 不會訂立上述(i)、(ii)或(iii)條所述的任何交易，或訂約或公開宣布訂立上述任何交易的意圖，倘緊隨上述轉讓或出售或行使或執行上述期權、權利、權益或產權負擔後，控股股東或 Maoye Investment 不再成為本公司一名「控股股東」(定義見香港上市規則)。

第二個六個月期間屆滿後，倘控股股東或 Maoye Investment 訂立任何該等交易或同意或訂約或公開宣佈訂立任何該等交易的意圖，則其將採取一切合理步驟，確保不會造成本公司證券的市場混亂或虛假市場。

## 佣金及開支

本公司將向聯席賬簿管理人(就其本身及代表香港包銷商)支付包銷佣金，金額相當於根據香港公開發售初步提呈的香港發售股份應付的發售價總額的3.5%，當中香港包銷商將會支付全部分包銷佣金(如有)。國際包銷商將收取的包銷佣金，相當於國際發售項下初步提呈的國際發售股份的發售價3.5%。此外，本公司可全權酌情向聯席賬簿管理人支付額外激勵費用，最高金額不超過發售價的0.5%乘以發售股份的總數目，並應於定價日釐定。就重新分配至國際發售的未認購香港發售股份而言，本公司將按適用於國際發售的比率支付包銷佣金，而有關佣金將支付予國際包銷商，而非香港包銷商。

## 彌償保證

本公司、控股股東及Maoye Investment已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償保證，包括彼等履行香港包銷協議項下的責任及本公司違反香港包銷協議所產生的虧損。

## 包銷商於本公司的權益

除彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任外，包銷商概無於本公司或其任何附屬公司擁有任何股權或權利(不論是否可依法執行)，以認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券。

## 國際發售

### 國際包銷協議

就國際發售而言，預期本公司於緊隨發售價釐定後，於2008年4月24日或前後與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，並受其當中所載條件所限，將名列國際包銷協議的國際包銷商將個別同意購買國際發售股份或促使買家購買國際發售股份。潛在投資者務請注意，倘未能訂立國際包銷協議，全球發售將不會進行。

根據國際包銷協議，本公司擬向國際包銷商授出超額配股權(其可於遞交香港公開發售申請最後一日起計最多三十日前，高盛諮詢聯席賬簿管理人由高盛全權酌情決定後代表國際包銷商行使)，要求本公司配發及發行最多合共129,450,000股額外股份，合共相當於根據全球發售初步提呈的發售股份的數目上限約15%。該等股份將按發售價出售，將(其中包括)用作補足國際發售的超額分配(如有)。

## 佣金及開支總額

假設每股股份的發售價為3.35港元(即既定發售價範圍每股股份2.90港元至3.80港元的中位數)，佣金及費用總額，連同香港聯交所上市費、香港證監會交易徵費0.004%、香港聯交所交易費0.005%、法律及其他專業費用以及有關全球發售的印刷及其他開支估計合共約為173.6百萬港元。就重新分配予國際發售的未獲認購香港發售股份，本公司將按適用於國際發售的比率支付包銷佣金，有關佣金將支付予國際包銷商(非香港包銷商)。

## 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。高盛、滙豐及瑞銀為全球發售的聯席全球協調人及聯席保薦人。高盛、滙豐、瑞銀及摩根大通為全球發售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

全球發售包括(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)：

- 根據下文「—香港公開發售」一節所述在香港進行的香港公開發售的86,300,000股股份(可按下文所述予以調整)；及
- 根據美國證券法144A規則或另一項豁免在美國向合資格機構投資者發售的776,700,000股國際發售股份(可按下文所述予以調整及視乎超額配股行使與否而定)。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份或表示有意(如符合資格)根據國際發售申請發售股份,惟不可同時提出兩項申請。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及根據美國證券法144A規則或另一項豁免在美國向合資格機構投資者;以及根據S規例向香港及美國以外其他司法權區的機構及專業投資者及預期對本公司股份有頗大需求的其他投資者,就發售股份進行選擇性營銷。國際包銷商正洽詢有意投資者對購入國際發售的發售股份的興趣。有意投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的發售股份數目,或會根據「全球發售的架構—定價及分配」所述重新分配。

## 定價及分配

發售價預期於釐定市場對發售股份的需求時,於定價日由聯席賬簿管理人(代表包銷商)及本公司協議釐定。定價日預期為2008年4月24日或前後,且於任何情況下不遲於2008年5月2日。

除非於遞交香港公開發售申請最後限期當日上午前另有公佈(於下文闡述),否則發售價將不超過每股發售股份3.80港元,且預期將不少於每股發售股份2.90港元。有意投資者務應注意,於定價日釐定的發售價可能(儘管預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

根據有意機構與專業投資者及其他投資者在累計認購意向過程中顯示的踴躍程度為基準,倘聯席賬簿管理人(代表包銷商並獲本公司同意)認為屬適當,全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍或會於遞交香港公開發售申請的最後期限當日上午或之前任何時間調至低於本招股章程所載者。在此情況下,本公司將於作出調低決定後盡快及於任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請最後期限,即2008年4月24日上午,於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低全球發售項下提呈發售的發售股

份數目及／或指示性發售價範圍的通告。有關通告亦將包括確認或修訂(視適用情況而定)於「概要」一節目前所載的發售數據及可能因上述調低而更改的任何其他財務資料。申請人於遞交香港發售股份申請前，應注意有關調低指示性發售價範圍的任何公佈，可能於遞交公開發售申請最後限期當日方會發表。香港公開發售的申請人務請注意，即使全球發售所提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍作出上述調低，申請一經遞交即不得撤回。發售價(倘獲議定)將定於經修訂的發售價範圍內。

於若干情況下，香港公開發售及國際發售項下提呈發售的股份，可能會按聯席賬簿管理人的酌情決定，於有關發售間重新分配。

國際發售項下發售股份的分配將由聯席賬簿管理人根據多項因素決定，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及是否預期有關投資者會於上市後進一步購入及／或持有或出售股份。上述分配可能會向專業、機構及企業投資者作出，而分派本公司股份的基準旨在建立鞏固的股東基礎，使本公司及其股東整體獲益。

香港公開發售項下分配予投資者的股份，將按香港公開發售所接獲的有效申請程度而定。分配基準或會因應申請人有效申請香港發售股份數目而有所不同，但會嚴格按比例配發。香港發售股份的分配可能會因應適當情況而進行抽籤，即部分申請人獲分配的股份數目，可能多於其他申請相同數目的香港發售股份申請人，而未中籤的申請人則不獲分配任何香港發售股份。

發行新股份的所得款項淨額估計約為2,717.4百萬港元。估計發行新股份所得款項淨額為按假設每股股份發售價3.35港元(即所述發售價範圍每股2.90港元至3.80港元的中位數)及扣除本公司就全球發售應付的包銷費及估計開支後計算。

適用的發售價、香港公開發售的申請踴躍程度及國際發售的踴躍程度，以及香港發售股份的分配基準，預期將於2008年5月2日以「如何申請香港發售股份 — 公佈結果」一節所述方式透過不同渠道公佈。

### 香港公開發售的條件

根據香港公開發售認購香港發售股份的所有申請，須於達成以下條件後方可獲接納：

- (a) 香港聯交所上市委員會批准已發行股份、發售股份(包括因行使超額配股權可能出售的任何股份)上市及買賣；
- (b) 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及
- (c) 於包銷協議指定日期及時間或之前(除非及倘若於上述日期及時間或之前上述條件獲有效豁免)及在任何情況下不得遲於2008年5月5日上午8時正，包銷商根據香港

## 全球發售的架構

包銷協議及國際包銷協議的責任已成為無條件，並無根據上述協議各自的條款終止。

若聯席賬簿管理人(代表包銷商)及本公司基於任何原因，未能於2008年5月2日之前協定發售價，則全球發售將會停止進行及失效。

若上述條件未能於上述日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將會失效，而本公司將隨即通知香港聯交所。本公司將於香港公開發售失效後翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發有關上述失效的通知。在上述情況下，所有申請款項將按「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。同時，申請款項將存放於收款銀行或其他根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)持牌的個別香港銀行戶口。

香港公開發售及國際發售各自的完成受多項因素影響，其中包括須待另一項成為無條件後且未有根據其條款終止，方可作實。

### 香港公開發售

本公司按發售價初步提呈發售86,300,000股新股份，以供香港公眾人士認購，該等股份相當於根據全球發售初步提呈可供認購的股份總數10%。根據香港公開發售而提呈發售的股份數目，將相當於緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本總數約1.7%，惟須受下文所述調整所規限。在香港，預期個人散戶投資者將透過香港公開發售申請發售股份。個人散戶投資者，包括通過銀行及其他機構在香港作出申請的個別投資者，如在國際發售中申請發售股份，將不會在國際發售中獲分配發售股份。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可要求根據國際發售獲發股份，並根據香港公開發售作出申請的任何投資者，向聯席賬簿管理人提供充足資料，以識別根據香港公開發售提交的有關申請，並確保上述申請並不包括在香港公開發售項下的任何股份申請。

發售價將不超過3.80港元，並預期不會低於2.90港元。根據香港公開發售提出申請的人士，須於申請時支付每股股份的最高發售價3.80港元，另加1.0%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。此即表示，就每手1,000股發售股份，閣下須在申請時支付3,838.34港元。若於定價日最終釐定發售價低於3.80港元(即最高發售價)，則會向成功申請人退還相應差額(包括多繳的申請款項所佔的經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，但不計利息。其他詳情載於「如何申請香港發售股份」。

僅就進行分配而言，根據香港公開發售初步提呈以供認購的86,300,000股股份(計及在香港公開發售及國際發售之間分配的發售股份數目的任何調整後)將平均分為兩組：甲組包括43,150,000股香港發售股份及乙組包括43,150,000股香港發售股份，兩組均會公平配發予成功申請人。甲組將配發予就香港發售股份所接獲、總額在5,000,000港元或以下(並不包括經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)的所有有效申請，乙組將配發予就



香港發售股份所接獲、總額為5,000,000港元以上但不超過乙組總值(並不包括經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)的所有有效申請。

申請人謹請注意，甲組及乙組的申請所獲分配的比例很可能有所不同。若香港發售股份其中一組(而非兩組)出現認購不足的情況，則多出的香港發售股份將轉撥往另一組以應付另一組的需求，並作相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。重複或涉嫌重複的申請，以及認購股數超出香港發售初步提呈的86,300,000股股份的50%(即43,150,000股香港發售股份)的申請將不獲受理。

香港公開發售及國際發售之間的股份分配可予調整。若於香港公開發售有效申請認購的股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的股份數目(i)15倍或以上但不多於50倍，(ii)50倍或以上但不多於100倍及(iii)100倍或以上，則根據香港公開發售可供認購的股份總數將分別增加至258,900,000股、345,200,000股及431,500,000股股份，分別相當於未行使超額配股權情況下，根據全球發售初步可供認購的股份總數30%(就情況(i)而言)、40%(就情況(ii)而言)及50%(就情況(iii)而言)。在上述情況下，分配予國際發售的股份數目，將按聯席賬簿管理人認為適當的方式相應調低，而上述額外股份將轉撥往甲組及乙組。此外，聯席賬簿管理人可能由國際發售分配發售股份至香港公開發售，以補足根據香港公開發售的有效申請。

若香港發售股份未獲全數認購，則聯席賬簿管理人有權按彼等認為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

### 國際發售

根據國際發售初步提呈以供認購或銷售的股份數目，將包括776,700,000股新股份，相當於全球發售初步提呈的發售股份總數約90%。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

根據國際發售，國際包銷商將有條件地根據美國證券法144A規則或另一項註冊豁免，以配售本公司的股份予美國合資格機構投資者，以及根據S規例向香港及美國以外其他司法權區的機構及專業投資者及預期對本公司股份有頗大需求的其他投資者有條件地配售本公司股份。

本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，該超額配股權可由高盛諮詢代表國際包銷商的聯席賬簿管理人後於遞交香港公開發售申請的最後期限當日起計30日內行使。若超額配股權獲行使，本公司將會刊發公佈。根據超額配股權，高盛將有權要求本公司按發售價配發及發行最多合共129,450,000股額外股份，合共佔初步提呈發售股份的15%。請參閱「有關本招股章程及全球發售的資料—超額分配及穩定價格」。

## 買賣安排

假設香港公開發售於2008年5月5日上午8時正(香港時間)或之前成為無條件，預期股份將於2008年5月5日上午9時30分開始在香港聯交所買賣。

## 包銷安排

於聯席賬簿管理人(代表包銷商)及本公司於定價日就發售價達成協議後，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷。

本公司預期於2008年4月24日或前後，在釐定發售價後盡快就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議於「包銷」一節概述。

# 如何申請香港發售股份

申請香港發售股份有兩種途徑。閣下可使用白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子指示要求香港結算代理人代表閣下提出認購香港發售股份的申請。除非閣下為代名人並在申請表格上提供所需資料，否則閣下或閣下及閣下的聯名申請人不可使用白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出超過一份申請(不論是個別或共同申請)。

## I. 使用申請表格提出申請

### 應使用的申請表格

倘若閣下欲以本身名義獲發行香港發售股份，應使用白色申請表格。

倘若閣下欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接寄存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶內，應使用黃色申請表格。

如閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士為個人，且符合以下各項，則閣下可以白色或黃色申請表格申請可供公眾人士認購的香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港住址；及
- 身處美國境外。

除使用黃色申請表格外，閣下亦可通過中央結算系統，以電子方式指示香港結算安排香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。任何分配予閣下的香港發售股份將以香港結算代理人的名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶內。

本公司股份的現有實益擁有人、董事、本公司或其任何附屬公司的行政總裁、或任何彼等的聯繫人(「聯繫人」一詞定義見香港上市規則)或任何美國人士(定義見S規例)或並無香港住址的人士，不得認購香港發售股份。

### 索取申請表格的地點

閣下可於2008年4月21日(星期一)上午9時正起至2008年4月24日(星期四)中午12時正的一般辦公時間期間於下列地點索取白色申請表格及招股章程：

#### 下列任何香港包銷商的辦事處

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號  
滙豐銀行總行15樓

# 如何申請香港發售股份

瑞士銀行  
香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期52樓

摩根大通證券(亞太)有限公司  
香港  
干諾道中8號  
遮打大廈28樓

法國巴黎融資(亞太)有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期63樓

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈26樓

中國光大證券(香港)有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心36樓

第一上海證券有限公司  
香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

或香港上海滙豐銀行有限公司下列任何分行：

港島區	香港總行 德輔道中分行 北角分行 太古城中心分行	香港皇后大道中1號 德輔道中141號中保集團大廈 北角英皇道306-316號雲華大廈地下 太古城中心1期65號舖
九龍區	觀塘分行 德福花園分行 黃埔花園分行 天安大廈分行	觀塘裕民坊1號 九龍灣德福廣場1期G座P16號舖 九龍黃埔花園第4期商場地下G6及6A號舖 長沙灣道777-779號天安工業大廈
新界區	屯門市廣場分行 元朗分行	屯門市廣場第二期高層地下1號舖 元朗青山公路150-160號元朗滙豐大廈地下

# 如何申請香港發售股份

或中國工商銀行(亞洲)有限公司下列任何分行：

港島區	皇后大道中分行 軒尼詩道分行 鰂魚涌分行	中環皇后大道中122-126號 銅鑼灣軒尼詩道468號金聯商業中心地下2A號 鰂魚涌英皇道1036-1040號地下
九龍區	尖沙咀東分行 深水埗分行 油麻地分行	尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B舖 深水埗荔枝角道290號地下 油麻地彌敦道542號
新界區	葵涌分行 大埔分行	葵涌和宜合道63號麗晶中心A座G02 大埔廣福道9號

或東亞銀行有限公司下列任何分行：

港島區	總行 中區分行 軒尼詩道399號分行	香港德輔道中10號 香港德輔道中31號 灣仔軒尼詩道399號東區商業大廈地下
九龍區	旺角分行 太子分行	彌敦道638-640號 彌敦道776-778號恒利商業大廈地下
新界區	東港城分行 沙田廣場分行 荃灣分行	將軍澳重華路8號東港城2樓217B號 沙田廣場地下3-4號 沙咀道239-243號

招股章程及申請表格可在上述地點於下列時間領取：

<b>2008年4月21日 星期一</b>	—	<b>上午9時正至下午4時30分</b>
<b>2008年4月22日 星期二</b>	—	<b>上午9時正至下午4時30分</b>
<b>2008年4月23日 星期三</b>	—	<b>上午9時正至下午4時30分</b>
<b>2008年4月24日 星期四</b>	—	<b>上午9時正至中午12時正</b>

閣下可於2008年4月21日(星期一)上午9時正起至2008年4月24日(星期四)中午12時正的一般辦公時間期間於下列地點索取**黃色**申請表格及招股章程：

- (1) 香港德輔道中199號維德廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯；或
- (2) 閣下的股票經紀可能備有此申請表格及本招股章程以供索取。

## 如何填寫申請表格

每份申請表格均有詳細說明，務請閣下仔細閱讀。倘若閣下未按照說明填寫，申請可能被拒絕受理，並連同所附支票或銀行本票以普通郵寄方式寄回閣下(如屬聯名申請，則名列首位的申請人)在申請表格所列的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

閣下務請注意，申請表格一經簽署，即表示：

- (a) 閣下**指示及授權**本公司及／或聯席賬簿管理人(或彼等各自之代理或代名人)根據章程之規定，代表閣下進行所有必要事宜，以香港結算代理人之名義登記分配

## 如何申請香港發售股份

予閣下之任何香港發售股份(包括在本公司香港之股東名冊分冊以香港結算代理人登記閣下獲分配之香港發售股份)，以及以其他方式令到本招股章程及申請表格所述之安排得以進行；

- (b) **承諾**簽署所有必要文件及進行所有必要事宜，以及根據章程規定，令香港結算代理人登記為閣下獲分配之香港發售股份之持有人；
- (c) **同意**獲分配予閣下之任何香港發售股份以香港結算代理人之名義登記，並直接存入由香港結算操作之中央結算系統，以按閣下在申請表格上之選擇，記存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定之中央結算系統參與者股份賬戶；
- (d) **同意**每位香港結算及香港結算代理人均可保留其絕對酌情權(1)不接納以公開結算代理人之名義登記獲分配予閣下之任何或部分香港發售股份，或不接納該等獲分配之香港發售股份存入中央結算系統；(2)安排該等獲分配之香港發售股份自中央結算系統中提取並轉入閣下名下(或如屬聯名申請人，則為名列首位之申請人)，有關風險及費用概由閣下承擔；(3)安排該等獲分配香港發售股份以閣下(或如屬聯名申請人，則為名列首位之申請人)之名義登記，在此情況下，該等獲分配香港發售股份之有關股票將以平郵方式寄予閣下之申請表格上所示地址，郵誤風險概由閣下承擔，而閣下亦可親身領取；
- (e) **同意**每位香港結算及香港結算代理人均可就閣下獲分配並以香港結算代理人之名義發出之香港發售股份之數目作出調整；
- (f) **同意**香港結算及香港結算代理人均毋須對概無載於本招股章程及申請表格之資料及陳述承擔任何責任；
- (g) **同意**香港結算及香港結算代理人均毋須在任何方面向閣下承擔任何責任；
- (h) **聲明、保證及承諾**香港發售股份未曾及不會根據美國證券法登記，而閣下及閣下為其利益收購香港發售股份的任何人士於填妥申請表格時，並非身處美國境內或並非美籍人士(按S規例所賦予之涵義)；
- (i) **確認**閣下已收取招股章程，並僅依賴本招股章程所載資料及陳述提出申請，而將不會依賴任何其他資料及陳述(招股章程之任何補充文件所載者除外)；
- (j) **同意**本公司、董事及任何批准本招股章程之人士僅須對本招股章程以及其任何增補所載資料及申述負責；
- (k) **同意**(在不損害閣下可能擁有之任何其他權利之情況下)閣下之申請一經接納，閣下不得因無意之失實陳述而撤銷申請或按本招股章程以外之規定撤回申請；
- (l) (如是項申請乃為閣下本身之利益而提出)**保證**是項申請乃為閣下利益，以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示而提出之唯一申請；
- (m) (如閣下為他人之代理)**保證**已向該位人士作合理查詢，確定是項申請乃為該位人士之利益，以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示而將會提出之唯一申請，而閣下已獲正式授權以該位人士代理之身份簽署申請表格(如適用)；

## 如何申請香港發售股份

- (n) **承諾及確認** 閣下(如是項申請乃為 閣下利益而提出)或 閣下為其利益提出是項申請之人士並無申請或認購或表示有意申請或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)並且不會申請或認購或表示有意申請國際發售項下之任何發售股份;
- (o) **同意** 閣下之申請、任何申請之接納及據此訂立之合約受香港法例管轄,並按其詮釋;
- (p) **保證**申請表格所載資料乃真實準確;
- (q) **同意**向本公司及/或其股份過戶登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自之顧問及代理披露個人資料及所需之 閣下或 閣下為其利益而提出申請之人士之任何資料;
- (r) 向本公司為其本身及各股東之利益(及因此本公司將因其接納全部或部分申請(包括由香港結算代理人提出之申請)而被視為已為其本身及代表各股東向各申請人(包括每位發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者)表示**同意**,遵守和符合公司條例及章程;
- (s) 向本公司及各股東表示**同意**股份持有人可自由轉讓其股份;
- (t) **授權**本公司代表 閣下與本公司各董事及高級職員訂立合約,而該等董事及高級職員據此承諾履行及遵守章程規定須向股東承擔之責任;及
- (u) 倘香港以外任何地區的法律適用於 閣下的申請,則**同意**及**保證** 閣下已遵從一切有關法律,而本公司、聯席賬簿管理人及包銷商及彼等各自的高級職員或顧問接納 閣下的認購申請或 閣下根據本招股章程所載條款及條件所享有的權利與責任而採取的行動不會違反香港以外地區的任何法律。

**黃色**申請表格在下列情況下為有效:

閣下作為申請人必須按下列所示填妥,並在申請表首頁簽署,只接納親筆簽名。

- 倘 閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)申請:
  - 指定的中央結算系統參與者必須於適當方格蓋上其公司印監(印鑑印列公司名稱),及填寫其參與者編號。
- 倘 閣下以中央結算系統個人投資者戶口持有人身份申請:
  - 必須在申請表內填上 閣下之姓名及香港身份證號碼;
  - 必須在適當的空格內填上 閣下之參與者編號。
- 倘 閣下以中央結算系統聯名個人投資者戶口持有人身份申請:
  - 必須在申請表內填上所有聯名投資者戶口持有人之姓名及香港身份證號碼;
  - 必須在適當之空格內填上 閣下的參與者編號。

## 如何申請香港發售股份

- 倘閣下以中央結算系統公司投資者戶口持有人身份申請：
- 必須在申請表內填上閣下之公司名稱及香港商業登記號碼；
- 必須在適當之空格內填上閣下的參與者編號及蓋上公司印鑑(印鑑印列公司名稱)。

倘中央結算系統參與者的資料不準確、遺漏或不完備(包括參與者編號及／或列有公司名稱的公司印章)或其他類似事宜，均可能導致申請無效。

如閣下的申請透過正式授權代表提出，則本公司及聯席賬簿管理人(作為本公司的代理人)可酌情並依據本公司認為適當的條件(包括閣下代表的授權證明文件)，決定是否接受該申請。本公司及聯席賬簿管理人(以本公司代理人身份)可全權酌情決定拒絕或接納全部或部分任何認購申請，而毋須申述任何理由。

### 公眾人士 — 申請香港發售股份的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同有關款項，必須於2008年4月24日(星期四)中午12時正前遞交；如該日並無辦理認購登記申請，則須於下一個辦理認購登記的申請日中午12時正前遞交。

閣下填妥的申請表格連同全數港元股款，須於下列時間投入上文「一索取申請表格的地點」一節所列香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司及東亞銀行有限公司任何一間分行的特備收集箱內：

**2008年4月21日 星期一** — 上午9時正至下午4時30分  
**2008年4月22日 星期二** — 上午9時正至下午4時30分  
**2008年4月23日 星期三** — 上午9時正至下午4時30分  
**2008年4月24日 星期四** — 上午9時正至中午12時正

辦理認購登記申請時間將由2008年4月24日(星期四)上午11時45分起至中午12時正止。

本公司於截止辦理認購登記申請後，方會開始處理香港發售股份的申請及配發香港發售股份。本公司不會於2008年5月21日後配發任何香港發售股份。

### 惡劣天氣對開始辦理認購登記申請的影響

倘若於2008年4月24日(星期四)上午9時正至中午12時正期間任何時間在香港懸掛下列訊號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

將不會開始辦理認購登記申請。登記申請將改為下一個營業日上午11時45分到中午12時正期間內開始進行(於該日上午9時正至中午12時正任何時間香港並無懸掛上述任何警告訊號)。

倘未能於2008年4月24日(星期四)開始及截止辦理登記香港公開發售認購申請，或若於本招股章程「預期時間表」一節所述其他日期香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，上述本招股章程「預期時間表」一節所述日期可能受到影響，屆時將發出公佈。



# 如何申請香港發售股份

營業日指星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

## 公佈結果

本公司預期不遲於2008年5月2日(星期五)上午9時正以下述方式公佈發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請數量、申請結果以及香港公開發售成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼：

- 聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))；及
- 本公司網站([www.maoye.cn/investor\\_relation.html](http://www.maoye.cn/investor_relation.html))至少連續五日。

本公司將根據香港上市規則第2.17A條於2008年5月2日(星期五)於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發通告公佈，當中同時包括發售價、國際發售的踴躍程度、公開發售的申請數量及香港發售股份的分配基準。

此外，本公司預期於下列所述日期、時間及方式公佈香港公開發售的申請結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼：

- 香港公開發售的分配結果由2008年5月2日(星期五)上午8時正至2008年5月8日(星期四)下午11時59分(每日24小時)期間於本公司的特備分配結果網頁 [www.tricor.com.hk/ipo](http://www.tricor.com.hk/ipo) 可供查閱。用戶查詢其分配結果時，需輸入其於申請表格上所提供的香港身份證／護照／香港商業登記編號。
- 香港公開發售分配結果可從本公司的香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢。申請人可於2008年5月2日(星期五)至2008年5月6日(星期二)(不包括2008年5月4日(星期日))上午9時正至下午6時正期間致電29801833，查詢其申請是否成功及其所獲分配的發售股份數目(如有)。
- 載有分配結果的特備分配結果冊子由2008年5月2日(星期五)至2008年5月5日(星期一)期間於所有收款銀行分行及支行各自的分行及支行的辦公時間內可供查閱，有關分行及支行的地址載於「如何申請香港發售股份—索取申請表格的地點」一節。

## 寄發／領取股票及退款支票

倘申請被拒、不獲接納或只獲部分接納，或最終釐定的發售價低於申請時所付的初步每股發售股份價格(不包括經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，或全球發售的條件並無按照「全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節所述達成，或任何申請被撤回或有關的任何配發作廢，則全部或有關部分的申請款項，以及有關經紀佣金、香港證監會交易徵費及聯交所交易費，將不計利息退還。本公司將盡力避免在退還申請款項(如適用)時出現不合理延誤。

本公司將不會發出任何有關香港發售股份所有權的臨時證明文件，亦不會就申請時所

## 如何申請香港發售股份

付的款項發出收據。在下文所述情況的規限下，將於適當時間以普通郵寄方式寄予閣下（如屬聯名申請，則名列首位的申請人）在申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔：

- (a) (i)倘若申請獲全部接納，將寄發所申請的全部香港發售股份股票；或(ii)倘若申請獲部分接納，則寄發成功申請的香港發售股份股票（使用黃色申請表格而獲全部或部分接納的申請人，其股票將按下文所述寄存入中央結算系統則除外）；及／或
- (b) 倘(i)若申請獲部分接納，則不獲接納部分多繳的申請香港發售股份款項；或(ii)倘申請全部不獲接納，則所有申請款項；及／或(iii)倘發售價低於申請時所付的每股發售股份初步價格，則發售價與申請時所付每股發售股份初步價格的差額，將連同1%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費（不計利息）以申請人（如屬聯名申請，則名列首位的申請人）為收款人發出「只准入抬頭人賬戶」的劃線支票退還。

閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼（或如屬聯名申請，則名列首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼）其中一部分或會列印於閣下的退款支票（如有）上。上述資料亦可能轉交第三方作退款用途。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。若閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

在下文所述情況的規限下，有關全部及部分不獲接納申請的多收申請股款（如有）退款支票，以及白色申請表格成功申請人的股票，預期將於2008年5月2日（星期五）或之前寄發。本公司保留權利在支票過戶前，持有任何股票及多收申請股款。

**若閣下使用白色申請表格提出申請：**

若閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在白色申請表格選擇親身領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則可於2008年5月2日（星期五）上午9時正至下午1時正，親臨本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。若閣下屬個人申請人，則不得授權任何其他人士代為領取。若閣下屬公司申請人，則須由授權代表攜同蓋上公司印章的公司授權書領取。個別人士及授權代表（如適用）於領取時均須出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。若閣下未於指定領取時間內領取退款支票及股票，該等退款支票及股票將於其後以普通郵寄方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

若閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，而並未於申請表格上註明將親身領取股票及／或退款支票（如有），或閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，或閣下的申請不獲受理、不獲接納或僅部分獲接納，或香港公開發售的條件並未根據本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節達成，或閣下撤回申請，或任何據此作出的配發無效，則閣下的股票（如適用）及／或就申請股款或其適當部分連同有關經紀佣金、香

# 如何申請香港發售股份

港聯交所交易費及香港證監會交易徵費(如有，不計利息)的退款支票(如適用)，將於2008年5月2日(星期五)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

申請人將就其所獲分配的所有香港發售股份獲發一張股票。

**若 閣下使用黃色申請表格提出申請：**

若 閣下使用**黃色**申請表格申請香港發售股份，而申請全部或部分獲接納，則 閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2008年5月2日(星期五)辦公時間結束時或在突發情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期，寄存入中央結算系統，以按 閣下在申請表格的指示，記存入 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或 閣下指定的中央結算系統參與者的股份賬戶內。

若 閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請，將香港發售股份記存入 閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份賬戶內， 閣下可向該中央結算系統參與者查核獲配發的香港發售股份數目。

若 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，本公司預期將於2008年5月2日(星期五)以「如何申請香港發售股份 — 公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果與香港公開發售結果。 閣下應細閱本公司將發表的公佈，如有任何誤差，須於2008年5月2日(星期五)下午5時正前或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期前向香港結算報告。 閣下亦可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時有效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核 閣下賬戶的最新結餘。緊隨香港發售股份記存入 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶後，香港結算亦會向 閣下發出活動結單，列明記存入 閣下的股份賬戶的香港發售股份數目。

若 閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在**黃色**申請表格選擇親身領取退款支票(如適用)，則請按上述**白色**申請表格申請人適用的相同指示領取退款支票。

若 閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，而並未於申請表格上註明將親身領取退款支票(如有)，或 閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，或 閣下的申請不獲受理、不獲接納或僅部分獲接納，或香港公開發售的條件並未根據本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售的條件」一節達成，或 閣下撤回申請，或任何據此作出的配發無效，則 閣下就申請股款或其適當部分連同有關經紀佣金、香港聯交所交易費及香港證監會交易徵費(如有，不計利息)的退款支票(如適用)，將於2008年5月2日(星期五)以普通郵遞方式寄往 閣下申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下自行承擔。

## II. 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並安排支付申請時應付的款項及支付退款。有關程序將按照參與者與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

## 如何申請香港發售股份

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可根據不時有效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，致電2979 7888中央結算系統「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) 發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填寫指示輸入表格：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
德輔道中199號  
維德廣場2樓

要求香港結算輸入**電子認購指示**。

招股章程可在上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示屬於中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

閣下被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下自行或透過閣下的經紀或託管商遞交申請的資料，轉交本公司及本公司股份過戶登記處。

由香港結算代理人代表閣下向香港結算發出**電子認購指示**申請香港股份

倘**白色**申請表格是由香港結算代理人代表發出**電子認購指示**認購香港發售股份的人士簽署時：

- (a) 香港結算代理人僅為該等人士的代名人，毋須就違反**白色**申請表格或本招股章程所載的條款及條件承擔任何責任；
- (b) 香港結算代理人代表該等人士個別作出下列事項：
  - (i) 同意將所獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並將其直接寄存入中央結算系統，以記存於代表該名人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份賬戶或該名人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內；
  - (ii) 承諾及同意接納由該名人士發出**電子認購指示**申請的香港發售股份數目或任何較少數目的香港發售股份；
  - (iii) 承諾及確認該名人士並無表示對國際發售有興趣、已申請或認購任何國際發售股份；
  - (iv) (如有關**電子認購指示**為以該名人士為受益人)聲明以該名人士本身利益僅發出一項**電子認購指示**；
  - (v) (如該名人士為他人的代理人)聲明該名人士為其代理人的利益僅發出一項**電子認購指示**，且該名人士已獲正式授權以該其他人士的代理人的身份發出該等指示；
  - (vi) 明白本公司、本公司董事及聯席賬簿管理人將依據上述聲明，決定是否接納該名人士發出的**電子認購指示**而配發香港發售股份；如該名人士作出虛假聲明，可能會被檢控；

## 如何申請香港發售股份

- (vii) 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為就該名人士作出**電子認購指示**而獲配發的香港發售股份的持有人，並根據本公司與香港結算個別同意的安排寄發股票及／或退還款項；
- (viii) 確認該名人士已細閱並同意遵守本招股章程所載條款、條件及申請手續；
- (ix) 確認該名人士在發出其**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅依據本招股章程所載資料及陳述，且除本招股章程任何增補文件所列載者外，不會依據任何其他資料及聲明，而該名人士同意，本公司、本公司董事、聯席賬簿管理人、包銷商或任何參與全球發售的人士，均毋須對任何該等其他資料或聲明承擔任何責任；
- (x) 同意本公司、董事及已授權招股章程的任何人士僅須對本招股章程及其任何增補文件載列的資料及陳述負責；
- (xi) 同意向本公司、本公司股份過戶登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的顧問及代理人披露該名人士的個人資料以及彼等可能要求提供的申請受益人的任何資料；
- (xii) 同意(在不影響該名人士可能享有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人所提出的申請一經接納，即不可因非故意作出的失實陳述而撤回有關申請；
- (xiii) 同意香港結算代理人根據該名人士發出的**電子認購指示**代表該名人士作出的任何申請於2008年5月21日前均為不可撤回。是項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，當該名人士發出指示時即具有約束力。該附屬合同將換取本公司同意，除按本招股章程所述其中一項程序外，本公司不會於2008年4月24日前，向任何人士發售香港發售股份。然而，如果根據香港公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條條文發出通告，免除或限制其對本招股章程所負責任，則香港結算代理人可於2008年5月21日或之前撤銷申請；
- (xiv) 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該項申請及該名人士的**電子認購指示**均不得撤回，而申請的接納將以本公司發表的香港公開發售結果公佈作實；
- (xv) 就有關發出香港發售股份的**電子認購指示**，同意該名人士與香港結算所訂立的參與者協議所列安排、承諾及保證，並將有關協議與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀；
- (xvi) 同意該名人士的申請、申請接納及由此而訂立的合約，均受香港法例管轄，並須按其詮釋。

# 如何申請香港發售股份

## 向香港結算發出電子認購指示的影響

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出此等指示，閣下(如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)將被視為已作出下列事項，而香港結算或香港結算代理人均毋須就下列事宜對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以代名人的名義代表相關中央結算系統參與者)代表閣下申請香港公開發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中扣除有關款項，以安排支付最高發售價及相關經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納，及／或發售價低於申請時支付的每股初步價格，安排退還有關申請款項(在上述各個情況下，包括經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)存入閣下指定的銀行賬戶內；
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格所列各項須代表閣下作出的事項。

## 重複申請

倘懷疑閣下提出重複申請或提出多於一份以閣下為受益人的申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣減閣下發出指示及／或以閣下為受益人而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否作出重複申請而言，閣下或以閣下為受益人向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**將視作實際申請。

## 最低申請數目及許可倍數

閣下自行或促使閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)可發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請認購1,000股以上香港發售股份的該等指示須為申請表格所載一覽表其中一個股數。申請認購任何其他數目的香港發售股份將不獲考慮，而任何該等申請將遭拒絕。

## 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者應於下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

**2008年4月21日星期一** — 上午9時正至下午8時30分<sup>(1)</sup>

**2008年4月22日星期二** — 上午8時正至下午8時30分<sup>(1)</sup>

**2008年4月23日星期三** — 上午8時正至下午8時30分<sup>(1)</sup>

**2008年4月24日星期四** — 上午8時正<sup>(1)</sup>至中午12時正

(1) 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2008年4月21日(星期一)上午9時正至2008年4月24日(星期四)中午12時正(每天24小時，截止申請日期除外)輸入**電子認購指示**。

## 惡劣天氣對截止申請日期的影響

輸入 閣下**電子認購指示**的截止時間將為2008年4月24日(星期四)(截止申請日期)中午12時正。倘若於2008年4月24日(星期四)上午9時正至中午12時正期間任何時間在香港懸掛下列訊號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則截止申請日期將會延至下一個營業日(於該日上午9時正至中午12時正任何時間香港並無懸掛上述任何警告訊號)。

倘未能於2008年4月24日(星期四)開始及截止辦理登記香港公開發售認購申請，或若於本招股章程「預期時間表」一節所述其他日期香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，該等本招股章程「預期時間表」一節所述日期可能受到影響，屆時將發出公佈。

## 香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為一名申請人，而每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而發出此等指示的人士將被視為申請人。

## 將股票寄存入中央結算系統及退還申請款項

- 本公司將不會發出任何臨時所有權文件，而繳付的申請款項亦不會獲發收據。
- 倘 閣下的申請全部或部分獲接納，則 閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2008年5月2日(星期五)營業時間結束時或在特殊情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期，寄存入中央結算系統，以記存入 閣下指示代為發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份賬戶或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶。
- 本公司預期在2008年5月2日(星期五)以「如何申請香港發售股份—公佈結果」所述的方式於報章刊登中央結算系統參與者(如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料(如有提供))的申請結果及 閣下的香港身份證／護照號碼或其他識別編碼(如為公司，則香港商業登記證號碼)。 閣下應查核本公司將發表的公佈，如有任何差誤，須於2008年5月2日(星期五)下午5時正或香港結算或香港結算代理人所指定的其他日期前通知香港結算。
- 倘 閣下指示 閣下的經紀或託管商代表 閣下發出**電子認購指示**，則 閣下亦可向該經紀或託管商查核 閣下獲配發的香港發售股份數目及退款金額(如有)。
- 如 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義申請，則 閣下亦可於2008年5月2日(星期五)透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時有效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核 閣下獲配發的香港發售股份數目及退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入 閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶及退款金額存入 閣下銀行賬戶後，香港結

## 如何申請香港發售股份

算亦會向閣下提供一份活動結單，列明記存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶的香港發售股份數目，以及記存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

- 倘閣下的申請全部或部分不獲接納，則有關申請款項的退款(如有)及／或發售價與申請時所付每股香港發售股份初步價格的差額，包括1%相關經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，將於2008年5月2日(星期五)不計利息記存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 香港公司條例第40條

為免生疑問，本公司及其他參與編製本招股章程的人士確認，每名自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者，均可根據香港公司條例第40條獲得賠償。

### 個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於由本公司、本公司過戶登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理人持有的閣下任何個人資料，並以適用於申請人(香港結算代理人除外)個人資料的相同方式處理。

### 警告

通過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份，僅為向中央結算系統參與者提供的服務。本公司、本公司董事、聯席賬簿管理人及包銷商不會就申請承擔任何責任，且不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可通過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出電子認購指示，中央結算系統投資者戶口持有人謹請盡早向系統發出電子認購指示。如中央結算系統投資者戶口持有人於接撥中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示方面遇到困難，請選擇：(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)在2008年4月24日(星期四)中午12時正前親臨香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入電子認購指示的表格。

### III. 可遞交的申請數目

僅於以下情況下方可提交多於一份的香港發售股份申請：閣下為代名人，在此情況下，閣下可以代名人的身份向香港結算發出電子認購指示(若閣下為中央結算系統參與者)，及可以閣下本身的名義代表不同的實益擁有人提交超過一份申請表格。在申請表格上「由代名人遞交」一欄中，閣下必須填寫各名實益擁有人下列資料：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼。

若閣下並無填寫上述資料，則有關申請將被視為就閣下的利益而遞交。



## 如何申請香港發售股份

除上述情況外，所有重複申請概不受理並將遭拒絕。

作為所有申請的條款和條件，填妥並遞交申請表格或發出**電子認購指示**，即表示閣下：

- (如申請乃為閣下的利益而提出)保證此乃根據申請表格或**電子認購指示**為閣下的利益而以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**而提出的唯一申請；
- (如閣下是其他人士的代理人)保證已向該名人士作出合理查詢，確定該申請是為該名人士的利益而以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**而提出的唯一申請，而且閣下已獲正式授權以該人士代理人的身份簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

如閣下或閣下及聯名申請人作出以下事宜，閣下**所有**申請即被視為重複申請而遭拒絕受理：

- (個人或聯同他人)使用**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**提出超過一份申請；或
- (個人或聯同他人)同時以一份**白色**及一份**黃色**申請表格，或以一份**白色**或一份**黃色**申請表格並向香港結算發出**電子認購指示**提出申請；或
- (個人或聯同他人)以一份**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**，申請香港公開發售項下初步提呈發售的香港發售股份50%以上。有關詳情見「全球發售的架構—香港公開發售」；或
- 曾經表示有意認購或曾獲配售或將獲配售任何國際發售項下的發售股份。

如閣下提交超過一份為**閣下利益**而提出的申請(包括香港結算代理人按**電子認購指示**提出的申請部分)，則閣下的所有申請亦將被視為重複申請而遭拒絕受理。如果由一家非上市公司提出申請且：

- 該公司主要業務為證券交易；及
- 閣下行使對該公司的法定控制權，

則該項申請將被視作為**閣下利益**而提出。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的構成；或
- 控制該公司一半以上的表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不計任何無權獲得超出指定金額的利潤或股本分派的任何部分)。

## IV. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

申請表格的附註詳細載列不獲配發任何香港發售股份的情況，務請閣下細閱。閣下務須特別留意下列不獲配發香港發售股份的情況：

### (a) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示，即表示閣下同意，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請，不可於2008年5月21日前撤銷。當閣下提交申請表格或向香港結算發出電子認購指示，而香港結算代理人因此代表閣下作出申請時，此項同意即為與本公司訂立的附屬合約並具有約束力。然而，根據香港公司條例第40條，負責本招股章程的人士根據該條發出公佈，免除或限制其對本招股章程所負責任，閣下方可於2008年5月21日或之前撤銷閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請。根據該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述其中一項程序外，不會於2008年4月24日或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。

若本招股章程發出任何增補文件，已遞交申請的申請人可能會或可能不會(視乎增補文件所載內容而定)獲通知可撤回其申請。若申請人未獲通知，或申請人已接獲通知但並未根據所獲通知的程序撤回申請，則已提交的一切申請將維持有效，並可能獲接納。除上文所述者外，申請一經提交即不可撤回，而申請人則被視為已按經補充的招股章程提交申請。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，當分配結果在公佈中公佈後，未被拒絕受理的申請即屬已獲接納分配。若有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (b) 本公司、聯席賬簿管理人或本公司或彼等各自的代理人可全權酌情拒絕或接納申請：

本公司、聯席賬簿管理人或本公司或彼等各自的代理人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就拒絕或接納任何申請申述理由。

### (c) 於以下情況香港發售股份的配發無效：

若香港聯交所上市委員會在下列期間並未批准股份上市，則配發予閣下或香港結算代理人(如閣下向香港結算發出電子認購指示或使用黃色申請表格作出申請)的香港發售股份將會無效：

- 由截止辦理認購登記申請日期起計三星期內；或
- 如聯交所上市委員會於截止辦理認購登記申請日期後三星期內知會本公司延長有關期間，則最多在六星期為限的較長時間內。

# 如何申請香港發售股份

(d) 於下列情況 閣下將不會獲配發股份：

- 閣下作出重複申請或 閣下被懷疑作出重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或承購或表示有意或已經或將會獲配發或分配(包括有條件及／或暫定)國際發售項下的發售股份。填妥任何申請表格或發出電子認購指示後，即表示 閣下同意不會申請或表示有意申請國際發售項下發售股份。本公司將採取合理步驟識別及拒絕已獲得國際發售項下發售股份的投資者於香港公開發售的申請，以及識別及拒絕已獲香港公開發售項下香港發售股份的投資者對國際發售所表示的興趣；
- 閣下未有按正確方法付款；
- 閣下以支票或銀行本票付款，但該支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
- 閣下未有根據申請表格上指示填妥申請表格(如 閣下以申請表格提出申請)；
- 包銷協議未能成為無條件；
- 其中一份包銷協議根據其條款遭終止；
- 閣下的申請超過在甲組或乙組初步提呈供公開認購的100%香港發售股份；
- 本公司相信，接納 閣下的申請將觸犯 閣下填寫及簽署申請表格所處司法權區的適用證券法律、規則或法規，或其他法律、規則或法規；或
- 閣下並不是按申請表格列表內所載數目申請認購發售股份。

閣下亦應注意， 閣下可於香港公開發售申請發售股份或表示有意認購國際發售項下的發售股份，但不得同時就兩項作出申請。

## V. 香港發售股份的價格

香港發售股份的最高發售價為每股3.80港元。 閣下亦須支付1%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，即 閣下須就每手1,000股香港發售股份支付3,838.34港元。申請表格內載有一覽表，列出所申請香港發售股份數目的實際應付金額。

閣下在申請香港發售股份時，須全數支付最高發售價，以及有關經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費。 閣下亦須於申請香港發售股份時根據申請表格或本招股章程所載條款以一張支票或一張銀行本票支付應付款項。

若 閣下申請獲接納，經紀佣金將付予香港聯交所參與者或聯交所，香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費將付予香港聯交所(香港證監會交易徵費乃由聯交所代表香港證監會收取)。

## VI. 退回申請股款

若閣下因任何理由而未能獲得任何香港發售股份，本公司將不計利息退還閣下所繳付的申請股款(包括有關的1%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)。

若申請僅獲部分接納，本公司將把閣下申請股款的適當部分(包括有關的1%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)，不計利息退還予閣下。

若最終釐定的發售價低於申請時繳付的每股香港發售股份的初步價格(不包括有關經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，則本公司會將多繳的申請股款，連同有關的1%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，不計利息退還閣下。

於寄發退款支票日期前應計的所有該等利息將撥歸本公司所有。

在特別情況下出現大幅超額申請時，本公司及聯席賬簿管理人可酌情決定不將若干以申請表格申請香港發售股份的細額申請股款支票(成功申請除外)過戶。

本公司預期於2008年5月2日(星期五)根據上述各種安排向閣下退還申請股款(如有)。

## VII. 開始買賣股份

股份預計將於2008年5月5日(星期一)開始於香港聯交所買賣。

股份的買賣單位將為每手1,000股，股份代號為848。

## VIII. 股份將合資格獲納入中央結算系統

倘若香港聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算接納股份的規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，股份可於上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統交收。

所有中央結算系統的活動均依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應向其經紀或其他專業顧問諮詢交收安排詳情，因上述安排將影響其權利及權益。

一切所需安排均已辦妥，以便股份獲納入中央結算系統內。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股章程而編撰的報告全文。誠如附錄七「送呈公司註冊處處長的文件及備查文件」一節所載，會計師報告的副本可供查閱。



安永會計師事務所  
香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

以下為吾等根據下文第2節所載基準編製有關茂業國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度各年(「有關期間」)財務資料的報告，以供載入 貴公司就建議其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市於2008年4月21日刊發的招股章程(「招股章程」)內。

貴公司根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3條法例，經綜合及修訂)在2007年8月8日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，以便按照本招股章程「歷史及架構」一節「重組」一段所詳述的集團重組(「重組」)，充當下列目前組成 貴集團各附屬公司的控股公司。

貴集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事百貨店運營業務。 貴公司及其附屬公司已採納12月31日為彼等財政年度的結算日。

本報告日期，組成 貴集團各主要公司及主要聯營公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及 運營地點及日期	註冊繳足 資本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
附屬公司：					
茂業百貨控股有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 2007年9月11日	50,000美元	100	—	投資控股
茂業百貨(中國)有限公司 (「茂業中國」) <sup>(2)</sup>	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(「中兆商業」) <sup>(3)</sup>	中國 2004年6月18日	1,000,000港元	—	100	投資控股
中兆投資管理有限公司 (「中兆投資管理」) <sup>(4)</sup>	中國 1997年10月28日	人民幣 50,000,000元	—	100	投資控股
深圳茂業商廈有限公司 (「茂業商廈」) <sup>(5)*</sup>	中國 1996年1月31日	12,000,000美元	—	100	投資控股及百貨 店運營
深圳市茂業百貨深南 有限公司(「茂業深南」) <sup>(6)</sup>	中國 2000年4月20日	人民幣 1,000,000元	—	100	百貨店運營
深圳市和平茂業百貨 有限公司(「和平茂業」) <sup>(7)</sup>	中國 2000年4月20日	人民幣 1,000,000元	—	100	百貨店運營
深圳市茂業百貨華強北 有限公司(「茂業華強北」) <sup>(8)</sup>	中國 2003年3月31日	人民幣 1,000,000元	—	100	百貨店運營
深圳市茂業東方時代 百貨有限公司 (「茂業東方時代」) <sup>(9)</sup>	中國 2005年8月8日	人民幣 1,200,000元	—	100	百貨店運營
珠海市茂業百貨有限公司 (「珠海茂業」) <sup>(10)</sup>	中國 2001年8月24日	人民幣 4,800,000元	—	100	百貨店運營
重慶市茂業百貨有限公司 (「重慶茂業」) <sup>(11)</sup>	中國 2004年8月27日	人民幣 30,000,000元	—	100	百貨店運營
成商集團股份有限公司 (「成商」) <sup>(12)*</sup>	中國 1993年12月31日	人民幣 203,148,000元	—	69.23	投資控股及百貨 店運營

公司名稱	註冊成立／註冊及 運營地點及日期	註冊繳足 資本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成都人民車業有限 責任公司 <sup>(13)</sup>	中國 1998年3月18日	人民幣 48,000,000元	—	64.89	投資控股
成都成商汽車有限 責任公司 <sup>(14)</sup>	中國 2003年5月26日	人民幣 6,000,000元	—	65.11	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 <sup>(15)</sup>	中國 2004年9月23日	人民幣 6,000,000元	—	65.32	汽車銷售及提供 相關維護服務
成都人民商場(集團) 南充川北有限責任公司 <sup>(16)</sup>	中國 2001年11月20日	人民幣 20,000,000元	—	69.23	百貨店運營
成都人民商場(集團)瀘州川南 有限責任公司 <sup>(17)</sup>	中國 2003年8月26日	人民幣 3,000,000元	—	62.30	百貨店運營
峨眉山成商鳳凰湖有限公司 (「峨眉山成商」) <sup>(18)</sup>	中國 1997年3月11日	人民幣 33,730,000元	—	55.38	酒店運營及提供 輔助服務
成都人民商場(集團)綿陽 有限公司(「成商綿陽」) <sup>(19)</sup>	中國 2007年9月13日	人民幣 5,000,000元	—	69.23	百貨店運營
<b>聯營公司：</b>					
銀川新世紀廣播電視網絡 有限責任公司 (「銀川新世紀」) <sup>(20)</sup> @	中國 2000年7月8日	人民幣 20,000,000元	—	18.92	建設電視網絡

\* 茂業商廈於2005年6月29日收購了成商74.25%的股本權益。(第32(a)節)。

@ 成商持有該聯營公司逾20%的股本權益。由於 貴集團透過成商，以其董事會代表及參與決策過程而對該實體發揮重大影響力，故此 貴集團在該聯營公司的權益以權益會計法入賬。

於本報告日期，鑒於 貴公司除了進行本招股章程「歷史及架構」一節「重組」一段所述的重組及其他事件外，並無涉及任何重大的業務交易，故此未有編製自其註冊成立日期以來的經審核財務報表。然而，吾等已對 貴公司自其註冊成立日期以來所有相關交易進行獨立審核工作。

附註：

- (1) 鑒於其除了進行本招股章程「歷史及架構」一節「重組」一段所述的重組及其他事件外並無進行任何業務，及其於英屬處女群島註冊成立而英屬處女群島並無法定審核規定，故未有刊發自其註冊成立日期以來的經審核財務報表。

- (2) 香港執業會計師賴鳳英曾天秀會計師行已審核截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度的財務報表。
- (3) 中國註冊會計師深圳國泰會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳正一會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳泓興會計師事務所已審核截至2007年12月31日止年度的財務報表。
- (4) 中國註冊會計師深圳正一會計師事務所已審核截至2005年及2006年12月31日止兩個年度的財務報表。中國註冊會計師深圳泓興會計師事務所已審核截至2007年12月31日止年度的財務報表。
- (5) 中國註冊會計師深圳國信泰會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳正一會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳泓興會計師事務所已審核截至2007年12月31日止年度的財務報表。
- (6) 中國註冊會計師深圳國信泰會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳正一會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳泓興會計師事務所已審核截至2007年12月31日止年度的財務報表。
- (7) 中國註冊會計師深圳正一會計師事務所已審核截至2005年及2006年12月31日止兩個年度的財務報表。中國註冊會計師深圳泓興會計師事務所已審核截至2007年12月31日止年度的財務報表。
- (8) 中國註冊會計師深圳國信泰會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳正一會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳泓興會計師事務所已審核截至2007年12月31日止年度的財務報表。
- (9) 中國註冊會計師深圳國信泰會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳正一會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳泓興會計師事務所已審核截至2007年12月31日止年度的財務報表。
- (10) 中國註冊會計師深圳國信泰會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳正一會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳泓興會計師事務所已審核截至2007年12月31日止年度的財務報表。
- (11) 中國註冊會計師重慶五聯會計師事務所有限公司已審核截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度的財務報表。
- (12) 中國註冊會計師四川華信(集團)會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳鵬城會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。該公司並無刊發截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (13) 中國註冊會計師四川華信(集團)會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳鵬城會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。該公司並無刊發截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (14) 中國註冊會計師四川華信(集團)會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳鵬城會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。該公司並無刊發截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表。



- (15) 中國註冊會計師四川華信(集團)會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳鵬城會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。該公司並無刊發截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (16) 中國註冊會計師四川華信(集團)會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳鵬城會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。該公司並無刊發截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (17) 中國註冊會計師瀘州開元會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師深圳鵬城會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。該公司並無刊發截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (18) 中國註冊會計師樂山設信會計師事務所已審核截至2005年12月31日止年度的財務報表。中國註冊會計師四川建華會計師事務所已審核截至2006年12月31日止年度的財務報表。該公司並無刊發截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (19) 該公司並無刊發截至2007年12月31日止期間的經審核財務報表。
- (20) 中國註冊會計師銀川西夏聯合會計師事務所已審核截至2005年及2006年12月31日止兩個年度的財務報表。該公司並無刊發截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表。

鑒於上述於中國註冊的附屬公司、聯營公司及核數師並無正式英文名稱，故 貴公司管理層盡力將該等附屬公司、聯營公司及核數師的中文名稱翻譯為英文。

貴公司董事(「董事」)認為，上表所載為於有關期間主要影響 貴集團業績或構成 貴集團資產淨值主要部分的 貴集團附屬公司及聯營公司。董事認為，提供其他附屬公司及聯營公司的詳情會使篇幅過分冗長。

貴集團於有關期間的合併收益表、合併現金流量表及合併權益變動表及 貴集團於2005年、2006年及2007年12月31日的合併資產負債表連同其中附註(「財務資料」)，已根據經審核財務報表、目前組成 貴集團各公司的未經審核管理賬目(如適用)(經作出符合國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則的適當調整)並按下文第2節所載基準予以編製。

董事負責根據國際財務報告準則編製並呈列真實公允的財務資料。組成 貴集團各公司各自的董事負責根據適用於該等公司相關會計原則及財務規例編製並呈列各自真實公允的財務報表。吾等的責任乃就有關期間的該等資料作出獨立意見，並向 閣下匯報。

### 就有關期間進行的程序

就本報告而言，吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則，就有關期間的財務資料進行獨立審核工作，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需的額外程序。

### 就有關期間的財務資料發表的意見

吾等認為，就本報告而言，有關期間的財務資料乃按下文第2節所載的呈報基準真實公允反映 貴集團於各有關期間的合併業績及合併現金流量，以及 貴集團於2005年、2006年及2007年12月31日的合併財務狀況。

## 1. 財務資料

## 合併收益表

	章節	截至12月31日止年度		
		2005年	2006年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	5	918,140	1,352,600	1,567,301
其他收入.....	6	186,867	299,102	355,638
購買貨物及存貨變動.....		(457,078)	(669,911)	(728,055)
僱員開支.....	7	(110,000)	(196,750)	(93,395)
折舊及攤銷.....		(91,721)	(133,397)	(128,898)
運營租金開支.....	8	(94,383)	(135,558)	(128,513)
其他運營開支.....	9	(200,706)	(264,507)	(284,802)
其他收益／(虧損)淨額.....	10	4,122	(18,482)	83,946
運營利潤.....		155,241	233,097	643,222
融資成本.....	11	(31,937)	(53,005)	(99,140)
分佔聯營公司損益.....	19	3,274	3,804	3,573
除所得稅前利潤.....		126,578	183,896	547,655
所得稅.....	12	(9,476)	(5,964)	(103,567)
年度利潤.....		<u>117,102</u>	<u>177,932</u>	<u>444,088</u>
以下人士應佔利潤：				
貴公司權益持有人.....		136,759	217,059	416,999
少數股東權益.....		(19,657)	(39,127)	27,089
		<u>117,102</u>	<u>177,932</u>	<u>444,088</u>
股息.....	13	—	—	1,063,950
貴公司權益持有人 應佔每股盈利				
基本.....	14	人民幣 0.03元	人民幣 0.05元	人民幣 0.10元

## 合併資產負債表

	章節	12月31日		
		2005年	2006年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	15	875,200	833,782	825,382
投資物業	16	352,309	334,778	318,332
土地租賃預付款項	17	362,147	347,000	369,935
商譽	18	38,134	45,114	45,286
於聯營公司的投資	19	39,124	78,412	30,509
可供出售權益投資	20	27,818	26,606	106,195
開發中物業	21	—	145,983	—
預付款項	26	3,629	3,956	4,543
遞延稅項資產	22	79,849	119,406	51,591
非流動資產總值		<u>1,778,210</u>	<u>1,935,037</u>	<u>1,751,773</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	23	87,614	98,654	113,131
按公允值計入損益的權益投資	24	—	4,895	11,573
應收貿易賬款	25	3,794	2,929	3,938
預付款項及其他應收款項	26	450,470	391,011	224,151
應收關連人士款項	36	698,574	1,399,120	1,101,015
現金及現金等價物	27	553,537	372,665	391,577
流動資產總值		<u>1,793,989</u>	<u>2,269,274</u>	<u>1,845,385</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款	28	726,452	747,188	840,254
已收按金、應計費用及其他				
應付款項	29	677,070	501,462	483,929
付息銀行貸款	30	667,000	773,800	610,381
應付關連人士款項	36	384,405	416,305	58,636
應付所得稅		25,929	54,828	36,171
應付股息		—	—	209,547
流動負債總額		<u>2,480,856</u>	<u>2,493,583</u>	<u>2,238,918</u>
流動負債淨額		<u>(686,867)</u>	<u>(224,309)</u>	<u>(393,533)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,091,343</u>	<u>1,710,728</u>	<u>1,358,240</u>

	章節	12月31日		
		2005年	2006年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值減流動負債 .....		1,091,343	1,710,728	1,358,240
非流動負債				
遞延稅項負債 .....	22	125,796	117,919	110,042
付息銀行貸款 .....	30	21,968	456,726	786,712
非流動負債總額 .....		147,764	574,645	896,754
資產淨值 .....		943,579	1,136,083	461,486
權益				
貴公司權益持有人應佔權益				
繳足／已發行股本 .....	31	51,135	51,135	75
儲備 .....		632,685	849,171	200,683
		683,820	900,306	200,758
少數股東權益 .....		259,759	235,777	260,728
權益總額 .....		943,579	1,136,083	461,486

## 合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔							少數 股東權益	權益總額 人民幣千元
	實繳資本/ 已發行股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定 公積金 人民幣千元	滙兌			總計 人民幣千元		
				法定公益金 人民幣千元	波動/儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元			
			附註(a)	附註(b)					
於2005年1月1日.....	51,135	2	51,766	36,543	356	407,337	547,139	6,000	553,139
年度利潤.....	—	—	—	—	—	136,759	136,759	(19,657)	117,102
撥往儲備利潤.....	—	—	5,760	22,855	—	(28,615)	—	—	—
收購一家附屬公司(附註32(a)節).	—	—	—	—	—	—	—	274,062	274,062
收購一家附屬公司額外權益.....	—	—	—	—	—	—	—	(646)	(646)
滙兌調整.....	—	—	—	—	(78)	—	(78)	—	(78)
於2005年12月31日及									
2006年1月1日.....	51,135	2	57,526	59,398	278	515,481	683,820	259,759	943,579
轉撥自法定公益金.....	—	—	59,398	(59,398)	—	—	—	—	—
年度利潤.....	—	—	—	—	—	217,059	217,059	(39,127)	177,932
收購附屬公司額外權益.....	—	—	—	—	—	—	—	(7,179)	(7,179)
出售一家附屬公司權益.....	—	—	—	—	—	—	—	22,324	22,324
撥往儲備利潤.....	—	—	13,723	—	—	(13,723)	—	—	—
滙兌調整.....	—	—	—	—	(573)	—	(573)	—	(573)
於2006年12月31日.....	51,135	2	130,647	—	(295)	718,817	900,306	235,777	1,136,083

## 貴公司權益持有人應佔

	實繳資本／已發行股本		資本儲備		法定公積金		遞兌		少數股東權益		權益總額
	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2006年12月31日及											
2007年1月1日	51,135	2	130,647	—	(295)	718,817	900,306	235,777	1,136,083		
年度利潤	—	—	—	—	—	416,999	416,999	27,089	444,088		
收購附屬公司(第32(a)節)	—	—	—	—	—	—	—	6,601	6,601		
因重組而撥回附屬公司的實繳資本	(51,060)	—	—	—	—	—	(51,060)	—	(51,060)		
收購一家附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(2,739)	(2,739)		
撥往儲備利潤	—	—	17,125	—	—	(17,125)	—	—	—		
已宣派股息(第13節)	—	—	—	—	—	(1,063,950)	(1,063,950)	—	(1,063,950)		
出售附屬公司(第32(b)節)	—	—	(31,363)	—	—	31,363	—	(6,000)	(6,000)		
滙兌調整	—	—	—	—	(1,537)	—	(1,537)	—	(1,537)		
於2007年12月31日	75	2	116,409	—	(1,832)	86,104	200,758	260,728	461,486		

附註：

- (a) 根據中國公司法及各家於中國註冊的附屬公司(「中國附屬公司」)各自的公司章程，該等中國附屬公司須將其年度法定除稅後利潤淨額(經抵銷上一年度的任何虧損後)的10%撥往法定公積金，直至有關儲備達到其各自註冊資本的50%為止。在中國公司法所載的若干限制下，部分法定公積金可資本化為繳足資本，惟資本化後的餘額不得少於註冊資本的25%。
- (b) 根據2006年1月1日前中國公司法及中國附屬公司各自的公司章程，中國附屬公司須將年度法定除稅後利潤淨額(經抵銷上一年度的任何虧損後)的5%至10%撥往法定公積金，法定公積金乃不可分派的儲備，倘中國附屬公司清盤則除外。法定公積金必須作員工福利設施的資本開支之用，有關設施仍屬中國附屬公司的財產。

根據2006年1月1日生效的經修訂中國公司法，中國附屬公司自2006年1月1日起無須撥款至法定公積金。法定公益金的結餘當時則轉撥往法定公積金。

## 合併現金流量表

	章節	截至12月31日止年度		
		2005年	2006年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>運營活動產生的現金流量</b>				
除所得稅前利潤		126,578	183,896	547,655
調整如下：				
分佔聯營公司損益		(3,274)	(3,804)	(3,573)
利息收入	6	(4,239)	(8,022)	(9,943)
折舊及攤銷		91,721	133,397	128,898
物業、機器及設備項目減值	9	838	—	—
商譽減值	9	—	—	200
應收貿易賬款減值	9	796	2,231	2,351
存貨減值	9	273	—	2,068
其他應收款項減值／(減值撥回)	9	2,664	(527)	(760)
應收關連人士款項減值	9	—	—	3,870
出售物業、機器及設備項目虧損	10	2,075	1,014	4,574
出售附屬公司收益	10	—	—	(64,448)
出售聯營公司收益	10	—	—	(585)
出售可售權益投資收益	10	(4,613)	—	—
按公允值計入損益的權益投資的				
公允值收益	10	—	(3,256)	(7,310)
出售按公允值計入損益的權益投資的				
收益	10	—	—	(14,517)
一家附屬公司資本重組虧損	10	—	22,324	—
融資成本	11	31,937	53,005	99,140
運營活動現金流量		244,756	380,258	687,620
存貨減少／(增加)		12,562	(11,040)	(21,224)
應收貿易賬款減少／(增加)		3,770	(1,366)	(2,901)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		(179,906)	42,414	(113,607)
應收關連人士款項增加		—	—	(7,840)
應付貿易賬款增加		108,645	20,736	116,213
已收按金、應計費用及其他應付款項增加／(減少)		147,640	(15,878)	164,571
應付關連人士款項增加／(減少)		103,650	70,143	(180,696)
運營所得現金		441,117	485,267	642,136
已收利息	6	4,239	8,022	9,943
已付中國稅項		(28,623)	(24,499)	(68,813)
運營活動現金流入淨額		416,733	468,790	583,266



章節	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
已收聯營公司股息	30	1,762	2,315
購置物業、機器及設備項目	(106,029)	(65,246)	(96,292)
出售物業、機器及設備項目所得款項	5,687	4,975	14,716
購置投資物業	(38)	(44)	(2,470)
購置土地租賃預付款項	—	—	(40,366)
出售土地租賃預付款項	—	—	5,900
收購聯營公司	(600)	(40,000)	—
購買可售權益投資	—	—	(6,864)
出售可售權益投資所得款項	16,250	—	—
購置發展中物業	—	(145,983)	—
購買按公允值計入損益的權益投資	—	(427)	(9,253)
出售按公允值計入損益的權益投資 所得款項	—	—	24,402
收購附屬公司	32(a) (55,576)	(139,440)	(12,332)
收購一家附屬公司額外權益	(656)	(14,159)	(2,937)
出售附屬公司	32(b) —	—	22,574
收購時原到期日超過三個月的 銀行存款減少／(增加)	27 16,123	(108,520)	81,420
投資活動現金流出淨額	(124,809)	(507,082)	(19,187)
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
新增銀行貸款	592,400	1,317,300	1,672,800
償還銀行貸款	(708,062)	(775,742)	(1,511,733)
應收關連人士款項減少／(增加)	203,180	(698,419)	302,957
應付關連人士款項增加／(減少)	136,134	(40,661)	27,309
已付利息	(31,937)	(53,005)	(99,140)
已付股息	—	—	(854,403)
融資活動現金流入／(流出)淨額	191,715	(250,527)	(462,210)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	483,639	(288,819)	101,869
滙兌調整	(78)	(573)	(1,537)
年初現金及現金等價物	68,076	551,637	262,245
年終現金及現金等價物	27 551,637	262,245	362,577

## 2. 公司資料及呈報基準

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司。貴公司的註冊辦事處為 Offshore Incorporations (Cayman) Limited 的辦事處，地址為 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。根據本招股章程「歷史及架構」一節「重組」一段所述的重組，貴公司成為目前組成貴集團各附屬公司的控股公司。

重組涉及受共同控制的公司，而貴集團被視為持續運營集團並按此入賬。因此，就本報告而言，本報告所載財務資料乃使用合併會計原則按合併基準予以編撰。

故此，貴集團於有關期間的合併收益表、合併現金流量表及合併權益變動表，以及貴集團於2005年、2006年及2007年12月31日的合併資產負債表已按合併基準予以編撰，猶如現有集團架構於有關期間或自各自註冊成立／註冊日期以來(以較短者為準)一直存在。

就貴集團於有關期間收購或出售的附屬公司而言，該等附屬公司的財務報表自收購生效日期起綜合計算或自出售生效日期起終止綜合計算。

所有集團內公司間的重大交易及結餘於合併賬目時對銷。

### 3. 主要會計政策

#### 呈報基準

財務資料的編製基準為國際財務報告準則，其中包括經國際會計準則委員會批准的準則及詮釋，以及經國際會計準則委員會批准且仍然生效的國際會計準則及常設詮釋委員會的詮釋。於有關期間開始時已採納下列一般於2005年1月1日、2005年12月1日、2006年1月1日及2007年1月1日或之後開始的年度期間生效的適用新訂及經修訂準則：

國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列
國際會計準則第2號(經修改)	存貨
國際會計準則第7號(經修訂)	現金流量表
國際會計準則第8號(經修改)	會計政策、會計估算變動及誤差
國際會計準則第10號(經修訂)	結算日後事項
國際會計準則第12號(經修訂)	所得稅
國際會計準則第14號(經修訂)	分部報告
國際會計準則第16號(經修訂)	物業、機器及設備
國際會計準則第17號(經修訂)	租賃
國際會計準則第18號(經修訂)	收入
國際會計準則第19號(經修訂)	僱員福利
國際會計準則第20號(經修訂)	政府補助會計處理及政府資助披露
國際會計準則第21號(經修訂)	滙率變動的影響
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
國際會計準則第24號(經修改)	有關連人士披露
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第28號(經修訂)	投資於聯營公司
國際會計準則第32號(經修訂)	財務工具：呈列
國際會計準則第33號(經修訂)	每股盈利
國際會計準則第36號(經修訂)	資產減值
國際會計準則第37號(經修訂)	撥備、或然負債及或然資產
國際會計準則第38號(經修訂)	無形資產
國際會計準則第39號(經修訂)	財務工具：確認及量度
國際會計準則第40號(經修訂)	投資物業
國際財務報告準則第1號	首次採納國際財務報告準則
國際財務報告準則第2號	股份支付
國際財務報告準則第3號	業務合併
國際財務報告準則第7號	財務工具：披露
國際財務報告詮釋委員會第4號	釐定一項安排是否包含一項租賃

財務資料已按歷史成本慣例編製，惟上市權益投資按公允值計量除外。除另有訂明外，財務資料均以人民幣(「人民幣」)編製及所有價值均四捨五入至最接近的千位數。

於2007年12月31日，貴集團的流動負債淨額約人民幣393,533,000元。儘管錄得流動負債淨額，董事仍按持續經營基準編製財務資料，理由是董事相信，在計及運營產生的現金流量後，貴集團擁有足夠營運資金應付自招股章程日期起計最少十二個月所需。

貴集團因達致本報告所載財務資料而採用的符合國際財務報告準則的主要會計政策載列如下：

#### 附屬公司

附屬公司為 貴集團能直接或間接控制其財務及運營政策，以從其業務獲益的實體。附屬公司自其收購日期開始(即 貴集團取得控制權當日)的業績進行綜合入賬，並持續綜合入賬至 貴集團不再擁有其中控制權為止。

收購附屬公司乃採用收購會計法入賬，根據重組收購者除外。此方法將業務合併的成本，分配在所收購可識別資產和所承擔負債及或有負債於收購日的公允值中。收購成本計量為交易日所獲的資產、所發行的股權工具，以及所產生或承擔的負債的公允值的總和，另加收購應佔直接成本。

#### 收購少數股東權益

少數股東權益指非由 貴集團持有外界權益持有人於 貴公司附屬公司業績及資產淨值的權益。收購少數股東權益使用擴大母公司權益法入賬，即代價與分佔所收購資產賬面淨值的差額確認為商譽。

#### 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 貴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。

貴集團於聯營公司的投資按權益會計法計算 貴集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入合併資產負債表。 貴集團所佔聯營公司的收購後業績及儲備，分別計入合併收益表及合併儲備。 貴集團與聯營公司進行交易所產生的未變現盈虧乃按 貴集團於聯營公司的投資對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司所產生的商譽列作 貴集團所佔聯營公司投資的一部分。

聯營公司業績按已收及應收股息計入 貴公司收益表。 貴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。

#### 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產及業務，而該組資產及業務須承擔的風險及回報有別於其他業務分部。地區分部乃在某特定經濟環境下從事提供產品或服務的特定組成部分，而該組成部分須承擔的風險及回報有別於在其他經濟環境運營的分部。

根據 貴集團內部財務報告， 貴集團決定以業務分部作為首要分部報告基準以呈列分部資料。由於 貴集團的顧客及業務均位於中國內地，因此並無呈報進一步的地區分部資料。

## 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 貴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合併資產負債表內確認為資產，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。如屬聯營公司，商譽將在合併資產負債表計入有關賬面值，而非個別可識別資產。

每年檢討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，則會即時檢討。 貴集團每年於12月31日對商譽進行減值測試。

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 貴集團的各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論 貴集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。按上述方式分配商譽的各個單位或單位組別指 貴集團為內部管理而監察商譽的最小單位，惟並不超過 貴集團根據國際會計準則第14號分部報告所釐定的首要或次要呈報分部。

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。

就商譽確認的減值虧損不會於其後的期間撥回。

### 超出業務合併成本的差額

貴集團所佔所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及聯營公司成本的差額(原稱負商譽)於重新評估後即時在合併收益表確認。

聯營公司的差額於收購投資的期間計入 貴集團所佔的聯營公司利潤或虧損。

### 非財務資產(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檢測(不包括存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在頗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逾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合併收益表扣除。

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。先前就商譽及若干財務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收益表內(僅於財務報表內具重估資產)，惟該資產以重估值入賬則除外，在該情況下減值虧損的撥回乃根據該重估資產的相關會計政策入賬。

#### 關 連 人 士

下列人士被視為與 貴集團有關連：

- (a) 直接或通過一名或多名中介人間接(i)控制 貴集團或受 貴集團控制或與 貴集團受他人共同控制；(ii)擁有 貴集團權益而可對 貴集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同擁有 貴集團控制權的人士；
- (b) 該人士為聯繫人；
- (c) 該人士為 貴集團或其控股公司的主要管理人員；
- (d) (a)或(c)所述個人的直系親屬；
- (e) (c)或(d)所述個人直接或間接控制、共同控制或發揮重大影響力或擁有大多數投票權的實體；或
- (f) 就 貴集團僱員或屬於 貴集團關連人士的實體而設立的退休福利計劃。

#### 物 業、機 器 及 設 備 以 及 折 舊

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。

物業、機器及設備的成本包括其購買價及任何使資產達致擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。物業、機器及設備項目投入運作後產生的開支，例如維護開支，一般於產生期間自合併收益表扣除。倘有關開支顯然有助提高日後使用物業、機器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，則有關開支撥充資本，作為該資產的額外成本或作為替換。

每項物業、機器及設備按其估計可使用年期，以直線法計算折舊以撇銷成本至其剩餘價值。就此所用主要估計可使用年期及剩餘價值載列如下：

	估計可 使用年期	剩餘價值
土地及樓宇 .....	10至40年	5 – 10%
機器及設備 .....	5年	5 – 10%
汽車 .....	5至8年	5 – 10%
傢俱、裝置及其他設備 .....	5至12年	5 – 10%
租賃物業裝修 .....	5至10年	—

倘物業、機器及設備項目內部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日予以審閱，並於有需要時作出調整。

物業、機器及設備項目於出售或預期日後使用或出售不會有任何經濟利益時終止確認。出售或棄用盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額，於終止確認資產當年的合併收益表確認。

在建工程指在建物業，按成本減任何減值虧損入賬而不作折舊。成本包括建築期間的直接建築成本。在建工程於竣工可用時轉撥往物業、機器及設備的適當類別。

#### 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算。折舊按估計可使用年期介乎10至40年以直線法計算。

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合併收益表確認。

#### 運營租賃

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，均以運營租約入賬。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據運營租約出租的資產均計入非流動資產，而根據運營租約應收的租金於租賃期內以直線法計入合併收益表。倘 貴集團為承租人，則根據運營租約應付的租金於租賃期內以直線法自合併收益表扣除。

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

#### 投資及其他財務資產

國際會計準則第39號範圍內的財務資產視乎情況而分為按公允值計入損益的財務資產、

貸款及應收款項或可供出售財務資產。財務資產於首次確認時按公允值，加上(如屬並非按公允值計入損益的投資)直接交易成本計量。

貴集團於首次訂約時，評估合約是否包含嵌入式衍生工具，並在分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵與風險並非與主合約緊密聯繫時，評估是否需要將嵌入式衍生工具與主合約分開處理。倘合約條款出現變動，以致需大幅修改原合約規定的現金流量時，方會進行重新評估。

貴集團於首次確認財務資產後確定其分類方式，如情況許可及適當，會於各結算日重新評估有關分類。

財務資產的所有日常買賣均於交易當日(即 貴集團承諾購買或出售資產之日)確認入賬。日常買賣指須於一般根據市場規例或慣例確定的限期內交付資產的財務資產買賣。

#### 按公允值計入損益的財務資產

按公允值計入損益的財務資產包括持作買賣的財務資產。為於短期內出售而購入的財務資產均列為持作買賣。此外，包括獨立嵌入式衍生工具的衍生工具亦歸類為持作買賣，除非其特別作為有效對沖工具或財務擔保合約。持作買賣投資的盈虧均在合併收益表確認。於合併收益表中確認的公允淨值盈虧不包括此等財務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。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指並無在活躍市場掛牌上市而有指定或可釐定付款額的非衍生財務資產。該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本已計及收購的任何折讓或溢價，以及屬於實際利率及交易成本完整部分的費用。有關盈虧於貸款或應收款項終止確認或出現減值時以及於攤銷過程中在合併收益表確認入賬。

#### 可供出售財務資產

可供出售財務資產指分類為可供出售或未能分類為其餘兩類的非上市權益證券的非衍生財務資產。於首次確認後，可供出售財務資產按公允值計算，而有關盈虧確認為股本的個別部分，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合併收益表。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」一段所載的政策於合併收益表中確認為「其他收入」。該等投資的減值虧損於合併收益表中確認為「可供出售權益投資的減值虧損」，並撥出可供出售投資重估儲備。

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。



## 公允值

經常於有秩序金融市場買賣的投資，參考各結算日辦公時間結束時的市場買入價釐定公允值。對缺乏交投活躍市場的投資，則採用估值技巧釐定其公允值。這些技巧包括使用近期公允市場交易、參考大致相同的其他工具的當時市值及貼現現金流量分析。

## 財務資產減值

貴集團於各結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。

### 按攤銷成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即首次確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未出現的未來信貸虧損)現值的差額計算。資產賬面值直接或通過撥備賬目扣減。減值虧損金額在合併收益表確認。倘實際上並無可能於日後收回款項，則貸款及應收款項和任何相關撥備金額將予以撇銷。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而減少客觀地與確認減值後發生的事件有關，則會透過調整撥備賬目撥回過往確認的減值虧損。其後撥回的減值虧損在綜合收益表確認，惟資產賬面值不得超過撥回當日的攤銷成本。

就應收貿易賬款及其他應收款項而言，倘有客觀證據(如債務人可能無力償債或陷入重大財務困難，以及科技、市場經濟或法律情況出現對債務人構成不利影響的重大變動)顯示貴集團未能按發票原定條款收回所有到期款項，則會作出減值撥備。應收款項的賬面值通過撥備賬目扣減。減值債務於評估為無法收回時予以撇銷。

### 按成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示因未能可靠計算公允值而並非按公允值入賬的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財務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。

### 可供出售財務資產

倘可供出售資產出現減值，則成本(已扣減任何本金額及攤銷)與當時公允值的差額，於扣減任何過往在合併收益表確認的減值虧損後，自股本轉撥至合併收益表。倘可供出售權益投資的公允值大幅或長期低於其成本值，或有其他客觀證據證明存在減值，則就可供出售權益投資計提減值撥備。界定「大幅」或「長期」需要作出判斷。此外，貴集團亦會評估股份價格波幅等其他因素。分類為可供出售的權益工具減值虧損不會通過合併收益表撥回。

## 財務資產終止確認

在下列情況下，財務資產(或(如適用)一項財務資產的部分或一組同類財務資產的部分)終止確認：

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；
- 貴集團保留收取資產所得現金流量的權利，惟須根據「轉付」安排向第三方全數付款且不可出現重大延誤；或
- 貴集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，且(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但轉讓資產的控制權。

倘 貴集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，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 貴集團後續參與有關資產的程度確認入賬。屬於所轉讓資產擔保的後續參與按資產原賬面值或 貴集團須償還的最高代價金額(以較低者為準)計算。

倘後續參與為就所轉讓資產沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似條文)，則 貴集團的後續參與指 貴集團可能購回的所轉讓資產金額，但倘有關資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)以公允值計算，則 貴集團的後續參與只限於所轉讓資產的公允值或期權行使價(以較低者為準)。

## 按攤銷成本入賬的財務負債(包括付息銀行貸款)

財務負債(包括應付貿易賬款及其他應付款項以及付息銀行貸款)首先按公允值減直接交易成本入賬，其後以實際利率法按攤銷成本計算，除非貼現影響並不重大，而在此情況下，則按成本入賬。有關利息開支於合併收益表中確認為「融資成本」。

有關盈虧於負債終止確認時通過攤銷在合併收益表確認。

## 財務負債終止確認

財務負債於責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有財務負債由同一借款人按截然不同的條款提供的另一負債取代，或現有負債條款作出大幅修改，則該取代或修改將視為終止確認原有負債，並確認新負債，而有關賬面值的差額在綜合收益表確認入賬。

## 財務擔保合約

於國際會計準則第39號範圍內的財務擔保合約乃列作財務負債處理。財務擔保合約首次按公允值扣除取得或發行財務擔保合約的直接交易成本確認，惟倘有關合約按公允值計入損益者則除外。於首次確認後， 貴集團按下列兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)根

據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定的金額；及(ii)首次確認金額減(如適用)根據國際會計準則第18號收入所確認的累計攤銷金額。

### 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。

### 發展中物業

發展中物業按包括所有發展支出在內的成本列賬，該等成本包括土地成本、利息開支及直接因該等物業而動用的其他成本。

### 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，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。

就合併資產負債表而言，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貴集團過往兌換現金折扣券的經驗確認，計入其他應付款項。貴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。所得稅在合併收益表確認，如與在同期或不同期間直接在權益入賬的項目有關，則在權益確認入賬。

即期及過往期間的即期稅項資產及負債按預期向稅務機關收回或支付的金額計算。

遞延所得稅乃使用負債法就結算日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：

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

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

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

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

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

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

#### 收入確認

收入於經濟利益可能歸向 貴集團而收入能按下列基準可靠衡量時確認：

- (a) 特許專櫃銷售佣金於相關特許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 貴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運營百貨店的管理費收入。
- (e) 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。

## 僱員福利

## (a) 定額供款退休金計劃

貴集團在中國內地運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。貴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，貴集團除供款外，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。

## (b) 其他僱員福利

成商的前身為國營企業（「國營企業」）。貴集團因收購成商，已接收該國營企業的僱員。成商獲該國營企業的前母公司成都市國有資產投資經營公司一次性款項，以清償國營企業被遣散的若干僱員（「國營企業僱員」）有權享有的終止福利。

貴集團在首次確認時將向國營企業前母公司收取的一次性款項確認為負債。其後，就國營企業僱員的終止福利款項則從負債扣除。

貴集團向國營企業僱員作出的額外終止福利供款於產生時列作開支。除供款外，貴集團無須承擔任何法定終止福利責任。

## 借貸成本

借貸成本於產生期間的合併收益表內確認為開支。

## 股息

董事建議派付的股息，在資產負債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。

## 外幣

財務報表按人民幣（「人民幣」）呈列，而人民幣為貴公司的功能及呈列貨幣。貴集團內各實體決定本身的功能貨幣，而各實體的財務報表內各項目均使用該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期的功能貨幣匯率入賬。於各結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率換算。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。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各結算日，該等實體的資產及負債按各結算日的匯率換算為貴公司的呈列貨幣。該等海外業務的收入及開支乃按交易日期外幣匯率相約的匯率換算為人民幣。重新換算的外匯差額直接於獨立權益部分確認入賬。

就合併現金流量表而言，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。

### 重大會計判斷及估計

編製 貴集團財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響於報告日期的收入、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 貴集團的會計政策時，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)：

#### 運營租約承擔 — 貴集團為出租人

貴集團就投資物業組合訂立商用物業租約。 貴集團確定保留了根據運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

貴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， 貴集團考慮物業所得的現金流量是否在頗大程度上獨立於 貴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。

貴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)， 貴集團將獨立處理。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。

貴集團會就個別物業作出判斷，以確定配套服務是否重大以致物業不符合列作投資物業。

### 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，而因涉及重大風險而導致下個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整。

#### 物業、機器及設備的可使用期

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

### 商譽減值

貴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 貴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。

### 遞延稅項資產

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

### 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計出售開支。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。 貴集團會於各結算日檢討該等估計。

### 其他應收款項及應收有關連人士款項減值

貴集團基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回其他應收款項及應收關連人士款項，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連人士款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響其他應收款項及應收關連人士款項的賬面值，故此影響於估計轉變期間的減值開支。 貴集團於各結算日期重新評估撥備。

### 已頒佈但尚未生效國際財務報告準則的影響

貴集團於該等財務報表尚未採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際會計準則第1號(經修改)	財務報表的呈列
國際會計準則第1號的修訂	財務報表的呈列 — 可認沽財務工具及清盤時產生的責任
國際會計準則第23號(經修改)	借貸成本
國際會計準則第27號(經修改)	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第32號的修訂	財務工具 — 呈列
國際財務報告準則第2號	股份支付 — 歸屬條件及註銷
國際財務報告準則第3號(經修改)	業務合併
國際財務報告準則第8號	運營分部
國際財務報告詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務經營權安排
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14號	國際會計準則第19號 — 對界定利益資產、最低資金規定及其相互作用的限制

國際會計準則第23號(經修改)將應用於2009年1月1日或之後開始的年度期間。該準則規定將直接來自收購、興建或生產合資格資產的借貸成本資本化，並為該項資產的一部分。

國際財務報告準則第8號列明規定，貴集團須披露有關其運營分部、分部提供的產品及服務、貴集團運營所處地區及貴集團主要客戶收入。該國際財務報告準則將取代國際會計準則第14號分部報告，並將應用於2009年1月1日或之後開始的年度期間。

國際會計準則第1號(經修改)、國際會計準則第1號的修訂、國際會計準則第27號(經修訂)、國際會計準則第32號的修訂、國際財務報告準則第2號、國際財務報告準則第3號(經修改)、國際財務報告詮釋委員會第11號、國際財務報告詮釋委員會第12號、國際財務報告詮釋委員會第13號及國際財務報告詮釋委員會第14號將分別應用於2009年1月1日、2009年1月1日、2009年7月1日、2009年1月1日、2009年1月1日、2009年7月1日、2007年3月1日、2008年1月1日、2008年7月1日及2008年1月1日或之後開始的年度期間。貴集團目前正評估初步應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋的影響。貴集團預期該等新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋，不太可能對貴集團運營業績及財務狀況構成任何重大影響。

#### 4. 分部資料

分部資料按貴集團業務分部的主要呈報基準呈列。於釐定貴集團地區分部時，分部所佔收入乃按客戶所在位置劃分，而分部所佔資產則按資產所在地點劃分。由於貴集團的客戶及運營業務位於中國大陸，故並無呈列地區分部資料。

貴集團的運營業務根據運營性質及所提供產品及服務組成及分開管理。貴集團各業務分部屬不同策略業務單位，所提供產品承受的風險及回報均與其他業務分部不同。各業務分部的詳情概述如下：

- (a) 百貨店分部的運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，主要包括貴集團的投資物業租賃、酒店運營及提供配套服務以及餐廳運營、廣告、買賣及建設電視網絡。

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。



## 業務分部

下表呈列有關期間 貴集團業務分部的收入、利潤及若干資產、負債及開支資料。

	百貨店運營	汽車銷售	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2005年12月31日止年度</b>				
<b>分部收入：</b>				
向外界客戶的銷售 .....	746,863	166,856	4,421	918,140
其他收入 .....	166,952	910	14,766	182,628
總計 .....	913,815	167,766	19,187	1,100,768
<b>分部業績 .....</b>	<b>198,529</b>	<b>(1,053)</b>	<b>4,126</b>	<b>201,602</b>
其他收入及未分配收益 .....				10,457
公司及其他未分配開支 .....				(56,818)
融資成本 .....				(31,937)
分佔聯營公司損益 .....	214	—	3,060	3,274
除所得稅前利潤 .....				126,578
所得稅 .....				(9,476)
年度利潤 .....				117,102
<b>資產及負債</b>				
分部資產 .....	3,170,046	82,761	164,177	3,416,984
於聯營公司的投資 .....	13,194	—	25,930	39,124
公司及其他未分配資產 .....				116,091
資產總值 .....				3,572,199
分部負債 .....	1,570,270	65,635	152,023	1,787,928
公司及其他未分配負債 .....				840,692
負債總額 .....				2,628,620
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷 .....	76,077	973	11,090	88,140
公司及其他未分配數額 .....				3,581
				91,721
資本開支 .....	105,363	504	200	106,067
物業、機器及設備項目減值 .....	838	—	—	838
應收貿易賬款減值 .....	—	—	796	796
存貨減值 .....	273	—	—	273
其他應收款項減值 .....	2,664	—	—	2,664

	百貨店運營 人民幣千元	汽車銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2006年12月31日止年度</b>				
<b>分部收入：</b>				
向外界客戶的銷售 .....	1,071,406	280,537	657	1,352,600
其他收入 .....	264,121	1,356	25,602	291,079
總計 .....	<u>1,335,527</u>	<u>281,893</u>	<u>26,259</u>	<u>1,643,679</u>
<b>分部業績 .....</b>	<b><u>384,197</u></b>	<b><u>5,280</u></b>	<b><u>4,442</u></b>	<b><u>393,919</u></b>
其他收入及未分配收益 .....				12,902
公司及其他未分配開支 .....				(173,724)
融資成本 .....				(53,005)
分佔聯營公司損益 .....	1,630	—	2,174	3,804
除所得稅前利潤 .....				183,896
所得稅 .....				(5,964)
年度利潤 .....				<u>177,932</u>
<b>資產及負債</b>				
分部資產 .....	3,697,170	91,790	171,056	3,960,016
於聯營公司的投資 .....	12,472	—	65,940	78,412
公司及其他未分配資產 .....				165,883
資產總值 .....				<u>4,204,311</u>
分部負債 .....	1,388,233	64,380	212,342	1,664,955
公司及其他未分配負債 .....				1,403,273
負債總額 .....				<u>3,068,228</u>
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷 .....	100,799	2,180	14,946	117,925
公司及其他未分配數額 .....				15,472
				<u>133,397</u>
資本開支 .....	62,381	1,152	1,757	65,290
應收貿易賬款減值 .....	2,231	—	—	2,231
其他應收款項減值撥回 .....	(527)	—	—	(527)

	百貨店運營	銷售汽車	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2007年12月31日止年度</b>				
<b>分部收入：</b>				
向外界客戶的銷售 .....	1,246,121	311,548	9,632	1,567,301
其他收入 .....	321,938	1,330	24,870	348,138
總計 .....	<u>1,568,059</u>	<u>312,878</u>	<u>34,502</u>	<u>1,915,439</u>
<b>分部業績 .....</b>	<b><u>603,863</u></b>	<b><u>8,623</u></b>	<b><u>3,929</u></b>	<b><u>616,415</u></b>
其他收入及未分配收益 .....				91,446
公司及其他未分配開支 .....				(64,639)
融資成本 .....				(99,140)
分佔聯營公司損益 .....	587	—	2,986	3,573
除所得稅前利潤 .....				547,655
所得稅 .....				(103,567)
年度利潤 .....				<u>444,088</u>
<b>資產及負債</b>				
分部資產 .....	3,060,261	167,701	172,189	3,400,151
於聯營公司的投資 .....	3,733	—	26,776	30,509
公司及其他未分配資產 .....				166,498
資產總值 .....				<u>3,597,158</u>
分部負債 .....	1,102,209	139,656	350,501	1,592,366
公司及其他未分配負債 .....				1,543,306
負債總額 .....				<u>3,135,672</u>
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷 .....	99,204	3,262	8,303	110,769
公司及其他未分配數額 .....				18,129
				<u>128,898</u>
資本開支 .....	133,602	2,089	3,437	139,128
商譽減值 .....	200	—	—	200
存貨減值 .....	2,068	—	—	2,068
應收貿易賬款減值 .....	2,351	—	—	2,351
其他應收款項減值撥回 .....	(760)	—	—	(760)
應收關連人士款項減值 .....	3,870	—	—	3,870

## 5. 收入

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	373,464	557,863	680,491
直銷	317,230	436,083	479,482
汽車銷售	166,856	280,537	311,548
租賃商舖租金收入	56,169	77,460	86,148
運營一家百貨店的管理費收入	—	—	1,035
其他	4,421	657	8,597
	<u>918,140</u>	<u>1,352,600</u>	<u>1,567,301</u>

特許專櫃銷售總額及佣金的分析如下：

特許專櫃銷售總額	1,796,036	2,733,889	3,318,096
特許專櫃銷售佣金	<u>373,464</u>	<u>557,863</u>	<u>680,491</u>

租賃商舖租金收入的分析如下：

租金收入	29,138	37,475	42,010
分租租金收入	26,377	38,125	40,302
或然租金收入	654	1,860	3,836
	<u>56,169</u>	<u>77,460</u>	<u>86,148</u>

## 6. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自供應商及特許經銷商收入			
— 行政及管理費收入	100,874	156,856	180,051
— 宣傳收入	49,218	67,832	84,115
— 信用卡手續費	14,318	22,759	41,143
投資物業租金收入	13,679	34,217	32,181
利息收入	4,239	8,022	9,943
其他	4,539	9,416	8,205
	<u>186,867</u>	<u>299,102</u>	<u>355,638</u>

## 7. 僱員開支

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	95,567	123,062	81,279
退休福利	8,624	9,863	6,232
終止福利*	—	57,580	—
其他僱員福利	5,809	6,245	5,884
	<u>110,000</u>	<u>196,750</u>	<u>93,395</u>

\* 截至2006年12月31日止年度內，貴集團對自成商的前身公司接收的若干國營企業僱員所享有的終止福利作出供款，詳情載列於上文第3節「僱員福利」一段內。

董事薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金 .....	—	—	150
其他酬金：			
薪金及津貼 .....	630	702	1,758
花紅 .....	500	600	600
退休福利 .....	16	18	35
	<u>1,146</u>	<u>1,320</u>	<u>2,393</u>
	<u>1,146</u>	<u>1,320</u>	<u>2,543</u>

(a) 獨立非執行董事

於有關期間已付獨立非執行董事的袍金如下：

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浦炳榮先生 .....	—	—	60
梁漢全先生 .....	—	—	30
鄒燦林先生 .....	—	—	60
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>150</u>

於有關期間，概無支付任何其他酬金予獨立非執行董事。

(b) 執行及非執行董事

	袍金	薪金及津貼	花紅	退休福利	薪酬總額
	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
<b>截至2005年12月31日止年度</b>					
執行董事：					
黃茂如先生 .....	—	—	—	—	—
鄒明貴先生 .....	—	360	350	8	718
王貴升先生 .....	—	270	150	8	428
	<u>—</u>	<u>630</u>	<u>500</u>	<u>16</u>	<u>1,146</u>
非執行董事：					
張靜女士 .....	—	—	—	—	—
<b>截至2006年12月31日止年度</b>					
執行董事：					
黃茂如先生 .....	—	—	—	—	—
鄒明貴先生 .....	—	360	400	9	769
王貴升先生 .....	—	270	200	9	479
	<u>—</u>	<u>630</u>	<u>600</u>	<u>18</u>	<u>1,248</u>
非執行董事：					
張靜女士 .....	—	72	—	—	72
<b>截至2007年12月31日止年度</b>					
執行董事：					
黃茂如先生 .....	—	—	—	—	—
鄒明貴先生 .....	—	500	400	11	911
王貴升先生 .....	—	326	200	11	537
魯化知先生 .....	—	291	—	2	293
	<u>—</u>	<u>1,117</u>	<u>600</u>	<u>24</u>	<u>1,741</u>
非執行董事：					
張靜女士 .....	—	641	—	11	652
鍾鵬翼先生 .....	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>641</u>	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>652</u>

於有關期間，貴集團的控股股東黃茂如先生並無收取薪酬。

於有關期間，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(c) 五名最高薪僱員

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事 .....	1,146	1,248	2,100
非董事僱員 .....	1,389	1,717	806
	<u>2,535</u>	<u>2,965</u>	<u>2,906</u>

截至2005年及2006年12月31日止兩個年度各年，貴集團五名最高薪酬人士包括兩名董事；而於截至2007年12月31日止年度的五名最高薪酬人士則包括三名董事，其酬金已於上述7(b)節披露。

於有關期間，上述非董事最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及津貼 .....	616	881	780
花紅 .....	750	810	—
退休福利 .....	23	26	26
	<u>1,389</u>	<u>1,717</u>	<u>806</u>

於有關期間，所有該等非董事最高薪僱員的薪酬一律介乎零至人民幣1,000,000元。

於有關期間，貴集團並無向董事或五名最高薪僱員支付任何薪酬，作為加入貴集團或加入貴集團當時的獎勵或離職的賠償。

## 8. 運營租金開支

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
運營租金 .....	90,355	131,080	121,268
運營分租租金 .....	4,028	4,478	7,245
	<u>94,383</u>	<u>135,558</u>	<u>128,513</u>

## 9. 其他運營開支

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公用設施開支	65,524	81,891	82,271
宣傳及廣告	27,627	27,303	28,041
維護開支	22,457	24,753	24,359
招待開支	3,621	11,004	11,423
辦公室開支	24,137	24,628	25,662
其他稅項開支	27,115	36,393	45,609
專業服務費	6,699	12,489	10,167
核數師酬金	415	890	580
銀行收費	9,409	18,199	20,327
物業、機器及設備項目減值(第15節)	838	—	—
商譽減值(第18節)	—	—	200
存貨減值	273	—	2,068
應收貿易賬款減值(第25節)	796	2,231	2,351
其他應收款項減值/(減值撥回)(第26節)	2,664	(527)	(760)
應收關連人士款項減值(第36節)	—	—	3,870
現有股份上市的上市開支	—	—	11,329
其他	9,131	25,253	17,305
	<u>200,706</u>	<u>264,507</u>	<u>284,802</u>

## 10. 其他收益/(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、機器及設備項目虧損	(2,075)	(1,014)	(4,574)
外匯收益淨額	955	1,413	865
出售可售權益投資收益	4,613	—	—
按公允值計入損益的權益投資的公允值收益	—	3,256	7,310
出售按公允值計入損益的權益投資的收益	—	—	14,517
一家附屬公司資本重組的虧損(第35(a)節)	—	(22,324)	—
出售附屬公司及聯營公司收益	—	—	65,033
其他	629	187	795
	<u>4,122</u>	<u>(18,482)</u>	<u>83,946</u>

## 11. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息開支	<u>31,937</u>	<u>53,005</u>	<u>99,140</u>

## 12. 所得稅

貴集團須就其成員公司所處及運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。

由於 貴集團於有關期間並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故無就香港利得稅作出撥備。

根據中國相關所得稅規則及規例，中國附屬公司須就其各自的應課稅收入按法定稅率33%繳納企業所得稅（「企業所得稅」），惟若干獲豁免或可享有15%優惠稅率的中國附屬公司除外。貴集團部分中國附屬公司位於深圳及珠海經濟特區並享有15%的企業所得稅優惠稅率。

茂業東方時代於2005年9月9日開業，並根據深圳市福田區國家稅務局於2005年10月28日發出一項免稅通知（深國稅福減免[2005]第0265號）獲授一年的免稅期。茂業東方時代獲豁免截至2006年12月31日止年度的企業所得稅。

根據財政部、國家稅務總局與海關總署聯合頒佈的一項稅項減免通知（財稅[2001]第202號），設於中國大陸西部地區的外商投資企業（「外商投資企業」）有權享有為期10年的國家所得稅減半優惠，期限由2001年1月1日至2010年12月31日止。此外，根據一項免稅通知（渝府發[2001]第14號），設於重慶的外商投資企業可享有兩免三減半的地方所得稅優惠，於結轉虧損彌補後首個錄得應課稅利潤的年度開始。重慶茂業於2004年10月1日開業，截至2005年12月31日止年度為其首個獲利年度。因此，重慶茂業於截至2005年及2006年12月31日止兩個年度須按15%的稅率繳納企業所得稅，並於截至2007年12月31日止年度須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

於有關期間，貴集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期 — 中國			
年度扣除.....	43,567	53,398	51,825
遞延（第22節）.....	(34,091)	(47,434)	51,742
	<u>9,476</u>	<u>5,964</u>	<u>103,567</u>

所得稅與除所得稅及少數股東權益前經營活動利潤乘以適用法定稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度					
	2005年		2006年		2007年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除所得稅及少數股東權益前						
經營活動所得利潤.....	<u>126,578</u>		<u>183,896</u>		<u>547,655</u>	
按法定稅率計算的稅項.....	41,771	33	60,686	33	180,726	33
稅務影響：						
特定省份或地方機關的						
較低稅率.....	(37,873)	(30)	(63,035)	(34)	(73,724)	(14)
稅率變動對年初遞延稅項的						
影響（第22節）.....	—	—	—	—	8,968	2
稅務優惠.....	—	—	(21,729)	(12)	—	—
購置合資格固定資產的						
稅務豁免.....	(851)	(1)	(1,401)	(1)	—	—
毋須課稅的收入*.....	—	—	(74)	—	(39,461)	(7)
不可扣稅開支.....	6,528	5	11,625	6	16,273	3
未獲確認的稅務虧損.....	5,706	5	20,612	11	15,597	3
公允值調整的稅務影響.....	(4,949)	(4)	(7,877)	(4)	(7,877)	(2)
其他.....	(856)	(1)	7,157	4	3,065	1
所得稅.....	<u>9,476</u>	<u>7</u>	<u>5,964</u>	<u>3</u>	<u>103,567</u>	<u>19</u>



\* 截至2007年12月31日止年度的毋須課稅收入包括一項約人民幣37,186,000元的金額，此乃出售獲豁免企業所得稅的成都人民百貨連鎖有限公司(「人民百貨連鎖店」)及重慶解放碑茂業百貨有限公司(「重慶解放碑茂業」)(前稱重慶迪康百貨有限公司)的收益所產生的稅務影響。

於2007年3月16日舉行的第十屆全國人民代表大會第五次會議上通過中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，並於2008年1月1日起生效。新企業所得稅法引入多項大範圍變動，包括但不限於統一內資及外資企業所得稅率為25%。

### 13. 股息

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度宣派的股息：			
中兆投資管理 .....	—	—	272,712
茂業中國.....	—	—	658,012
茂業深南.....	—	—	1,285
茂業華強北 .....	—	—	67,630
茂業東方時代 .....	—	—	54,334
珠海茂業.....	—	—	9,977
	—	—	1,063,950

已宣派股息已於截至2007年12月31日止年度獲中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業的權益持有人批准。

截至2007年12月31日止年度，已宣派股息人民幣854,403,000元已經支付。其餘已宣派股息人民幣209,547,000元已於2007年12月31日後支付(第37節)。

貴公司於2008年3月22日宣派股息80,000,000港元(約相等於人民幣72,608,000元)該等股息已於2008年4月7日支付(第37節)。

### 14. 貴公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據各有關期間 貴公司權益持有人應佔年度利潤並假設 貴公司已於緊隨資本化發行完成後及整個有關期間已發行股份為4,250,000,000股股份(誠如本招股章程「釋義」及「附錄六一法定及一般資料」所述，但不包括將根據公開發售發行的股份)而計算。

由於有關期間並無任何攤薄事件，故此並無呈列任何有關期間的每股攤薄盈利。

## 15. 物業、機器及設備

	土地及樓宇	機器及設備	汽車	傢俬、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
<b>2005年12月31日</b>							
於2005年1月1日：							
成本	410,290	171,579	7,803	94,992	83,363	—	768,027
累計折舊	(62,970)	(97,168)	(3,678)	(38,904)	(10,915)	—	(213,635)
賬面淨值	347,320	74,411	4,125	56,088	72,448	—	554,392
於2005年1月1日							
(扣除累計折舊)	347,320	74,411	4,125	56,088	72,448	—	554,392
添置	5,609	5,077	694	19,315	7,045	68,289	106,029
減值(第9節)	—	—	(838)	—	—	—	(838)
出售	(207)	(1,471)	(911)	(5,115)	(58)	—	(7,762)
收購一家附屬公司(第32(a)節)	209,431	13,000	6,862	22,776	32,385	11,300	295,754
轉撥	779	—	—	155	34,634	(35,568)	—
年內折舊撥備	(22,770)	(11,460)	(1,308)	(15,102)	(21,735)	—	(72,375)
於2005年12月31日	540,162	79,557	8,624	78,117	124,719	44,021	875,200
於2005年12月31日：							
成本	708,828	200,821	20,381	160,573	172,842	50,627	1,314,072
累計折舊及減值	(168,666)	(121,264)	(11,757)	(82,456)	(48,123)	(6,606)	(438,872)
賬面淨值	540,162	79,557	8,624	78,117	124,719	44,021	875,200
<b>2006年12月31日</b>							
於2005年12月31日及							
於2006年1月1日：							
成本	708,828	200,821	20,381	160,573	172,842	50,627	1,314,072
累計折舊及減值	(168,666)	(121,264)	(11,757)	(82,456)	(48,123)	(6,606)	(438,872)
賬面淨值	540,162	79,557	8,624	78,117	124,719	44,021	875,200
於2006年1月1日							
(扣除累計折舊及減值)	540,162	79,557	8,624	78,117	124,719	44,021	875,200
添置	1,082	1,331	1,308	7,943	7,560	46,022	65,246
出售	(1,553)	(114)	(2,836)	(653)	(833)	—	(5,989)
年內折舊撥備	(28,161)	(12,792)	(1,697)	(18,696)	(39,329)	—	(100,675)
轉撥	40,489	3,288	—	—	20,825	(64,602)	—
於2006年12月31日	552,019	71,270	5,399	66,711	112,942	25,441	833,782
於2006年12月31日：							
成本	748,255	204,833	12,530	166,653	199,755	32,050	1,364,076
累計折舊及減值	(196,236)	(133,563)	(7,131)	(99,942)	(86,813)	(6,609)	(530,294)
賬面淨值	552,019	71,270	5,399	66,711	112,942	25,441	833,782

	土地及樓宇	機器及設備	汽車	傢俬、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
<b>2007年12月31日</b>							
於2006年12月31日及							
於2007年1月1日：							
成本.....	748,255	204,833	12,530	166,653	199,755	32,050	1,364,076
累計折舊及減值.....	(196,236)	(133,563)	(7,131)	(99,942)	(86,813)	(6,609)	(530,294)
賬面淨值.....	<u>552,019</u>	<u>71,270</u>	<u>5,399</u>	<u>66,711</u>	<u>112,942</u>	<u>25,441</u>	<u>833,782</u>
於2007年1月1日							
(扣除累計折舊及減值).....	552,019	71,270	5,399	66,711	112,942	25,441	833,782
添置.....	39,204	113	1,190	5,399	8,815	41,571	96,292
收購一家附屬公司(第32(a)節).....	28,139	2,036	253	224	—	2,900	33,552
轉撥至投資物業(第16節).....	(6,077)	—	—	—	—	—	(6,077)
出售.....	(11,870)	(648)	(779)	(1,027)	(4,809)	(157)	(19,290)
出售附屬公司(第32(b)節).....	(690)	—	—	(1,038)	(15,232)	(132)	(17,092)
年內折舊撥備.....	(28,685)	(13,490)	(1,499)	(18,272)	(33,839)	—	(95,785)
轉撥.....	<u>1,365</u>	<u>348</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,793</u>	<u>(11,506)</u>	<u>—</u>
於2007年12月31日							
(扣除累計折舊及減值).....	<u>573,405</u>	<u>59,629</u>	<u>4,564</u>	<u>51,997</u>	<u>77,670</u>	<u>58,117</u>	<u>825,382</u>
於2007年12月31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.....	<u>573,405</u>	<u>59,629</u>	<u>4,564</u>	<u>51,997</u>	<u>77,670</u>	<u>58,117</u>	<u>825,382</u>

貴集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。貴集團為其附息銀行貸款作抵押的已質押土地及樓宇的詳情載列於第30節。

## 16. 投資物業

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的成本(扣除累計折舊).....	—	352,309	334,778
收購附屬公司(第32(a)節).....	361,073	—	—
添置.....	38	44	2,470
出售附屬公司(第32(b)節).....	—	—	(8,928)
轉撥自物業、機器及設備(第15節).....	—	—	6,077
轉撥自土地租賃預付款項(第17節).....	—	—	1,362
年內折舊撥備.....	(8,802)	(17,575)	(17,427)
於12月31日.....	<u>352,309</u>	<u>334,778</u>	<u>318,332</u>
於12月31日：			
成本.....	420,044	420,088	392,336
累計折舊.....	(67,735)	(85,310)	(74,004)
賬面淨值.....	<u>352,309</u>	<u>334,778</u>	<u>318,332</u>

貴集團的投資物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。貴集團為其附息銀行貸款作抵押的已質押投資物業詳情載於第30節。

於2007年12月31日，貴集團投資物業的公允值約為人民幣973,410,000元，該價值乃以獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司於公開市場的現存使用基準為根據。

## 17. 土地租賃預付款項

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值.....	—	362,147	347,000
收購一家附屬公司(第32(a)節).....	372,691	—	5,517
添置.....	—	—	40,366
出售.....	—	—	(5,900)
轉撥至投資物業(第16節).....	—	—	(1,362)
年內攤銷撥備.....	(10,544)	(15,147)	(15,686)
於12月31日的賬面值.....	<u>362,147</u>	<u>347,000</u>	<u>369,935</u>

貴集團的租借土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

貴集團為其附息銀行貸款作抵押的已質押租借地的詳情載於第30節。

有關中國機關尚未向貴集團發出位於中國四川省綿陽市的土地的土地使用權證，該幅土地於2007年12月31日的賬面值約為人民幣40,282,000元。董事現正申請有關土地使用權證。

## 18. 商譽

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值).....	—	38,134	45,114
收購一家附屬公司(第32(a)節).....	38,124	—	174
收購一家附屬公司額外權益.....	10	6,980	198
年內減值(第9節).....	—	—	(200)
於12月31日.....	38,134	45,114	45,286
於12月31日：			
成本.....	38,903	45,883	46,255
累計減值.....	(769)	(769)	(969)
賬面淨值.....	38,134	45,114	45,286

## 商譽的減值測試

透過業務合併收購的商譽主要分配予以下三個現金產生單位(「現金產生單位」)，該等單位為減值測試的可申報分部：

- 百貨店運營的現金產生單位；
- 汽車銷售的現金產生單位；及
- 其他分部的現金產生單位。

分配予各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	百貨店運營	汽車銷售	其他分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2005年12月31日.....	35,711	17	2,406	38,134
於2006年12月31日.....	35,957	17	9,140	45,114
於2007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釐定。該計算法使用以管理層批准為期五年的財政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乎7%至10%。五年以上的現金流量採用估計增長率介乎5%至10%推斷。增長率並不超過中國百貨店運營和汽車銷售的預測長期平均增長率。

計算截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度現金產生單位使用價值採用了主要假設。以下載列管理層於進行有關商譽減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

預算毛利率 — 管理層根據過往表現及預測市場發展釐定預算毛利率。

貼現率 — 所用的貼現率已扣除稅項，並反映有關行業的特定風險。

購買價通脹 — 管理層認為購買價通脹上升的可能性為6%至8%。

## 19. 於聯營公司的投資

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值 .....	39,124	78,412	30,509

貴集團於2005年、2006年及2007年12月31日的聯營公司結餘於第36節披露。

於本報告刊發日期 貴集團主要聯營公司的詳情載於上文第I-3頁。

貴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	負債	收入	利潤／ (虧損)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2005年12月31日止年度</b>				
峨眉山成商.....	17,750	8,210	2,545	(389)
成都人民商場宜賓大觀樓商場有限責任公司 (「宜賓大觀樓」) .....	8,296	4,642	31,566	603
銀川新世紀.....	15,589	2,507	3,915	2,426
廣元新世紀廣播電視網絡有限責任公司 (「廣元新世紀」) .....	6,690	4,521	2,034	12
樂山沙灣新世紀廣播電視網絡建設 有限責任公司(「樂山沙灣新世紀」) .....	6,696	2,353	1,691	28
雅安新世紀廣播電視網絡建設 有限責任公司(「雅安新世紀」).....	9,860	4,124	2,660	594
成都崇德投資有限公司(「成都崇德投資」) ..	600	—	—	—
	<u>65,481</u>	<u>26,357</u>	<u>44,411</u>	<u>3,274</u>
<b>截至2006年12月31日止年度</b>				
峨眉山成商.....	17,055	8,261	2,435	(746)
宜賓大觀樓.....	8,294	4,616	33,119	2,376
銀川新世紀.....	16,251	2,782	3,686	1,935
廣元新世紀.....	7,122	4,944	2,095	10
樂山沙灣新世紀 .....	6,355	2,031	1,536	188
雅安新世紀.....	10,796	4,842	2,721	626
成都崇德投資 .....	20,935	20,335	—	—
無錫茂業置業有限公司 .....	136,389	96,974	—	(585)
	<u>223,197</u>	<u>144,785</u>	<u>45,592</u>	<u>3,804</u>
<b>截至2007年12月31日止年度</b>				
宜賓大觀樓.....	8,065	4,332	32,395	587
銀川新世紀.....	15,822	1,813	4,133	2,089
廣元新世紀.....	7,493	5,265	2,106	50
樂山沙灣新世紀 .....	6,322	1,977	2,027	189
雅安新世紀.....	10,661	4,467	2,821	658
	<u>48,363</u>	<u>17,854</u>	<u>43,482</u>	<u>3,573</u>

## 20. 可供出售權益投資

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市權益投資(按成本).....	33,553	32,341	111,930
減值撥備.....	(5,735)	(5,735)	(5,735)
	<u>27,818</u>	<u>26,606</u>	<u>106,195</u>

由於非上市權益投資並無已報市場價格，故此該等權益投資按成本減去累計減值虧損入賬。此外，合理公允值估計的波幅廣闊，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. 發展中物業

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地成本.....	—	145,983	—
	<u>—</u>	<u>145,983</u>	<u>—</u>

發展中物業的變動如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	—	—	145,983
添置.....	—	145,983	—
出售一家附屬公司(第32(b)節).....	—	—	(145,983)
於12月31日.....	<u>—</u>	<u>145,983</u>	<u>—</u>

貴集團的發展中物業位於中國重慶。

## 22. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動如下：

	遞延收入	撥備及 應計費用	貿易及 其他應收 款項減值	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	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
於2005年1月1日.....	3,109	14,304	—	—	17,413
收購一家附屬公司 (第32(a)節).....	—	—	17,158	16,136	33,294
年內計入合併收益表 的遞延稅項(第12節).....	2,320	12,760	1,598	12,464	29,142
於2005年12月31日及 2006年1月1日.....	5,429	27,064	18,756	28,600	79,849
年內計入合併收益表 的遞延稅項(第12節).....	4,221	17,597	790	16,949	39,557
於2006年12月31日及 2007年1月1日.....	9,650	44,661	19,546	45,549	119,406
稅率變動對年初遞延稅項 的影響(第12節).....	—	(5,508)	(15)	(3,445)	(8,968)
出售附屬公司(第32(b)節).....	—	(8,196)	—	—	(8,196)
年內計入/(扣自)合併 收益表的遞延稅項 (第12節).....	(9,650)	(19,011)	381	(22,371)	(50,651)
於2007年12月31日.....	<u>—</u>	<u>11,946</u>	<u>19,912</u>	<u>19,733</u>	<u>51,591</u>

遞延稅項負債變動如下：

	收購一家附屬 公司產生的 公允值調整
	人民幣千元
於2005年1月1日 .....	—
收購一家附屬公司(第32(a)節) .....	130,745
年內計入合併收益表的遞延稅項(第12節) .....	(4,949)
於2005年12月31日及2006年1月1日 .....	125,796
年內計入合併收益表的遞延稅項(第12節) .....	(7,877)
於2006年12月31日及2007年1月1日 .....	117,919
年內計入合併收益表的遞延稅項(第12節) .....	(7,877)
於2007年12月31日 .....	110,042

貴集團於2005年、2006年及2007年12月31日的稅項虧損分別約為人民幣20,176,000元、人民幣22,089,000元及人民幣12,875,000元，該等虧損可自錄得虧損年度起五年結轉，以抵銷錄得虧損的集團公司未來的應課稅利潤。由於該等虧損乃於已出現虧損一段時期的附屬公司產生，且並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足的應課稅利潤，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。

## 23. 存貨

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可轉售商品 .....	87,614	98,654	113,131

## 24. 按公允值計入損益的權益投資

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上市權益投資 .....	—	4,895	11,573

貴集團於2007年12月31日持有的上市權益投資在年內最接近本報告日期的交易日營業時間結束時的市值約為人民幣6,859,000元。

## 25. 應收貿易賬款

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



應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
60日內	1,177	2,345	3,438
61至90日	179	775	1,161
91至180日	1,555	1,044	3,944
181至270日	—	114	322
271至360日	—	—	95
超過360日	4,404	4,403	2,794
	7,315	8,681	11,754
應收貿易賬款減值	(3,521)	(5,752)	(7,816)
	3,794	2,929	3,938

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	—	3,521	5,752
收購一家附屬公司	2,725	—	—
年內確認的減值虧損(第9節)	796	2,231	2,351
年度撤銷	—	—	(287)
於12月31日	3,521	5,752	7,816

於2005年、2006年及2007年12月31日，上述應收貿易賬款的減值撥備中，包括被個別評定為減值的應收貿易賬款撥備分別約人民幣3,521,000元、人民幣5,752,000元及人民幣7,816,000元，該等應收貿易賬款的賬面值分別約為人民幣3,521,000元、人民幣5,752,000元及人民幣7,816,000元。個別被評定為減值的應收貿易賬款與面對財政困難或拖欠付款的客戶有關。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	總計	未逾期且 未減值	逾期但未減值				
			61至90日	91至180日	181至270日	271至360日	超過360日
	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
2005年12月31日	3,794	1,177	179	1,555	—	—	883
2006年12月31日	2,929	2,345	584	—	—	—	—
2007年12月31日	3,938	3,438	500	—	—	—	—

未逾期且未減值的應收貿易賬款與不同客戶有關，有關客戶近期不曾拖欠任何付款。

已逾期但未減值的應收貿易賬款與多名與貴集團有良好交易記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，董事認為無需就此等結餘計提減值撥備，理由是信貸質素並未出現重大變動，而該等結餘仍被視為可足額收回。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

## 26. 預付款項及其他應收款項

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
預付款項.....	3,629	3,956	4,543
<b>流動資產</b>			
預付款項.....	118,568	122,720	125,840
其他應收款項.....	367,074	302,936	134,094
	485,642	425,656	259,934
其他應收款項減值.....	(35,172)	(34,645)	(35,783)
	450,470	391,011	224,151

於2007年12月31日的預付款項及其他應收款項分別包括運營租金開支預付款項人民幣82,497,000元(涵蓋2008年1月至12月期間)及租金按金人民幣13,877,000元。此等款項乃付予 貴公司若干同系附屬公司(第36(1)節)。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	—	35,172	34,645
收購一家附屬公司.....	32,508	—	3,406
年內確認/(撥回)減值虧損(第9節).....	2,664	(527)	(760)
年內撤銷.....	—	—	(1,508)
於12月31日.....	35,172	34,645	35,783

於2005年、2006年及2007年12月31日，上述其他應收款項的減值撥備中，包括被個別評定為減值的其他應收款項撥備分別約人民幣35,172,000元、人民幣34,645,000元及人民幣35,783,000元，該等其他應收款項的賬面值分別約為人民幣35,172,000元、人民幣34,645,000元及人民幣35,783,000元。個別被評定為減值的其他應收款項與面對財政困難或拖欠付款的其他債務人有關。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

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

## 27. 現金及現金等價物

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在途現金.....	8,571	11,019	34,766
現金及銀行結餘.....	544,966	361,646	356,811
合併資產負債表內所列的現金及 現金等價物.....	553,537	372,665	391,577
減：於收購時原到期日超過三個月的 銀行存款.....	(1,900)	(110,420)	(29,000)
合併現金流量表內所列的現金及 現金等價物.....	551,637	262,245	362,577

在途現金指以借記卡及信用卡結算而銀行尚未轉撥予 貴集團的銷售所得款項。

貴集團的現金及現金等價物乃以下列貨幣列值：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
人民幣	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	552,967	372,336	376,228
美元	516	274	14,829
	54	55	520
	<u>553,537</u>	<u>372,665</u>	<u>391,577</u>

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准透過獲授權進行外匯交易業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

現金及現金等價物的賬面值與其公允值相若。

## 28. 應付貿易賬款

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
90日內	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
91至180日	537,348	570,581	683,714
181至360日	129,129	101,107	60,655
超過360日	28,193	32,433	26,558
	31,782	43,067	69,327
	<u>726,452</u>	<u>747,188</u>	<u>840,254</u>

應付貿易賬款為免息，並一般於90日期限清償。

## 29. 已收按金、應計費用及其他應付款項

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
遞延收入	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金	61,443	90,686	181,764
應計運營租金開支	65,057	76,286	83,474
應計公用設施開支	86,655	95,431	69,294
應計負債	15,002	15,308	7,369
應計員工成本	3,720	3,320	10,434
折扣券負債撥備	23,372	27,635	17,073
增值稅及其他應繳稅項	2,402	967	4,136
其他應付款項	38,630	67,199	22,244
	380,789	124,630	88,141
	<u>677,070</u>	<u>501,462</u>	<u>483,929</u>

其他應付款項為免息，並於一年內到期。

## 30. 附息銀行貸款

	實際浮動 利率	到期日	12月31日		
			2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>流動</b>					
銀行貸款—有抵押.....	4.514%–8.75%	2006年至2008年	650,700	707,350	354,300
銀行貸款—無抵押.....	4.78%–9.22%	2006年至2008年	10,500	18,450	10,000
長期銀行貸款的即期 部分—有抵押.....	6.39%–7.83%	2006年至2008年	5,800	48,000	246,081
			<u>667,000</u>	<u>773,800</u>	<u>610,381</u>
<b>非流動</b>					
長期銀行貸款—有抵押.....	6.39%–7.83%	2007年至2017年	21,968	456,726	786,712
			<u>688,968</u>	<u>1,230,526</u>	<u>1,397,093</u>
<b>償還期：</b>					
一年內.....			667,000	773,800	610,381
於第二年.....			5,800	48,000	83,041
於第三年.....			5,800	75,000	85,114
於三年以上.....			10,368	333,726	618,557
			<u>688,968</u>	<u>1,230,526</u>	<u>1,397,093</u>

貴集團銀行貸款的抵押詳情如下：

- (i) 於2005年、2006年及2007年12月31日 貴集團賬面淨值分別約為人民幣209,773,000元、人民幣342,955,000元及人民幣396,686,000元的若干土地及樓宇(第15節)；
- (ii) 於2005年、2006年及2007年12月31日 貴集團賬面淨值分別約為人民幣39,599,000元、人民幣80,026,000元及人民幣77,255,000元的若干投資物業(第16節)；
- (iii) 於2005年、2006年及2007年12月31日 貴集團賬面淨值分別約為人民幣281,796,000元、人民幣267,345,000元及人民幣224,482,000元的若干土地租賃預付款項(第17節)；及
- (iv) 貴公司若干同系附屬公司的物業(第36(1)(vii)節)。

此外， 貴集團的有抵押銀行貸款乃由若干關連人士擔保(第36(1)(vii)節)。

貴集團具有下列尚未提取的銀行信貸：

	12月31日		
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
浮動利率			
— 於一年內屆滿.....	22,000	700,000	—
	<u>22,000</u>	<u>700,000</u>	<u>—</u>

附息銀行貸款的賬面值與其公允值相若。

## 31. 實繳資本／已發行股本

於2005年及2006年12月31日的實繳資本／已發行股本，指茂業中國、中兆商業及中兆投資管理的合併實繳資本／已發行股本。於2007年12月31日的已發行股本為茂業中國及 貴公司的已發行股本。

貴公司於2007年8月8日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。同日，已配發及發行一股面值0.1港元的貴公司股份。於2007年12月31日，貴公司概無可分派儲備。

根據於2008年1月10日由本公司股東通過的書面決議案，貴公司的法定股本增加至900,000,000港元，分為9,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

除上文所述者外，貴公司自註冊成立日期起至2007年12月31日止並無進行任何其他業務。

## 32. 合併現金流量表附註

### (a) 收購附屬公司

- (i) 於2005年6月29日，茂業商廈向獨立第三方四川迪康產業控股集團股份有限公司收購了成商74.25%的股本權益，雙方協定代價約人民幣429,440,000元。成商的財務業績自收購日期起已包括在財務資料內。

倘上述收購成商的事項於2005年初進行，截至2005年12月31日止年度貴公司權益持有人應佔貴集團的利潤應為人民幣76,299,000元，而貴集團的收入應為人民幣1,361,999,000元。

成商及其附屬公司於收購日期前的財務資料詳列於下列第39節。

- (ii) 成商原持有峨眉山成商49.92%的股本權益，峨眉山成商被當作成商的聯營公司處理，並根據權益會計法入賬。於2007年1月，成商向獨立第三方恒達實業有限公司收購了峨眉山成商額外34.93%的股本權益，雙方協定代價約人民幣12,517,000元，協定代價乃參考峨眉山成商於截至2006年12月31日止年度的法定財務報表所述其資產淨值而釐定。此舉導致成商於峨眉山成商的股本權益由49.92%增至84.85%。峨眉山成商自該時起成為貴集團的附屬公司。於2007年2月，峨眉山成商的註冊資本由人民幣25,600,000元增至人民幣33,730,000元，而成商向峨眉山成商投入額外人民幣5,264,000元的實繳資本。最後的影響為成商於峨眉山成商的股本權益由84.85%減至80%。貴集團自該時起實際持有峨眉山成商55.38%的股本權益。

章節	於2005年	於2005年	於2007年	於2007年	
	6月29日	6月29日	1月31日	1月31日	
	確認的公允值	的賬面值	確認的公允值	的賬面值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
物業、機器及設備	15	295,754	324,717	33,552	25,465
投資物業	16	361,073	139,921	—	—
土地租賃預付款項	17	372,691	60,645	5,517	5,517
商譽	18	8,413	8,413	—	—
於聯營公司的投資		35,254	35,254	—	—
可供出售權益投資		41,205	41,205	—	—
遞延稅項資產	22	33,294	33,294	—	—
現金及現金等價物		234,424	234,424	185	185
應收貿易款項		8,400	8,400	458	458
預付款項、按金及其他應收款項		260,597	260,597	1,495	1,495
應收關連人士款項		104,972	104,972	—	—
存貨		68,689	68,689	374	374
付息銀行貸款		(531,630)	(531,630)	(5,500)	(5,500)
應付貿易款項		(223,312)	(223,312)	(58)	(58)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(248,574)	(248,574)	(3,206)	(3,206)
應付所得稅		(5,358)	(5,358)	—	—
應付關連人士款項		(11,356)	(11,356)	—	—
遞延稅項負債	22	(130,745)	—	—	—
少數股東權益		(274,062)	(19,566)	(6,601)	—
		399,729	280,735	26,216	24,730
收購所產生的商譽	18	29,711	—	174	—
		429,440	—	26,390	—
以下列方式支付：					
現金		429,440	—	12,517	—
其他應收款項		—	—	5,264	—
於聯營公司的投資		—	—	8,609	—
		429,440	—	26,390	—

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：

	截至12月31日止年度	
	2005年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
現金代價	429,440	12,517
減：尚未支付現金代價	(139,440)	—
已付現金代價	290,000	12,517
所收購現金及現金等價物	(234,424)	(185)
就收購附屬公司的現金及現金等價物 流出淨額	55,576	12,332

自收購日期起至各相關年度結束止期間，收購對 貴集團財務業績的影響如下：

	截至12月31日止年度	
	2005年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	338,454	5,114
年度虧損.....	65,714	512

(b) 出售附屬公司

於截至2007年12月31日止年度， 貴集團出售了下列附屬公司予獨立第三方及 貴公司的同系附屬公司：

- (i) 於2007年3月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都洛尼商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方萬水良先生，代價約人民幣1,040,000元，該代價乃按照對成都洛尼商貿有限公司的投資成本釐定。
- (ii) 於2007年3月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都易福商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方趙三虎先生，代價約人民幣1,040,000元，該代價乃按照對成都易福商貿有限公司的投資成本釐定。
- (iii) 於2007年3月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都家恒商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方周世霞女士，代價約人民幣825,000元，該代價乃按照對成都家恒商貿有限公司的投資成本釐定。
- (iv) 於2007年5月30日， 貴集團出售了一家從事房地產發展的公司重慶崇德實業有限公司70%股本權益予 貴公司的同系附屬公司深圳茂業(集團)股份有限公司，代價為人民幣14,000,000元，該代價乃按照對重慶崇德實業有限公司的投資成本釐定。
- (v) 於2007年7月11日，茂業商廈出售了從事百貨店運營的人民百貨連鎖店及重慶解放碑茂業分別75%及5%股本權益予茂業實業，總代價約人民幣54,117,000元，該代價乃經參考於中國註冊的獨立估值師中聯資產評估有限公司分別發出的資產估值報告後由雙方協定。出售收益約人民幣46,356,000元。由於人民百貨連鎖店直接持有重慶解放碑茂業的95%股本權益，故茂業商廈實際出售重慶解放碑茂業的76.25%股本權益。
- (vi) 於2007年7月26日，茂業商廈出售了一家投資控股公司深圳市家家國貨有限公司(「家家國貨」)77.01%股本權益及一家從事百貨店運營的公司深圳茂業和平商廈有限公司(「和平商廈」)60%股本權益予深圳茂業實業發展有限公司(「茂業實業」)，代價分別約人民幣6,696,000元及人民幣23,840,000元，該代價乃分別按照對家家國貨及和平商廈的投資成本釐定。

- (vii) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司南充桑尼經貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方詹一靜女士，代價約人民幣2,101,000元，該代價乃由雙方協定。
- (viii) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司南充道博經貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方胡鐘標先生，代價約人民幣2,133,000元，該代價乃由雙方協定。
- (ix) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都仟和商貿有限公司全部股本權益予兩名獨立第三方羅雪琴女士及羅亞濤先生，代價約人民幣1,543,000元，該代價乃由訂約方協定。
- (x) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都思富商貿有限公司全部股本權益予獨立第三方晉偉先生、于蓓女士及夏里女士，總代價約人民幣1,543,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xi) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都盛升商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方張俊林先生，代價約人民幣2,178,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xii) 於2007年10月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都亦道商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方鄭燕先生，代價約人民幣2,191,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xiii) 於2007年11月23日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都華士商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方羅亞濤先生，代價約人民幣1,630,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xiv) 於2007年12月6日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都思可商貿有限公司全部股本權益予獨立第三方吳平先生及吳光良先生，代價分別約人民幣1,423,000元及人民幣136,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xv) 於2007年12月6日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都畢生凱商貿有限公司全部股本權益予獨立第三方吳平先生及吳光良先生，代價分別約人民幣769,000元及人民幣63,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xvi) 於2007年12月6日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都維家美有限公司全部股本權益予獨立第三方吳平先生及吳光良先生，代價分別約人民幣964,000元及人民幣85,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xvii) 於2007年12月20日，成都人民商場(集團)南充川北有限責任公司出售了南充元培商貿有限公司、南充朗空商貿有限公司、南充洛克商貿有限公司、南充勝達商貿有限公司、南充雄業商貿有限公司、南充信都商貿有限公司、南充華信商貿有限



公司、南充諾頓商貿有限公司、南充科力商貿有限公司、南充吉昌商貿有限公司及南充深宏商貿有限公司的全部股本權益予獨立第三方四川波爾服裝有限公司，總代價約人民幣28,880,000元，該代價乃由雙方協定。

章節	截至2007年 12月31日止年度	
	人民幣千元	
已出售的資產淨值：		
物業、機器及設備.....	15	17,092
投資物業.....	16	8,928
發展中物業.....	21	145,983
現金及現金等價物.....		10,532
應收股息.....		8,889
預付款項及其他應收款項.....		219,579
應收關連人士款項.....		86,281
遞延稅項資產.....	22	8,196
存貨.....		5,053
應付貿易款項.....		(23,205)
已收按金、應計費用及其他應付款項.....		(185,310)
應付關連人士款項.....		(204,282)
應付所得稅.....		(8,987)
少數股東權益.....		(6,000)
		82,749
出售附屬公司收益.....		64,448
		147,197
以下列方式支付：		
現金.....		33,106
預付款項及其他應收款項.....		15,438
應收關連人士款項.....		98,653
		147,197

就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	截至2007年 12月31日止年度	
	人民幣千元	
現金代價.....		33,106
所出售現金及現金等價物.....		(10,532)
就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額.....		22,574

作為重組的一部分，於2007年7月26日，和平茂業向和平商廈收購與運營一家百貨店有關的所有業務及資產及茂業商廈出售其於和平商廈的權益投資(32(b)(vi)節)。載入財務資料內的被出售附屬公司(不包括和平商廈)的合併財務業績如下：

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	12,732	7,225	4,410
年度虧損.....	44,455	59,949	33,045

## (c) 截至2007年12月31日止年度的重大非現金交易

於2007年2月，成商向峨眉山成商注入額外實繳資本人民幣5,264,000元，抵銷了其他應收款項。

於2007年4月，成商向四川迪康產業控股集團股份有限公司、四川中藥現代化科技園投資有限公司及成都迪康血液科技有限公司收購重慶醫藥股份有限公司31.07%股本權益，總代價約人民幣72,730,000元，抵銷了其他應收款項。

**33. 運營租賃安排**

## (a) 作為出租人

按第16節所述，貴集團根據運營租賃安排出租投資物業，協定租期介乎1年至13年。

貴集團根據與租戶訂立於下列年期到期的不可撤銷運營租約的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	84,975	74,254	78,669
第二年至第五年(包括首尾兩年在內).....	183,108	113,506	95,337
五年後.....	13,308	8,656	9,613
	<u>281,391</u>	<u>196,416</u>	<u>183,619</u>

## (b) 作為承租人

貴集團根據不可撤銷運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2.5年至20年。

貴集團根據於下列年期到期的不可撤銷運營租約的未來最低應付租金總額如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	75,311	98,697	124,849
第二年至第五年(包括首尾兩年在內).....	138,539	111,522	491,191
五年後.....	103,980	89,221	682,089
	<u>317,830</u>	<u>299,440</u>	<u>1,298,129</u>

**34. 承擔**

除上述第33(b)節所載的運營租約承擔外，貴集團具有下列資本承擔：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備.....	12,063	7,426	25,680

## 35. 或然負債

成商為一家公眾公司，其A股於上海證券交易所上市。於2006年12月31日，透過施行成商股東於2006年5月31日批准的資本重組計劃，所有成商的非流通股轉換為流通股。資本重組計劃的主要條款如下：

- (a) 茂業商廈承諾，根據於2006年6月6日的持股量，按股東每持有10股流通股轉讓2股的比例，轉讓予成商流通股的持有人。因此，茂業商廈已轉讓其10,197,915股股份予成商的流通股持有人(第10節)。
- (b) 茂業商廈已承諾，倘下列其中一項事項發生，轉讓2,554,201股股份予成商的流通股持有人：
- (i) 成商截至2007年12月31日止年度的法定利潤淨額少於人民幣60,000,000元；
- (ii) 就成商截至2007年12月31日止年度的法定財務報表發出保留審核意見；或
- (iii) 上述法定財務報表未能於法定時限前發出。
- (c) 茂業商廈已承諾，倘下列其中一項事項發生，額外轉讓2,554,201股股份予成商流通股的持有人：
- (i) 成商截至2008年12月31日止年度的法定利潤淨額少於人民幣80,000,000元；
- (ii) 就成商截至2008年12月31日止年度的法定財務報表發出保留審核意見；或
- (iii) 上述法定財務報表未能於法定時限前發出。

貴集團已就 貴公司同系附屬公司所獲授的銀行貸款以銀行為受益人提供擔保(第36(1)(viii)節)，所作出的擔保項下的最高負債如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳茂業(集團)股份有限公司.....	220,000	220,000	545,000

董事確認，上述擔保將於 貴公司股份在聯交所主板上市時解除。

## 36. 關連人士交易及結餘

(1) 除上述第32節所述的交易外，貴集團與關連人士進行下列重大交易：

	截至12月31日止年度		
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>(a) 經常性交易</b>			
下列公司收取的運營租金開支：			
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(iii).....	10,972	10,972	19,736
中兆投資(集團)有限公司 (「中兆投資集團」)(i)及(iii).....	3,616	6,332	7,251
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i)及(iii).....	29,136	46,577	54,689
深圳市崇德地產有限公司(i)及(iii).....	736	736	424
深圳市茂業物業經營有限公司(i)及(iii).....	6,833	6,833	6,304
重慶茂業地產有限公司(i)及(iii).....	16,159	16,159	16,159
	<u>67,452</u>	<u>87,609</u>	<u>104,563</u>
下列公司收取的物業管理 服務費：			
崇德物業管理(深圳)有限公司(i)及(iv).....	754	754	—
運營百貨店所收取的管理費收入：			
重慶解放碑茂業(i)及(v).....	—	—	273
無錫茂業百貨有限公司(i)及(v).....	—	—	503
無錫茂業百福超級市場有限公司(i)及(v).....	—	—	259
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,035</u>
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 (「成商黃河」)(vi).....	12,459	12,934	25,751
<b>(b) 非經常性交易</b>			
以下列公司物業抵押的銀行貸款：			
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(vii).....	66,768	107,500	—
茂業(深圳)房地產開發有限公司(i)及(vii).....	11,000	—	17,500
深圳市崇德地產有限公司(i)及(vii).....	31,000	44,000	20,500
深圳市茂業物業經營有限公司(i)及(vii).....	—	177,726	164,970
中兆實業(深圳)有限公司(i)及(vii).....	—	25,000	80,000
	<u>108,768</u>	<u>354,226</u>	<u>282,970</u>
下列公司及董事擔保的銀行貸款：			
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(vii).....	50,000	—	—
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(vii)、黃茂如先生 及張靜女士(ii)及(vii)(共同及個別).....	—	202,726	164,970
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii)及(vii).....	50,000	300,000	667,823
黃茂如先生(ii)及(vii).....	27,768	—	—
	<u>127,768</u>	<u>502,726</u>	<u>832,793</u>
就下列公司獲授銀行貸款而以銀行為受益人提供擔保：			
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(viii).....	220,000	220,000	545,000

- (i) 該等為 貴公司的同系附屬公司。
- (ii) 彼等為 貴公司董事。
- (iii) 由 貴公司同系附屬公司收取的運營租金開支，乃以第三方租戶支付的價格為基準而釐定。
- (iv) 由 貴公司同系附屬公司收取的物業管理服務費，乃以第三方租戶支付的價格為基準而釐定。
- (v) 運營百貨店而收取的管理費收入乃根據 貴集團及 貴公司同系附屬公司協定的相關合約釐定。
- (vi) 該等交易乃根據 貴集團及其聯營公司所協定的條款進行。
- (vii) 若干 貴集團的銀行貸款，乃以若干 貴公司同系附屬公司的物業抵押或由 貴公司同系附屬公司、黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保(第30節)。董事確認，就物業所作的抵押及擔保已於2007年12月31日後悉數解除。  
  
若干 貴集團銀行貸款由黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。董事確認，上述擔保將於 貴公司股份在聯交所主板上市時解除。
- (viii) 貴集團就 貴公司同系附屬公司所獲授的銀行貸款以銀行為受益人提供擔保(第35節)。董事確認，上述擔保將於 貴公司股份在聯交所主板上市時解除。

除上述交易外， 貴集團與關連人士之間有以下交易：

- (ix) 於2007年8月20日，珠海茂業與 貴公司同系附屬公司中兆投資(集團)有限公司訂立一份債務轉讓協議，據此，珠海茂業向中兆投資集團轉讓應收珠海金山百貨發展有限公司(「珠海金山」)(珠海茂業營運百貨店所用物業的業主)的一項非貿易結餘約人民幣5,300,000元，以抵銷結欠中兆投資集團的部分非貿易結餘。珠海金山結欠珠海茂業的款項乃珠海茂業向珠海金山提供的墊款，以應付珠海金山的營運資金需求。 貴集團並無錄得任何債務轉讓損益。
- (x) 貴集團於有關期間曾向 貴公司若干同系附屬公司作出墊款。董事認為，向 貴公司同系附屬公司所作的墊款，主要為同系附屬公司發展房地產項目提供資金。

於2007年12月31日的預付款項及其他應收款項的即期部分(第26節)分別包括運營租金開支預付款項約人民幣82,497,000元(涵蓋2008年1月至12月期間)及租金按金約人民幣13,877,000元。此等款項乃付予 貴公司若干同系附屬公司。

董事認為，上述交易乃於 貴集團日常業務過程中進行。董事確認，與關連人士進行的經常性交易將於 貴公司股份在聯交所主板上市後繼續進行。

(2) 貴集團具有以下關連人士的結餘：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收關連人士款項</b>			
應收聯營公司款項 .....	6,186	69,271	125,093
應收同系附屬公司款項 .....	677,020	1,329,849	979,792
應收附屬公司少數股東款項 .....	15,368	—	—
	<u>698,574</u>	<u>1,399,120</u>	<u>1,104,885</u>
應收聯營公司款項減值 .....	—	—	(3,870)
	<u>698,574</u>	<u>1,399,120</u>	<u>1,101,015</u>
<b>應付關連人士款項</b>			
應付聯營公司款項 .....	12,060	1,875	1,905
應付一名董事黃茂如先生的款項 .....	12,533	67,678	—
應付同系附屬公司款項 .....	359,672	346,612	56,731
應付附屬公司少數股東款項 .....	140	140	—
	<u>384,405</u>	<u>416,305</u>	<u>58,636</u>

2007年12月31日應收聯營公司結餘包括應收成商黃河的款項，即成商就成商黃河的若干銀行貸款提供擔保合共付款人民幣116,000,000元（「該付款」），成商未有收取任何款項。獨立第三方成都中發黃河實業有限公司（「中發」）就該款項以房地產抵押品的形式提供反擔保，成商根據反擔保向中發提出訴訟以收回該付款。法院於2005年6月至2007年5月期間已作出數項有利於成商的裁決，並已進一步扣押中發所提供的房地產抵押品作拍賣，以支付判決所裁定的金額。2008年4月17日，黃茂如先生、MOY International Holdings Limited 及 Maoye Department Store Investment Limited（由黃茂如先生最終控制）已就 貴集團就此訴訟所招致的任何損失向 貴集團提供彌償保證。

應收聯營公司款項的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 .....	—	—	—
年度已確認減值虧損（第9節） .....	—	—	3,870
於12月31日 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,870</u>

於2007年12月31日，上述應收聯營公司款項的減值撥備中，包括被個別評定為減值的應收聯營公司款項撥備約人民幣3,870,000元，該應收聯營公司款項的賬面值約為人民幣6,805,000元。個別被評定為減值的應收聯營公司款項與面對財政困難的聯營公司有關。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

應付同系附屬公司的結餘，分別包括於2005年及2006年12月31日合共約人民幣109,800,000元及人民幣180,696,000元，該等結餘屬貿易性質、無抵押、不計息及須於要求時償還。應收同系附屬公司的結餘包括於2007年12月31日合共約人民幣1,035,000元，該等結餘屬貿易性質、無抵押、不計息及須於要求時償還。與同系附屬公司及其他關連人士的其他結餘屬非貿易性質、無抵押、不計息及須於要求時償還。

未逾期或未減值的關連人士結餘的賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的關連人士有關。

於2007年12月31日應收 貴公司同系附屬公司款項合共約人民幣979,792,000元及應付 貴公司同系附屬公司款項合共約人民幣56,731,000元其後已於2007年12月31日後結清。

該等關連人士結餘的賬面值與其公允值相若。

### (3) 主要管理人員補償

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及津貼.....	942	1,446	2,411
花紅.....	1,000	1,260	600
退休福利.....	35	44	70
	<u>1,977</u>	<u>2,750</u>	<u>3,081</u>

董事酬金的進一步詳情載於第7節。

## 37. 結算日後事項

以下為於2007年12月31日以後的重大結算日後事項：

- (1) 所宣派股息人民幣209,547,000元已於2007年12月31日後支付(第13節)。
- (2) 貴公司於2008年3月22日宣派股息80,000,000港元(約相等於人民幣72,608,000元)(第13節)。該等股息已於2008年4月7日支付。
- (3) 於2007年12月31日應收 貴公司同系附屬公司款項約人民幣979,792,000元及應付 貴公司同系附屬公司款項約人民幣56,731,000元已於2007年12月31日後全數結清(第36(2)節)。
- (4) 於2008年1月9日，成商綿陽於中國四川省綿陽市開設一家新店。
- (5) 貴集團於2008年3月14日收購一幅位於中國深圳南山的土地的使用權，代價為人民幣650,000,000元，有關款額已於2008年3月悉數支付。
- (6) 已向 貴公司若干同系附屬公司支付運營租金開支預付款項合共約人民幣15,120,000元(涵蓋2008年4月1日至2008年12月31日止期間)。
- (7) 2007年12月31日後，許多大型國際股份市場的價格均大幅下跌，包括 貴集團上市權益投資買賣的證券交易所。有關 貴集團上市權益投資的市價的其他詳情，載列於上文第24節。2007年12月31日後至本報告日期止期間上市權益投資的賬面值減少並未於財務資料中反映。
- (8) 為籌備 貴公司股份於聯交所主板上市，組成 貴集團的公司已進行重組。

### 38. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括附息銀行貸款、應收／應付關連人士款項，以及現金及現金等價物。該等金融工具旨在為貴集團的運營業務籌集資金。貴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，乃直接產生自運營業務。

貴集團的金融工具所產生主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

#### 利率風險

貴集團承受主要與貴集團浮動利率債項責任相關的市場利率變動風險。

貴集團附息銀行貸款的實際利率及還款條款載於上文第30節。

下表列示貴集團於有關期間內的除所得稅前利潤對利率的合理可能變動(所有其他變量維持不變)的敏感度(透過浮息借款的影響)。對貴集團的權益並無影響。

	基點增加／減少	除所得稅前利潤的影響
		人民幣千元
2005年12月31日		
人民幣.....	-100	4,924
人民幣.....	+100	(4,924)
2006年12月31日		
人民幣.....	-100	7,859
人民幣.....	+100	(7,859)
2007年12月31日		
人民幣.....	-100	13,758
人民幣.....	+100	(13,758)

#### 外幣風險

貴集團承受外幣匯率變動所導致的風險極微。

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

#### 信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。此外，貴集團持續監控應收款項結餘，壞賬風險並不重大。

貴集團的其他財務資產(包括現金及現金等價物、可供出售權益投資、應收聯營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。

由於貴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。由於貴集團應收貿易賬款的客戶基礎分散，故貴集團的信貸風險並無高度集中。貴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第25及26節披露。



由於 貴集團就 貴公司同系附屬公司所獲授及動用的銀行信貸向銀行給予擔保，故須承擔有關的信貸風險，進一步詳情於上文第35及36節披露。

#### 流動資金風險

貴集團的政策，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。

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

於2005年、2006年及2007年12月31日，按已訂約但未折現付款為基礎的 貴集團財務負債的到期情況如下：

	2005年12月31日			
	按要求	一年內	一年以上	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	—	667,000	21,968	688,968
應付貿易賬款	—	726,452	—	726,452
其他應付款項	—	380,789	—	380,789
應付關連人士款項	384,405	—	—	384,405
	<u>384,405</u>	<u>1,774,241</u>	<u>21,968</u>	<u>2,180,614</u>
	2006年12月31日			
	按要求	一年內	一年以上	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	—	773,800	456,726	1,230,526
應付貿易賬款	—	747,188	—	747,188
其他應付款項	—	124,630	—	124,630
應付關連人士款項	416,305	—	—	416,305
	<u>416,305</u>	<u>1,645,618</u>	<u>456,726</u>	<u>2,518,649</u>
	2007年12月31日			
	按要求	一年內	一年以上	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	—	610,381	786,712	1,397,093
應付貿易賬款	—	840,254	—	840,254
其他應付款項	—	88,141	—	88,141
應付關連人士款項	58,636	—	—	58,636
	<u>58,636</u>	<u>1,538,776</u>	<u>786,712</u>	<u>2,384,124</u>

## 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為確保其維持強健的信貸評級及穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。貴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，貴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。於有關期間，概無轉變目標或政策。

貴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。債項淨額按付息銀行貸款減現金和現金等價物計算。資本指貴公司權益持有人應佔權益。貴集團的政策是將資本負債比率維持於合理的水平。於2005年、2006年及2007年12月31日的資本負債比率如下：

	12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
付息銀行貸款	688,968	1,230,526	1,397,093
減：現金及現金等價物	(553,537)	(372,665)	(391,577)
債項淨額	135,431	857,861	1,005,516
資本	683,820	900,306	200,758
資本與債項淨額	819,251	1,758,167	1,206,274
資本負債比率	17%	49%	83%

## 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變動而導致的權益證券公允值下跌的風險。貴集團所面對的權益價格風險源自分類為按公允值計入損益的權益投資的個別上市權益投資(第24節)。貴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，以及於有關期間彼等各自的最高及最低價如下：

	2005年	2005年	2006年	2006年	2007年	2007年
	12月31日	最高/最低	12月31日	最高/最低	12月31日	最高/最低
深圳一A股指數	279	333/ 237	569	569/ 294	1,520	1,629/ 572
上海一A股指數	1,221	1,384/ 1,062	2,815	2,815/ 1,241	5,521	6,395/ 2,744

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2005年、2006年及2007年12月31日的賬面值計算。

	上市權益 投資的賬面值	除所得稅前 利潤的增減
	人民幣千元	人民幣千元
於2005年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資：		
深圳.....	—	—
上海.....	—	—
於2006年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資：		
深圳.....	4,736	226
上海.....	404	19
於2007年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資：		
深圳.....	2,508	119
上海.....	9,644	459

### 39. 成商及其附屬公司的財務資料

成商及其附屬公司(統稱「成商集團」)自2005年1月1日至2005年6月29日期間的財務資料載列如下：

#### (a) 成商集團綜合收益表

	附註	截至2005年 6月29日 止期間
		人民幣千元
收入.....	(i)	443,859
其他收入.....	(ii)	37,311
購買貨物及存貨變動.....		(376,787)
僱員開支.....	(iii)	(47,858)
折舊及攤銷.....		(21,392)
運營租金開支.....		(25,153)
其他運營開支.....	(iv)	(106,590)
其他收益淨額.....		86
運營虧損.....		(96,524)
融資成本.....	(v)	(20,328)
分佔聯營公司損益.....		314
除所得稅前虧損.....		(116,538)
所得稅.....	(vi)	17,158
期間虧損.....		(99,380)
以下人士應佔：		
成商權益持有人.....		(81,428)
少數股東權益.....		(17,952)
		(99,380)

## (b) 成商集團的綜合資產負債表

	附註	2005年6月29日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	(vii)	324,717
投資物業	(viii)	139,921
土地租賃預付款項		60,645
商譽		8,413
於聯營公司的投資		35,254
可售權益投資		41,205
預付款項		4,821
遞延稅項資產	(ix)	33,294
非流動資產總值		<u>648,270</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	(x)	68,689
應收貿易賬款	(xi)	8,400
預付款項及其他應收款項	(xii)	255,776
應收關連人士款項	(xiii)	104,972
現金及現金等價物	(xiv)	234,424
流動資產總值		<u>672,261</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	(xv)	223,312
已收按金、應計費用及其他		
應付款項	(xvi)	248,574
付息銀行貸款	(xvii)	531,630
應付關連人士款項	(xiii)	11,356
應付所得稅		5,358
流動負債總額		<u>1,020,230</u>
流動負債淨額		<u>(347,969)</u>
資產總值減流動負債		<u>300,301</u>
資產淨值		<u>300,301</u>
<b>權益</b>		
<b>成商權益持有人應佔權益</b>		
實繳資本		203,148
儲備		77,587
		<u>280,735</u>
少數股東權益		19,566
權益總額		<u>300,301</u>

## (c) 成商集團的綜合權益變動報表

	成商權益持有人應佔						少數股東權益	權益總額
	實繳資本	資本儲備	法定公積金	法定公益金	累計虧損	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	人民幣千元
於2005年1月1日	203,148	153,155	48,646	15,630	(58,416)	362,163	37,708	399,871
期間虧損	—	—	—	—	(81,428)	(81,428)	(17,952)	(99,380)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(190)	(190)
於2005年6月29日	<u>203,148</u>	<u>153,155</u>	<u>48,646</u>	<u>15,630</u>	<u>(139,844)</u>	<u>280,735</u>	<u>19,566</u>	<u>300,301</u>

## (d) 成商集團的綜合現金流量表

	截至2005年 6月29日 止期間
章節	人民幣千元
<b>運營活動產生的現金流量</b>	
除所得稅前虧損 .....	(116,538)
調整如下：	
分佔聯營公司損益 .....	(314)
融資成本 .....	(v) 20,328
利息收入 .....	(4,794)
折舊及攤銷 .....	21,392
出售物業、機器及設備虧損 .....	(5,899)
物業、機器及設備項目減值 .....	43,255
應收貿易賬款減值撥回 .....	(1,175)
其他應收款項減值 .....	549
可售權益投資減值 .....	5,735
運營活動現金流量 .....	(37,461)
存貨減少 .....	21,651
應收貿易賬款減少 .....	5,610
預付款項及其他應收款項增加 .....	(655)
應收關連人士款項減少 .....	154,151
應付貿易賬款增加 .....	27,514
已收按金、應計費用及 其他應付款項減少 .....	(27,979)
應付關連人士款項增加 .....	9,880
運營所得現金 .....	152,711
已收利息 .....	4,794
已付中國稅項 .....	(10,402)
運營活動現金流入淨額 .....	147,103
<b>投資活動產生的現金流量</b>	
購置物業、機器及設備項目 .....	(6,679)
出售物業、機器及設備項目所得款項 .....	5,009
出售投資物業所得款項 .....	500
出售可售權益投資所得款項 .....	2,150
已收聯營公司股息 .....	2,691
已付少數股東股息 .....	(190)
投資活動現金流入淨額 .....	3,481
<b>融資活動產生的現金流量</b>	
新增銀行貸款 .....	171,100
償還銀行貸款 .....	(244,530)
已付利息 .....	(v) (20,328)
融資活動現金流出淨額 .....	(93,758)
現金及現金等價物增加淨額 .....	56,826
期初的現金及現金等價物 .....	177,598
期末的現金及現金等價物 .....	(xiv) 234,424

## (e) 成商集團的財務資料附註

## (i) 收入

	截至2005年 6月29日 止期間
	人民幣千元
特許專櫃銷售佣金 .....	50,417
直銷 .....	267,020
汽車銷售 .....	119,610
租賃商舖租金收入 .....	6,158
其他 .....	654
	<u>443,859</u>

## (ii) 其他收入

	截至2005年 6月29日 止期間
	人民幣千元
來自供應商及特許經銷商收入	
— 行政及管理費收入 .....	6,827
— 推廣收入 .....	6,464
投資物業租金收入 .....	14,427
銀行利息收入 .....	4,794
其他 .....	4,799
	<u>37,311</u>

## (iii) 僱員開支

	截至2005年 6月29日 止期間
	人民幣千元
工資及薪金 .....	43,018
退休福利供款及其他僱員福利 .....	4,840
	<u>47,858</u>

## (iv) 其他運營開支

	截至2005年 6月29日 止期間
	人民幣千元
公用設施開支 .....	12,514
推廣及廣告 .....	8,884
維護開支 .....	3,986
招待開支 .....	1,434
辦公室開支 .....	20,445
其他稅項開支 .....	3,127
專業服務開支 .....	3,566
物業、機器及設備項目減值 .....	43,255
應收貿易賬款減值撥回 .....	(1,175)
其他應收款項減值 .....	549
可供出售權益投資減值 .....	5,735
核數師酬金 .....	380
其他 .....	3,890
	<u>106,590</u>

## (v) 融資成本

	截至2005年 6月29日 止期間
	人民幣千元
利息開支.....	20,328

## (vi) 所得稅

成商集團須就成商集團成員公司所處及運營的司法權區所產生或賺取的利潤，按實體基準支付企業所得稅。

根據有關中國所得稅規則及規例，成商集團的中國附屬公司須就其各自應課稅利潤，按法定稅率33%繳納企業所得稅。

成商集團截至2005年6月29日止期間的所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至2005年 6月29日 止期間
	人民幣千元
即期	
中國所得稅	
期間扣除.....	4,039
遞延(附註ix).....	(21,197)
	<u>(17,158)</u>

所得稅及除所得稅前虧損乘以適用法定稅率的對賬如下：

	截至2005年6月29日 止期間	
	人民幣千元	%
除所得稅前虧損	(116,538)	
按法定稅率計算的稅項	(38,458)	33
下列稅項影響：		
毋須課稅收入	(2,789)	2
不可扣稅開支	1,978	(2)
未確認的稅務虧損	22,111	(19)
所得稅	<u>(17,158)</u>	<u>14</u>

## (vii) 物業、機器及設備

	土地及樓宇	機器及設備	汽車	傢俬、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
<b>2005年6月29日</b>							
於2005年1月1日：							
成本.....	323,271	28,123	21,609	53,548	97,945	9,443	533,939
累計折舊.....	(78,373)	(12,536)	(13,018)	(26,850)	(14,206)	—	(144,983)
減值.....	—	—	(22)	(2,845)	—	(6,597)	(9,464)
賬面淨值.....	<u>244,898</u>	<u>15,587</u>	<u>8,569</u>	<u>23,853</u>	<u>83,739</u>	<u>2,846</u>	<u>379,492</u>
於2005年1月1日，扣除							
累計折舊及減值.....	244,898	15,587	8,569	23,853	83,739	2,846	379,492
添置.....	350	289	437	3,147	2,088	368	6,679
轉撥.....	357	—	—	—	—	(357)	—
減值撥回/(減值).....	—	—	(7)	234	(43,472)	(10)	(43,255)
出售.....	(673)	—	(220)	(257)	(46)	—	(1,196)
期內折舊撥備.....	<u>(4,809)</u>	<u>(1,116)</u>	<u>(980)</u>	<u>(2,899)</u>	<u>(7,199)</u>	<u>—</u>	<u>(17,003)</u>
於2005年6月29日，扣除							
累計折舊及減值.....	<u>240,123</u>	<u>14,760</u>	<u>7,799</u>	<u>24,078</u>	<u>35,110</u>	<u>2,847</u>	<u>324,717</u>
於2005年6月29日：							
成本.....	323,057	28,384	21,306	54,350	99,987	9,454	536,538
累計折舊.....	(82,934)	(13,624)	(13,478)	(27,661)	(21,405)	—	(159,102)
減值.....	—	—	(29)	(2,611)	(43,472)	(6,607)	(52,719)
賬面淨值.....	<u>240,123</u>	<u>14,760</u>	<u>7,799</u>	<u>24,078</u>	<u>35,110</u>	<u>2,847</u>	<u>324,717</u>

## (viii) 投資物業

	<b>2005年6月29日</b>
	人民幣千元
成本，扣除累計折舊.....	143,476
出售.....	(500)
期內折舊撥備.....	<u>(3,055)</u>
	<u>139,921</u>
成本.....	198,854
累計折舊.....	<u>(58,933)</u>
賬面淨值.....	<u>139,921</u>



## (ix) 遞延稅項

遞延稅項資產的變動如下：

	撥備及應計費用 人民幣千元	可抵銷未來應課 稅利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2005年1月1日 .....	12,097	—	12,097
於期內計入成商集團 綜合收益表的遞延稅項(附註vi) .....	5,061	16,136	21,197
於2005年6月29日 .....	<u>17,158</u>	<u>16,136</u>	<u>33,294</u>

## (x) 存貨

	2005年6月29日 人民幣千元
可轉售商品 .....	<u>68,689</u>

## (xi) 應收貿易賬款

成商集團商品直銷及汽車銷售的收入均以現金為基準。成商集團其他業務一般給予顧客的信貸期為兩個月。

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2005年6月29日 人民幣千元
60日內 .....	5,046
61至90日 .....	2,182
91至180日 .....	10
181至360日 .....	27
超過360日 .....	3,860
	11,125
應收貿易賬款的減值 .....	<u>(2,725)</u>
	<u>8,400</u>

應收貿易賬款減值撥備的變動如下：

	2005年6月29日 人民幣千元
於1月1日 .....	3,900
期間減值虧損撥回 .....	<u>(1,175)</u>
於2005年6月29日 .....	<u>2,725</u>

應收貿易賬款的賬面值與其公允值相若。

## (xii) 預付款項及其他應收款項

	2005年6月29日
	人民幣千元
預付款項.....	53,936
其他應收款項.....	234,348
	<u>288,284</u>
其他應收款項減值.....	(32,508)
	<u>255,776</u>

其他應收款項減值撥備的變動如下：

	2005年6月29日
	人民幣千元
於1月1日.....	31,959
期內確認的減值虧損.....	549
於2005年6月29日.....	<u>32,508</u>

預付款項及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

## (xiii) 關連人士結餘

成商集團與關連人士的結餘如下：

	2005年6月29日
	人民幣千元
<b>應收關連人士款項</b>	
應收聯營公司款項.....	20,022
應收同系附屬公司款項.....	84,950
	<u>104,972</u>
<b>應付關連人士款項</b>	
應付聯營公司款項.....	1,356
應付同系附屬公司款項.....	10,000
	<u>11,356</u>

## (xiv) 現金及現金等價物

	2005年6月29日
	人民幣千元
在途現金.....	1,166
現金及銀行結餘.....	233,258
	<u>234,424</u>

## (xv) 應付貿易賬款

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	<u>2005年6月29日</u>
	人民幣千元
90日內.....	173,027
91至180日.....	50,285
	<u>223,312</u>

## (xvi) 已收按金、應計費用及其他應付款項

	<u>2005年6月29日</u>
	人民幣千元
已收按金.....	22,626
應計員工成本.....	13,765
增值稅及其他應付稅項.....	2,139
應計負債.....	3,308
其他應付款項.....	206,736
	<u>248,574</u>

## (xvii) 附息銀行貸款

	實際 浮動利率	到期日	<u>2005年6月29日</u>
			人民幣千元
<b>流動</b>			
銀行貸款—有抵押.....	4.79%–9.00%	2006年	520,130
銀行貸款—無抵押.....	4.78%–8.90%	2006年	11,500
			<u>531,630</u>
償還期：			
一年內.....			<u>531,630</u>

## (f) 分部資料

下表呈列自2005年1月1日至2005年6月29日止期間成商集團業務分部的收入、利潤／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	百貨店運營	汽車銷售	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2005年6月29日止期間</b>				
<b>分部收入：</b>				
向外界客戶的銷售	323,595	119,610	654	443,859
其他收入	23,500	737	8,280	32,517
總計	347,095	120,347	8,934	476,376
<b>分部業績</b>				
其他收入及未分配收益				4,880
公司及其他未分配開支				(17,215)
融資成本				(20,328)
分佔聯營公司損益	123	—	191	314
除所得稅前虧損				(116,538)
所得稅				17,158
期間虧損				(99,380)
<b>於2005年6月29日</b>				
<b>資產及負債</b>				
分部資產	1,029,198	100,287	72,881	1,202,366
於聯營公司投資	12,980	—	22,274	35,254
公司及其他未分配資產				82,911
資產總值				1,320,531
分部負債	343,700	58,786	80,756	483,242
公司及其他未分配負債				536,988
負債總額				1,020,230
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	11,738	2,224	1,361	15,323
公司及其他未分配數額				6,069
				21,392
資本開支	5,316	1,248	115	6,679
物業、機器及設備項目減值	43,255	—	—	43,255
應收貿易賬款減值撥回	(820)	(355)	—	(1,175)
其他應收款項減值	549	—	—	549
可供出售權益投資減值	5,735	—	—	5,735

## 40. 期後財務報表

貴公司或任何現在組成 貴集團的公司概無就2007年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

茂業國際控股有限公司  
董事會  
高盛(亞洲)有限責任公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
摩根大通證券(亞太)有限公司  
瑞士銀行

台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

2008年4月21日

以下未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4章第29段而編製，僅供說明用途，並載列於下文向有意投資者提供進一步財務資料，說明建議上市對下列各項可能產生的影響(i)全球發售完成後本集團的有形資產淨值；及(ii)本集團截至2008年6月30日止六個月的每股股份預測盈利，猶如全球發售已於2008年1月1日發生。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃根據現時已知資料以及多項假設、估計及不確定因素編製。由於此等假設、估計及不確定因素，隨附的本集團未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團的未來財務狀況。

儘管在編製上述資料時已作出合理審慎措施，然而有意投資者閱讀此等資料時應注意，此等數字本身可能須作出調整，而且未必可真實反映本集團的財務狀況。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據下列附註的基準而編製，旨在說明全球發售的影響，猶如其已於2007年12月31日發生。其編製僅供說明用途，且基於其假設性質，未必可真實公允反映本集團的財務狀況。

	於2007年 12月31日		未經審核 備考經調整 有形資產淨值	未經審核 備考經調整 每股股份有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 每股股份有形 資產淨值
	本公司權益 持有人 應佔經審核 有形資產淨值	全球發售的 估計所得款項 淨額			
	人民幣百萬元 (附註1)	人民幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	人民幣 (附註3)	(港元等值) (附註4)
根據發售價					
每股股份2.90港元計算.....	155.5	2,110.1	2,265.6	0.44	0.49
根據發售價					
每股股份3.80港元計算.....	155.5	2,781.2	2,936.7	0.57	0.64

附註：

1. 於2007年12月31日本公司權益持有人應佔有形資產淨值：

	人民幣千元
本招股章程附錄一所載列的本集團經審核資產淨值.....	461,486
減：少數股東權益.....	(260,728)
本公司權益持有人應佔資產淨值.....	200,758
減：商譽.....	(45,286)
本公司權益持有人應佔有形資產淨值.....	155,472

2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售股份及發售價每股股份2.90港元或3.80港元(為列示發售價範圍最低或最高價)，經扣除本公司應付的包銷費用及相關開支及不計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份計算。全球發售估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.90元的匯率(即中國人民銀行於2008年3月31日所報的當時匯率)將港元兌換為人民幣。

3. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行5,113,000,000股股份為基準計算，惟不計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份。

4. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣0.90元的匯率(即中國人民銀行於2008年3月31日所報的當時匯率)兌換為港元。

5. 本集團於2008年2月29日的物業權益已經由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司進行估值，而有關物業估值報告載於附錄四「物業估值」。上述未經審核備考經調整有形資產淨值並不計入因重估本集團物業權益引起的本集團應佔盈餘約人民幣3,930百萬元。重估盈餘將不會計入本集團截至2008年6月30日止六個月的財務報表內。倘估值盈餘列入本集團財務報表，則額外的折舊／攤銷約人民幣88百萬元將會在截至2008年6月30日止六個月的合併收益表內扣除。

## B. 未經審核備考每股股份預測盈利

本集團截至2008年6月30日止六個月的未經審核備考每股股份預測盈利乃根據下文所載的附註編製，以說明全球發售的影響，猶如全球發售已於2008年1月1日進行。其編製僅供說明用途，基於其假設性質，其未必可真實公允反映本集團的財務業績。

截至2008年6月30日止六個月

本公司權益持有人應佔預測合併利潤(附註1) .....	不少於人民幣290.4百萬元
截至2008年6月30日止六個月的未經審核備考 .....	不少於人民幣0.057元
每股股份預測盈利(附註2)	(相當於0.063港元)

附註：

- 截至2008年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔預測合併利潤，乃摘錄自「財務資料」一節「利潤預測」一段。編製上述截至2008年6月30日止六個月利潤預測的基準及假設概述於本招股章程附錄三。
- 未經審核備考每股預測盈利乃根據截至2008年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔預測合併利潤以及假設本公司自2008年1月1日已上市、於截至2008年6月30日止六個月已發行合共5,113,000,000股股份及超額配股權將不獲行使的基準計算。截至2008年6月30日止六個月未經審核備考每股股份預測盈利乃按1.00港元兌人民幣0.90元的匯率(人民銀行於2008年3月31日所報的當時匯率)兌換為港元。

### C. 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料發出的函件

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料而編製以供載入本招股章程的報告全文。

**ERNST & YOUNG**

安永會計師事務所  
香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

我們就茂業國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考經調整有形資產淨值及未經審核備考每股預測盈利(「未經審核備考財務資料」)作出報告，該等資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關 貴公司全球發售863,000,000股每股面值0.1港元的股份可能對所呈報 貴集團相關財務資料構成影響的資料，分別以供載入 貴公司刊發日期為2008年4月21日的招股章程(「招股章程」)附錄二A及B節。

#### 貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段並參照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製的未經審核備考財務資料負上全責。

我們的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料作出意見並僅向 閣下報告。對於我們先前就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，我們概不承擔任何超出報告發出當日我們對獲發出報告有關人士所負的責任。

#### 意見基礎

我們按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘工作準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行工作。有關工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持各項調整的憑證以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

我們的工作並不構成根據由香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱委聘工作準則或香港鑒證委聘工作準則而進行的審核或審閱。因此，我們就未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

我們在策劃和進行工作時均以取得我們認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證就 貴公司董事是否按上述與 貴集團會計政策一致的基準妥善編製未經審核備考財務資料及就調整是否符合根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料作出合理的保證。

我們的工作並無根據美利堅合眾國公認的審核準則或其他準則及慣例或上市公司會計監督委員會(美國)的審計準則進行，因此，我們的工作不應被視為根據該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料根據 貴公司董事的判斷及假設編撰，僅供說明用途。基於其假設性質，不能作為日後將會發生任何事件的保證或跡象，亦不可作為顯示下列各項：

- 貴集團於2007年12月31日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團截至2008年6月30日止六個月或未來任何期間的每股盈利。

## 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編製；
- (b) 此基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

茂業國際控股有限公司  
高盛(亞洲)有限責任公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
摩根大通證券(亞太)有限公司  
瑞士銀行  
董事會台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

2008年4月21日



**截至2008年6月30日止六個月的利潤預測**

截至2008年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔本集團預測合併利潤，載於「財務資料」一節「利潤預測」一段。

**基準及假設**

董事已根據截至2008年2月29日止兩個月的本集團未經審核合併業績及截至2008年6月30日止餘下四個月本集團預測合併業績，編製截至2008年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔本集團合併利潤預測。編製截至2008年6月30日止六個月的預測的基準於所有重大方面均與本集團及其聯營公司所採納的會計政策相符一致，有關會計政策載於本招股章程附錄一會計師報告。有關預測亦以下列主要假設為依據：

- (1) 本集團業務所在地中國現時的政治、法律、財政或經濟情況將無重大變動。
- (2) 通脹率、匯率及利率與現行適用者並無重大差別。
- (3) 本集團業務所在地中國的稅基或稅率將無重大變動(本招股章程另有披露者除外)。
- (4) 本集團的營運將不受任何不可抗力事件或不可預知因素或任何超出董事控制範圍的不可預知原因嚴重影響或干擾，包括但不限於發生自然災害、疫病或嚴重意外。
- (5) 本集團的固定運營項目(例如運營租金開支、折舊及攤銷)並無重大變動，而其他可變動運營項目，包括本集團向特許經銷商收取的佣金淨額、推廣及廣告開支乃分別根據特許專櫃銷售的銷售總額預測及其他市場推廣活動進行預測。
- (6) 中國政府將繼續採納與2007年相似的宏觀經濟及貨幣政策，以便維持穩定的經濟增長率。
- (7) 重大會計估計及判斷並無重大變動。

## 函件

下文為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就截至2008年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔本集團預測合併利潤發出之函件全文，以供載入本招股章程。

## (i) 安永會計師事務所函件



安永會計師事務所  
香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

我們已審閱達致茂業國際控股有限公司(「貴公司」)權益持有人應佔 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2008年6月30日止六個月的合併利潤淨額預測(「利潤預測」)所採納的計算方法及會計政策，詳情載於 貴公司於2008年4月21日刊發的招股章程(「招股章程」)中「財務資料」一節「利潤預測」一段內。

我們乃根據香港會計師公會所頒佈的核數指引第3.341號「利潤預測的會計師報告」進行工作。

貴公司董事乃根據 貴集團截至2008年2月29日止兩個月的未經審核合併業績及 貴集團截至2008年6月30日止餘下四個月的合併業績預測編製利潤預測。

我們認為，就計算方法及會計政策而言，利潤預測已按招股章程附錄三所載由 貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，其呈列基準於所有重大方面與招股章程附錄一所載於2008年4月21日刊發的會計師報告中所述由 貴集團及其聯營公司現時所採納的會計政策一致。

本函件乃就證券於香港聯合交易所有限公司上市而發出，並不能用於根據1933年美國證券144A規則(經修訂)所進行的發售。

此致

茂業國際控股有限公司  
高盛(亞洲)有限責任公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
摩根大通證券(亞太)有限公司  
瑞士銀行  
董事會 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

2008年4月21日

## (ii) 聯席保薦人函件





敬啟者：

我們提述有關茂業國際控股有限公司（「貴公司」）權益持有人於截至2008年6月30日止六個月應佔 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）合併利潤淨額之預測（「利潤預測」），有關預測載於 貴公司於2008年4月21日刊發之招股章程（「招股章程」）內。

貴公司董事（「董事」）已按 貴集團截至2008年2月29日止兩個月之未經審核合併業績及 貴集團截至2008年6月30日止餘下四個月之合併業績預測編製該利潤預測， 閣下作為 貴公司董事對此負全責。

我們已與 閣下討論編製該利潤預測所依據之基準及假設，有關基準及假設載於本招股章程附錄三(A)部分。我們亦考慮安永會計師事務所於2008年4月21日就編製該利潤預測所依據之會計政策及計算方法致 閣下及我們的函件。

根據前述基準、 閣下所作的基準及 閣下所採納並經安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為該利潤預測乃經審慎周詳查詢及考慮而作出，而 閣下須對此負全責。

此致

中華人民共和國  
 深圳市  
 深南東路  
 世界金融中心4003室  
 茂業國際控股有限公司

列位董事 台照

代表  
 高盛(亞洲)有限責任公司  
 董事總經理  
 陳林正

代表  
 香港上海滙豐銀行有限公司  
 董事總經理  
 楊磊

代表  
 瑞士銀行  
 董事總經理 執行董事  
 楊凱蒂 倪傳順

謹啟

2008年4月21日

以下為世邦魏理仕有限公司就其於2008年2月29日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

34/F Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號  
中環廣場三十四樓  
電話852 2820 2800 傳真 852 2810 0830  
[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

敬啟者：

我們根據茂業國際控股有限公司(以下稱為「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，我們確認曾進行查察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向 閣下提供我們對該等物業權益於2008年2月29日(「估值日」)的資本價值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

我們的估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。我們亦已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章、第12項應用指引及第16項應用指引所載之一切規定。

我們進行估值時，已假設擁有人將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高或減少此等物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。我們對類似面積、

特性和地點的可比較物業會進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平的價值比較。

第一類物業權益是 貴集團於中國所持有的物業。除非另有說明，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

就第一類的酒店而言，我們採用收入法對該等物業權益進行估值，收入法包括將現有及復歸收入潛力資本化，以達致資本值。此方法用於產生投資收入的物業最為可取，一般通過應用資本比率使用。

第二類及第三類物業權益是 貴集團分別於中國及香港租用的物業。我們認為這些物業無商業價值，主要因為它們不得轉讓或分租，或因為沒有重大的盈利租金。

貴集團於估值日後訂約收購位於中國的物業權益載於本報告第四類物業權益內。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權，或有否存在我們所取得的副本並未列明的任何修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於規劃批文、竣工日期、所有權文件、年期、法定通告、地役權、租賃、建築平面圖及樓面面積（包括建築面積）等資料。我們並無進行實地測量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法報告有關物業是否有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無實地查驗以確定地基狀況及設施等方面是否適合任何未來發展。

我們並無進行實地查驗，以確定土壤及設施等是否適合任何現時／未來發展。我們的報告乃假設該等方面均屬良好狀態而編製。本報告並無考慮可能因過往用途而可能已造成的污染或土地污染（如有）。我們亦無進行考古、生態或環境調查。我們的估值乃假設該等方面均令人滿意，且在建築期間不會因該等方面或考古或生態事宜引起特殊開支或延誤。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣（「人民幣」）計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
廣東省  
深圳市  
深南東路4003號  
世界金融中心  
A座39樓  
茂業國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
估值及諮詢服務部  
資深董事總經理  
余錦雄

*BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS (GP) FHIREA*  
謹啟

2008年4月21日

附註：余先生為香港測量師學會會長。他是註冊專業測量師（產業測量），亦為皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港地產行政學會的資深會員，擁有逾25年在香港、中國及亞太區估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
<b>百貨店</b>			
1. 中國 深圳市羅湖區 東門中路2047號 茂業深圳東門店	2,231,000,000	100%	2,231,000,000
2. 中國 四川省成都市 錦江區東御街19號 成商成都鹽市口店	2,106,000,000	69.23%	1,457,983,800
3. 中國 四川省成都市 金牛區公交路2號 成商成都北站店	183,000,000	69.23%	126,690,900
4. 中國 四川省南充市 順慶區 人民中路1號及3號 第1座地庫第1層至第9層、 第2座第1層至第5層，以及 人民中路7 - 15號 第1層部分及第2層至第4層全層 成商南充店	322,300,000	69.23%	223,128,290
5. 中國 四川省 綿陽市涪城區 臨園東路 成商綿陽店			無商業價值
<b>倉庫</b>			
6. 中國 四川省 成都市成華區 八里莊路38號	16,000,000	69.23%	11,076,800
7. 中國 四川省 成都市成華區 保和鄉勝利路8號	3,400,000	69.23%	2,353,820
8. 中國 四川省南充市 順慶區石油後街8號	1,300,000	69.23%	899,990
<b>酒店</b>			
9. 中國 四川省 成都市金牛區 二環路北二段6號	47,300,000	69.23%	32,745,790

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
10. 中國 四川省峨嵋山市 黃灣鄉報國村 成商鳳凰湖賓館	28,000,000	55.38%	15,506,400
<b>其他物業</b>			
11. 中國 四川省成都市 錦江區總府路12號	812,000,000	69.23%	562,147,600
12. 中國 四川省 成都市錦江區 上東大街6號	211,000,000	69.23%	146,075,300
13. 中國 四川省 成都市錦江區 宏濟中路49號 兩幢商業大樓	35,400,000	69.23%	24,507,420
14. 中國 四川省成都市 錦江區走馬街68號 第1層及第2層兩個零售商舖	610,000	69.23%	422,303
15. 中國 四川省成都市 青羊區祠堂街2號			無商業價值
16. 中國 四川省成都市 金牛區永陵路29號 多個住宅單位、零售商舖及幼兒園			無商業價值
17. 中國 四川省 成都市錦江區 賓隆街一幢商業大樓			無商業價值
18. 中國 四川省 成都市金牛區 二環路北三段388號 第2層一個零售商舖單位			無商業價值
19. 中國 四川省成都市 錦江區錦華館16號 第1層兩個零售商舖單位			無商業價值
20. 中國 四川省 成都市武侯區 少陵橫街68號第1層			無商業價值



物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
21. 中國 四川省成都市 錦江區交通路38號			無商業價值
22. 中國 四川省 成都市青白江區 大彎鎮大彎南路19號	14,800,000	69.23%	10,246,040
23. 中國 四川省成都市 雙流縣 白家鎮近都村 一幢商業大樓及一幢工業大樓	13,000,000	69.23%	8,999,900
24. 中國 四川省南充市 順慶區 人民中路42—50號 第3層至第8層 多個住宅及非住宅單位	740,000	69.23%	512,302
25. 中國 四川省 南充市順慶區 人民中路102—104號 第1層及第2層兩個零售商舖單位	14,600,000	69.23%	10,107,580
26. 中國 四川省 南充市順慶區 人民中路171號第1層	1,620,000	69.23%	1,121,526
27. 中國 四川省 南充市順慶區 模範街100號第2層第201號單位	950,000	69.23%	657,685
28. 中國 四川省 南充市順慶區 模範街103號第2層	620,000	69.23%	429,226
29. 中國 四川省 南充市順慶區 模範街104號第1層	180,000	69.23%	124,614
30. 中國 四川省 南充市 順慶區 長征路161號 第一座第1層一個零售商舖單位及 第2層一個公寓單位	270,000	69.23%	186,921

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
31. 中國 四川省 南充市 順慶區 延安路332 - 336號第1層	100,000	69.23%	69,230
32. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東門中路 旺角購物廣場 第3層309號及352號商舖	700,000	100%	700,000
33. 中國 四川省 簡陽市石盤鎮 六鶴島一幅土地	15,000,000	69.23%	10,384,500
34. 中國 雲南省昆明市 西山區 秋苑小區 秋水台 第2座 第3層第1 - 3號單位	1,500,000	69.23%	1,038,450
		第一類小計：	<u>4,879,116,387</u>

## 第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
35. 中國 廣東省深圳市 羅湖區東門中路 旺角購物廣場 第5層至第7層			無商業價值
36. 中國 廣東省深圳市 羅湖區和平路3009號 茂業深圳和平店			無商業價值
37. 中國 廣東省 深圳市福田區 深南中路1018號 茂業深圳深南店			無商業價值
38. 中國 廣東省 深圳市福田區 華強北路2005 — 2006號 茂業深圳華強北店			無商業價值
39. 中國 廣東省珠海市 香洲區紫荊路301號 茂業珠海店			無商業價值
40. 中國 重慶市江北區 建新北路16號 茂業重慶江北店			無商業價值
41. 中國 四川省 成都市溫江區 繁華時代商業廣場第4座 成商成都溫江店			無商業價值
42. 中國 四川省 成都市武侯區 一環路南四段34號 成商成都武侯店			無商業價值
43. 中國 四川省 瀘州市迎暉路2號 成商瀘州店			無商業價值

物業權益	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2008年2月29日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
44. 中國 廣東省深圳市 羅湖區深南中路4003號 世界金融中心A座第37層			無商業價值
45. 中國 廣東省深圳市 羅湖區太白路 雍翠華府地庫第1層			無商業價值
46. 中國 四川省 成都市成華區 八里莊路16 - 18號			無商業價值
47. 中國 四川省成都市 金牛區 荷花池市場 第1區第2層 第20 - 23號、29號及30號單位			無商業價值
		第二類小計：	<u>無商業價值</u>
<b>第三類 — 貴集團於香港租賃的物業權益</b>			
48. 香港中環 夏慤道10號 和記大廈 18樓1810室			無商業價值
		第三類小計：	<u>無商業價值</u>
<b>第四類 — 貴集團於估值日後將予收購的物業權益</b>			
49. 中國 廣東省 深圳市 南山區 海德二路 一幅預留地塊			無商業價值
		第四類小計：	<u>無商業價值</u>
		總計：	<u><u>4,879,116,387</u></u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 中國 深圳市 羅湖區 東門中路2047號 茂業深圳東門店	該物業包括一幢14層高的商業大樓，總建築面積約43,726平方米，建於面積約4,499平方米的地盤上(「該地盤」)。  該物業於1991年落成。  該地盤的土地使用期限於2040年3月7日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作百貨店。	2,231,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,231,000,000元)

## 附註

1. 根據下列房地產權證，該物業的總建築面積及地盤面積分別約43,726.45平方米及4,498.8平方米，由 貴集團持有，土地使用期限於2040年3月7日屆滿。

房地產權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
深房地字第2000026202號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026205號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026207號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026208號	1998年12月9日	601.44	商業
深房地字第2000026210號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026212號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026214號	1998年12月9日	1,588.98	商業
深房地字第2000026215號	1998年12月9日	1,588.98	商業
深房地字第2000026217號	1998年12月9日	1,588.98	商業
深房地字第2000026219號	1998年12月9日	1,597.69	商業
深房地字第2000026221號	1998年12月9日	1,597.69	商業
深房地字第2000026222號	1998年12月9日	1,598.69	商業
深房地字第2000026224號	1998年12月9日	1,597.69	商業
深房地字第2000026225號	1998年12月9日	1,590.22	商業
深房地字第2000026226號	1998年12月9日	1,711.60	商業
深房地字第2000026227號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026228號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026229號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026230號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026231號	1998年12月9日	1,711.60	商業
深房地字第2000026232號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026233號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026234號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026235號	1998年12月9日	480.00	商業
深房地字第2000026236號	1998年12月9日	1,469.63	商業
深房地字第2000026237號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026238號	1998年12月9日	1,517.11	商業
深房地字第2000026239號	1998年12月9日	1,590.22	商業
深房地字第2000026240號	1998年12月9日	449.97	商業
深房地字第2000026241號	1998年12月9日	1,469.63	商業
深房地字第2000026242號	1998年12月9日	485.00	商業
深房地字第2000026243號	1998年12月9日	1,588.98	商業
深房地字第2000041288號	1999年11月10日	2,969.10	停車場
深房地字第2000041289號	1999年11月10日	3,487.70	停車場
總計：		43,726.45	

2. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- a) 除下文b)項所述受限於按揭的部分外，貴集團有權自由轉讓、出租或抵押該物業。
- b) 該物業的以下部分受限於按揭：

對應的

國有土地使用證編號	他項權證編號	訂立日期	債權人
深房地字第2000026208號	深房地押字 第1D07012253號	2007年4月24日	中國農業銀行 羅湖支行及 東亞銀行(中國) 有限公司 深圳分行
深房地字第2000026210號			
深房地字第2000026212號			
深房地字第2000026217號			
深房地字第2000026226號			
深房地字第2000026227號			
深房地字第2000026228號			
深房地字第2000026230號			
深房地字第2000026231號			
深房地字第2000026232號			
深房地字第2000026233號			
深房地字第2000026234號			
深房地字第2000026235號			
深房地字第2000026239號			
深房地字第2000026240號			
深房地字第2000026202號			
深房地字第2000026205號			
深房地字第2000026207號			
深房地字第2000026214號			
深房地字第2000026215號			
深房地字第2000026219號			
深房地字第2000026221號			
深房地字第2000026222號			
深房地字第2000026224號			
深房地字第2000026225號			
深房地字第2000026229號			
深房地字第2000026236號			
深房地字第2000026237號			
深房地字第2000026238號			
深房地字第2000026241號			
深房地字第2000026242號			
深房地字第2000026243號			

- c) 貴集團持有該物業的擁有人茂業商廈100%股本權益，茂業商廈為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 中國 四川省 成都市 錦江區 東御街19號 成商成都鹽市口店	該物業包括一幢6層高商業大樓連單層地庫，總建築面積約53,873平方米，建於面積約19,560平方米的地盤上(「該地盤」)。  該物業於1992年落成。  該地盤持作商業用途，土地使用期限於2040年11月12日屆滿。	該物業部分的建築面積約3,536平方米，按基本總月租人民幣459,480元租出，租期各有不同，最遲屆滿日期為2009年5月13日。  該物業的餘下部分現時由 貴集團佔用作百貨店及其辦公室。	2,106,000,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 1,457,983,800元)

## 附註

- 根據成都市國土資源局於2000年11月13日發出的國有土地使用證編號成國用(2000)字第1063號，該地盤面積約19,560.41平方米，土地使用權由 貴集團持有作商業用途，土地使用期限於2040年11月12日屆滿。
- 根據下列於2008年4月8日發出的房屋所有權證，建築面積約為53,873平方米的該物業由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1667333號	8,508.40	商業
成房權證監證字第1667335號	4,509.17	辦公室
成房權證監證字第1667339號	6,357.84	商業
成房權證監證字第1667346號	8,634.00	商業
成房權證監證字第1667349號	8,733.73	商業
成房權證監證字第1667353號	8,884.31	商業
成房權證監證字第1667354號	8,245.80	商業
總計：53,873.25		

- 根據所提供的資料，6層高商業大樓後面建有38幢單層附屬屋宇，建築面積約為2,343.5平方米。 貴集團無意就該等附屬屋宇申請房屋所有權證，並有可能於將來拆卸該等樓宇。我們評估該等附屬屋宇為無商業價值。該等附屬屋宇出租予多名租戶，總月租為人民幣558,671元，最遲屆滿日期為2009年5月13日。
- 根據所提供的資料， 貴集團現正申請擴建建築面積約170,000平方米的批覆。我們於估值中並無計及該等擴建工程的發展潛力。倘 貴集團取得所有規劃批准及已清償擴建部分的地價，於2008年2月29日，該物業於現況下的資本值增加人民幣3,268,000,000元( 貴集團應佔69.23%權益：人民幣2,262,436,400元)。
- 貴集團的法律顧問向我們提供對物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 貴集團擁有上文附註1及2所述物業部分的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓該等房屋所有權及土地使用權。
  - 該物業的房屋所有權已抵押予中國工商銀行成都鹽市口支行，年期由2003年6月27日至2013年6月26日。
  - 根據他項權證編號成他項(2007)第318號，該物業的土地使用權已按揭予中國農業銀行北站支行，年期由2007年7月24日至2010年7月23日。
  - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
3. 中國 四川省 成都市 金牛區 公交路2號 成商成都北站店	該物業包括一幢3層高商業大樓，總建築面積約7,204平方米，建於面積約3,041平方米的地盤上(「該地盤」)。  該物業於1984年落成。  該地盤持作商業用途，土地使用期限於2040年5月14日屆滿。	建築面積約232平方米的部分物業出租予一名第三方，保底月租人民幣50,000元或按銷售收入9%計算的分成租金(以較高者為準)，為期5年，至2011年6月19日止屆滿。  該物業第1層全層的建築面積約2,353平方米，目前由 貴集團佔用作超級市場。  該物業的餘下部分目前空置。	183,000,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 126,690,900元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，該地盤的面積約3,041.20平方米，由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2005)第1105號	2005年9月14日	3,041.20	2040年5月14日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約7,204平方米，由 貴集團持有作百貨店之用。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1247712號	2005年9月26日	7,204	百貨店

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 除下文b)段所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 根據於2005年11月24日及2005年11月25日訂立的按揭協議，該物業按揭予中國農業銀行成都北站支行，年期由2005年11月24日至2009年11月23日。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。



## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 中國 四川省 南充市 順慶區 人民中路1號及3號 第1座地庫第1層 至第9層、 第2座第1層至第5 層，以及 人民中路7-15號 第1層部分及第2層 至第4層全層 成商南充店	該物業包括人民中路1號及3號第1座地庫第1層至第9層全層、第2座第1層至第5層全層，以及人民中路7-15號第1層部分、第2層至第4層全層，總建築面積約25,994平方米。  該物業於1987年落成。  該物業持作非住宅用途，屆滿日期為2042年3月25日。	建築面積約1,145平方米的部分物業出租予多名第三方，總年租為人民幣158,622元，租期各有不同，最遲一份租約於2008年12月31日屆滿。  建築面積約21,865平方米的另一部分物業由貴集團佔用作百貨店。  該物業的餘下部分目前空置。	322,300,000  (貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 223,128,290元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	用途	屆滿日期
南充國用(2002)第0000014033號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015478號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015479號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015480號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015481號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015482號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015483號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015484號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015485號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015486號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015488號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015489號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015490號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015491號	商業	2042年3月25日
南充國用(2005)第015492號	商業	2042年3月25日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約25,993.89平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00124570號	1,242.59	非住宅
南房權證南監字第00124571號	1,242.59	非住宅
南房權證南監字第00124573號	1,242.59	非住宅
南房權證南監字第00124575號	2,486.85	非住宅
南房權證南監字第00124577號	886.73	非住宅
南房權證南監字第00124579號	1,566.98	非住宅
南房權證南監字第00124580號	809.73	非住宅
南房權證南監字第00124582號	1,646.30	非住宅
南房權證南監字第00124583號	2,074.72	非住宅
南房權證南監字第00124586號	811.29	非住宅
南房權證南監字第00124587號	2,475.38	非住宅
南房權證南監字第00124589號	2,463.33	非住宅
南房權證南監字第00124591號	886.73	非住宅
南房權證南監字第00124592號	2,663.25	非住宅
南房權證南監字第00124594號	125.15	非住宅
南房權證南監字第00124595號	886.73	非住宅
南房權證南監字第00124596號	1,629.24	非住宅
南房權證南監字第00170269號	853.71	非住宅
總計:	25,993.89	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

a) 除下文b)段所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。

b) 該物業的以下部分受限於按揭：

證書編號	他項權證編號	工具日期	債權人
南房權證南監字第00124570號	南房南監他字第20021316號	2001年11月8日	中國工商銀行有限公司 南充順慶支行
南房權證南監字第00124571號			
南房權證南監字第00124573號			
南房權證南監字第00124579號			
南房權證南監字第00124580號			
南房權證南監字第00124583號			
南房權證南監字第00124591號			
南房權證南監字第00124575號與 南充國用(2005)第015482號	南房順他字第20074260號	2007年7月20日	中國銀行有限公司南充分行
南房權證南監字第00124577號與 南充國用(2005)第015490號			
南房權證南監字第00124582號與 南充國用(2005)第015485號			
南房權證南監字第00124592號與 南充國用(2005)第015481號			
南房權證南監字第00124586號	不適用	不適用	招商銀行
南房權證南監字第00124587號	不適用	2007年7月20日	中國銀行有限公司南充分行
南房權證南監字第00124589號	不適用	2002年11月8日	中國工商銀行有限公司南充分行
南房權證南監字第00124595號與 南充國用(2005)第015489號	南房監他字第20051796號	2005年6月7日	中國銀行有限公司南充分行

c) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 中國 四川省 綿陽市 涪城區 臨園東路 成商綿陽店	該物業包括一幢10層高商業大樓的 地庫第1層全層至第3層，及其前方 作停車用途的空地，建築面積約 21,731平方米。  該物業約於2004年落成。	該物業由 貴集團佔 用作百貨店。	無商業價值

## 附註

- 根據綿陽市人民法院的《民事裁定書》， 貴集團已收購建築面積約21,730.65平方米的物業，代價為人民幣69,310,000元。
- 根據所提供的資料， 貴集團現正就該物業申請業權證。我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴公司於估值日獲得全部業權文件，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣163,000,000元（ 貴集團應佔69.23%權益：人民幣112,844,900元）。
- 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 取得所有業權文件後， 貴集團將有權佔用、使用及轉讓該物業。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 中國 四川省 成都市 成華區 八里莊路38號	<p>該物業包括一幢5層高工業大樓及其他3幢附屬單層構築物，總建築面積約15,405平方米，建於面積約7,845平方米的地盤上(「該地盤」)。</p> <p>該物業於1991年落成。</p> <p>該地盤持作倉儲用途，土地使用期限於2040年6月28日屆滿。</p>	<p>該物業部分的建築面積約為5,736平方米，按總月租人民幣45,922元租予多名人士，租期各有不同，最遲一份租約於2010年1月7日屆滿。</p> <p>該物業的餘下部分由貴集團佔用作倉庫。</p>	<p>16,000,000</p> <p>(貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 11,076,800元)</p>

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約7,844.7平方米的該地盤的土地使用權由貴集團持有作倉儲用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2000)字第525號	2000年6月29日	7,844.70	2040年6月28日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的總建築面積約15,405.38平方米，由貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第0676633號	2001年11月21日	15,200.00	倉庫
蓉房權證成房監證字第0676635號	2001年11月21日	205.38	其他
	總計：	15,405.38	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 除下文b)段所述的部分外，貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓該等房屋所有權及土地使用權。
- 根據於2007年7月24日發出的抵押協議及他項權證編號成房他權他字第312322號，該物業已按揭予中國農業銀行成都北站支行，年期由2007年7月24日至2010年7月23日。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
7. 中國 四川省 成都市 成華區 保和鄉 勝利路8號	該物業包括8幢倉庫大樓、1幢飯堂大樓及1幢辦公大樓，總建築面積約6,217平方米，建於面積約11,763平方米的地盤上(「該地盤」)。  該物業於1965年落成。  該地盤持有作倉儲用途，土地使用期限於2051年4月1日屆滿。	該物業部分的總建築面積約2,305平方米，出租予多名第三方，總月租為人民幣12,665元，租期各有不同，最遲一份租約於2008年12月31日屆滿。  該物業的餘下部分目前由 貴集團佔用。	3,400,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 2,353,820元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約11,762.76平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作倉儲之用。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用2001字第329號	2001年4月2日	11,762.76	2051年4月1日

2. 根據下列房屋所有權證，建築面積約5,957平方米的部分物業由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房監證字第0107821號	1997年11月28日	169	辦公室
成房監證字第0107835號	1997年11月28日	5,588	倉庫
成房監證字第0107850號	1997年11月28日	200	其他
	總計：	5,957	

3. 誠如 貴集團告知，建築面積約260平方米的一幢倉庫大樓已經不適宜佔用。 貴集團並無持有該大樓的房屋所有權證。我們於估值中亦無計及該大樓的市值。

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 除上文附註3所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
8. 中國 四川省 南充市 順慶區 石油後街8號	該物業包括3幢單層倉庫大樓，總建築面積約2,599平方米，建於面積約5,689平方米的地盤上(「該地盤」)。  該物業約於1995年落成。  該地盤持作住宅及倉儲用途，土地使用期限於2052年3月25日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作倉庫。	1,300,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 899,990元)

## 附註

- 根據南充市國土資源局於2002年11月11日發出的國有土地使用證編號南充市國用(2002)字第0000014032號，該地盤面積約5,688.70平方米，由 貴集團持有作住宅及倉儲用途，土地使用期限於2052年3月25日屆滿。
- 根據下列由南充市房地產管理局於2002年11月8日發出的房屋所有權證，該物業的總建築面積約1,498.63平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。

## 房屋所有權證編號

建築面積  
(平方米)

南房權證南監字第00124576號	162.40
南房權證南監字第00124578號	1,336.23
總計：	1,498.63

- 誠如 貴公司告知， 貴集團並無擁有其中一幢樓宇的業權文件，該樓宇建築面積約1,100平方米。我們評估該樓宇為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該樓宇的全部業權文件，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣1,500,000元( 貴集團應佔69.23%權益：人民幣1,038,450元)。

- 貴集團法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 除下文b)段所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。

- 該物業的以下部分受限於按揭：

房屋所有權證編號	他項權證編號	訂立日期	債權人
南房權證南監字第00124576號	南房南監他字第20021316號	2001年11月8日	中國工商銀行有限公司 南充順慶支行
南房權證南監字第00124578號			

- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
9. 中國 四川省 成都市 金牛區 二環路北二段6號	<p>該物業包括一幢共有90間客房的6層高酒店大樓，建築面積約7,733平方米，建於面積約4,092平方米的地盤上(「該地盤」)。</p> <p>該物業於1987年落成。</p> <p>該地盤持作商業用途，土地使用期限於2040年5月14日屆滿。</p>	<p>該物業部分的總建築面積約1,560平方米，出租予多名第三方作零售商舖，總月租為人民幣148,806元，租期各有不同，最遲的一份租約於2012年7月31日屆滿。</p> <p>該物業的餘下部分現時由 貴集團佔用作酒店。</p>	<p>47,300,000</p> <p>( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 32,745,790元)</p>

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約4,091.5平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2005)第1104號	2005年9月14日	4,091.5	2040年5月14日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約7,733平方米，由 貴集團持有作酒店用途。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1243085號	2005年9月13日	7,733	商業、辦公室及其他
	總計：	7,733	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
10. 中國 四川省 峨嵋山市 黃灣鄉 報國村 成商鳳凰湖賓館	<p>該物業包括一幢共有151間客房、餐廳及其他配套設施的5層高酒店。</p> <p>該物業所佔地盤的面積約5,380平方米(「該地盤」)，並已開發成為一家酒店，總建築面積約9,768平方米。</p> <p>該物業於1999年落成。</p> <p>該地盤的土地使用權持作酒店用途，土地使用期限於2042年11月25日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作酒店。	28,000,000  ( 貴集團應佔 55.38%權益： 人民幣 15,506,400元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約5,380.17平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作酒店用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
峨嵋國用(2003)字第6984號	2003年3月25日	5,380.17	2042年11月25日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約9,767.96平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
峨嵋山房權證峨房字第0038399號	2003年6月2日	9,145.17	酒店、娛樂及配電房
峨嵋山房權證峨房字第0038400號	2003年6月2日	622.79	鍋爐房及長廊
	總計：	9,767.96	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的最終擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。



## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
11. 中國 四川省 成都市 錦江區 總府路12號	<p>該物業包括一幢16層高大樓連地庫2層，總建築面積約29,866平方米，建於面積約4,462平方米的地盤上(「該地盤」)。</p> <p>該物業於1993年落成。</p> <p>該地盤持作商業用途，土地使用期限於2041年4月1日屆滿。</p>	<p>該物業多個部分的總建築面積約11,105平方米，現時出租予多名人士，總月租為人民幣202,466元，租期各有不同，最長的一份租約於2014年12月31日屆滿。</p> <p>根據合營企業協議，建築面積約14,526平方米的另一部分物業乃用作營運一家百貨店。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>812,000,000</p> <p>( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 562,147,600元)</p>

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約4,462.05平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用2001字第324號	2001年1月2日	4,462.05	2041年4月1日

2. 根據下列於2007年11月22日發出的房屋所有權證，該物業的總建築面積約為29,865.59平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1610697號	1,807.07	商業
成房權證監證字第1610703號	1,807.07	商業
成房權證監證字第1610705號	1,231.38	商業
成房權證監證字第1610706號	2,538.98	商業
成房權證監證字第1610707號	1,239.05	商業
成房權證監證字第1610708號	1,796.41	其他
成房權證監證字第1610710號	1,239.05	商業
成房權證監證字第1610711號	1,910.48	其他
成房權證監證字第1610712號	1,239.05	商業
成房權證監證字第1610714號	2,937.44	商業
成房權證監證字第1610715號	320.98	商業
成房權證監證字第1610716號	3,194.24	商業
成房權證監證字第1610718號	3,213.33	商業
成房權證監證字第1610719號	222.89	商業
成房權證監證字第1610720號	2,591.85	商業
成房權證監證字第1610723號	2,576.32	商業
總計:	<b>29,865.59</b>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- a) 除下文b)段所述的部分外，貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
  - b) 該物業受限於一份於2007年11月26日訂立並以中國農業銀行北站支行為債權人的按揭。
  - c) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
12. 中國 四川省 成都市 錦江區 上東大街6號	該物業包括一幢8層高零售商業大樓，總建築面積約8,188平方米，建於面積約1,638平方米的地盤上(「該地盤」)。  該物業於1982年落成。  該地盤持作商業用途，土地使用期限於2040年6月5日屆滿。	建築面積約7,502平方米的部分物業出租予多名第三方，月租為人民幣352,004元，租期各有不同，最遲一份租約於2013年12月31日屆滿。  該物業的餘下部分現時空置。	211,000,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 146,075,300元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約1,638.46平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2006)第166號	2006年3月1日	1,638.46	2040年6月5日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約8,188.40平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第1538263號	1,105.94	商業
蓉房權證成房監證字第1538264號	1,176.29	商業
蓉房權證成房監證字第1538260號	1,176.29	商業
蓉房權證成房監證字第1538257號	1,176.29	商業
蓉房權證成房監證字第1538259號	1,045.16	商業
成房權證監證字第1434734號	210.48	其他
成房權證監證字第1434733號	279.20	商業及其他
成房權證監證字第1434735號	300.40	商業及其他
成房權證監證字第1434739號	221.52	商業
成房權證監證字第1434743號	298.63	商業
成房權證監證字第1434730號	298.63	商業
成房權證監證字第1434742號	298.63	商業
成房權證監證字第1434737號	300.42	商業
成房權證監證字第1434727號	300.42	商業
總計:	8,188.40	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。  
b) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
13. 中國 四川省 成都市 錦江區 宏濟中路49號 兩幢商業大樓	該物業包括2幢商業大樓，總建築面積約5,998平方米，建於面積約7,894平方米的地盤上(「該地盤」)。  該物業於1997年落成。  該地盤持作商業用途，土地使用期限於2038年2月20日屆滿。	該物業部分的總建築面積約274平方米，出租予多名第三方，總年租為人民幣6,640元，租期各有不同，最遲一份租約於2009年1月10日屆滿。  該物業的餘下部分現時空置。	35,400,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 24,507,420元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約7,894.29平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成國用(2001)字第1188號	2001年10月22日	7,868.96	2038年2月20日
成國用(2001)字第1189號	2001年10月22日	25.33	2038年2月20日
	總計：	7,894.29	

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約5,998平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第0333327號	1999年4月16日	1,150	辦公室
蓉房權證成房監證字第0333326號	1999年4月16日	4,848	商業
	總計：	5,998	

3. 該地盤上建有一座連接兩幢大樓的單層構築物，建築面積約7,000平方米。根據所提供的資料， 貴集團無意就該構築物申請房屋所有權證。因此，我們評估該構築物為無商業價值。該構築物目前出租予一名第三方，月租為人民幣204,167元，年期於2008年6月30日屆滿。
4. 誠如 貴集團告知， 貴集團會將該物業及毗鄰的土地重新發展為一項商住開發項目，總建築面積約119,550平方米。倘 貴集團就開發計劃取得所有批准、清償所有地價及取得土地權證，該項開發項目的地盤於2008年2月29日的資本值為人民幣884,600,000元( 貴集團應佔69.23%權益：人民幣612,408,580元)。
5. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
  - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
14. 中國 四川省 成都市 錦江區 走馬街68號 第1層及第2層 兩個零售商舖	該物業包括於一幢21層高商業大樓內的兩個零售商舖單位，總建築面積約58平方米。  該物業於1997年落成。  該物業持作商業用途，土地使用期限於2045年4月10日屆滿。	該物業出租予一名第三方，年租為人民幣39,053元，最遲屆滿日期為2012年10月31日。	610,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 422,303元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
錦國用(2003)字第751號	2003年7月29日	2045年4月10日
錦國用(2003)字第752號	2003年7月29日	2045年4月10日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約57.6平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字 第0489856號	2000年6月20日	28.8	商業
蓉房權證成房監證字 第0489862號	2000年6月20日	28.8	商業
	總計：	57.6	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
15. 中國 四川省 成都市 青羊區 祠堂街2號	該物業包括一幢2層高商業大樓， 總建築面積約98平方米。  該物業於1997年落成。	該物業出租予多名第 三方，總年租為人民 幣42,672元，最遲一 份租約於2008年9月 21日屆滿。	無商業價值

## 附註

1. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約97.65平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房權證監證字第1467377號	2007年2月13日	97.65	商業

2. 由於 貴集團並未獲取該物業的國有土地使用證，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業全部有效土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣680,000元( 貴集團應佔69.23%權益：人民幣470,764元)。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- a) 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

## 估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
16. 中國 四川省 成都市 金牛區 永陵路29號 多個住宅單位、零售 商舖及幼兒園	該物業的建築面積約1,068平方米， 包括位於一項住宅發展項目內的多 個住宅單位、4間零售店舖及一所幼 兒園。  該物業於1990年代落成。	該幼兒園的建築面積 約447平方米，現時 出租予一名第三方， 月租為人民幣4,500 元，租期於2010年10 月14日屆滿。  該物業的餘下部分空 置。

## 附註

1. 根據下列房屋所有權證，該物業的總建築面積約1,262.72平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成房權監證字第1467368號	2007年2月13日	71.52	商業
成房權監證字第1467372號	2007年2月13日	71.52	商業
成房權監證字第1467373號	2007年2月13日	71.52	商業
成房權監證字第1449586號	2006年12月30日	26.82	商業
成房權監證字第1449441號	2006年12月30日	447.00	幼兒園
成房權監證字第1449446號	2006年12月30日	574.34	住宅
	總計：	1,262.72	

2. 根據所提供的資料，建築面積約194.79平方米的若干住宅單位已出售予其他第三方。

3. 由於 貴集團並未獲取該物業的國有土地使用證，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業全部有效土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣7,500,000元（ 貴集團應佔69.23%權益：人民幣5,192,250元）。

4. 根據所提供的資料，建築面積約214.56平方米的3間零售店舖已於估值日後出售。

5. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- a) 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
17. 中國 四川省 成都市 錦江區 賓隆街一幢商業大樓	該物業包括一幢5層高商業大廈連單層地庫，總建築面積約3,899平方米。  該物業於1994年落成。	該物業部分的總建築面積約為908平方米，出租予多名第三方，總月租為人民幣99,961元，租期各有不同，最遲一份租約於2009年3月31日屆滿。  該物業的餘下部分現時空置。	

## 附註

1. 根據成都市房產管理局於2002年3月29日發出的房屋所有權證編號蓉房權證成房監證字第0718532號，該物業的總建築面積約3,898.6平方米，由 貴集團持有作商業及其他用途。
2. 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該物業於2007年8月31日至2008年8月13日受拆遷封戶文件規限。
  - b) 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。



## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
18. 中國 四川省 成都市 金牛區 二環路北三段388號 第2層一個零售商舖 單位	該物業包括一幢6層高大樓第2層的一個零售商舖，建築面積約149平方米。  該物業於1996年落成。	該物業現時出租予一名第三方，月租為人民幣7,083元，租期於2008年8月31日屆滿。	無商業價值

## 附註：

1. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約148.52平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第0655041號	2001年9月26日	148.52	商業

2. 由於 貴集團並未獲取該物業的國有土地使用證，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業全部有效土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣3,500,000元( 貴集團應佔69.23%權益：人民幣2,423,050元)。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- 根據成都市成華區法院的判決書，該物業由2007年5月28日至2009年5月28日查封。
  - 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
19. 中國 四川省 成都市 錦江區 錦華館16號 第1層兩個零售商舖 單位	該物業包括一幢7層高大樓第1層的 兩個零售商舖單位，總建築面積約 33平方米。  該物業於1995年落成。	其中一個商舖的建築 面積約23平方米，出 租予一名第三方，月 租為人民幣1,200元， 租期於2008年4月30 日屆滿。  另一個商舖空置。	無商業價值

## 附註

- 誠如 貴公司告知，於2005年6月29日， 貴集團並無擁有該物業任何國有土地使用證。我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業的國有土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣150,000元( 貴集團應佔69.23%權益：人民幣103,845元)。
- 根據成都市房產管理局於2005年1月25日所發出的下列房屋所有權證，該物業的建築面積約33.39平方米，由 貴集團持有作商業用途。

## 房屋所有權證編號

建築面積  
(平方米)

蓉房權證成房監證字第1149331號 .....	22.68
蓉房權證成房監證字第1149338號 .....	10.71
<b>總計</b> .....	<b>33.39</b>

- 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

## 估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
20.	中國 四川省 成都市 武侯區 少陵橫街68號第1層	該物業包括一幢6層高住宅大樓內的一個公寓單位，建築面積約39平方米。  該物業於1998年落成。	該物業現時由 貴集團 佔用作員工宿舍。	無商業價值

## 附註

1. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積為39.19平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字第1028904號	2004年4月20日	39.19	住宅

2. 由於 貴集團並未獲取該物業的國有土地使用證，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該物業全部有效土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣130,000元（ 貴集團應佔69.23%權益：人民幣89,999元）。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- a) 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
21. 中國 四川省 成都市 錦江區 交通路38號	該物業包括一幢5層高的大樓，總建築面積約1,342平方米。  該物業於1997年落成。	該物業現時由 貴集團佔用。	無商業價值

## 附註

- 由於 貴集團並未獲取有效的國有土地使用證，我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團獲得有效的國有土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣2,400,000元（ 貴集團應佔69.23%權益：人民幣1,661,520元）。
- 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約1,341.5平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蓉房權證成房監證字0935145號	2003年9月5日	1,341.5	幼兒園及食堂

- 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 法律顧問未能證明 貴集團是否擁有該物業的土地使用權。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
22. 中國 四川省 成都市 青白江區 大彎鎮 大彎南路19號	該物業包括大彎南路19號第1層至第3層，總建築面積約3,638平方米，建於地盤面積約3,519平方米的地盤(「該地盤」)上。  該物業於2003年落成。  該地盤持作商業用途，年期於2046年9月16日屆滿。	該物業現時空置。	14,800,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 10,246,040元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約3,519.48平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
青國用(2005)第04238號	2005年10月3日	3,519.48	2042年9月16日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約3,637.93平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
成青房權證監證字第0038233號	2001年11月23日	3,637.93	商業

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
23. 中國 四川省 成都市 雙流縣 白家鎮 近都村 一幢商業大樓及一幢 工業大樓	該物業包括兩幢分別作商業及工業用途的大樓，總建築面積約3,898平方米，建於面積約16,631平方米的地盤上(「該地盤」)。  該物業於2004年落成。  該地盤持作商業服務用途，土地使用期限於2043年9月8日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作陳列室。	13,000,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 8,999,900元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，面積約16,631.03平方米的該地盤的土地使用權由 貴集團持有作商業服務用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
雙國用(2004)字第00305號	2004年4月26日	16,631.03	2043年9月8日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約3,897.68平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
雙房權證 雙權字第0171678號	2007年7月31日	3,897.68	商業、 辦公及工業

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

a) 除下文b)段所述的部分外， 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。

b) 該物業的下列部分受限於按揭：

對應的國有土地使用證編號	按揭年期	代價(人民幣)
雙國用(2004)字第00305號	2004年11月24日至 2007年11月13日	4,510,300

c) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
24. 中國 四川省南充市 順慶區 人民中路42 - 50號 第3層至第8層 多個住宅及非住宅單位	該物業包括一幢大樓內3個住宅單位及9個非住宅單位，總建築面積約為493平方米。  該物業約於1987年落成。  該物業持有作商業用途，屆滿日期為2042年3月25日。	建築面積約236平方米的部分物業出租予多名第三方，總年租為人民幣8,575元，租期各有不同，最遲一份租約於2008年6月30日屆滿。  該物業餘下部分現時空置。	740,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益：人民 幣512,302元)

## 附註

- 根據於2002年1月1日發出的國有土地使用證編號南充國用(2002)字第14031號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途，土地使用年期於2042年3月25日屆滿。
- 根據下列於2002年11月26日發出的房屋所有權證，該物業的總建築面積約493平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00125627號	215.91	非住宅
南房權證南監字第00125628號	14.89	非住宅
南房權證南監字第00125629號	14.89	非住宅
南房權證南監字第00125630號	14.89	非住宅
南房權證南監字第00125631號	5.48	住宅
南房權證南監字第00125632號	5.48	住宅
南房權證南監字第00125633號	72.83	住宅
南房權證南監字第00125634號	29.78	非住宅
南房權證南監字第00125635號	29.78	非住宅
南房權證南監字第00125636號	29.78	非住宅
南房權證南監字第00125637號	29.78	非住宅
南房權證南監字第00125638號	29.78	非住宅
總計：	<b>493.27</b>	

- 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
  - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
25. 中國 四川省 南充市 順慶區 人民中路102-104號 第1層及第2層 兩個零售商舖單位	該物業包括兩個零售商舖，總建築面積約1,382平方米。  該物業於1987年落成。  該物業持作商業用途，土地使用期限於2050年8月27日屆滿。	該物業現時出租作零售商舖。	14,600,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 10,107,580元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
南充市國用(2007)第13559及13660號	2007年8月2日	2050年8月27日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約1,381.84平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00233537號	892.85	非住宅
南房權證南監字第00233538號	488.99	非住宅
總計：	<b>1,381.84</b>	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
26. 中國 四川省 南充市 順慶區 人民中路171號第1層	該物業包括一個零售商舖，建築面積約138平方米。  該物業於1997年落成。  該物業持作商業用途，土地使用期限於2046年4月22日屆滿。	該物業現時出租予一名第三方，月租為人民幣5,500元，租期於2009年4月12日屆滿。	1,620,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 1,121,526元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
南充國用(2006)第006160號	2006年4月10日	2046年4月22日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約為137.62平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第0018113號	2005年4月6日	137.62	非住宅

3. 從視察物業獲知，該物業的地址由「三公街26號」改為「人民中路171號」。

4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
27. 中國 四川省 南充市 順慶區 模範街100號第2層 第201號單位	該物業包括一個零售商舖，建築面積約543平方米。  該物業於1983年落成。  該物業持作商業用途，土地使用期限於2042年3月25日屆滿。	該物業出租予一名第三方，年租為人民幣70,000元，租期於2008年12月14日屆滿。	950,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣657,685元)

## 附註

- 根據南充市國土資源局於2002年12月11日發出的國有土地使用證南充市國用(2002)字第0000015736號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途，於2042年3月25日屆滿。
- 根據南充市房屋管理局於2002年11月26日發出的房屋所有權證南房權證南監字第00125535號，該物業的建築面積約440.78平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。
- 誠如 貴公司告知， 貴集團並無擁有該物業中建築面積約102平方米部分的任何房屋所有權證。我們評估該部分為「無商業價值」。倘 貴集團獲得該部分的房屋所有權證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣1,180,000元( 貴集團應佔69.23%權益：人民幣816,914元)。
- 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
  - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日
			現況下的資本值 (人民幣)
28. 中國 四川省 南充市 順慶區 模範街103號第2層	該物業包括一個零售商舖，建築面積約183平方米。  該物業於1991年落成。  該物業持作商業用途，屆滿日期為2046年3月21日。	該物業出租予一名第三方，月租為人民幣40,000元，租期於2008年8月19日屆滿。	620,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣429,226元)

## 附註

1. 根據於2006年4月10日發出的國有土地使用證編號南充市國用(2006)第05177號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2046年3月21日。
2. 根據於2005年4月6日發出的房屋所有權證編號南房權證南監字00181181號，該物業的建築面積約182.69平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
  - b) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

			於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
物業	概況及年期	佔用詳情	
29. 中國 四川省 南充市 順慶區 模範街104號第1層	該物業包括一個零售商舖，建築面積約67平方米。  該物業於1994年落成。  該物業持作商業用途，屆滿日期為2046年3月21日。	該物業現時空置。	180,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣124,614元)

## 附註

1. 根據於2006年4月10日發出的國有土地使用證編號南充市國用(2006)第05175號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2046年3月21日。
2. 根據於2005年4月6日發出的房屋所有權證編號南房權證南監字00181186號，該物業的建築面積約67.3平方米，由 貴集團持有作非住宅用途。
3. 貴集團的法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
  - b) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日
			現況下的資本值 (人民幣)
30. 中國 四川省 南充市 順慶區 長征路161號 第一座第1層一個 零售商舖單位及 第2層一個公寓單位	該物業包括1個零售商舖及1個公寓單位，建築面積分別約116平方米及約56平方米。  該物業於1984年落成。  該物業按國有土地使用證持有，年期的屆滿日期分別為2052年3月25日及2042年3月25日。	該零售商舖的建築面積約116平方米，以月租人民幣2,333元出租，租期於2009年5月31日屆滿。  該公寓單位由 貴集團佔用作員工宿舍。	270,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣186,921元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有作商住用途。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
南充市國用(2002)字第0000015732號	2002年12月11日	2042年3月25日
南充市國用(2002)字第0000015731號	2002年12月11日	2052年3月25日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約172.55平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00125613號	2002年1月	56.10	住宅
南房權證南監字第00125614號	2002年1月	116.45	商業
	總計：	172.55	

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
31. 中國 四川省 南充市 順慶區 延安路332 - 336號 第1層	該物業包括一幢5層高大樓的1個零售商舖，建築面積約98平方米。  該物業於1979年落成。  該物業持作商業用途，土地使用期限於2042年3月25日屆滿。	該物業出租予多名第三方，總年租為人民幣4,380元，租期各有不同，最遲一份租約於2008年11月5日屆滿。	100,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣69,230元)

## 附註

1. 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	屆滿日期
南充市國用(2002)字第0200015735號	2002年12月11日	2042年3月25日

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的建築面積約97.65平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
南房權證南監字第00125612號	2002年11月26日	97.65	非住宅

3. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
- 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
32. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東門中路 旺角購物廣場 第3層309號及 352號商舖	該物業的總建築面積約27平方米， 包括於一個購物中心內的兩個零售 商舖。  該物業約於1996年落成。  該物業持作商業用途，土地使用期 限於2046年3月27日屆滿。	該物業現時空置。	700,000  ( 貴集團應佔100% 權益： 人民幣700,000元)

## 附註

1. 根據下列房地產權證，該物業的總建築面積約26.89平方米，由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2046年3月27日。

## 證書編號

## 建築面積

證書編號	建築面積 (平方米)
深房地字第2000108362號	14.83
深房地字第2000155681號	12.06
總計：	<b>26.89</b>

2. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團有權自由轉讓、出租及按揭該物業。
- 貴集團持有該物業的擁有人茂業商廈100%股本權益，茂業商廈為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

			於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
物業	概況及年期	佔用詳情	
33. 中國 四川省 簡陽市 石盤鎮 六鶴島 一幅土地	該物業包括一幅土地，地盤面積約 55,040平方米。  該地盤持作教育用途，土地使用期 限於2050年4月10日屆滿。	該物業現時空置。	15,000,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 10,384,500元)

## 附註

1. 根據於2004年9月16日發出的國有土地使用證編號簡石盤國用(2004)字第04633號，該物業的土地使用權由 貴集團持有，地盤面積約55,040平方米，作教育用途，土地使用期限於2050年4月10日屆滿。
2. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
  - b) 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
34. 中國 雲南省昆明市 西山區 秋苑小區 秋水台 第2座 第3層第1－3號單位	該物業包括一項住宅發展項目內3個相連的住宅單位，總建築面積約為566平方米。  該物業約於2002年落成。  該物業持作住宅用途。	該物業由 貴集團佔用。	1,500,000  ( 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣1,038,450元)

## 附註

- 根據國有土地使用證編號昆明個國用(2007)第4017829號、4017830號及4017831號，該物業的土地使用權由 貴集團持有作住宅用途。
- 根據下列房屋所有權證，該物業的總建築面積約566平方米，由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
昆明市房權證西房管字第200710921號	2007年8月22日	188.17	住宅
昆明市房權證西房管字第200710922號	2007年8月22日	190.79	住宅
昆明市房權證西房管字第200711010號	2007年8月23日	186.97	住宅
	總計：	<u>565.93</u>	

- 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 貴集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權佔用、使用及轉讓房屋所有權及土地使用權。
  - 貴集團持有該物業的擁有人成商69.23%股本權益，成商為一家根據中國法律成立的有限責任公司。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
35. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東門中路 旺角購物廣場 第5層至第7層	該物業包括一幢作零售用途的商業大樓第5層至第7層全層。該物業的總建築面積約3,710平方米。  該物業於1996年落成。  該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店的一部分。	無商業價值

## 附註

1. 根據房地產權證編號深房地字第2000207863號、2000212969號及2000280545號，該物業的總建築面積約3,709.68平方米，由深圳茂業集團持作商業用途，屆滿日期為2046年3月27日。
2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議及其補充協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣296,774.4元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據該租賃協議的條款及條件使用該物業。
  - b) 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業出租予 貴集團。
  - c) 該物業的租賃協議已登記。

## 估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
36. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 和平路3009號 茂業深圳和平店	該物業包括一項商住開發項目內一幢5層高商業大樓，總建築面積約25,048平方米。  該物業於2000年落成。  該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	

## 附註

1. 根據下列房地產權證，該物業的總建築面積約23,047.78平方米，由深圳茂業集團持有作商業用途，屆滿日期為2068年11月17日。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
深房地字第2000111134號	1,458.66	2002年8月23日
深房地字第2000111136號	1,447.76	2002年8月23日
深房地字第2000111137號	1,592.58	2002年8月23日
深房地字第2000111138號	2,170.52	2002年8月23日
深房地字第2000111139號	1,006.46	2002年8月23日
深房地字第2000111140號	1,637.61	2002年8月23日
深房地字第2000176635號	1,325.46	2003年12月23日
深房地字第2000176636號	1,475.01	2003年12月23日
深房地字第2000176637號	1,367.47	2003年12月23日
深房地字第2000176638號	1,637.61	2003年12月23日
深房地字第2000176639號	1,490.49	2003年12月23日
深房地字第2000176640號	1,525.43	2003年12月23日
深房地字第2000176641號	1,592.58	2003年12月23日
深房地字第2000176642號	1,447.76	2003年12月23日
深房地字第2000176643號	1,872.38	2003年12月23日
總計：	<u>23,047.78</u>	

2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣1,152,389元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。
3. 根據甲方與乙方所訂立的補充協議，建築面積約2,000平方米的物業的地庫第1層已出租予 貴集團，無需支付額外租金，租期由2007年1月1日起至2018年12月31日止，為期12年。
4. 根據所提供的資料，深圳茂業集團並無持有該地庫的房地產權證。
5. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
6. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- 上文附註2所述的租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據上文附註2所述的租賃協議的條款及條件使用該物業(不包括地庫)。
  - 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業(不包括地庫)出租予 貴集團。
  - 上文附註2所述的該物業租賃協議已登記。
  - 根據附註3所述的租賃協議，倘乙方因租用地庫而招致任何損失，甲方應就此向乙方賠償。此項條款被認為屬合法有效。

## 估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
37. 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路1018號 茂業深圳深南店	該物業包括一幢高層商業辦公大樓內的5層高商場，總建築面積約10,507平方米。  該物業於1984年落成。  該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業目前由 貴集團佔用作百貨店。	

## 附註

1. 根據下列房地產權證，該物業的總建築面積約10,507.16平方米，由深圳市茂業物業經營有限公司持作商業用途，年期各有不同，最後的屆滿日期為2042年9月27日。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
深房地字第3000365428號	830.32	2005年11月25日
深房地字第3000365429號	198.65	2005年11月25日
深房地字第3000365430號	843.79	2005年11月25日
深房地字第3000365431號	830.32	2005年11月25日
深房地字第3000365432號	1,402.87	2005年11月25日
深房地字第3000365433號	1,402.87	2005年11月25日
深房地字第3000365434號	1,402.87	2005年11月25日
深房地字第3000365435號	1,402.87	2005年11月25日
深房地字第3000365436號	1,362.28	2005年11月25日
深房地字第3000369981號	830.32	不適用
總計：	<u>10,507.16</u>	

2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣525,358元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。

3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：

- 該租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據該租賃協議的條款及條件使用該物業。
- 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業出租予 貴集團。
- 該物業的租賃協議已登記。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
38. 中國 廣東省 深圳市 福田區 華強北路 2005 - 2006號 茂業深圳華強北店	該物業包括一幢9層高大樓，地盤面積及總建築面積分別約6,553.39平方米及63,388平方米。  該物業於2004年落成。  該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	無商業價值

## 附註

1. 根據下列於2004年7月26日發出的房地產權證，該物業部分的總建築面積約29,715.60平方米，由深圳市東方時代廣場實業有限公司持有作商業用途，屆滿日期為2041年4月28日。

## 證書編號

證書編號	建築面積 (平方米)
深房地字第3000276092號	3,276.30
深房地字第3000276093號	3,276.30
深房地字第3000276095號	3,276.30
深房地字第3000276096號	3,276.30
深房地字第3000276097號	3,276.30
深房地字第3000276099號	3,276.30
深房地字第3000276100號	3,492.60
深房地字第3000276101號	3,204.05
深房地字第3000276102號	3,361.15
總計：	29,715.60

2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)及 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，附註1所述的部分物業已出租予 貴集團，月租為人民幣2,377,248元，租期由2007年1月1日起至2018年12月31日止，為期12年。
3. 根據上文附註2所述協議的補充協議，甲方同意向乙方出租該物業的地庫，建築面積約3,600平方米，租期與上述者相同，租金則於甲方將地庫的用途轉為商業後方才確定。
4. 根據另一份於2007年9月1日訂立的租賃協議及其補充協議，甲方同意將部分物業(不包括上文附註1及3所述部分)出租予 貴集團，總月租為人民幣2,405,734元，租期由2007年1月1日起至2018年12月31日止，為期12年。
5. 根據所提供的資料，甲方目前申請改變附註3所述物業部分的用途，並就附註4所述物業部分申請房地產權證。
6. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
7. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- 附註2及4所述的租賃協議屬合法、有效及對雙方具有法律約束力， 貴集團可根據租賃協議的條款及條件使用該等部分物業。
  - 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該等物業部分出租予 貴集團。
  - 根據附註3所述的租賃協議，倘乙方因租用該物業地庫而招致任何損失，甲方應就此向乙方賠償。此項條款被認為屬合法有效。
  - 就上文附註4所述的物業部分而言，在取得竣工驗收及批復後(例如消防驗收批復)，甲方在取得該物業的業權登記方面不會有任何重大法律障礙。
  - 上文附註2及4所述的租賃協議已經登記。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
39. 中國 廣東省 珠海市 香洲區 紫荊路301號 茂業珠海店	該物業包括一幢商業大樓內的首4層，總建築面積約25,293平方米。  該物業於1999年落成。  該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	無商業價值

## 附註

1. 根據中兆投資(集團)有限公司(「甲方」)及 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業已出租予 貴集團，月租為人民幣604,235元，租期由2007年1月1日起至2018年12月31日止，為期12年。
2. 根據法院的判決，甲方已取得該物業的所有權。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該等租賃協議對雙方均具法律約束力。 貴集團可根據租賃協議的條款及條件使用該等物業部分。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
40. 中國 重慶市 江北區 建新北路16號 茂業重慶江北店	<p>該物業包括一幢37層高商業大樓地庫第1層的部分及第1層至第7層全層。該物業的總建築面積約52,214.57平方米。</p> <p>該物業於2003年落成。</p> <p>該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。</p>	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	無商業價值

## 附註

1. 根據於2005年8月18日發出的房地產權證編號103房權證2005字第09459、09460、09461、09462、09463、09464、09465、09466、09467、09468及09469號，該物業由重慶茂業地產有限公司持有。
2. 根據重慶茂業地產有限公司(「甲方」)及 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業已出租予 貴集團，月租為人民幣1,566,437元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日止，為期12年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 租賃協議屬合法有效， 貴集團可根據租賃協議的條款及條件使用該物業。
  - b) 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權出租該等物業部分予 貴集團。
  - c) 該物業的租賃協議已登記。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
41. 中國 四川省 成都市 溫江區 繁華時代商業廣場 第4座 成商成都溫江店	該物業包括一幢5層高商業大樓地庫第1層的部分及第1層及第2層全層。該物業的總建築面積約8,422平方米。  該物業於2002年落成。  該物業出租予 貴集團，租期為20年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	無商業價值

## 附註

1. 根據該房屋所有權證，該物業的建築面積約8,421.6平方米，由四川國泰房地產開發有限公司持有作商業用途。
2. 根據四川國泰房地產開發有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2004年4月2日訂立的租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，為期20年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃獨立於 貴集團的第三方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該租賃協議乃合法、有效及對雙方均具法律約束力。
  - b) 根據房地產權證／房屋所有權證或分租同意書， 貴集團可以租賃該物業。
  - c) 貴集團有權佔用及使用該物業。
  - d) 該物業的租賃協議已登記。



## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
42. 中國 四川省 成都市 武侯區 一環路南四段34號 成商成都武侯店	該物業包括一項住宅開發項目的商場的大部分面積。該物業的總建築面積約16,000平方米。  該物業於1998年落成。  該物業出租予 貴集團，租期由2003年3月1日起，為期10年。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	無商業價值

## 附註

1. 根據該房屋所有權證，該物業由四川聚溢房地產開發有限公司持有作商業用途。
2. 根據四川聚溢房地產開發有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2003年1月30日訂立的租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，租期由2003年3月1日起，為期10年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃獨立於 貴集團的第三方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該租賃協議乃合法、有效及對雙方均具法律約束力。
  - b) 根據房地產權證／房屋所有權證或分租同意書， 貴集團可以租賃該物業。
  - c) 貴集團有權佔用及使用該物業。
  - d) 該物業的租賃協議已登記。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
43. 中國 四川省 瀘州市 迎暉路2號 成商瀘州店	該物業包括一幢6層高商業大樓地庫第1層的部分及第1層至第3層全層。該物業的總建築面積約12,000平方米。	該物業由 貴集團佔用作百貨店。	
	該物業於2003年落成。		
	該物業出租予 貴集團，租期由2003年1月1日至2013年8月31日。		

## 附註

1. 根據所提供的資料，該物業的業主未能提供任何有效的房屋所有權證。
2. 根據瀘州大世界商業管理有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2003年8月27日訂立的租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，租期由2003年9月1日至2013年8月31日。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃獨立於 貴集團的第三方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該物業的租賃協議已登記。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
44. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南中路4003號 世界金融中心 A座第37層	該物業包括一幢辦公大樓37至39樓(3層相連辦公室單位)的37樓全層。 該物業的建築面積約1,715平方米。  該物業於2004年落成。  該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2009年12月31日，為期3年。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註

1. 根據房地產權證編號深房地字第2000231699號，該物業的建築面積約1,714.58平方米，由深圳茂業集團持有作酒店、辦公室及住宅用途，屆滿日期為2046年12月28日。
2. 根據深圳茂業集團(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣195,462元，租期由2007年1月1日至2009年12月31日，為期3年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據該租賃協議的條款及條件使用該物業。
  - b) 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業出租予 貴集團。
  - c) 該物業的租賃協議已登記。

## 估值證書

於2008年2月29日

現況下的資本值

(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
45. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 太白路 雍翠華府 地庫第1層	該物業包括位於一項住宅開發項目地庫第1層的倉庫，建築面積約1,414平方米。  該物業於2004年落成。  該物業出租予 貴集團，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。	該物業由 貴集團佔用作倉庫。

## 附註

1. 根據房地產權證編號第2000231053號，該物業的建築面積約1,413.93平方米，由深圳市崇德地產有限公司持有作商業用途，屆滿日期為2071年5月28日。
2. 根據深圳市崇德地產有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2007年9月1日訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，月租為人民幣35,348.25元，租期由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。
3. 我們獲悉該物業的擁有人乃 貴集團的關連方。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該租賃協議乃合法及有效，且 貴集團可根據該租賃協議的條款及條件使用該物業。
  - b) 根據上文附註1所述的房地產權證，甲方有權將該物業出租予 貴集團。
  - c) 該物業的租賃協議已登記。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
46. 中國 四川省 成都市 成華區 八里莊路16 - 18號	該物業包括一項倉庫開發項目，總建築面積約4,947平方米。  該物業出租予 貴集團，由1999年8月1日起，有效期為20年。	該物業出租予多名第三方，總年租為人民幣1,131,240元，租期各有不同，最後一個租期於2009年5月9日屆滿。	無商業價值

## 附註

1. 根據重慶鋼鐵(集團)有限責任公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於1999年7月30日訂立的租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，租期由1999年8月1日至2020年12月31日，為期二十年零五個月。
2. 根據所提供的資料，該物業的擁有人為獨立於 貴集團的人士。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該租賃協議的年期應為20年。
  - b) 該物業的土地使用權為劃撥使用權，而該物業的擁有人並未從有關當局取得任何批文及／或清償任何涉及該租賃的地價。擁有人可能面對有關行政部門徵收的罰款。

## 估值證書

於2008年2月29日  
現況下的資本值  
(人民幣)

無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情
47. 中國 四川省成都市 金牛區 荷花池市場 第1區第2層 第20 - 23號、29號 及30號單位	該物業包括一個商業中心內6間零售 商舖，總建築面積約150平方米。  該物業出租予 貴集團，年期至 2018年12月31日屆滿。	該物業出租予多名第 三方，總年租為人民 幣762,100元，租期各 有不同，最後一個租 期於2009年3月24日 屆滿。

## 附註

1. 誠如 貴集團告知，該物業的擁有人為獨立於 貴集團的第三方。
2. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - a) 該租賃協議合法有效， 貴集團可根據租賃協議規定的條款和條件依法使用該物業。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
48. 香港中環 夏愨道10號 和記大廈 18樓1810室	<p data-bbox="341 403 719 498">該物業包括一幢辦公室大樓內18樓一個辦公室。該物業於1974年落成。</p> <p data-bbox="341 542 719 572">該物業的可售面積約為525平方米。</p> <p data-bbox="341 612 719 775">該物業由 Hongville Limited 出租予 貴集團，月租為38,500港元(不包括差餉、管理費及所有公用服務費)，租期由2008年2月1日至2011年1月31日，為期3年。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註

1. 該物業的登記擁有人為Hongville Limited。
2. 根據我們所得資料，登記擁有人為獨立於 貴集團的第三方。
3. 根據所提供的資料， 貴集團目前正更新租賃。
4. 根據日期為2003年2月18日的中區分區計劃大綱圖編號S/H4/12，該物業乃劃作「商業」用途。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於估值日後將予收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年2月29日 現況下的資本值 (人民幣)
49. 中國 廣東省 深圳市 南山區 海德二路 一幅預留地塊	<p>該物業包括一幅面積約10,926平方米的地盤(「該地盤」)。</p> <p>完成時，該物業將包括一個建築面積約44,967平方米的零售商場(內設百貨店)；建築面積約19,000平方米的辦公大樓，及544個地下停車位。</p> <p>該物業將於2009年分兩期落成。</p> <p>該地盤持作商業及辦公室用途，土地使用期限為40年，於2048年3月13日屆滿。</p>	該物業現時佔用作一個露天停車場。	無商業價值

## 附註

- 根據日期為2008年3月14日的國有土地使用權出讓合同編號深地合字(2008)0007號，總地盤面積約10,926.48平方米的該地盤的土地使用權已出讓予 貴集團作商業及辦公用途，總代價為人民幣650,000,000元，年期由2008年3月14日起至2048年3月13日止。
- 我們已獲告知， 貴集團已支付所有地價，現正申請國有土地使用證。
- 由於 貴集團於估值日後簽訂土地出讓合同，故我們評估該物業為「無商業價值」。倘 貴集團於估值日已取得所有國有土地使用證，該物業於2008年2月29日現況下的資本值為人民幣1,500,000,000元( 貴集團應佔100%權益：人民幣1,500,000,000元)。
- 貴集團的法律顧問向我們提供了對物業的法律意見，其中包括下列資料：
  - 在附註1中提及的出讓合同合法有效。
- 主要證書／批文摘要如下：
  - 國有土地使用證 不適用
  - 國有土地使用權出讓合同 有
  - 建設用地規劃許可證 不適用
  - 建設工程規劃許可證 不適用
  - 預售許可證 不適用
  - 個別建設工程竣工驗收報告 不適用



以下為本公司章程大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2007年8月8日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程包括章程大綱及細則。

## 1. 章程大綱

- (a) 章程大綱規定(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，不論開曼群島公司法第27(2)條有關公司利益的規定，本公司擁有且能夠全面行使作為一個自然人的全部權力。由於本公司乃一家獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，為促進本公司在開曼群島境外地區所進行的業務者除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改本公司章程大綱所載的任何宗旨、權力或其他事項。

## 2. 細則

本公司於2008年1月10日有條件採納細則並將於股份在香港聯交所上市後生效。以下乃細則若干條文的概要：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、章程大綱及細則的規定，以及賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(倘無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。根據開曼群島公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)規則及章程大綱與細則的規定，本公司或股份持有人有權根據股份的發行條款選擇贖回任何股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按不時釐定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

根據開曼群島公司法、細則及(倘適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則的規定，且不得損害任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的前提下，本公司所有未發行的股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式出售股份，但不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發、提呈發售股份或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為，倘未辦理註冊聲明或其他特別手續

而於當地進行配發、提呈發售股份或授出購股權即屬或可能屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前述而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。然而，董事可行使及辦理本公司可行使、辦理或批准的一切權力、行動及事宜，且該等權力、行動及事宜並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上所行使或辦理者。

(iii) 失去職位的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償或與其退任有關的付款（並非合約規定須付予董事者），必須由本公司於股東大會上批准。

(iv) 給予董事貸款或提供貸款抵押

細則載有禁止給予董事貸款的規定。

(v) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他受薪職位或職務（惟不可擔任本公司核數師），根據細則，條款可由董事會釐定，除任何其他細則規定或根據任何其他細則而規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金（不論為薪金、佣金、分享利潤或其他方式）。董事可作為或出任由本公司發起的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益。在細則另有規定下，董事會亦可以其認為適當的各種方式，行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成委任董事或委任彼等其中一名為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金。

根據開曼群島公司法及細則的規定，任何董事或建議委任或候任董事，概不應因其職位而失去與本公司訂立有關其任何受薪職位或職務的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此失效，而參與訂約或有該利益關係的董事，毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事倘知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益的性質。倘董事其後方知悉其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首個董事會會議上申明其利益的性質。

董事不得就與其有重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票（其亦不得計入法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求，或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔債務，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其任何聯繫人根據擔保或彌償保證，或透過提供抵押而承擔全部或部分責任（不論個別或共同地承擔）的本公司或其任何附屬公司的債項或承擔，而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何由本公司或其任何附屬公司的合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券，或有關由本公司或該等其他公司提呈發售股份、債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人因參與發售事項的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券的人士，以相同方式擁有權益的任何合約或安排；
- (ee) 有關董事或其聯繫人僅以高級職員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何其他公司的任何合約或安排，惟該董事或其任何聯繫人並無合共實益擁有該公司（或該董事或其任何聯繫人藉任何第三方公司取得）其中5%或以上已發行股份或任何類別股份投票權除外；或
- (ff) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，或為本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人或僱員而設的其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其聯繫人一般不會給予與該等計劃或基金有關的人士的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司將不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職時間短於有關期間，則僅可按其任職時間按比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議，或其他有關執行董事職務而合理地預期會產生或已產生的所有差旅費、酒店及其他額外開支。

任何董事倘應本公司的要求前往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金（可以薪金、佣金或分享利潤或其他方式支付），作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般

酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享利潤、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下一段均包括擔任或曾經擔任本公司或其任何附屬公司的任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)合作設立有關養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員、前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員、前任僱員或受彼等供養的人士，根據上段所述計劃或基金已經或可以享有的福利(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後的任何時間授予僱員。

#### (vii) 退任、委任及免職

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)將輪席告退，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會輪席告退一次。每年須告退的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，倘多名董事乃於同日獲選連任，則將以抽籤方式決定須告退的董事(除非彼等另有協定)。本公司並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將直至其獲委任後的首個股東大會為止，並須於該大會膺選連任。任何獲委任以增加現有董事會人數的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時其將合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合出任董事的資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職，惟須不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而提出損害賠償的索償)，並可通過普通決議案委任另一名人士取代其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則，董事人數不得少於兩名，惟董事人數並無上限。

董事須於下列情況下離職：

- (aa) 倘其向本公司當時的註冊辦事處提交書面通知辭職，或在董事會會議上提出辭呈；
- (bb) 倘其變得神智不清或身故；
- (cc) 倘其在並無特別告假而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其已委任替任董事出席)及董事會議決將其免職；
- (dd) 倘宣佈破產或收到接管令，或暫停還債或與債權人達成協議；
- (ee) 倘根據法律不得出任董事；
- (ff) 倘因任何法律規定不再為董事，或根據細則規定被免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會對其不時施行的任何規例。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司的全部權力以籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分的(現有或日後)業務、物業及資產及未催繳股本作按揭或抵押，並根據開曼群島公司法的規定，發行本公司的公司債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：與細則大致相同的該等條文可藉批准本公司特別決議案予以修改。

(ix) 董事會會議議事程序

董事會可舉行會議以進行業務、續會及以彼等認為適當的其他方式處理會議。在任何會議上提出的事項，須以大多數票通過決定。倘票數相同，則大會主席有權投額外一票或決定票。

(x) 董事及高級職員登記冊

開曼群島公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員登記冊，惟公眾人士無權查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處登記，任何有關董事或高級職員的變動，必須於三十(30)日內知會該註冊處。

**(b) 修訂組織章程文件**

本公司可於股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改章程大綱的規定、修訂細則或更改本公司的名稱，均須通過特別決議案進行。

**(c) 更改股本**

本公司根據開曼群島公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，所增加的數額及所拆細的股數概由決議案指定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併或拆細為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將股份拆細為多類股份，惟不得影響先前賦予現有股份持有人的股份分別所附的任何優先、遞延、有條件的特權，或本公司於股東大會上或董事釐定的特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆細為面額低於章程大綱分所指定的股份，惟須符合開曼群島公司法規定，以便有關分拆細任何股份的決議案可決定，在因分拆細股份而形成的股份持有人之間，一股或多股股份可較其他股份附有任何優先或其他特別權利或遞延權利或受任何該等限制規限，本公司有權對尚未發行股份或新股份附以權利；或
- (v) 註銷任何於通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

本公司可根據開曼群島公司法的規定通過特別決議案，以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

**(d) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利**

根據開曼群島公司法的規定，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人的書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而作出更改、修訂或廢除（該類別股份的發行條款另有規定則除外）。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（出席續會所需者除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩名人士，而任何續會的法定人數則為兩名親身或由受委代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每名持有人於投票表決時，每持有該類別股份一股即可投一票，且任何親身或由受委代表出席的該類別股份持有人，均有權要求作出投票表決。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利，將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而被視為已作修訂，惟該等股份發行條款的附有權利另有明確規定則除外。

**(e) 特別決議案 — 須以大多數票通過**

根據細則，本公司的特別決議案必須於股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表，以不少於四分之三大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日的通知，並說明擬提呈的決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該會議及於會上投票，並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或如屬股東週年大會，倘所有有權出席該會議及於會上投票的股東同意，則可於發出不足二十一(21)日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於其獲通過後十五(15)日內，補交予開曼群島公司註冊處。

按細則之定義，普通決議案指於根據細則舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數票通過的決議案。

**(f) 表決權(一般表決及投票表決)及要求投票表決的權利**

在任何股份當時所附任何表決特權或限制的規限下或根據細則的規定，於任何股東大會上倘以舉手方式表決，則任何親身出席的股東或其受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表，每人可投一票。如以投票方式表決，則每名親身出席的股東或其受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表，每持有一股繳足股份即可投一票，惟就上述情況而言，於催繳股款或分期股款之前已就股份繳付或入賬列為實繳的股款不作實繳股款論。不論細則有何規定，倘股東為結算所(或其代名人)而委任超過一名受委代表，則每名該等受委代表將在舉手表決時獲得一票投票權。於投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以舉手方式表決，除非指定證券交易所(定義見細則)的規則規定以投票方式方可表決，或在宣佈舉手表決結果之前或當時或於撤回任何其他投票表決的要求時，下列人士要求投票表決：(i)大會主席；或(ii)最少三名親身出席並於當時有權於會上投票的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表；或(iii)任何親身出席而佔全體有權於會上投票的股東的總投票權不少於十分之一的一名或多名股東(若股東為公司，則正式授權代表)或受委代表；或(iv)親身出席的一名或多名股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表，惟須持有賦予權利於會上投票的本公司股份，且該等股份的實繳股款總額不少於全部賦予該項權利的股份實繳股款總額十分之一；或(v)如指定證券交易所(定義見細則)的規則規定，任何單獨或共同持有佔有關會議總投票權百分之五(5%)或以上的受委代表的一名或多名董事。

倘本公司股東為認可結算所(或其代名人)，則其可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任其代表，倘此項授權涉及超過一名人

士，則該項授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該項規定獲授權的人士將被視為獲正式授權而毋須進一步證據證明，且此獲授權的人士應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使與該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力，猶如該人士為結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人，包括以舉手方式表決的個別投票權。

倘本公司知悉任何股東須根據指定證券交易所(定義見細則)的規定須就本公司任何個別決議案放棄投票，或僅可就本公司任何個別決議案投贊成或反對票，則該股東或代表該股東所投而違反上述規定或限制的票數將不會計算。

#### (g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年以外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會起計15個月或採納細則日期起計18個月，除非該段較長期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

#### (h) 賬目及審核

董事會須安排保存有關本公司的收支款項、有關該等收支的事項及本公司的物業、資產、信貸及負債的真確賬目，以及公司法所規定或為真確及公平地反映本公司業務及解釋其交易所需的所有其他事項。

賬目須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時供董事查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司的任何賬目或賬冊或賬項文件，除非該權利乃法律所賦予或由董事會或本公司於股東大會上授權。

每份資產負債表及將於股東大會上向本公司提呈的收益表(包括法律規定須附加的所有文件)的副本連同董事會報告及核數師報告的印刷本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日前寄予每名按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法律，包括指定證券交易所(定義見細則)規則的情況下，本公司可向上述人士寄發節錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要作為代替，惟有關人士有權以書面通知本公司要求除財務報表概要以外，額外獲寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於任何時間委任核數師及釐定委任的條款與任期及其職責均須依照細則規定處理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本段所指的公認核數準



則，可為開曼群島境外任何國家或司法權區的核數準則。倘屬如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

**(i) 會議通告及議程**

股東週年大會及為擬通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(上文第(e)分段所述者除外)，最少須發出足二十一(21)日的書面通告，而任何其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日的通告(兩者均不包括送達或視作送達通告當日及通告發出當日)。通告必須註明舉行會議的時間及地點，倘會處理特別事項，則必須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向本公司的所有股東(根據細則或所持有股份的發行條款的規定而無權收取該等通告者除外)及本公司當時的核數師，就每次股東大會發出通告。

縱然本公司以較上述通告為短的時間召開大會，惟於獲得下列人士同意的情況下，大會亦將視作已正式召開：

- (i) 倘召開股東週年大會，則由有權出席及在會上投票的所有公司股東同意；及
- (ii) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及於會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份總面值百分之九十五(95%)的大多數股東)同意。

所有於股東特別大會處理的事務一概作特別事務論；除下列事項被視為一般事務外，所有於股東週年大會處理的事務，亦一概作特別事務論：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉替代退任董事的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師酬金；
- (ff) 向董事就提呈發售或配發或授出有關購股權，或以其他方式出售佔本公司已發行股本面值百分之二十(20%)以下的未發行股份而向董事發出授權或賦予權力；及
- (gg) 向董事發出授權及賦予權力以購回本公司的證券。

**(j) 股份轉讓**

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)規定的格式或董事會批准的其他格式的轉讓文件進行，並以親筆簽署。倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆或機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署，而董事會可於其認為適當的情況下

酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。於有關股份以承讓人名義登記於股東登記冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。倘轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何特殊情況而接納以機印簽署的轉讓文件。

於任何適用法律許可下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東登記冊總冊的股份轉往登記於任何股東登記冊分冊，或將任何登記於股東登記冊分冊的股份轉往登記於股東登記冊總冊或任何其他股東登記冊分冊。

除非董事會另行同意，否則登記於股東登記冊總冊的股份不得轉往登記於任何股東登記冊分冊，而登記於股東登記冊分冊的股份亦不得轉往登記於股東登記冊總冊或任何其他股東登記冊分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件須送交登記。倘股份在股東登記冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東登記冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據開曼群島公司法存置股東登記冊總冊的其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定且毋須作出任何解釋之下，拒絕為轉讓任何股份(繳足股份除外)予其不批准的人士，或任何根據僱員股份獎勵計劃而對其轉讓的限制仍然生效的任何股份轉讓辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份(繳足股份除外)的轉讓辦理登記手續。

除非有關人士已就所提交的轉讓文件向本公司繳交由任何指定證券交易所(定義見細則)訂定的最高費用或董事會不時規定的較低費用、有關股份不涉及本公司的任何留置權及已繳付應繳的印花稅(倘適用)，且轉讓只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求足以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(及倘轉讓文件由其他人士代為簽署，則為該名人士的授權書)，送達有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東登記冊總冊的其他地點，否則，董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

於有關報章及任何指定證券交易所(定義見細則)規定的任何其他報章(倘適用)以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記手續，其時間及期限可由董事會決定。於任何年度內，停止辦理股份過戶登記手續的期間合共不得超過三十(30)日。

#### **(k) 本公司購回本身股份的權力**

開曼群島公司法及細則賦予本公司權力於遵守若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定，代表本公司行使該權力。

#### **(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

#### **(m) 股息及其他分派方法**

根據開曼群島公司法的規定，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的利潤(已入賬或未入賬)或自任何由董事認為不再需要的利潤撥出的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據開曼群島公司法就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定者，否則：(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額及支付股息的有關期間的長短，按比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將欠付的全部數額(如有)自本公司應派發予彼等的任何股息或在與任何股份有關的其他款項中扣除。

凡董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息後，董事會可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息，惟應給予有權獲派股息的股東選擇收取現金作為全部或部分股息以代替配股的權利；或(b)應給予有權獲派股息的股東選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息的權利。本公司在董事會建議下，亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息而議決配發入賬列為繳足的股份以支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項，可以支票或股息單形式支付，並郵寄予持有人的登記地址，或倘屬聯名持有人，則郵寄予於本公司股東登記冊名列首位的股份持有人的地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的任何該等人士的地址。除非持有人或聯名持有人另有指示，否則每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或倘屬聯名持有人，則為於本公司股東登記冊名列首位的股份持有人，郵誤風險概由彼等承擔，本公司的責任於銀行兌現支票或股息單時即已充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名，可就該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

凡董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別的指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，可由董事會為本公司利益而用作投資或其他用途直至獲認領為止，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收並撥歸本公司所有。

本公司就任何股份而須派付的股息或其他款項一概不計利息。

#### (n) 受委代表

任何有權出席本公司會議並於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任一名以上受委代表

代其出席本公司股東大會或任何類別會議並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其所代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其所代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東一般)。於投票或舉手表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

#### (o) 催繳股款及沒收股份

根據細則及配發條款的規定，董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或溢價)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十(20)厘)，支付由指定付款日期起直至實際付款日期為止期間的有關款項的利息，但董事會可豁免收取全部或部分利息。在董事會認為恰當的情況下，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分的尚未催繳及未付股款，或未到期分期股款(以現金或現金等值項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項，按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則被催繳股款的有關股份可遭沒收。

倘股東不依有關通知辦理，則接獲通知的有關股份於通知所規定的時間後而款項仍未付清前，董事會可隨時通過決議案將其沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起直至實際付款日期為止期間的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

#### (p) 查閱股東登記冊

根據細則，除非根據細則暫停辦理登記，否則股東登記冊總冊及股東登記冊分冊必須於每個營業日最少兩(2)小時，可於註冊辦事處或根據開曼群島公司法存置股東登記冊的其他地點，供股東免費查閱，任何其他人士須繳付最多2.50港元或由董事會釐定的其他較低費用後方可查閱；或在繳付最多1.00港元或由董事會釐定的其他較低費用後，亦可在過戶登記處(定義見細則)查閱。

#### (q) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何大會於處理事務時如未達法定人數，概不可處理任何事務，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩名親身出席並有權投票的股東（倘股東為公司，則其正式授權代表）或其受委代表。就批准修訂某類別股份權利而召開各類別會議（續會除外）而言，所需法定人數須為兩名持有該類別已發行股份面值最少三分之一的人士或受委代表。

就細則而言，倘股東為公司而該公司的董事通過決議案，或該公司的其他法定實體委任的正式授權代表為其代表的人士出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的任何有關股東大會，則該公司股東即被視為親身出席該大會。

#### (r) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東於遭欺詐或壓制時的權利的規定。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

#### (s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則剩餘的資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時，股東分別持有繳足或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產（不論該等資產為一類或多類不同的財產）以現金或實物方式分派予股東。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產而釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼供款人接受任何負有債務的股份或其他財產。

#### (t) 無法聯絡的股東

根據細則規定，倘(i)就有關股份的股息應付予股份持有人的全部現金支票或股息單（總數不少於三張）於12年期仍未兌現；(ii)於12年期限屆滿時，本公司於該期間內並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所（定義見細則）的規則，以廣告形式在報章發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月或

根據指定證券交易所(定義見細則)批准的較短期間經已屆滿後，並已將上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將撥歸本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該前股東一筆相同數額的款項。

#### (u) 認購權儲備

細則規定，在開曼群島公司法未予禁止及遵守公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備並用於繳足認股權證行使時的認購價與股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法律經營業務。以下乃開曼群島公司法中若干條文的概要，惟並不表示此概要已包羅所有適用的條文及例外情況，亦不表示其已總覽開曼群島的公司法與稅務的所有事項，此等條文或與有利益關係的各方可能較為熟悉的其他司法權區的同類條文有所不同：

#### (a) 業務

本公司作為獲豁免公司，必須在開曼群島境外地區經營業務。本公司每年須向開曼群島公司註冊處遞交年報存檔，並須按法定股本繳付相應費用。

#### (b) 股本

開曼群島公司法規定，凡公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相等於該等股份的溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等規定可能不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。開曼群島公司法規定，股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定(如有)用作：(a)分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)根據開曼群島公司法第37條的規定，贖回或購回公司股份；(d)撇銷公司創辦費用；(e)撇銷發行公司股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折讓；及(f)贖回或購買公司的任何股份或公司債券時須支付的溢價。

除非本公司可於建議派付日期後償還於日常業務過程中到期的債務，否則，不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

開曼群島公司法規定，在取得開曼群島法院(「法院」)確認及組織章程細則許可的情況下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，於修訂彼等的權利前須獲得彼等的同意，包括獲得該類別已發行股份的持有人同意特定的修訂部分，或由該等股份的持有人在另行召開的會議上通過決議案批准。

**(c) 購買公司或其控股公司股份的資助**

在不違反所有適用法律的情況下，本公司可向本公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供資助，以令彼等可購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在不違反所有適用法律的情況下，本公司可向信託人提供資助，為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)的利益，購入本公司股份或任何該附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島並無明文禁止公司資助另一名人士購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事審慎真誠地認為合適且符合公司利益時，公司可以公平基準適當提供有關資助。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份和認股權證**

根據開曼群島公司法的規定，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，若經其組織章程細則批准，可以發行可由公司或某一股東自主決定選擇贖回或可能贖回的股份。此外，若經其組織章程細則批准，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回的股份。然而，若其組織章程細則沒有批准購回的方式，則在取得公司的普通決議案批准購回之前，公司不得購回本身的任何股份。公司只可贖回或購回本身的已繳清的股份。如果公司贖回或購回本身的股份後，不再有任何持股的股東，則不可贖回或購回本身的股份。除非在建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期應付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份屬於違法行為。

公司並未被禁止購回本身的認股權證，因此，可以根據有關認股權證工具或證明的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司章程大綱或細則必須包含有允許此類購回的規定，公司董事可運用公司章程大綱所賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律的規定，附屬公司可持有其控股公司的股份，並且在若干情況下，也可購買該等股份。

**(e) 股息及分派**

除開曼群島公司法第34條的規定之外，公司法中並無有關派息的法定規定。根據英國案例法的規定(在開曼群島被視為具有說服力)，股息只可以從公司的利潤中分派。此外，開曼群島公司法第34條規定，如果具備了償還能力而且公司章程大綱及細則亦有所規定(如有)，亦允許從股份溢價賬支付股息及分派(詳見上文第2(m)段)。

**(f) 保障少數股東**

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟：(a)超越公司權限或非法的行為，(b)公司控制者對少數股東做出涉嫌欺詐的行為，以及(c)必須經符合規定的多數(或特定)股東通過的決議案以違規方式通過。

在公司(非銀行)的股本已分拆股份的情況下，法院可根據在公司已發行股份中至少持有五分之一比例的股東的申請，委派調查員審查公司的業務並按法院指定的方式呈交審查報告。

公司的任何股東可向法院遞交訴狀。如果法院認為公司清盤裁決是公平公正的，則可發出清盤令。

一般而言，股東向公司提出的索償要求必須以開曼群島適用的普通合同法或民事侵權法，或根據其組織章程大綱及細則所賦予股東的個別權利為依據。

**(g) 管理層**

開曼群島公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司的每名高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)於行使本身的權力及履行本身的職責時，必須以公司的最佳利益為前提而誠信地行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須安排存置有關：(i)公司所有收支款項及有關收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的適當賬冊。

倘賬冊不能真實公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不會被視為已適當保存賬冊。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無任何外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務優惠法(1999年修訂本)第6條，本公司已取得總督會同行政局向本公司承諾：

- (1) 開曼群島並無任何已通過的法律就本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳納上述稅項或任何遺產稅或繼承稅。

總督會同行政局已向本公司作出有關承諾，由2008年1月15日起計為期二十年。



開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且並無徵收繼承稅或遺產稅。除不時可能因於開曼群島訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島境內而須支付的印花稅外，開曼群島政府不甚可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並非任何雙重徵稅公約的締約方。

**(k) 股份轉讓印花稅**

除非公司於開曼群島擁有土地權益，否則，開曼群島對轉讓開曼群島公司的股份並不徵收印花稅。

**(l) 給予董事的貸款**

開曼群島公司法並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

根據開曼群島公司法，本公司股東並無查閱或取得公司股東登記冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司的細則可能賦予該等權利。

根據公司組織章程細則的規定，獲豁免公司可於董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點設立股東登記冊總冊及分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處遞交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料而不會提供予公眾人士查閱。

**(n) 清盤**

公司可根據法院頒令或股東的特別決議案進行清盤。法院亦有權於若干特定情況下頒令清盤，包括於法院認為將公司清盤乃屬公平公正的情況。

倘股東於股東大會上通過特別決議案，或倘有限期的公司在其公司章程大綱指定的公司期間屆滿時，或倘公司章程大綱所規定公司須解散的情況出現時，公司可進行自動清盤。倘屬自動清盤，公司須由通過自動清盤的決議案當日或於上述的公司期間屆滿或由上述情況發生日期起停止經營。

就進行公司清盤程序及協助法院而言，可委任一名或多名人士為正式清盤人；及法院可認為適當的情況下以臨時方式或其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否須作出任何或何等程度的擔保。倘並無委任正式清盤人或無人執行該職務，則公司的所有財產將由法院暫管。倘屬股東提出的自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人，以便結束公司業務及分派資產。

委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，此後未得其批准前不得實施任何行政措施。委任清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單、根據優先及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或抵銷或扣除索償後償還公司所欠債權人的債務(倘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)名單，根據其股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的業務全部結束後，清盤人必須編製清盤報告，顯示清盤的過程及售出的公司資產，並在其後召開公司股東大會提呈賬目報告及加以闡釋。此最後的股東大會的通告須以公告(定義見開曼群島公司法)或開曼群島公司註冊處指定的其他方式作出。

#### (o) 重組

法律規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或債權人的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或一類股東或債權人贊成及其後獲得法院批准後，方可作實。儘管有異議的股東可向法院表示，申請批准的交易對股東所持股份並未給予合理價值，但倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不甚可能僅因上述理由而否決該項交易。

#### (p) 強制收購

倘一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於百分之九十(90%)被收購股份的持有人接納收購，則收購人於上述四個月屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間進行欺詐、不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

#### (q) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級人員及董事作出彌償保證的限額，但法院認為彌償保證違反公眾政策的情況除外(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

### 4. 一般事項

本集團有關開曼群島法律的特別法律顧問 Conyers Dill & Pearman 已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄七「備查文件」一段所述，該意見書連同開曼群島公司法副本可供查閱。任何人士倘欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解開曼群島公司法與其較為熟悉的其他司法權區的法律有何差異，應尋求獨立法律顧問的意見。

## A. 有關本公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於2007年8月8日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本集團的香港營業地點為香港中環夏慤道10號和記大廈1810及1811室，並以相同地址根據香港公司條例第XI部註冊為海外公司。魯化知先生為本集團就公司條例第XI部而言的授權代表之一，獲委任為本集團在香港接收法律文件及通知的代理。本公司在香港接收法律文件的地址與本公司在香港的註冊營業地點相同。由於本公司在開曼群島註冊成立，因此其公司架構、章程大綱及細則均須遵守開曼群島有關法例的規定。本公司章程大綱及細則的有關規定以及開曼群島公司法若干有關內容的概要載於本招股章程附錄五。

### 2. 本公司的股本變動

於本公司的註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000.00港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。於2007年8月8日，本公司按面值向 Offshore Incorporations (Cayman) Limited 配發及發行本公司一股面值0.10港元的股份，以換取現金。同日，Offshore Incorporations (Cayman) Limited 將該一股股份轉讓予 Maoye Investment。

根據於2008年1月10日通過的本公司唯一股東書面決議案，本公司的法定股本增加至900,000,000港元，分為9,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

假設全球發售成為無條件及已發行發售股份以及資本化發行已完成，惟不計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，本公司的已發行股本將為5,113,000,000股股份。

除於本招股章程所披露者外，自本公司註冊成立後其股本並無改動。

### 3. 本公司股東的書面決議案

根據本公司股東於2008年4月17日通過的書面決議案：

- (a) 有條件批准及採納本公司的新章程大綱及細則；
- (b) 在本公司股份溢價賬因(其中包括)全球發售而出現進賬的情況下，批准進行資本化發行；
- (c) 待本招股章程「全球發售的架構」一節「香港公開發售的條件」一段所載條件達成或獲豁免後，
  - (aa) 批准全球發售和超額配股權，並授權董事配發和發行發售股份，以及因行使超額配股權而可能須予配發和發行的股份；
  - (bb) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力以配發、發行和處置(包括有權提呈發售或達成協議，或授出將會或可能導致須配發及發行股份的證券)本公司股份惟除了通過供股，或根據以股代息計劃或根據細則規定配發及發行股份以代替全部或部分股息的類似安排，或因行使本公司可能發行的任何認股權證隨附任何

認購權而發行股份)，該等本公司股份總面值不得超過緊隨全球發售完成後本公司已發行股本(不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)總面值的20%，該項授權將會一直生效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 根據本公司細則或任何適用法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
  - (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案，撤銷、修訂或更新該項授權時；
- (cc) 授予本公司董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，藉以在香港聯交所或本公司證券可能上市且就此而言已獲香港證監會及香港聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等數目股份的總面值不得超過緊隨全球發售完成後本公司已發行股本(不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)總面值的10%，該項授權將會一直生效，直至下列最早發生者為止：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 根據本公司細則或任何適用法例規定，須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
  - (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案，撤銷、修訂或更新該項授權時；及
- (dd) 在上文(bb)段所述的一般無條件授權，在本公司董事根據該項一般授權可能有條件或無條件配發或同意將予配發的股本總面值加入相當於本公司根據上文(cc)段所述購回股份的授權所購回的股本總面值的金額，以擴大該項一般無條件授權，惟經擴大後的金額不得超過本公司緊隨全球發售完成後本公司已發行股本(不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)總面值的10%。

#### 4. 公司重組

有關本集團公司重組的詳情，請參閱本招股章程「歷史及架構—重組」。

#### 5. 本集團附屬公司的股本變動

本集團的附屬公司列於會計師報告，該報告的全文載於本招股章程附錄一。於本招股章程刊發日期前兩年內，本集團附屬公司的股本變動如下：

於2007年9月11日，Maoye Department Store Holdings 於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股無面值股份。於2007年9月11日，Maoye Department Store Holdings 向本公司配發及發行其中一股無面值的認購人股份，代價為1.0美元。於2008年1月14日或前後，

Maoye Department Store Holdings向本公司配發及發行一股股份，代價為(其中包括)MOY International向Maoye Department Store Holdings轉讓茂業中國全部已發行股本。

除上文及上述「一歷史及架構」所載者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本集團任何附屬公司(不包括於上海證券交易所上市的成商)的股本概無改動。

## 6. 本公司購回其本身的證券

本節載列有關本公司購回本身證券的資料，包括香港聯交所規定須就有關購回證券而載入本招股章程的資料。

香港上市規則允許一家上市公司的股東向董事授出一般授權，以購回在香港聯交所上市的證券，惟須受若干限制所限，其中較重要者概述如下：

### (i) 香港上市規則的條文

#### (a) 股東批准

香港聯交所上市公司的所有購回證券(如屬股份，必須為繳足股份)建議，須事先經股東於股東大會上通過普通決議案作出一般授權，或就特定交易給予特別批准。

根據本公司唯一股東於2008年4月17日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權，授權本公司在香港聯交所或本公司證券可能上市並就此而言已獲香港證監會及香港聯交所認可的任何其他證券交易所購回本公司股份，惟購回的股份總面值最多不得超過在緊隨全球發售完成後本公司已發行股本(不包括因行使超額配股權而可能發行的股份)總面值的10%，直至(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)本公司組織章程細則或任何其他法例規定本公司須予舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新上述授權時(以最早者為準)為止(「有關期間」)。

#### (b) 資金來源

購回香港聯交所上市公司的證券時，僅可動用根據該公司的組織章程文件、香港上市規則和任何適用法例可合法作此用途的資金。該公司不得以現金以外的代價，或香港聯交所不時生效的交易規則規定者以外的交收方式，在香港聯交所購回其本身證券。在上述限制下，購回證券的資金可來自合法作此用途的資金，包括公司利潤，或就此發行新股份的所得款項，或公司的股份溢價賬，或倘公司的組織章程細則授權和在符合任何適用法例的條文限制下，則可從其股本中撥付。

### (ii) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權在市場購回本公司的證券，符合股東和本公司的整體最佳利益。有關購回或會導致本公司每股資產淨值及／或每股盈利增加，惟須視

乎當時市況和資金安排而定，並只會在董事相信進行有關購回對本公司和股東有利時方會進行。

### (iii) 購回的資金

購回證券時，本公司只可動用根據本公司組織章程細則、香港上市規則和開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。

根據本招股章程所披露本公司目前的財政狀況，和考慮到本公司目前的營運資金狀況後，董事認為，倘全面行使購回授權，或會對本公司的營運資金及／或資產負債水平造成重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況比較)。然而，在行使購回授權會對營運資金需求或資產負債水平造成重大不利影響的情況下，董事不擬行使購回授權。

以緊隨全球發售後已發行股份數目為5,113,000,000股股份為基準，並假設超額配股權未獲行使，全面行使現行購回授權，將導致本公司於有關期間購回最多511,300,000股股份。

### (iv) 一般資料

董事或(在作出一切合理查詢後，就彼等所知)其任何聯繫人目前均無意向本公司出售任何股份。

董事已向香港聯交所承諾，在適用的情況下，將會根據香港上市規則、開曼群島的適用法例和本公司章程大綱及細則所載的規定行使購回授權。

倘股東在本公司投票權中所佔的權益比例，在證券回購後有所增加，則就香港公司收購及合併守則(「收購守則」)而言，有關比例的增加將視為一項收購。因此，一名或一群一致行動股東或會取得或鞏固對本公司的控制權(視乎股東權益增加的比例而定)，並須根據收購守則第26條提出強制性收購建議，且或會因權益比例有所增加而須予符合該條文的相關規定。除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何因購回而將會產生收購守則下的任何後果。

本公司自註冊成立以來概無購回本身任何證券。

本集團概無接獲任何關連人士(定義見香港上市規則)知會，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售所持本公司股份，或已承諾將不會如此行事。

**B. 有關本集團業務的其他資料****1. 重大合約概要**

以下為本集團成員公司於本招股章程刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 於2006年5月8日，四川中嘉房地產開發有限責任公司及薛秋（作為轉讓人）及成商（作為受讓人）訂立有關轉讓彼等各自於四川新世紀有綫電視網絡建設有限責任公司股本權益（總值為人民幣15百萬元）的權益轉讓協議，以換取成商結清一項第三方欠負的銀行貸款人民幣14.01百萬元；
- (b) 於2006年7月26日，茂業商廈（作為貸款人）及成商（作為借款人）訂立有關公司間借貸不多於人民幣130百萬元的借款協議；
- (c) 於2007年1月8日，峨眉山恒達實業有限公司（作為轉讓人）及成商（作為受讓人）訂立有關轉讓峨眉山成商鳳凰有限公司34.93%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣12,517,400元；
- (d) 於2007年3月31日，成商（作為轉讓人）及茂業商廈（作為受讓人）訂立有關轉讓成都人民百貨連鎖有限公司的75%股本權益及人民幣12,826,400元的貸款，以及轉讓重慶廸康百貨有限公司的5%股本權益及人民幣97,778,400元的貸款的權益轉讓協議，代價為人民幣49,798,900元；
- (e) 於2007年1月24日，茂業商廈（作為貸款人）及成商（作為借款人）訂立有關公司間借款不多於人民幣50百萬元的借款協議；
- (f) 於2007年4月4日，貴州麥肯建築裝飾有限公司（作為轉讓人）及茂業商廈（作為受讓人）訂立有關轉讓貴陽友誼集團的4.23%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣5,062,500元；
- (g) 於2007年5月26日，貴州商業儲運（集團）有限公司（作為轉讓人）及茂業商廈（作為受讓人）訂立有關轉讓貴陽友誼集團的1.03%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣1,353,000元；
- (h) 於2007年5月30日，中兆投資（集團）有限公司（作為轉讓人）及茂業中國（作為受讓人）訂立有關轉讓中兆商業市場開發（深圳）有限公司的100%股本權益的權益轉讓協議，代價為1百萬港元；
- (i) 於2007年7月11日，茂業商廈（作為轉讓人）及茂業實業（作為受讓人）訂立有關轉讓成都人民百貨連鎖有限公司的75%股本權益及人民幣12,826,400元的貸款，以及重慶廸康百貨有限公司的5%股本權益及人民幣97,778,400元貸款的權益轉讓協議，代價為人民幣49,798,900元；

- (j) 於2007年7月27日，中兆實業(作為轉讓人)及中兆商業市場開發(深圳)有限公司(作為受讓人)訂立有關轉讓中兆投資管理的46%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣23百萬元；
- (k) 於2007年7月27日，茂業實業(作為轉讓人)及中兆商業市場開發(深圳)有限公司(作為受讓人)訂立有關轉讓中兆投資管理的54%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣27百萬元；
- (l) 於2007年8月24日，深圳市家家國貨有限公司及深圳茂業和平商廈有限公司(作為轉讓人)及茂業商廈及中兆投資管理(作為受讓人)訂立權益轉讓協議，內容有關深圳市家家國貨有限公司(i)向茂業商廈轉讓茂業深南65%股本權益，代價為人民幣650,000元；及(ii)向中兆投資管理轉讓茂業深南11%股本權益，代價為人民幣110,000元，以及深圳茂業和平商廈有限公司向中兆投資管理轉讓茂業深南24%股本權益，代價為人民幣240,000元；
- (m) 於2007年8月24日，深圳市家家國貨有限公司及深圳市茂業百貨有限公司(作為轉讓人)及茂業商廈及中兆投資管理(作為受讓人)訂立權益轉讓協議，內容有關深圳市家家國貨有限公司(i)向茂業商廈轉讓茂業華強北65%股本權益，代價為人民幣650,000元；及(ii)向中兆投資管理轉讓茂業華強北25%股本權益，代價為人民幣250,000元，以及深圳市茂業百貨有限公司向中兆投資管理轉讓茂業華強北10%股本權益，代價為人民幣100,000元；
- (n) 於2007年8月24日，深圳市家家國貨有限公司及深圳茂業和平商廈有限公司(作為轉讓人)及茂業商廈及中兆投資管理(作為受讓人)訂立權益轉讓協議，內容有關深圳市家家國貨有限公司(i)向茂業商廈轉讓和平茂業65%股本權益，代價為人民幣650,000元；及(ii)向中兆投資管理轉讓和平茂業11%股本權益，代價為人民幣110,000元，以及深圳茂業和平商廈有限公司向中兆投資管理轉讓和平茂業24%股本權益，代價為人民幣240,000元；
- (o) 於2007年8月24日，深圳市家家國貨有限公司及深圳市茂業百貨有限公司(作為轉讓人)及茂業商廈及中兆投資管理(作為受讓人)訂立權益轉讓協議，內容有關深圳市家家國貨有限公司向中兆投資管理轉讓茂業東方時代17%股本權益，代價為人民幣204,000元，以及深圳市茂業百貨有限公司(i)向茂業商廈轉讓茂業東方時代65%股本權益，代價為人民幣780,000元；及(ii)向中兆投資管理轉讓茂業東方時代18%股本權益，代價為人民幣216,000元；
- (p) 於2007年12月10日，中兆投資管理(作為轉讓人)及茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓茂業東方時代35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣420,000元；
- (q) 於2007年11月26日，中兆投資管理(作為轉讓人)及茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓和平茂業35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣350,000元；


















- (r) 於2007年11月26日，中兆投資管理(作為轉讓人)及茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓茂業華強北35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣350,000元；
- (s) 於2007年12月10日，中兆投資管理(作為轉讓人)及茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓茂業深南35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣350,000元；
- (t) 中兆投資管理(作為轉讓人)及茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓珠海茂業35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣1,680,000元；
- (u) 於2008年1月13日，Maoye Holdings Limited 及本公司訂立的管理總協議，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係及關連交易」一節；
- (v) 於2008年1月13日，Maoye Holdings Limited 及本公司訂立的租賃總協議，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係及關連交易」一節；
- (w) 於2008年4月17日，黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon(統稱「契諾人」)與本公司訂立不競爭契據及認購期權(取代相同訂約方於2008年1月13日訂立的不競爭契據及認購期權)，據此，契諾人已給予本集團本招股章程「與控股股東的關係及關連交易」所指的若干不競爭承諾及一項認購期權；
- (x) 香港包銷協議；及
- (y) 於2008年4月17日，黃先生、MOY International、Maoye Department Store Investment Limited(統稱「彌償人」)與本公司(為其本身及作為本集團現時附屬公司的信託人)訂立的一項彌償契據，據此，彌償人已以本集團為受益人給予若干彌償保證(其中包括)本附錄「其他資料 — 彌償保證契據」所指的遺產稅、稅項及若干物業申索彌償。









## 2. 知識產權


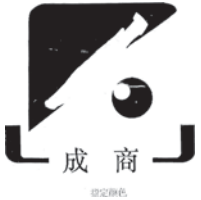









### 商標

於最後實際可行日期，本集團為以下商標的註冊擁有人：

	商標	註冊者名稱	註冊地	類別	註冊號碼	屆滿日期
1.		茂業商廈	中國	18	1188544	2008年7月6日
2.		茂業商廈	中國	18	1188545	2008年7月6日
3.		茂業商廈	中國	18	1188546	2008年7月6日
4.	 茂業	茂業商廈	中國	35	1127824	2007年11月13日

	商 標	註 冊 者 名 稱	註 冊 地	類 別	註 冊 號 碼	屆 滿 日 期
5.		茂業商廈	中國	35	3988122	2017年1月13日
6.		茂業商廈	中國	35	3988124	2017年2月27日
7.		成商	中國	38	851960	2016年6月27日
8.		成商	中國	42	857990	2016年7月20日
9.		成商	中國	37	859926	2016年7月27日
10.		成商	中國	40	861834	2016年8月6日
11.		成商	中國	36	863818	2016年8月13日
12.		成商	中國	41	865908	2016年8月20日
13.		成商	中國	39	869877	2016年9月6日
14.		成商	中國	35	879771	2006年10月6日
15.		成商	中國	28	1196414	2008年8月6日

	商 標	註 冊 者 名 稱	註 冊 地	類 別	註 冊 號 碼	屆 滿 日 期
16.		成 商	中 國	24	1200827	2008年8月20日
17.		成 商	中 國	29	1201465	2008年8月20日
18.		成 商	中 國	18	1202534	2008年8月27日
19.		成 商	中 國	3	1204199	2008年9月6日
20.		成 商	中 國	32	1206957	2008年9月13日
21.		成 商	中 國	34	1211758	2008年9月27日
22.		成 商	中 國	16	1216478	2008年10月20日
23.		成 商	中 國	23	1216877	2008年10月20日

	商標	註冊者名稱	註冊地	類別	註冊號碼	屆滿日期
24.		成商	中國	25	1218618	2008年10月27日
25.		成商	中國	30	1219407	2008年10月27日
26.		成商	中國	30	1647215	2011年10月6日
27.		成商	中國	42	2005984	2012年12月6日
28.		茂業商廈	澳門	35	N/012680	2011年3月9日
29.		茂業商廈	澳門	35	N/012681	2011年3月9日
30.		茂業商廈	香港	35	300106604	2013年11月5日
31.		茂業商廈	新加坡	35	T03/18362C	2013年11月17日
32.		茂業商廈	新加坡	35	T03/18299F	2013年11月17日
33.		茂業商廈	台灣	35	01112708	2014年7月15日
34.		茂業商廈	台灣	35	01114294	2014年7月31日

## 專利

於最後實際可行日期，本集團為以下專利的註冊擁有人：

專利詳情	註冊地	專利號碼	屆滿日期
Teddy Bear.....	中國	ZL2006 30051044.3	2016年1月19日

## 3. 有關本集團中國公司的其他資料

## (a) 茂業商廈

- (i) 公司性質：中外合資企業
- (ii) 業務運營期：1996年1月31日起，為期30年
- (iii) 註冊資本：12百萬美元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店及配套設施
- (vi) 法定代表：黃茂如

## (b) 和平茂業

- (i) 公司性質：中國境內有限責任公司
- (ii) 業務運營期：2000年4月20日起，為期50年
- (iii) 註冊資本：人民幣1百萬元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店和配套設施
- (vi) 法定代表：黃茂如

## (c) 茂業深南

- (i) 公司性質：中國境內有限責任公司
- (ii) 業務運營期：2000年4月20日起，為期50年
- (iii) 註冊資本：人民幣1百萬元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店和配套設施
- (vi) 法定代表：黃茂如

## (d) 茂業華強北

- (i) 公司性質：中國境內有限責任公司
- (ii) 業務運營期：2003年3月31日起，為期50年
- (iii) 註冊資本：人民幣1百萬元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店和配套設施
- (vi) 法定代表：黃茂如

## (e) 茂業東方時代

- (i) 公司性質：中國境內有限責任公司
- (ii) 業務運營期：2005年8月8日起，為期50年
- (iii) 註冊資本：人民幣1.2百萬元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店及配套設施
- (vi) 法定代表：黃茂如

**(f) 珠海茂業**

- (i) 公司性質：中國境內有限責任公司
- (ii) 業務運營期：2001年8月24日起，為期10年
- (iii) 註冊資本：人民幣4.8百萬元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店及配套設施
- (vi) 法定代表：黃茂如

**(g) 成商**

- (i) 公司性質：於中國成立及上市的股份有限公司
- (ii) 業務運營期：1993年12月31日起永久存續
- (iii) 註冊資本：人民幣203,148,000元
- (iv) 本公司應佔權益：69.23%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店及配套設施；房地產發展及管理
- (vi) 法定代表：黃茂如

**(h) 中兆商業**

- (i) 公司性質：外商獨資企業
- (ii) 業務運營期：2004年6月18日起，為期50年
- (iii) 註冊資本：1百萬港元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店及配套設施
- (vi) 法定代表：黃茂如

**(i) 重慶茂業**

- (i) 公司性質：中外合資企業
- (ii) 業務運營期：2004年8月27日起，為期30年
- (iii) 註冊資本：人民幣30百萬元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店及配套設施
- (vi) 法定代表：黃茂如

**(j) 中兆投資管理**

- (i) 公司性質：中國境內有限責任公司
- (ii) 業務運營期：1997年10月28日起，為期15年
- (iii) 註冊資本：人民幣50百萬元
- (iv) 本公司應佔權益：100%
- (v) 整體業務性質：經營及管理百貨店及配套設施
- (vi) 法定代表：林貞雄

## (k) 貴陽友誼集團

(i) 公司性質：	於中國成立的股份有限公司
(ii) 業務運營期：	1997年11月14日起永久存續
(iii) 註冊資本：	人民幣53,182,000元
(iv) 本公司應佔權益：	5.87%
(v) 整體業務性質：	經營及管理百貨店及配套設施
(vi) 法定代表：	賀鵬飛

## C. 有關董事、主要股東及專家的其他資料

## 1. 董事

董事確認，緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須在股份上市後隨即知會本集團及香港聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據上述條文被認為或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第347條或香港上市規則《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須在股份上市後隨即知會本集團及香港聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條例所述的登記冊內的權益及淡倉如下：

## 於股份的好倉

名稱	股份數目		
	個人權益	家族權益	公司權益
黃先生.....	零	零	4,250,000,000 <sup>(1)</sup>
張靜女士.....	零	4,250,000,000 <sup>(2)</sup>	零

## 附註：

- (1) 該等股份為 Maoye Investment 實益擁有，而黃先生持有 Maoye Investment 100%的權益。由於黃先生有權行使對 Maoye Investment 的控制權，因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於 Maoye Investment 所持的股份擁有權益；
- (2) 該等股份為張靜女士的配偶黃先生所持的公司權益。

## 2. 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（不計及可能根據全球發售將予認購的任何股份及假設超額配股權未獲行使），以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本集團及香港聯交所披露的實質權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的股份面值10%或以上權益：

名稱	權益種類	股份數目	投票權概約百分比(%)
黃先生 <sup>(1)</sup> . . . . .	受控法團權益	4,250,000,000	83.1%
張靜女士 <sup>(2)</sup> . . . . .	配偶權益	4,250,000,000	83.1%
MOY International <sup>(3)</sup> . . . . .	受控法團權益	4,250,000,000	83.1%
Maoye Investment . . . . .	實益擁有人	4,250,000,000	83.1%

附註：

- (1) 黃先生直接持有 MOY International 全部股本權益，而因此被視為於 MOY International 被視為擁有權益的股份擁有權益。
- (2) 因張靜女士為本公司董事長及執行董事黃先生的夫人，故張靜女士被視為於股份擁有權益。
- (3) MOY International 持有 Maoye Investment 100%的直接權益，而因此被視為於 Maoye Investment 擁有權益的股份擁有權益。

除上文所披露者外，董事確認彼等並不知悉任何其他人士於緊隨全球發售及資本化發行完成後（不包括可能根據全球發售認購的任何股份並假設超額配股權未獲行使），將於任何股份或相關股份中實益擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本集團及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下均有權於本公司股東大會上投票的股份面值10%或以上的權益。

## 3. 董事服務協議詳情

- (1) 各執行董事已與本公司訂立服務協議，此等協議的詳情，於全部重要方面均相同（除另有所指外），概要如下：
  - (a) 每份服務協議自上市日期開始，為期三年；
  - (b) 每名執行董事各自有權獲發年薪（惟按年進行檢討）並在本集團錄得利潤的有關財政年度根據董事會建議的條款經股東批准後獲發酌情花紅；及
  - (c) 任何一方均可終止每份服務協議，惟須向另一方事先給予不少於三個月的書面通知。
- (2) 每名非執行董事及獨立非執行董事與本公司訂立服務協議。此等協議的詳情於全部重要方面均相同（除另有所指外），概要如下：
  - (a) 各非執行董事及獨立非執行董事初次獲委任的年期為三年，自上市日期開始；
  - (b) 任何一方均可終止每份服務協議，惟須向另一方事先給予不少於三個月的書面通知；及



(c) 每名非執行董事及獨立非執行董事有權收取年度袍金。

#### 4. 董事薪酬

根據現時實行的安排，於截至2008年12月31日止年度，應付董事的董事袍金及其他酬金的金額估計約為人民幣6.8百萬元。

#### 5. 已收費用或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內，董事或名列本附錄「其他資料」一節「專家同意書」一段的任何人士概無就發行或出售本集團任何成員公司任何股本而從本集團收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

#### 6. 關連人士交易

於本招股章程刊發日期前兩年，本集團曾進行本招股章程附錄一會計師報告附註36所述的關連人士交易。

#### 7. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (1) 董事或主要行政人員並無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市時知會本集團及香港聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文擁有或視為擁有的權益及淡倉)，或將根據證券及期貨條例第352條的規定須於股份上市時記入該條所述登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市時知會本集團及香港聯交所的任何權益及淡倉；
- (2) 董事及名列於本附錄「其他資料」一節「專家同意書」一段的任何人士於本集團任何成員公司的發起或於緊接本招股章程刊發日期前兩年內本集團任何成員公司買賣或租用或本集團任何成員公司擬買賣或租用的任何資產中並無擁有權益；
- (3) 董事及名列於本附錄「其他資料」一節「專家同意書」一段的任何人士於本招股章程刊發日期仍然有效且對本集團業務屬重要的任何合約或安排中並無擁有重大權益；
- (4) 名列本附錄「其他資料」一節「專家同意書」一段的專家概無本集團任何成員公司的股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利或購股權(不論可否依法強制執行)，惟根據包銷協議擬進行者除外；及
- (5) 董事確認，各董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中概無擁有任何權益。

## 5. 其他資料

### 1. 彌償保證契據

#### (i) 遺產稅彌償保證

本公司控股股東黃先生、MOY International 及 Maoye Department Store Investment Limited (「彌償保證人」)各自與本集團(為其本身及作為本集團現有附屬公司的受託人)訂立一份以本集團為受益人的彌償保證契據(「彌償保證契據」)(即本附錄「有關本集團業務的其他資料」一節「重大合約概要」一段所述的重大合約,願共同及個別就(其中包括)本集團任何成員公司於上市日期或之前因轉讓任何物業(定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條)可能引起而須承擔的任何香港遺產稅責任,向本集團任何成員公司提供彌償保證。董事已獲告知,本公司或其任何附屬公司在開曼群島或中國將不大可能承擔任何重大遺產稅責任。

#### (ii) 稅務彌償保證

根據彌償保證契據,彌償保證人亦已共同及個別就有關日期(按彌償保證契據所界定者)或以前本集團任何成員公司就所賺取、應計或收取的任何收入、利潤或收益而可能應付的任何稅務申索或要求(按彌償保證契據所定義者)向本集團提供彌償保證。

根據彌償保證契據,就稅務所作出的上述彌償保證並不包括下列任何申索,而彌償保證人毋須就下列任何稅務申索承擔任何責任:

- (a) 本招股章程附錄一所載本集團截至2007年12月31日止三個財政年度各年經審核合併賬目中已就有關稅務申索計提撥備;
- (b) 有關上市日期後發生的任何事件,或所賺取、應計或收取的任何收入、利潤或收益,或在日常業務過程中所訂立的交易,或日常收購及出售資本資產過程中進行的交易而導致本集團任何成員公司須負上責任者;
- (c) 若非本集團任何成員公司在上市日期後自願作出的任何作為或不作為(在日常業務過程中發生者除外)則不會產生的稅務申索;
- (d) 此等稅務申索由並非本集團成員公司的另一名人士解除,而本集團該成員公司毋須為解除該等稅務申索而向該人士作出補償;及
- (e) 因上市日期後生效的法律、詮釋或慣例出現任何具有追溯效力的變動而產生或招致稅項申索,或因上市日期後出現具有追溯效力的稅率調升而引致有關稅務申索增加或產生。

#### (iii) 物業及法律程序彌償保證

根據彌償保證契據,彌償保證人已進一步共同及個別地向本公司給予彌償保證,按要求對任何本集團成員公司因下列事項產生的損害賠償作出彌償(不論本公司是或可能有權向任何其他人士申索補償與否):

- (a) 就任何本集團成員公司所擁有、租賃、出租、佔用或使用的物業,欠缺任何合適所有

權或使用或佔用權利，或違反任何法律或法規或任何物業所有權證、土地使用權證或土地出讓合同項下的契諾或責任；

- (b) 因任何彌償保證人作為本集團現時及／或前任控股股東的地位，而有關於任何物業的任何法律程序；或
- (c) 本招股章程「業務 — 法律、遵例及訴訟」一節所載的任何法律訴訟或不合規事宜。

## 2. 訴訟

除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或要脅面臨的重大訴訟、仲裁或申索。

## 3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份上市及買賣。高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司及瑞士銀行已根據香港上市規則第3A.08條作出聲明，表示其根據香港上市規則第3A.07條為獨立人士。

## 4. 開辦費用

估計本公司的開辦費用少於20,000美元(約156,000港元)，由本集團支付。

## 5. 發起人

除本招股章程所披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內，本集團概無就全球發售或本招股章程所述的相關交易，向發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

## 6. 專家資格

以下是曾在本招股章程給予意見或建議的專家資格：

名稱	資格
高盛(亞洲)有限責任公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
香港上海滙豐銀行有限公司	根據證券及期貨條例註冊可進行證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並為香港法例第155章銀行業條例項下的持牌銀行
瑞士銀行	根據證券及期貨條例註冊可進行證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動

<u>名稱</u>	<u>資格</u>
Conyers Dill & Pearman	開曼群島法律顧問
金杜律師事務所	合資格中國律師
安永會計師事務所	執業會計師
世邦魏理仕	物業估值師

## 7. 專家同意書

高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行、Conyers Dill & Pearman、金杜律師事務所、安永會計師事務所及世邦魏理仕已就本招股章程的刊發各自發出同意書，同意按本招股章程所示的形式及涵義，轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

除本招股章程的其他部分所披露者外，上述專家概無在本集團任何成員公司擁有任何股權，亦概無擁有權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

## 8. 約束力

倘根據本招股章程提出認購申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士均受香港公司條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)所約束。

## 9. 所收取的諮詢費或佣金

包銷商將收取本招股章程「包銷」一節所述的包銷佣金及諮詢費。

## 10. 股份將合資格納入中央結算系統

本公司已向香港聯交所上市委員會申請本公司股份(包括行使超額配股權而可能發行的額外股份)上市和買賣。

本公司已作出所有必須的安排，致使股份獲納入由香港中央結算有限公司(或香港結算)設立及運營的中央結算及交收系統(或中央結算系統)。

## 11. 其他事項

(1) 除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行已繳足或已部分繳足的股本或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無附帶購股權或獲有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售其任何資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或訂立其他特別條款；

- (v) 本集團並無未償付的可換股債務證券或債權證；
  - (vi) 本公司未因認購或同意認購或者促使他人認購或同意促使他人認購任何股份而曾支付或應支付任何佣金(包銷佣金除外)；及
  - (vii) 本集團並無向本集團任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益，亦不擬支付或配發或給予任何該等證券或款項或利益。
- (2) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣，而除於本招股章程所披露者外，概無尋求或建議尋求上市及准許交易。
- (3) 緊接本招股章程刊發日期前十二(12)個月內，本集團的業務概無出現任何可能或已經對本集團的財務狀況有重大影響的中斷情況。
- (4) 本公司已辦妥一切必需安排，以便股份獲納入中央結算系統進行結算及交收。
- (5) 董事確認，除本招股章程披露者外，本集團的財務貿易狀況或前景自2007年12月31日(即本集團經審核合併財務報表的結算日)以來並無任何重大不利變動。

## 12. 雙語招股章程

本招股章程的英文及中文版本，乃依據香港法例第32L章香港公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所提供的豁免分開刊發。

**A. 送呈公司註冊處處長的文件**

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件計有白色及黃色申請表格、本招股章程附錄六「專家同意書」一段所述的同意書、本招股章程附錄六「重大合約概要」一段所述的重大合約副本，以及由安永會計師事務所就本招股章程附錄一會計師報告所發出的調整聲明。

**B. 備查文件**

由即日起至2008年5月9日(包括該日)的一般營業時間內，可在香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈41樓美富律師事務所的辦事處查閱下列文件的副本：

- (a) 本公司章程大綱及細則；
- (b) 由安永會計師事務所發出的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一，連同由安永會計師事務所發出的調整聲明；
- (c) 由安永會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 由安永會計師事務所及聯席保薦人發出有關本集團利潤預測的函件，其全文載於本招股章程附錄三；
- (e) 組成本集團的公司截至2007年12月31日止三個年度各年的經審核賬目，惟註冊成立司法權區並無任何法定核數規定的該等公司除外；
- (f) 世邦魏理仕有限公司就本集團物業權益編撰的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本招股章程附錄四；
- (g) 本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節所述由 Conyers Dill & Pearman 編製的意見函件；
- (h) 本集團中國法律顧問金杜律師事務所編製的中國法律意見；
- (i) 本集團開曼群島法律顧問 Conyers Dill & Pearman 編製的開曼群島法律意見；
- (j) 開曼群島公司法；
- (k) 本招股章程附錄六「有關本集團業務的其他資料」一節「重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (l) 本招股章程附錄六「有關董事、主要股東及專家的其他資料」一節「董事服務協議詳情」一段所述各董事服務協議；及
- (m) 本招股章程附錄六「其他資料」一節「專家同意書」一段所述的同意書。