



茂業國際控股有限公司

MAOYE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：848

年報 2010



沈陽

錦州

秦皇島

太原

保定

淄博

臨沂

綿陽

南充

淮安

揚州

泰州

常州

無錫

成都

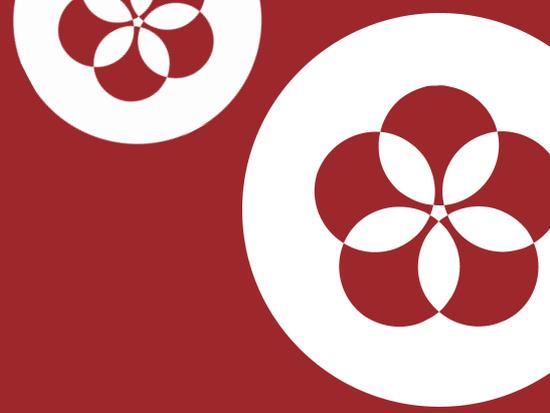
重慶

瀘州

深圳

珠海





目錄

公司簡介	2
公司使命	3
財務摘要	4
零售網絡	6
董事長報告書	8
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	25
企業管治報告	29
董事會報告	39
獨立核數師報告	51
綜合收益表	53
綜合全面收益表	55
綜合財務狀況表	56
綜合權益變動表	58
綜合現金流量表	60
財務狀況表	63
財務報表附註	64
公司資料	168



公司簡介

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

本集團定位於中高檔百貨，為較富裕的城市居民提供時尚及多元化的商品組合。

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

截至本年報發布日，本集團於全國17個城市經營及管理38家門店，總建築面積達1,123,793平方米，其中自有物業建築面積佔比為58.9%(不計管理店建築面積)。覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充、瀘州、綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州、常州、山東淄博，河北秦皇島和保定，遼寧瀋陽，以及山西太原和陽泉。截至本年報發布日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	華北	總計
門店數目	7	13	9	9	38
建築面積(平方米)	235,523	308,939	296,116	283,215	1,123,793

本年報的中、英文本已登載於本公司網站www.maoye.cn。

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

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

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

打造中國最具領導地位的百貨連鎖企業



財務摘要

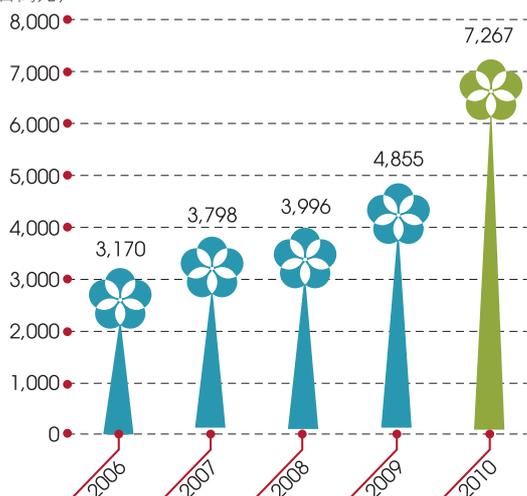
本集團於過往五個財政年度的業績、資產、負債及權益摘要如下：

經營業績

	截至12月31日止年度				
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銷售所得款項總額 ¹	7,266,687	4,854,737	3,995,748	3,797,578	3,169,972
經營收入總額 ²	2,748,350	1,832,071	1,967,435	1,922,939	1,651,702
經營利潤	917,441	702,749	740,478	643,222	233,097
年度利潤	624,086	504,170	543,318	444,088	177,932
應佔溢利：					
— 母公司權益持有人	576,597	470,107	520,969	416,999	217,059
— 少數股東權益	47,489	34,063	22,349	27,089	(39,127)
每股基本盈利(人民幣元) ³	0.11	0.09	0.11	0.10	0.05
每股年度股息(港仙)	1.8	3.1	5.5	不適用	不適用
— 中期	1.8	1.6	3.3	不適用	不適用
— 末期	—	1.5	2.2	不適用	不適用

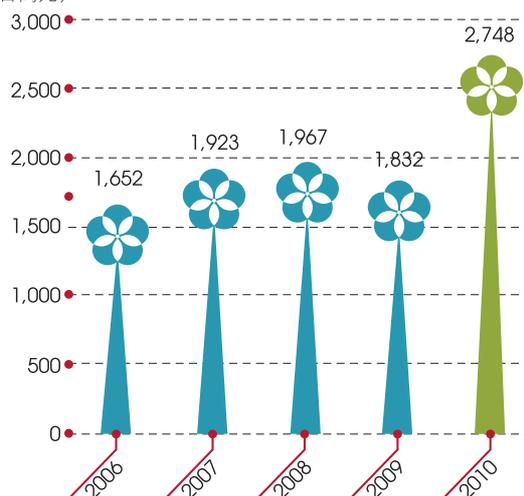
銷售所得款項總額

(人民幣百萬元)



經營收入收總額

(人民幣百萬元)



財務摘要

附註：

1. 銷售所得款項總額指特許專櫃銷售總額及本集團直銷收入的總和。
2. 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
3. 截至2010年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣576,597,000元及已發行股份的普通股5,139,856,000股計算。

截至2009年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣470,107,000元及已發行股份的普通股5,139,856,000股計算。

截至2008年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣520,969,000元及年內已發行股份的普通股加權平均數4,834,255,760股計算。

於2007年及2006年的每股基本盈利乃根據每年母公司權益持有人應佔淨利潤並假設本公司已於緊隨資本化發行完成後及該等年度已發行股份為4,250,000,000股而計算。

綜合財務狀況表摘要

	於12月31日				
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	12,048,938	7,247,614	5,500,861	3,597,158	4,204,311
負債總額	7,108,387	3,492,027	2,359,756	3,135,672	3,068,228
權益總額	4,940,551	3,755,587	3,141,105	461,486	1,136,083
— 母公司權益持有人應佔權益	3,899,584	3,417,326	2,843,246	200,758	900,306
— 少數股東權益	1,040,967	338,261	297,859	260,728	235,777

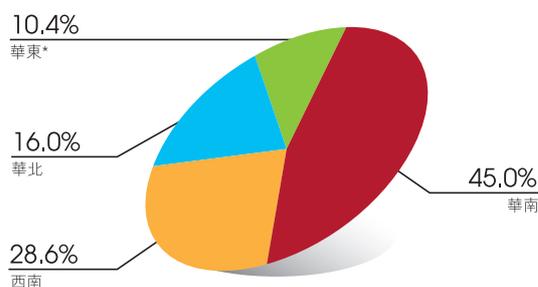
零售網絡

店名(城市)	營業年期 ¹	建築面積 (平方米)	物業擁有權
1 深圳東門店	14.1	47,436	自有
2 深圳和平店	11.5	23,078	租賃 ²
3 珠海香洲店	9.4	23,715	租賃 ²
4 深圳華強北店	7.5	59,787	租賃 ²
5 重慶江北店	6.5	53,542	租賃 ²
6 深圳深南店	4.8	10,507	租賃 ²
7 成都鹽市口店	5.8	53,873	自有
8 成都北站店	5.8	7,204	自有
9 成都武侯店	5.8	16,000	租賃 ³
10 南充五星店	5.8	25,994	自有
11 成都溫江店	5.8	8,422	租賃 ³
12 瀘州白塔店	5.8	15,115	租賃 ³
13 綿陽臨園店	3.2	21,731	自有
14 南充模範街店	2.5	24,035	自有
15 綿陽興達店	2.5	27,617	自有
16 秦皇島金都店	2.5	46,610	自有
17 太原柳巷店	2.3	30,616	自有
18 深圳南山店	1.5	45,000	自有
19 成都龍泉驛店	1.5	8,373	租賃 ³
20 泰州第一百貨	1.4	40,358	自有
21 常州武進店	1.2	22,500	租賃 ²
22 成都清江店	1.1	5,033	租賃 ³
23 深圳友誼店	0.9	26,000	租賃 ²
24 秦皇島華聯商場	0.8	10,355	自有
25 秦皇島商城商場	0.8	26,696	自有
26 秦皇島金原超市	0.8	10,470	自有
27 秦皇島現代購物廣場	0.8	36,897	租賃 ³
28 淄博金帝購物廣場	0.4	51,266	自有
29 瀋陽金廊店	0.3	70,000	租賃 ²
30 保定國貿店	0.3	21,831	自有
31 揚州百貨	0.2	21,485	自有
32 淄博東泰廣場	0.1	36,791	自有
33 淄博東泰商廈	0.1	21,229	自有
34 淄博泰客榮	0.1	25,337	自有
35 淄博東泰商城	0.1	6,800	租賃 ³
36 陽泉店	—	29,740	租賃 ³
37 重慶解放碑店	6.2	42,000	管理店
38 無錫清揚店	3.3	70,350	管理店

附註：

- 營業年期截至本年報發布日期，收購門店店齡按照收購日起計算。
- 向關聯方租賃。
- 向獨立第三方租賃。

2010年銷售所得款項總額按地區分(不包括管理店)



* 截至2010年12月31日，華東地區的銷售所得款項並未包括淄博東泰廣場、淄博東泰商廈、淄博泰客榮店以及淄博東泰商城，因為該等門店自2011年1月27日才成為本公司之附屬公司。

零售網絡



沈陽鐵西店



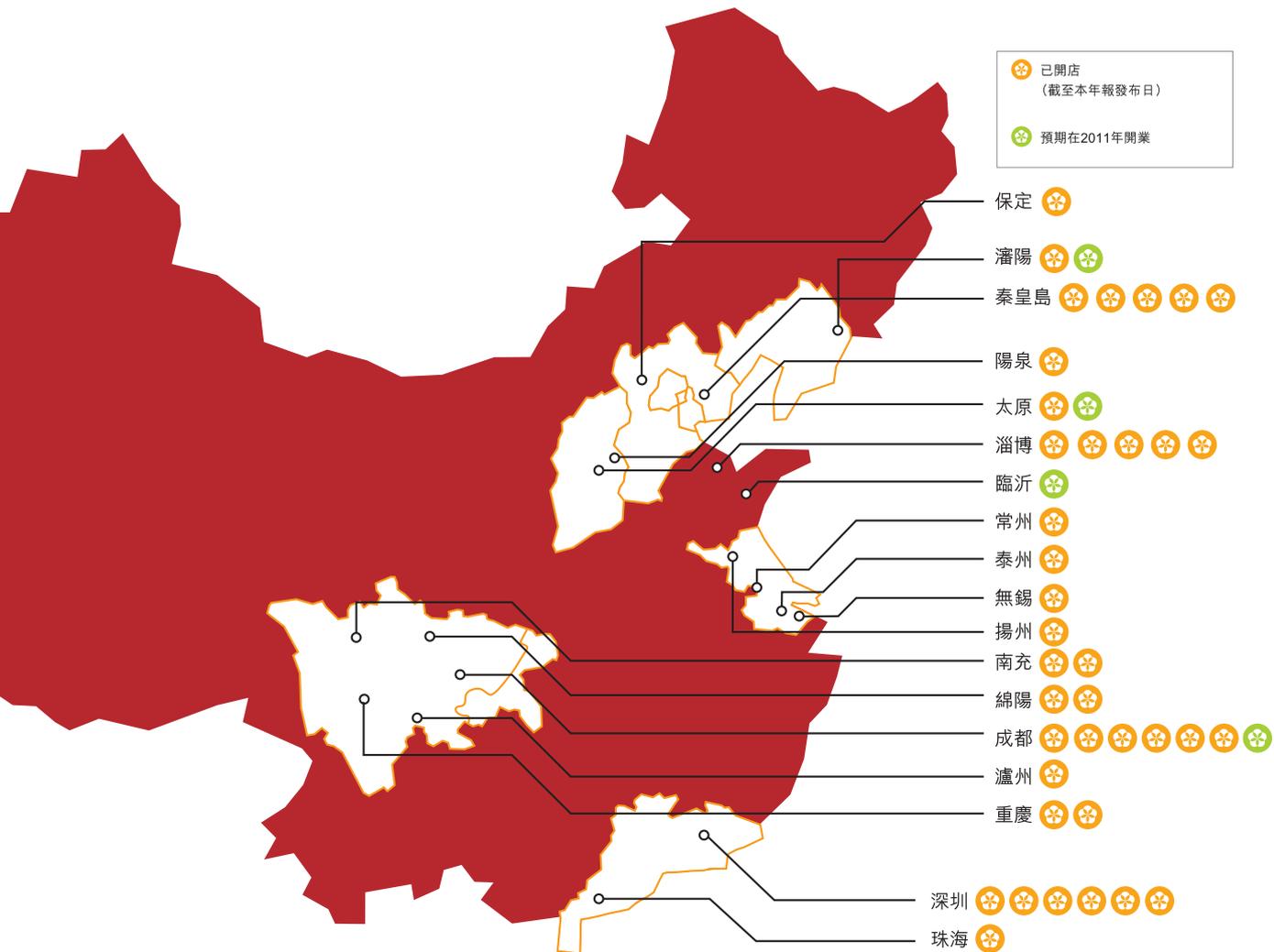
太原親賢街店



山東臨沂店



成都南部



截至本年報發布日共經營 38 家門店，預計 2011 年再新開不少於 4 家門店

董事長報告書

2010年度，通過管理層和全體員工的共同努力，以及供應商夥伴的大力支持，本集團業務保持快速發展勢頭。全年銷售所得款項總額增至人民幣72.667億元，較上年度增長49.7%，特許專櫃同店增長為21.5%；歸屬母公司淨利潤為人民幣5.766億元，較上年度增長22.7%，剔除期權費用及非經營性損益後的淨利潤為5.851億元，較上年度增長37.0%。

營運回顧

2010年，在內外部經濟依然複雜多變的形勢下，本集團借助國家擴大內需的政策推動，繼續提升內部運營管理，圓滿實現了經營目標，並順利達成了本集團首個行權期之行權條件。

2010年本集團秉承穩健經營、積極進取的擴張策略，於本年度實現了跨越性大發展，初步實現了在華南、西南、華北、華東區域的全國戰略部署，並為集團儲備了大量優質資產。2010年度，本集團陸續新開了五家門店（常州武進店、成都清江店、深圳友誼城店、瀋陽金廊店及保定國貿店）；成功獲得A股上市公司——秦皇島渤海物流控股股份有限公司（股票代碼：000889）之控制權；收購山東省淄博糖酒站股份有限公司80%的股權、江蘇省淮安、泰州及遼寧省錦州的黃金地塊等。

2010年10月，本集團成功發行年利率為3%，2015年到期之可轉換債券，融得資金約11.6億港幣，為本集團「大發展」戰略積蓄能量。

本集團繼續鞏固重資產商業模式的市場地位，目前自有物業面積及門店數量位列香港上市百貨連鎖企業前茅。截至本年報發布日期，本集團在全國共經營和管理38家門店，覆蓋華南、西南、華北、華東四大區域，總建築面積達到1,123,793平方米，其中本集團自有門店物業的建築面積佔比為58.9%（不包含管理店）。

2010年本集團繼續鞏固華南及西南的領導地位，進一步擴大華東和華北地區的市場份額。華南區的銷售總額佔比從2009年的55%減少到2010年的45%。華北佔集團總銷售所得款項的比例上升到16.0%，華東也達到10.4%。2010年華北和華東的銷售所得款項按年分別增長196%及547%。

本年度的經營亮點包括：門店實行分級管理，分等級配置資源，打造旗艦店和核心門店，強化區域資源整合能力，促使多家門店獲得高速增長，太原柳巷店和秦皇島金都店的同店增長接近50%；突破傳統，創建持續有效的情感行銷模式，特別值得一提的是，深圳東門店的感恩盛典儼然成為深港兩地購物的嘉年華，吸引了來自深圳周邊城市香港、東莞及惠州的幾十萬會員，刷新了銷售的全新行業記錄；加強精細化管理，強化目標經營、預算管理以及結果導向，

董事長報告書

對經營目標實行每日、每週、每月的循環跟進和改善；導入標準化管理體系，全面提升工作效率；繼續加強顧客忠誠度的培養，注重會員行銷和會員增值服務，會員銷售額大幅增長，會員銷售額佔本集團銷售額的32.5%，會員人數首次突破200萬，會員消費客單價達到1,360元，遠超平均水準；繼續優化供應鏈管理，擴大與戰略供應商的合作。

前景展望

2010年底，中國政府第一次將「擴大內需」列為國家第十二個五年計劃的一項獨立議題，這對百貨零售業具有長遠正面的影響。國家一直在宣導「促經濟，保民生」，並推出與此相配套的一系列改革措施（提高收入水準，縮小貧富差距，改善教育、醫療、社保福利），我們認為該等措施將免除國民的後顧之憂，必定進一步釋放消費。另外，成長起來的80後和90後比前輩有著更強烈的消費意願，同時儲蓄率也比前輩低，他們逐漸成為百貨業隨意性消費的重大動力，現在和未來十年都是中國的主流消費團體。

與此同時，國內二三線地區的城鎮化進程加速，零售市場不斷發展，對一直聚焦在二三線城市發展的百貨運營商茂業而言，將是巨大的發展機遇。

2011年將是本集團第15周年，回首過往發展的14年間，本集團門店數量從1發展到38，在中國8個省份及17個城市擁有門店，這不僅僅是個商業奇跡，也是本集團上下一心共同奮鬥的輝煌。

2011年，本集團將繼續採用「百貨+商業地產」的發展模式，繼續深耕華南、鞏固西南，重點拓展華東及華北區域，秉持在一個城市開設3-5家門店的聚焦戰略，通過收購、自建及租賃等多個途徑加快在全國各區域的佈局。2011年至2013年本集團將繼續保持以每年新增不少於5家門店，建築面積不少於20萬平方米的速度擴張。

展望未來，本集團繼續加強內部經營管理，加強與供應商的戰略合作；全力貫徹各項激勵政策，打造中國最具領導地位的百貨龍頭企業，開創一個新的商業時代，為股東創造更大回報。

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

黃茂如

董事長

2011年3月20日

管理層討論與分析

營運回顧

2010年，在國家擴大內需刺激消費的政策推動下國民收入增長高於CPI增長，二三線地區城鎮化進程加速，中產階級隊伍不斷擴大，百貨零售行業發展持續向好。

本年度內，集團在內部經營和對外拓展方面均獲得多項突破性進展，創造了發展里程碑上新的成就，為本集團實現2010年至2012年大發展戰略奠定了堅實的基礎。

門店拓展

2010年，本集團在董事會的指引下，穩健推進跨越性的發展戰略，成功實施了在華南、西南、華東、華北地區的戰略部署：於2010年陸續新開了五家門店（常州武進店、成都清江店、深圳友誼城店、瀋陽金廊店、保定國貿店）；獲得了秦皇島渤海物流控股股份有限公司（「渤海物流」，於深圳交易所上市，股票代碼：000889）的控制權；收購了山東省淄博糖酒站股份有限公司80%的股權、江蘇省淮安市、泰州市黃金地塊及遼寧省錦州市黃金地塊等。截至本年報發布日，本集團在17個城市經營及管理的門店家數達到38家，門店總建築面積達1,123,793平方米。

運營管理

加強精細化管理

進一步加強預算管理和目標經營：導入標準化管理體系，全面提升工作效率；嚴格推行PDCA（計劃，執行，檢查，反饋）的有效管理制度。

門店升級調整及業績鞏固

全國門店分級管理，按等級配置資源，打造旗艦和核心門店；強化區域資源整合能力，促使重慶江北店、綿陽興達店、太原柳巷店及秦皇島金都等門店獲得高速增長；對商品結構組合實行精確定位和分配，引入眾多國際國內一線品牌以及時尚流行名品，有效提高門店平銷和同店增長率，實現門店升級調整的目標。

客戶關係管理及客戶價值提升

注重會員營銷和會員服務，提高會員消費比例，本集團繼續加強顧客忠誠度的培養，增強會員增值服務，會員銷售額大幅增長，會員人數首次突破200萬，會員消費客單價達到人民幣1,360元，遠高於平均客單價。

管理層討論與分析

營銷理念及營銷方式創新

本集團一直致力於突破傳統營銷方式，引領行業營銷理念；在全國同步推動了影響力深遠的以會員為主題的感恩營銷活動，創下了68小時單店銷售所得款項(含券)人民幣2.8億元的行業紀錄；行業內首家推出「聯購日」和「員購日」，充分發揮「二八」原理的運用價值，實施目標企劃方案；靈活運用假日進行各類特色營銷和文化營銷。

財務價值挖潛保障戰略發展

加強風險管控，進步完善資金預警管理及內部控制制度。

加大了非核心資產的處置力度，2010年初成功剝離了本集團的子公司成商集團的汽車業務。

從效率中體現效益的行政管理轉型

整合全國行政採買供應商資源，通過大宗業務招投標方式，有效降低行政採購成本，規範行政管理工作標準，全面提升行政管理體系工作效率。

信息化系統升級

升級集團現有POS系統，提升結算效率；進一步完善供應商服務平台，保障和供應商的即時信息共享；全面升級集團的信息系統，保障公司戰略發展。

人力資源規劃與管理

注重人力資源規劃，多層次培養運營人才，實施有效的激勵政策，將員工發展和集團發展緊密結合。

市場表現

華南區域

2010年，面對金融危機餘威對沿海外向型經濟的衝擊，本集團華南區域各門店積極調整運營和營銷策略，積極引導門店適應市場變化，並不斷創新營銷模式。2010年，華南地區銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為45.0%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為14.5%，其中2010年下半年錄得16.6%的同店增長。

本集團之旗艦店—深圳華強北店於2010年3月份引進多家知名餐飲和影院項目後，打造了更舒適的購物環境，客流進一步提升。

管理層討論與分析

本集團之第一間門店－深圳東門店克服地鐵改造的影響，積極轉變經營思路與經營策略，對該店進行商品組合及品牌升級的調整，並採取多種創新營銷活動，吸引更多消費者的關注。首創了公司「員工購物日」的促銷活動後，在情感營銷上業績斐然，再次創下了68小時銷售的最高記錄。

本集團第三代精品百貨店－深圳南山店自2009年9月26日開業以來取得了令人滿意的業績，實現了「開業當年盈利」的目標。南山店將繼續推進品牌調整和市場營銷活動，進一步鞏固其在南山商圈的龍頭地位。

西南區域

本集團於西南地區繼續堅持「茂業百貨」與「人民商場」雙品牌發展戰略，依照品牌的不同定位及各自特點，制定適用於不同客戶群的營銷策略。本集團亦不斷提升門店的營運標準和服務質量，優化品類、品牌結構，積極推行營銷創新活動。2010年1月，成商集團（本集團之子公司）宣佈成功剝離非核心業務－汽車業務，使集團更加專注核心業務。本年度，集團將加速在西南市場的門店拓展。

本集團於西南地區的旗艦店之一－成都鹽市口店，在本年度內持續進行品牌升級與商品供應調整，雖受周邊地鐵建設的影響，仍實現了持續增長的業績目標。



淄博金帝購物廣場



揚州茂業百貨



深圳友誼店

管理層討論與分析

本集團於西南地區旗艦店之二一重慶江北店，於本年度內積極創新，以致銷售額及利潤有所增長，堅持以「品牌、文化、特色」促銷為主，持續進行品牌升級與調整，積極打造具有核心競爭力的品牌。在一系列措施的有效開展下，重慶江北店銷售業績得到較快增長。2010年重慶江北店錄得特許專櫃銷售所得款項為人民幣450.9百萬元，與去年同期相比增長27.1%。

本集團於2008年四川綿陽市收購的兩家門店均處於黃金商業地段，已經成為當地銷售品類最全、規模最大、購物環境最好的門店之一。2010年，綿陽興達店錄得特許專櫃銷售所得款項同店增長為83.5%。

本集團於四川南充市擁有，位於南充核心商圈的核心位置的兩家門店－五星店及模範街店，於2010年之特許專櫃銷售所得款項總與去年同期比增長27.2%，其中南充五星店增長達32.0%。

華東區域

華東地區是集團戰略發展重點區域，截至本年報發佈日，本集團通過收購、自建以及租賃等多種方式，已在本地區擁有9家門店，分別位於無錫、常州、泰州、淄博和揚州等地區，並計劃在臨沂、淮安等地繼續開設新店。2010年，華東地區銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為10.4%，同期增長8.0%（2009年：2.4%）。

成都南部項目



保定燕趙項目



淮安茂業百貨



泰州東廣場項目

管理層討論與分析

本集團於2009年10月收購的泰州第一百貨商店股份有限公司(「泰州一百」)主要得益於本集團卓越的新店整合能力及豐富的供貨商資源，自收購以來繼續表現出色。2010年泰州一百錄得銷售所得款項總額達人民幣665.2百萬元。

華北區域

華北地區乃本集團重點拓展區域。本年度內，本集團新開兩家門店，分別為瀋陽金廊店和保定國貿店，並控股渤海物流，有效整合了華北市場資源，奠定了集團在華北區發展的基礎。截至本年報發佈日，本集團已在華北地區成功經營9家百貨門店，未來還將開設瀋陽鐵西、太原親賢街、錦州凌河以及保定燕趙等店。2010年，華北區域銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為16.0%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為48.5%，其中2010年上半年錄得69.7%的同店增長。

2008年本集團於華北地區收購兩家門店—秦皇島金都店及太原柳巷店，都處於當地核心商圈的黃金地段。自收購後，本集團持續對兩家門店進行品牌升級、品類及顧客流量作調整，兩家門店銷售業績穩步提升。尤其自2009年上半年本集團對兩家門店升級改造後，收效更加明顯。2010年，秦皇島金都店錄得特許專櫃銷售所得款項達人民幣223.5百萬元，與去年同期相比增長48.3%，太原柳巷店錄得特許專櫃銷售所得款項達人民幣345.3百萬元，與去年同期相比增長48.6%。

主要同店¹表現

店名	建築面積 (平方米)	經營面積 (平方米)	客單價— 2009全年 (人民幣元)	客單價— 2010全年 (人民幣元)	特許專櫃 銷售所得 款項— 2009全年 (人民幣千元)	特許專櫃 銷售所得 款項— 2010全年 (人民幣千元)	特許專櫃 銷售所得 款項按年 增長率
1 深圳東門店	47,436	33,680	502	560	685,767	760,759	10.9%
2 深圳和平店	23,078	17,309	502	452	101,231	128,879	27.3%
3 珠海香洲店	23,715	17,549	337	332	193,421	222,662	15.1%
4 深圳華強北店	59,787	45,677	560	649	1,376,228	1,583,172	15.0%
5 重慶江北店	53,542	36,276	342	411	354,841	450,865	27.1%
6 成都鹽市口店	53,873	40,674	480	538	483,434	542,824	12.3%
7 南充五星店	25,994	19,530	339	444	172,386	227,541	32.0%
8 綿陽臨園店	21,731	13,780	206	243	44,355	59,800	34.8%
9 南充模範街店 ²	24,035	21,124	241	259	26,462	25,352	(4.2%)
10 綿陽興達店	27,617	19,884	408	468	128,658	236,070	83.5%
11 秦皇島金都店	46,610	33,606	285	335	150,690	223,534	48.3%
12 太原柳巷店	30,616	22,105	399	447	232,268	345,264	48.6%

註：

- 1 主要同店指建築面積超過20,000平方米的同店。
- 2 南充市政府於2010年在南充模範街店所處地段建造一條商業街，施工建設自2010年5月起對南充模範街店的經營造成了很大影響，且該影響從2010年5月一直持續到2010年12月底；另外該店於2010年5月份將部分經營面積轉為餐飲及娛樂配套設施用途，這也導致了該店銷售所得款項的下降。

管理層討論與分析

新店開設及網路拓展

除本集團於2010年上半年陸續新開了常州武進店、成都清江店、深圳友誼城店外，本集團本年度內重點拓展了華北區域及華東區域的門店網絡。

華北區域

2010年7月1日，本集團以約人民幣1.59億元的總代價於遼寧省錦州市成功投得一幅面積為6,947平方米之黃金地塊，該地塊位於錦州市最核心商圈，周圍商業氛圍濃厚，地理位置優越。本集團計劃於該土地上興建一幢百貨及公寓綜合大樓並將以「茂業」品牌經營綜合大樓中的百貨店。

2010年9月12日，本集團以總代價約人民幣1.76億元收購了位於河北省保定市主要商業區一朝陽南大街商圈，總建築面積約21,831平方米的河北省保定市國貿大廈，並於2010年12月31日隆重開業。

2010年11月3日，本集團又以總代價人民幣1.26億元於保定市朝陽南大街商圈收購了一幅面積約11,333平方米的土地。本集團計劃於該土地上興建一幢百貨及辦公綜合大樓並將以「茂業」品牌經營綜合大樓中的百貨店。

2010年12月24日，本集團通過租賃控股股東物業開設的瀋陽金廊店盛大開業。瀋陽金廊店的開設將完善本集團在華北地區的網絡佈局，進一步提升本集團於華北地區的市場地位和影響力，為瀋陽鐵西店的開業奠定基礎。

華東區域

2010年7月8日，本集團以總代價人民幣2.75億元於江蘇省淮安市又成功投得一幅面積為14,090.6平方米之黃金地塊，本集團計劃於目標土地上興建一幢百貨及公寓綜合大樓並將以「茂業」品牌經營綜合大樓中的百貨店。是次收購為本集團於江蘇無錫市、泰州市、常州市相繼發展後於江蘇省拓展的又一目標城市之目標項目。

2010年10月13日，本集團以總代價約人民幣3.88億元收購了山東省淄博糖酒站股份有限公司（「目標公司」）已發行股本的80%。目標公司100%擁有位於山東省淄博市核心商業區一張店區柳泉路，建築面積為51,266平方米的金帝購物廣場及總土地面積約為56,133平米的五幅土地。

2010年10月26日，本集團與賣家訂立了定購合同擬以總代價約人民幣311.2百萬元收購了位於山東省臨沂市核心商業區一蘭山區解放路的一幢六層總建築面積約為45,758平方米商業樓用於經營百貨店。

管理層討論與分析

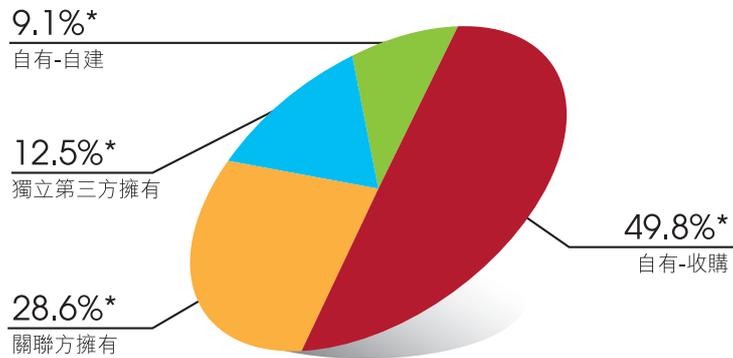
2010年11月19日，本集團又與賣家訂定了買賣合同以總代價約人民幣4.06億元收購位於山東省淄博市臨淄區核心商圈的淄博東泰商廈有限公司（「東泰商廈」）已發行股本的80%。東泰商廈100%擁有淄博東泰江浩物流有限公司及三家百貨商場並經營一家租賃百貨商場及40多家連鎖超市（含加盟店），並擁有一幅面積約為28,018平方米的土地使用權及在該土地上之在建中的江浩物流配送中心的樓宇所有權。該交易於2011年1月27日完成，因此東泰商廈於當天開始成為本公司之附屬公司。

2010年12月2日，本集團以總代價人民幣11.11億元於江蘇省泰州市核心商業區坡子街商圈（亦稱為西壩口商圈）成功投得總面積約為212,698平方米之黃金地塊。該地塊緊鄰泰州市享有盛名的泰州第一百貨。本集團計劃在目標土地上建造泰州市最具影響力的城市商業綜合體之一。董事相信，建成後的綜合體，連同本集團擁有的泰州第一百貨商店將形成規模效應，輻射及影響江蘇全省的消費市場，亦有利於進一步加強本集團於華東地區的市場地位及影響力。

2010年12月23日，本集團以總代價約人民幣1.74億元收購了揚州市揚子江百貨有限責任公司的70%股權，該公司擁有及經營位於江蘇省揚州市核心商圈—廣陵區文昌商圈，總建築面積約21,485平方米。董事相信此次收購的百貨店將與本集團在華東地區成功經營的多家門店以及將要開業的門店形成規模效應，從而進一步提高本集團在華東地區乃至長江三角洲經濟圈的市場地位及影響力。該交易期後於2011年1月1日完成，因此揚子江百貨於當天開始成為本公司之附屬公司。

管理層討論與分析

2010年是本集團實現跨越性大發展的一年。截至本年報發布日，集團在全國經營和管理38家門店，覆蓋華南、西南、華北、華東四大區域，門店總建築面積達到1,123,793平方米(其中管理店面積為112,350平方米)。截至本年報發布日，門店建築面積比例按照物業擁有權劃分如下圖示：



* 以上面積不包含管理店

管理層討論與分析

前景

2010年底，中國政府首次將「擴大內需」列為國家五年計劃一項獨立議題，我們認為此項獨立議題對百貨零售業具有長遠正面的影響。

從短期看，溫和通貨膨脹對促進消費行業的增長有積極的作用，零售行業還將保持穩定增長。從中期看，經濟結構的調整，民營經濟發展空間的拓寬，以及國民經濟收入分配、教育、醫療、社會保障等政策的改革，都將使消費進一步增加。從長期看，在實現工業化進程當中，經濟將會保持高速增長，同時伴隨著城市化進程的推進，會加快消費的升級，消費市場的發展空間會不斷擴大。

2011年本集團將切實把握機遇，繼續加強內部精細化管理，加強對門店進行分級管理；繼續通過品牌升級、經營變革等措施，挖掘現有門店增長潛力和盈利能力；重點協助新開門店的發展，拓展新型業態，尋找新的業績增長點；深化採購部門的戰略性建設，強化全面預算和成本控制；進一步實現業務系統與財務系統一體化，為供貨商提供更快捷、優質的服務；提高全國門店客服中心的服務標準，提升會員卡的價值和服務功能；全方位建立適應未來門店發展的人才儲備機制；繼續全力貫徹「三項激勵、三項服務」政策，提升員工、供貨商及顧客積極性，繼續完善和創新商業模式，保持本集團在行業中的領先地位。

2011年本集團將繼續堅持「大發展」的主題和戰略，步入快速發展的軌道。「大發展」戰略乃本集團維持新店於合理比重之有力保障，而新店內生增長乃本集團持續穩定增長之源。本集團將繼續探索華南的發展機遇、鞏固西南的業務，重點拓展其華東及中國北方區域，通過收購、自建及租賃等多個途徑加快在全國各區域的佈局。透過積極推動在建項目的工程進度及招商工作，加快新店的開設速度。目前處於籌建中的門店有：瀋陽鐵西店、成都南部店、鹽市口二期店、無錫億百店、太原親賢街店、遼寧錦州店、江蘇淮安店、保定燕趙店、山東臨沂店、泰州東廣場店。2011年至2012年本集團將繼續保持以每年新增不少於5家門店，且建築面積平均不少於20萬平方米的速度，朝著「打造中國最具領導地位的百貨龍頭企業」的目標穩步邁進。

管理層討論與分析

財務回顧

銷售所得款項總額及收入(不含非持續經營銷售所得款項總額及收入)

截至2010年12月31日，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣7,266.7百萬元，較2009年同期增長49.7%。

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	6,471,245	4,381,479
直銷收入	795,442	473,258
銷售所得款項總額	7,266,687	4,854,737

本集團2010年的銷售所得款項總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔89.1%，直銷業務佔10.9%。

特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣5,127.5百萬元，較2009年同期增長21.5%，其中，華南區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達14.5%，西南區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達26.5%，華北區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達48.5%。

截至2010年12月31日，本集團的特許專櫃佣金率為17.5%，較2009年同期下降0.5%，主要原因為新門店開業初期佣金率較低，並於回顧期內減少了佣金率較高但銷售收入貢獻低的品牌，而引進了高銷售額但佣金率較低的品牌所致。本集團將加大對新收購及新開業門店的提升整合力度，促使其儘快達到成熟門店的佣金率水準。在促銷方式上，本集團將逐步減少價格營銷的比例，並引進創新營銷方式，確保銷售和佣金的同步穩定增長。

2010年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售約佔46.0%（2009年：45.0%），化妝品及飾品佔19.7%（2009年：19.0%），鞋類及皮具佔13.4%（2009年：14.0%），其他品類（包括童裝及玩具、家居及電子用品等）佔20.9%（2009年：22.0%）。各產品類別佔總體銷售所得款項總額的比例與2009年同期相近。

截至2010年12月31日，本集團的持續經營業務之收入（不含非持續經營業務之收入）為人民幣2,197.3百萬元，較上年同期的人民幣1,426.0百萬元增長54.1%。特許專櫃銷售佣金及直銷收入分別增長人民幣348.4百萬元及人民幣322.2百萬元。

管理層討論與分析

其他收入(不含非持續經營業務之其他收入)

截至2010年12月31日，本集團的其他收入為人民幣551.1百萬元，較上年同期的人民幣406.1百萬元上升了35.7%，主要由於特許專櫃銷售收入增長帶來的其他收入增長。

銷售成本(不含非持續經營業務之銷售成本)

截至2010年12月31日，本集團的銷售成本為人民幣747.1百萬元，較上年同期的人民幣429.9百萬元上升了73.8%，主要由於直銷業務較上年同期增長68.1%所致。

僱員開支(不含非持續經營業務之僱員開支)

截至2010年12月31日，本集團的僱員開支為人民幣245.6百萬元，與2009年同期發生的僱員開支人民幣134.3百萬元相比增加82.9%，如果剔除期權費用的影響，則增長53.6%，主要是由於計入於2010年新開業門店的員工成本所致。新店僱員開支增加人民幣40.4百萬元，而同店僱員開支增加人民幣6.9百萬元，與去年同期相比增加6.5%。僱員開支佔銷售所得款項總額的比例由2009年的2.8%上升到2010年的3.4%。

折舊及攤銷(不含非持續經營業務之折舊及攤銷)

截至2010年12月31日，本集團的折舊及攤銷為人民幣211.1百萬元，較上年同期的人民幣152.5百萬元增加了38.4%，主要是受2010年收購及自建的新店物業之折舊費用影響所致。折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例由2009年的3.1%下降到2010年的2.9%。

經營租金開支(不含非持續經營經營業務之租金開支)

截至2010年12月31日，本集團的經營租金開支為人民幣172.8百萬元，較上年同期的人民幣131.2百萬元增加了31.8%，主要由於在2010年新租賃6家門店增加了租賃面積。經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例由2009年的2.7%下降到2010年的2.4%。

其他經營開支(不含非持續經營業務之其他經營開支)

截至2010年12月31日，本集團的其他經營開支為人民幣488.4百萬元，較上年同期的人民幣339.4百萬元上升43.9%，主要是受2010年新開店影響所致。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2009年的7.0%下降到2010年的6.7%。

其他收益(不含非持續經營業務之其他收益)

截至2010年12月31日，本集團的其他收益為人民幣34.3百萬元，較上年同期的人民幣58.0百萬元減少了40.9%，主要由於2009年上半年成商集團因配合政府城市建設，處置其擁有的一塊土地而取得了收益人民幣29.7百萬元，而2010年並無此類情況。

管理層討論與分析

經營利潤(不含非持續經營經營利潤)

截至2010年12月31日，本集團的經營利潤為人民幣917.4百萬元，較上年同期的人民幣702.7百萬元增長了30.6%，主要歸功於本集團銷售所得款項總額的強勁增長，令特許專櫃銷售佣金、直銷毛利及由特許專櫃銷售帶來的其他收入與2009年同期相比大幅增加。

融資成本(不含非持續經營業務融資成本)

截至2010年12月31日，本集團的融資成本為人民幣113.8百萬元，較上年同期的人民幣58.4百萬元增長了94.7%，乃由於本期平均貸款餘額較去年同期上升所致。

所得稅(不含非持續經營業務所得稅)

截至2010年12月31日，本集團的所得稅開支為人民幣197.8百萬元，較上年同期的人民幣144.5百萬元上升了36.9%。截至2010年12月31日本集團實際稅率為24.6%（截至2009年12月31日止十二個月：22.4%），乃由於深圳及珠海地區2010年的企業所得稅適用稅率自2009年的20.0%上升為22.0%。

母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2010年12月31日止年度，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣576.6百萬元，較2009年同期的人民幣470.1百萬元上升22.7%，剔除期權費用的影響，增幅為31.0%，剔除期權費用及非經營性損益的影響，增幅為37.0%，具體分析如下：

	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
母公司權益持有人應佔利潤	576,597	470,107
調整項目：		
1. 剔除非經營性損益*	(30,994)	(42,915)
2. 剔除期權費用	39,469	—
調整後母公司權益持有人應佔利潤	585,072	427,192
增長比率	37.0%	

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

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

於2010年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,024.1百萬元，較2009年12月31日餘額457.0百萬元增加了人民幣567.1百萬元。主要現金流入與現金流出載列如下：

- (1) 經營活動產生的淨現金流入人民幣1,663.5百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣2,292.6百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣528.7百萬元，預付及購買土地租賃的支付款項人民幣1,242.6百萬元，及預付收購附屬公司相關款項人民幣255.6百萬元；及
- (3) 由於發行可轉換債券及銀行貸款增加等原因產生的融資活動淨現金流入增加人民幣1,201.1百萬元。

於2010年12月31日，本集團的銀行貸款總額為人民幣2,415.8百萬元（於2009年12月31日：人民幣1,432.0百萬元），其中人民幣851.0百萬元將於未來一年內到期。

本集團的銀行負債對總資產的比率（即計息銀行貸款除以總資產百分比）由2009年12月31日的19.8%上升至2010年12月31日的20.0%。

於上市股份的投資

本集團現時持有在中國上市且經營百貨店的公司的少數股權。董事相信該等投資將為本集團帶來長遠收益。下表載列於2010年12月31日，本集團於兩家國內上市公司的權益及該等公司的相關概要資料。

投資	本集團持有的股權	企業特點	地理位置
深圳市國際企業股份有限公司	13.18%	深圳第一家上市的零售企業	廣東省深圳市
瀋陽商業城股份有限公司	10.67%	在瀋陽擁有多家百貨門店	遼寧省瀋陽市

本集團於上述公司的投資成本合共約人民幣206.7百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。

或然負債

於本報告日，本集團並無重大的或然負債。

管理層討論與分析

主要物業

本集團持作發展且百份比率(如適用)超過5%(按上市規則第 14.04(9)條所界定))的物業，其詳細資訊如下：

物業名稱	:	太原親賢街項目(房地產開發部分)
帳面價值(人民幣元)	:	738,840,783
地址	:	位於中國山西省太原市永康街以南、親賢北街以北、體育西路以東及體育路以西
截至本報告日的進程	:	在建中
預期完成時間	:	2013年
土地面積(平方米)	:	73,876
用途	:	太原親賢街項目中面積約為73,876平方米的土地部分將建設或開發在完工後用作出售或出租用途。
預計建築面積	:	約450,000平方米
集團佔該物業的權益百分比	:	100%

抵押資產

於2010年12月31日，本集團的計息銀行貸款為人民幣2,415.8百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣656.5百萬元、人民幣336.6百萬元、人民幣1,182.3百萬元、人民幣182.5百萬元及人民幣14.4百萬元的本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、持有待售物業及發展中物業作抵押。

於2010年12月31日，本集團的應付票據達人民幣4.5百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣10.2百萬元及人民幣20.8百萬元的本集團投資物業及土地租賃預付款以及本集團人民幣1.4百萬元的存款作抵押。

外匯風險

本集團部份銀行結餘、現金和投資以港幣列值，故本集團須承受外匯風險。於回顧期內，本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣0.7百萬元。

截至2010年12月31日，本集團並無訂立任何外匯對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受任何匯兌波動風險。

管理層討論與分析

結算日後事項

- (i) 2010年11月19日，本集團與淄博東泰集團有限公司簽訂合同擬收購東泰商廈80%的股權，對價總計人民幣405,558,000元。該交易於2011年1月27日完成。
- (ii) 2010年12月23日，本集團在公開競標中成功競拍揚州市揚子江百貨有限責任公司70%的股權，並與揚州商業大廈和揚州市揚子江投資發展集團有限公司(獨立第三方)簽訂協議，向二者購買揚子江百貨70%的股權，對價總計人民幣174,463,940元。該交易於2011年1月1日完成。
- (iii) 於2011年1月24日，本集團獲得一項為期12個月總額為人民幣2億元的銀行授信額度。另外，於2011年1月28日，本集團另獲得一項為期12個月總額為人民幣1.5億元的銀行授信額度。

僱員

於2010年12月31日，本集團合共聘用員工約9,246人(於2009年12月31日：4,065人)。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應個別員工的表現、資歷及經驗而釐定。員工的增加主要來自於合併勃海物流、東泰商廈及其它新開門店。(其中，勃海物流：2,069人，東泰商廈：1,563人)

董事及高級管理層

執行董事

黃茂如先生，45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。彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。此外，彼亦為本公司控股股東Maoye Department Store Investment Limited及MOY International Holdings Limited之董事及擁有人。黃先生負責本集團整體發展及戰略規劃。彼於百貨業及商業地產業具有豐富經驗，並從事百貨業務逾10年。黃先生在開始其百貨店業務前，分別於1992年及1995年成立茂業(深圳)房地產開發有限公司及深圳茂業(集團)股份有限公司。黃先生自2005年7月出任成商集團之董事及董事長，於2009年2月9日辭任。

鍾鵬翼先生，55歲，為本公司執行董事及副董事長。彼於2007年8月加入本集團。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，並自2008年起擔任深圳市長城投資控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000042)的獨立董事。彼亦兼任中國百貨商業協會常務理事及中國友誼外供商業協會副會長。鍾先生於2003年取得香港浸會大學工商管理碩士學位。

王福琴女士，40歲，為本公司執行董事、行政副總裁及本公司薪酬委員會成員。彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事／總經理職位。彼於1996年加盟本集團。王女士主要負責管理本集團後台事務，包括財務、人力資源、行政、辦公室、信息等部門。加盟本集團前，王女士曾參與南京江海航運集團公司的辦公室管理工作。彼於零售業擁有逾10年經驗，曾擔任本公司全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司的助理總經理及副總經理及成商集團的總經理。王女士自2006年6月起出任成商集團的董事，並自2009年2月9日起出任成商集團的董事長。彼亦於2009年12月被委任為渤海物流的董事，並自2010年4月6日起出任渤海物流的董事長。

王斌先生，44歲，獲委任為本公司執行董事及首席財務官，自2010年10月20日起生效。王先生為高級會計師，彼於1988年獲取上海海事大學金融會計學士學位，並於2001年於澳洲梅鐸大學獲取工商管理碩士學位。加盟本集團前，王斌先生任職於香港招商集團及擔任華孚控股有限公司的財務總監。彼於財務管理累積逾20年經驗。目前，彼為華孚色紡股份有限公司(深圳交易所中小企業板上市公司，股份代號：002042)的董事。王先生亦自2010年11月9日起出任成商集團的董事，並自2010年12月20日起出任渤海物流的董事。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

鄒燦林先生，60歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼為香港會計師公會會員及民信會計師事務所合夥人。鄒先生於1974年獲香港中文大學頒發工商管理學士學位，並於1975年取得英國格拉斯哥史佳特大學的會計學深造文憑，及於1979年考取蘇格蘭特許會計師資格。鄒先生於1987年獲東亞大學(現為澳門大學)研究院授予中國法律深造文憑。鄒先生為中國財政部獨立審計準則外方專家諮詢組委員，曾任職於香港會計師公會多個委員會，包括作為核數及核證專業標準委員會副主席、調查委員會和專業水平監察委員會委員。彼為香港稅務學會前會長。鄒先生出任多個社會團體的名譽顧問及委員，現為中國廣東省中國人民政治協商會議成員。彼現時亦出任另外兩間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

浦炳榮先生，63歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼於2007年8月加入本集團。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。於過去20多年，浦先生先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織的成員。浦先生現為香港房屋經理學會的資深會員。浦先生於1982年獲選為香港十大傑出青年，並於1983年獲選為世界十大傑出青年。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，並曾出任第九及第十屆中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。彼現時亦出任數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

梁漢全先生，59歲，為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼現時經營一家財務及投資顧問公司，針對企業籌資及資產重組。梁先生於1976取得加拿大西安大略大學文學學士學位，主修經濟。彼於加拿大及亞洲的財務服務業擁有逾25年經驗。自1976年，梁先生於加拿大及亞洲的加拿大帝國商業銀行工作逾15年，其間於投資銀行、零售以及企業銀行及私人銀行擔任高級管理職務。彼現時亦出任另一間在聯交所上市之公司的非執行董事。

董事及高級管理層

高級管理層

侯英堯先生，63歲，為本公司營運副總裁，彼主要負責管理本集團前台事務，包括採購、營運、拓展等部門。侯先生擁有30多年百貨零售業規劃及經營管理經驗。彼於2009年9月加入本集團，在加入集團前，侯先生曾在中國大陸及台灣的多家百貨公司擔任總經理等高級管理職務，包括任職台灣台北太平洋建設集團的總裁特別助理中國長春賽德購物中心總經理、台灣掬水軒購物中心總經理及長春卓展時代廣場百貨總經理等。侯先生畢業於台灣政治大學，並獲得企業管理專業碩士學位。

甘玲女士，36歲，自2010年10月20日起被委任為本公司副總經理兼本公司戰略管理中心總經理和投資者關係部總經理。甘女士擁有十餘年金融行業經驗。加盟本集團之前，彼於老虎基金系列之一的科圖基金管理公司擔任分析師。赴美國之前，甘女士曾擔任《證券時報》記者和海外財經版編輯。甘玲女士畢業於汕頭大學英文專業，並獲得美國德州大學奧斯丁分校工商管理碩士學位。

李昌融先生，46歲，為本公司營運管理中心總經理，擁有超過20年百貨零售業營運管理經驗。彼於2009年9月加入本集團，在加入本集團之前，李先生曾在台灣地區、中國大陸和菲律賓多家百貨公司擔任高級管理職務，包括任職台灣衣蝶流行館營運處長、台灣大潤發流通事業股份有限公司招商經理／店總經理、香港新世界百貨公司市場部經理及SM PRIME集團區域總經理等。李先生畢業於台灣中國工商專科學校企業管理專業。

張毅先生，42歲，為本公司人力資源部總經理，擁有超過12年人力資源管理經驗。彼於2009年10月加入本集團，在加入集團之前，張毅先生曾任職於中國大陸大型國有企業高級主管、跨國公司及中國大陸民營上市公司人力資源總監等高級管理職務，包括任職富士康科技集團人力資源高級主管、天音控股公司人力資源總監、深圳市怡亞通供應鏈股份有限公司人力資源總監等。張毅先生畢業於武漢大學行政管理專業，並獲得中國地質大學工程碩士學位和美國南加州大學工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

公司秘書

孫玉蒂女士，44歲，於2008年7月獲委任為本公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司（一所全球性的專業服務公司，提供綜合的商務、企業及投資者服務）的企業服務董事。孫女士為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會會士。彼於香港及離岸公司多種公司服務方面擁有豐富經驗，包括商務諮詢、公司重組、清盤及解散。彼多年來為於聯交所主板及創業板上市公司提供專業服務。

董事會謹此提呈本公司截至2010年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治常規

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

本公司已採用上市規則附錄14企業管治常規守則（「守則」）所載的原則。

董事會認為，本公司於截至2010年12月31日止年度一直遵守所有守則條文，惟對守則條文第A.2.1條的偏離除外，該守則條文列明董事長及首席執行官的角色應予區分，不應由同一人擔任。本公司主要企業管治原則及常規以及有關上述偏離的詳情在下文概述。

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

A. 董事會

A.1 職責與委任

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

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

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

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

企業管治報告

A.2 董事會的組成

下表顯示董事會及董事委員會的現行架構及成員：



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

董事的履歷見本年報「董事及高級管理層」披露。黃茂如先生，董事長、執行董事兼首席執行官，為本公司前任非執行董事張靜女士(彼於2010年4月30日退任)的丈夫。

截至2010年12月31日止年度，董事會一直符合上市規則的規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格及會計與相關財務管理專業知識。本公司亦已採納守則的建議最佳常規，最少三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。

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

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性作出的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為上市規則獨立性指引所指的獨立人士。

A.3 董事長兼首席執行官

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

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

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

A.4 董事的委任及重選

全體董事任期固定。本公司全體執行董事及獨立非執行董事(除王福琴女士和王斌先生外)均與本公司訂有服務合約／委任書，任期由2008年5月5日起計三年。王福琴女士與本公司訂有服務合約，任期則由2008年7月5日起至2011年5月5日止，而王斌先生亦與本公司訂有服務合約，由2010年10月20日至2011年5月5日止。

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

此外，委任、重選及罷免董事的程序及過程載於本公司的組織章程細則(「組織章程」)。根據組織章程，本公司全體董事須最少每三年輪值退任一次，並符合資格於本公司股東週年大會上重選連任。此外，由董事會委任以填補臨時空缺的新董事，須於下一次股東大會上由股東重選連任，而由董事會委任作為董事會新增成員的新董事，須於下屆股東週年大會上由股東重選連任。

根據組織章程，黃茂如先生、王斌先生及鄧燦林先生須於本公司即將召開的2011年股東週年大會上退任，惟彼等符合資格，並願意於該大會上重選連任。董事會建議彼等重獲委任。連同本年報一併寄發的本公司通函，載有上市規則規定的上述三位退任董事詳情。

企業管治報告

截至2010年12月31日止年度，董事會透過其於2010年3月4日、2010年4月7日及2010年10月20日舉行由其當時全體董事出席的會議，進行以下工作：

- 檢討董事會架構、規模及組成，以確保董事會具備平均的專業知識、技能及經驗，並適用於本公司業務需要；
- 推薦重新委任於本公司2010年股東週年大會重選連任的董事；
- 評估本公司獨立非執行董事的獨立性；
- 委任鍾鵬翼先生作為本公司副董事長及調任鍾鵬翼先生作為本公司執行董事；
- 委任王斌先生為本公司執行董事；
- 接納張靜女士退任本公司非執行董事；及
- 接納王貴升先生辭任本公司執行董事。

A.5 董事的入職指導及持續培訓

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

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

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

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

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

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

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

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

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

A.6.2 董事出席董事會會議的紀錄

截至2010年12月31日止年度，董事會定期舉行會議，以審閱及討論本集團財政及經營表現與發展、收購及投資以及其他相關事宜。董事於本年內出席董事會會議的紀錄如下：

董事姓名	出席率／董事會會議次數
執行董事	
黃茂如先生	17/17
鍾鵬翼先生	15/17
王福琴女士	16/17
王斌先生(附註(1))	5/5
王貴升先生(附註(2))	11/12
非執行董事	
張靜女士(附註(3))	7/7
獨立非執行董事	
鄒燦林先生	15/17
浦炳榮先生	17/17
梁漢全先生	15/17

附註：

- (1) 王斌先生於2010年10月20日獲委任為本公司執行董事。自其委任日期至2010年12月31日，共舉行五次董事會會議。
- (2) 王貴升先生於2010年10月20日辭任本公司執行董事。於其辭任前，截至2010年12月31日止年度，共舉行十二次董事會會議。
- (3) 張靜女士於2010年4月30日退任本公司非執行董事。於其退任前，截至2010年12月31日止年度，共舉行七次董事會會議。

企業管治報告

A.7 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為規管董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向其董事作出特定查詢，而所有現有董事已確認由2010年1月1日(或王斌先生之委任日期)起至本報告日期止期間一直遵守標準守則所載的規定標準。此外，張靜女士及王貴升先生已確認彼等由2010年1月1日起直至彼等各自的退任／辭任日期一直遵守規定標準。

董事會已就可能擁有本公司未公佈股價敏感資料的有關僱員買賣本公司證券制訂嚴格程度不低於標準守則的書面指引(「僱員書面指引」)。本公司概未發現僱員違反該等書面指引。

倘本公司知悉買賣本公司證券的任何限制期間，則將提前通知其董事及相關僱員。

B. 董事委員會

董事會已成立兩個董事委員會，分別是薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司特定範疇的事項。所有董事委員會已制訂其書面職權範圍，載於本公司網站「www.maoye.cn」，並可按要求讓股東查閱。所有董事委員會須就其作出之決策或建議向董事會匯報。

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

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，分別是兩名獨立非執行董事浦炳榮先生(主席)及鄒燦林先生以及一名執行董事王福琴女士。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

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

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

本公司各董事截至2010年12月31日止年度的酬金詳情載於本年報財務報表附註8。

截至2010年12月31日止年度，薪酬委員會進行以下主要工作：

- 討論及建議本公司購股權的授予；
- 審閱並討論本集團的薪酬政策及本公司董事及高級管理層的薪酬待遇；及
- 討論並向獲委任為本公司執行董事的王斌先生提供有關薪酬待遇的建議。

薪酬委員會成員在上述三次會議的出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率／會議次數
浦炳榮先生(主席)	3/3
鄒燦林先生	2/3
王福琴女士(附註(1))	3/3
張靜女士(附註(2))	—

附註：

- (1) 王福琴女士於2010年4月30日獲委任為薪酬委員會成員。自其委任日期至2010年12月31日，共舉行三次薪酬委員會會議。
- (2) 張靜女士於2010年4月30日退任本公司非執行董事，並停止出任薪酬委員會成員。於其退任前，截至2010年12月31日止年度，沒有舉行薪酬委員會會議。

B.2 審核委員會

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

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

企業管治報告

截至2010年12月31日止年度，審核委員會與本公司外聘核數師及／或高級管理層進行以下主要工作：

- 審閱截至2009年12月31日止年度的核數範圍、核數師酬金及委任條款；
- 審閱及討論截至2009年12月31日止年度的年度財務報表、業績公佈及報告、本集團採納的有關會計原則及常規以及相關核數結果；
- 審閱及討論截至2010年6月30日止六個月的中期財務報表、業績公佈及報告、本集團採納的有關會計原則及常規；
- 討論及建議重新委任外聘核數師；及
- 審閱本集團的內部控制系統。

外聘核數師獲邀出席年內舉行的審核委員會會議，並就審計及財務報告事宜引起的問題與審核委員會成員展開討論。審核委員會主席會於每次審核委員會會議後向董事會提供重大事宜簡報。

審核委員會成員在上述兩次會議的出席記錄如下：

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

C. 董事就財務報表的財務申報責任

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

董事確認彼等編製本公司截至2010年12月31日止年度財務報表的責任。

並無若干事項或情況的重大不明朗因素可能使本公司持續經營的能力變成重大疑問。

D. 內部監控

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

在回顧年內，董事會已審閱本公司內部監控系統的有效性。

E. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師對彼等就本公司截至2010年12月31日止年度財務報表的申報責任的陳述載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至2010年12月31日止年度，本公司核數師就提供審核服務收取約人民幣3,300,000元。

F. 與股東及投資者溝通

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

為進行有效溝通，本公司設有網站「www.maoye.cn」，本集團業務發展及運作、財務資料、企業管治常規及其他資料均載於該網站供公眾查閱。股東及投資者可直接將意見投寄本公司於香港的主要營業地點香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓33樓3301室。本公司將盡快處理及詳細解答查詢。

企業管治報告

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

在本公司於2010年1月20日就批准採納本公司購股權計劃(其詳情載於本公司於2009年12月31日刊發的通函內)所舉行的股東特別大會上，董事會主席已出席大會以解答股東的提問。

本公司2010年股東週年大會於2010年4月30日舉行，股東週年大會通知已於會議前不少於20個營業日發給股東，同時，於本年度舉行的上述股東特別大會通函已於會議前不少於10個營業日發給股東。

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

G. 股東權利

為了保障股東權益及權利，股東大會上會就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮及投票。此外，組織章程載有股東權利，股東可就特定的業務交易要求董事會召開股東特別大會。

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

董事會欣然公佈本公司及本集團截至2010年12月31日止年度的經審核綜合業績。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司，於2007年8月8日在開曼群島註冊成立為有限公司。本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店。本集團主要業務的性質在年內並無重大改變。其主要附屬公司的業務載於財務報表附註23。

業績及分配

本集團截至2010年12月31日止年度的業績載於第53頁的綜合收益表。

擬派末期股息

董事會並不建議宣派截至2010年12月31日止年度之末期股息(2009年：每股1.5港仙)。

暫停辦理股東登記

本公司將於2011年4月19日(星期二)至2011年4月21日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，於該期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得在即將舉行之股東週年大會之出席及投票資格，未登記為本公司股份持有人之人士，須將所有股份過戶表格連同有關股票於2011年4月18日(星期一)下午4時30分前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

優先購買權

組織章程或開曼群島法例並無訂出任何優先購買權的規定。

固定資產

本集團固定資產的詳情載於財務報表附註18。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情載於第58頁的綜合權益變動表及財務報表附註40。

股本

本公司股本變動載於財務報表附註38。

銀行借款

本集團於2010年12月31日銀行借款達人民幣2,415.8百萬元。借款詳情載於財務報表附註36。

捐款

本集團於年內的捐款達人民幣212,345元。

董事會報告

董事

截至本年報報告日，本公司董事如下：

執行董事

黃茂如先生(董事長及首席執行官)

鍾鵬翼先生(副董事長)

王福琴女士(行政副總裁)

王斌先生(首席財務官)

獨立非執行董事

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

於2010年4月30日，鍾鵬翼先生調任為本公司執行董事並獲委任為本公司副董事長，當日，張靜女士退任本公司非執行董事。2010年10月20日，王貴升先生辭任本公司執行董事及首席財務官，當日，王斌先生獲委任為本公司執行董事兼首席財務官。

根據組織章程第86(3)，獲董事會委任以填補臨時空缺的王斌先生，將於應屆股東週年大會上退任。此外，根據組織章程第87條，本公司現任董事黃茂如先生及鄒燦林先生將於上述股東週年大會上輪值退任，所有將退任的董事均符合資格並願意於上述大會上重選連任。

董事服務合約

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

董事及高級管理人員履歷概要

本集團董事及高級管理人員履歷概要詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

退休金計劃

本集團的中國附屬公司僱員必須參與由當地市政府管理及設立的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為該退休計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金，供款額按當地市政府所規定的平均僱員薪金的若干百分比計算。該退休金計劃負責應付予退休僱員的全部退休後福利責任。除該供款之外，本集團並無進一步實際支付退休福利的責任。

截至2010年12月31日止年度，本集團在綜合收益表中計入的退休福利計劃供款為人民幣14.9百萬元。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部份業務的合約。

董事於合約中的權益

除財務報表附註46所披露者外，並無董事於本集團重大業務合同中，或本公司或其任何附屬公司為訂約一方的合同中擁有重大利益。

董事酬金

董事酬金由董事會經參考彼等職務、責任及表現以及本集團的業績釐定。

董事認購股份或債券的權利

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

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於2010年12月31日，本公司董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

(1) 本公司股份的好倉

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

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

董事會報告

(2) 於本公司相關股份的好倉－實物交收非上市股權衍生工具

董事名稱	身份	有關已授出 購股權的 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 的概約百分比
鍾鵬翼先生	實益擁有人	600,000	0.01%
王福琴女士	實益擁有人	2,400,000	0.04%
鄒燦林先生	實益擁有人	600,000	0.01%
浦炳榮先生	實益擁有人	600,000	0.01%
梁漢全先生	實益擁有人	600,000	0.01%

上市規則規定須予披露的上述購股權詳情已在「購股權計劃」項下及財務報表附註39披露。

(3) 相聯法團股份之好倉

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

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

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

董事會報告

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

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

除上文所披露者外，於2010年12月31日，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2010年12月31日，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上的權益：

本公司股份之好倉

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

附註：

- (a) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。
- (b) Maoye Department Store Investment Limited乃MOY International Holdings Limited之全資附屬公司。該等權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露為黃茂如先生之權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於2010年12月31日，並無任何人士（權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外）擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購股權計劃

於2010年1月20日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），旨在向合資格參與者就彼等對本集團的貢獻提供鼓勵和獎勵。該計劃由購股權激勵計劃委員會管理，購股權激勵計劃委員會乃由董事會正式授權管理該計劃的委員會。

該計劃於截至2010年12月31日止年度的變動如下：

類別	授出日期	行使期	行使價 (每股港元)	購股權數目				於2010年 12月31日
				於2010年 1月1日	於年內授出	於年內失效	於年內 行使／註銷	
董事								
鍾鵬翼先生	2010年6月11日	A	2.81	—	198,000	—	—	198,000
	2010年6月11日	B	2.81	—	198,000	—	—	198,000
	2010年6月11日	C	2.81	—	204,000	—	—	204,000
				—	600,000	—	—	600,000
王福琴女士	2010年6月11日	A	2.81	—	792,000	—	—	792,000
	2010年6月11日	B	2.81	—	792,000	—	—	792,000
	2010年6月11日	C	2.81	—	816,000	—	—	816,000
				—	2,400,000	—	—	2,400,000
鄒燦林先生	2010年6月11日	A	2.81	—	198,000	—	—	198,000
	2010年6月11日	B	2.81	—	198,000	—	—	198,000
	2010年6月11日	C	2.81	—	204,000	—	—	204,000
				—	600,000	—	—	600,000

董事會報告

類別	授出日期	行使期	行使價 (每股港元)	購股權數目				
				於2010年 1月1日	於年內授出	於年內失效	於年內 行使/註銷	於2010年 12月31日
浦炳榮先生	2010年6月11日	A	2.81	—	198,000	—	—	198,000
	2010年6月11日	B	2.81	—	198,000	—	—	198,000
	2010年6月11日	C	2.81	—	204,000	—	—	204,000
				—	600,000	—	—	600,000
梁漢全先生	2010年6月11日	A	2.81	—	198,000	—	—	198,000
	2010年6月11日	B	2.81	—	198,000	—	—	198,000
	2010年6月11日	C	2.81	—	204,000	—	—	204,000
				—	600,000	—	—	600,000
				—	4,800,000	—	—	4,800,000
僱員合共	2010年6月11日	A	2.81	—	35,345,640	(253,440)	—	35,092,200
	2010年6月11日	B	2.81	—	35,345,640	(253,440)	—	35,092,200
	2010年6月11日	C	2.81	—	36,416,720	(261,120)	—	36,155,600
				—	107,108,000	(768,000)	—	106,340,000
其他合共	2010年6月11日	A	2.81	—	4,752,000	—	—	4,752,000
	2010年6月11日	B	2.81	—	4,752,000	—	—	4,752,000
	2010年6月11日	C	2.81	—	4,896,000	—	—	4,896,000
				—	14,400,000	—	—	14,400,000
				—	126,308,000	(768,000)	—	125,540,000

附註：

行使期：—

A： 2010年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

B： 2011年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

C： 2012年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

購股權的歸屬期自授出日期起至行使期開始為止。

緊接於2010年6月11日日授出日期前的本公司股份收市價為2.73港元。

於本年報日期，根據該計劃可發行之股份總數為388,445,600股，佔本公司已發行股份約7.5%。

關於該計劃及購股權授出之具體細節載於中期簡明綜合財務報表附註39。

董事會報告

可換股債券

本集團可換股債券的詳情載於財務報表附註37。

僱員

於2010年12月31日，本集團合共聘用員工約9,246人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應員工的表現、資歷及經驗而釐定。

足夠公眾持股量

截至本報告日，本公司之董事確認：基於公司可從公開渠道獲取之信息並且就董事所知，公司已保持上市規則所要求及聯交所同意的足夠公眾持股比例。

買賣或贖回本公司任何上市證券

於截至2010年12月31日止，本公司或附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市股份。

不競爭契據

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

截至本年度報告日，重慶解放碑店已經收到最高人民法院判決，該法院判決認定：重慶解放碑店與鑫隆達之租賃合同有效，雙方應當繼續履行。此外，截至本年度報告日，無錫茂業百福超級市場有限公司之所有業務已經合併至無錫茂業百貨有限公司。控股股東集團就轉讓於合併後之無錫茂業百貨有限公司及貴陽友誼集團的權益而提出的申請，尚未獲得相關政府部門的批復。

關聯交易

延期收購深圳市東方時代廣場項目

於2009年11月10日，本公司的全資附屬公司茂業百貨(中國)有限公司(「茂業百貨中國」)擬以19.28億港元之代價，向富安控股有限公司(「富安」)及茂業(中國)投資有限公司(「茂業中國」)收購中華兆業(控股)有限公司「中兆」之全部股權，以致本集團可擁有中兆之全資附屬公司深圳市東方時代廣場實業有限公司「深圳東方時代」所持有的目標物業(「收購事項」)。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生是富安、茂業中國的最終全資擁有人。

由於交易的各方需更多時間去完成收購，故茂業百貨中國、富安及茂業中國已於2010年2月6日同意延後茂業百貨中國須支付收購事項代價的時間。延期付款時間如下：

(a) 首期分期支付總代價的25%，將於2010年6月30日或之前支付，而非於股權轉讓協議項下的所有條件獲達成後7日內；(b) 第二期分期支付總代價的40%，依然於印花稅辦事處正式受理有關中兆將股份過戶至茂業百貨中國名下的轉讓文件後7日內支付；及(c) 第三期分期付款，即總代價的餘額，依然於富安完成轉讓中兆股份予茂業百貨中國起2年內支付。應完成中兆股份轉讓的時間已由於股權轉讓協議下所有先決條件獲達成後60日內延後至所有先決條件獲達成後220日。

由於交易的各方需更多時間去完成收購，故茂業百貨中國、富安及茂業中國已於2010年6月28日同意延後完成收購事項的時間至交易各方將分別決定的其它日期。除上文所披露者外，股權轉讓協議的所有其它條款保持不變，仍然有效。

持續關聯交易

租賃總協議

根據Maoye Holdings Limited(一家由黃茂如先生全資擁有的公司)與本公司於2009年5月18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各自的條款，繼續向控股股東集團(見下文定義)租用若干物業作經營百貨店之用。截至2010年12月31日，本集團與控股股東集團成員公司已訂立12份租賃協議，包括涉及8家百貨門店的10份百貨店租賃，2份辦公室及倉庫租賃。該等租賃協議乃本集團經考慮有關物業的地點及控股股東集團所提出的條款後訂立。

於截至2010年12月31日止年度內，根據租賃總協議，本集團承擔的該等租賃費用為人民幣121.8百萬元(2009年度：人民幣113.5百萬元)。

董事會報告

管理總協議

根據茂業集團有限公司(一家由黃茂如先生全資擁有的公司)與本公司於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，以維持本集團的利益，有助本集團日後對該等門店可能進行的收購。本集團提供的管理服務包括有關運營、會計、行政、廣告及宣傳、財務、營銷、人力資源、使用「茂業百貨」商標的授權、計算機軟件、信息技術以及其它訂約各方不時協議的有關管理百貨店的任何服務。管理總協議為期三年，本公司並擁有選擇權，可延長額外三年。管理總協議的條款乃按公平基準訂立。

截至2010年12月31日止年度內，根據管理總協議，本集團的管理費收入約為人民幣3.6百萬元(2009年度：人民幣3.0百萬元)。

發展服務總協議

於2009年5月18日，Maoye Holdings Limited與本公司訂立發展服務總協議(「發展服務總協議」)以規管本集團就興建及發展物業聘請控股股東集團的事宜。根據發展服務總協議，控股股東集團須就本集團應付的發展費用而負責興建及發展物業(或訂約方同意興建及發展之部份物業)。

發展服務總協議項下的交易於本集團的日常及一般業務中訂立。發展服務總協議為期三年，除非其中一方終止協議或根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)其重續未能取得獨立股東之批准，否則將自動續約三年。

截至2010年12月31日止年度，本集團基於發展服務總協議已向獨立承建商直接支付人民幣77.8百萬元的開發成本，本集團未發生應付控股股東發展服務費。

租賃深圳市友誼城大廈

於2010年4月7日，本公司的全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」）與深圳市友誼貿易中心有限公司（「深圳友誼」）訂立租賃協議，以租賃位於中國深圳市友誼路63號的友誼城大廈的首四層及友誼城大廈A棟的五至六樓，總樓面面積為26,000平方米，用以經營一間茂業品牌百貨商店。租金為每年人民幣33,900,000元（包括每年人民幣3,600,000元的裝修及升級費用）。租賃期為自2010年5月1日起計為期三年，除非租戶終止協議，否則將自動續約，總租期不超過十二年。於租賃期的首兩年內，倘若茂業商廈於經營租賃物業的首兩個年度內遭受累積淨虧損，則深圳友誼須向茂業商廈支付金額相當於累積淨虧損的款項。根據茂業商廈與深圳友誼於2010年8月簽署的補充協議，該條款修改為倘若茂業商廈於經營租賃物業的首兩個年度內遭受淨虧損，則深圳友誼須向茂業商廈按年度支付金額相當於淨虧損的款項。深圳友誼須負責租賃物業的全部裝修工程並承擔其費用。租賃協議的條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立。租賃協議的租金及年度上限乃參考附近地區類似物業的現有市場租金而予以釐定。本公司副董事長、執行董事鐘鵬翼先生是深圳友誼的40%權益擁有人。

於截至2010年12月31日止年度內，根據上述的租賃協議，本集團承擔的該等租賃費用為人民幣22百萬元。

根據本集團與深圳友誼的租賃協議，倘在租賃期前兩年的年度內，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損，該虧損將由深圳友誼承擔。截至2010年12月31日，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損人民幣6,686,000元，此損失根據租賃協議由深圳友誼承擔。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確認，上述持續關連交易的訂立：

- (i) 屬本集團的日常業務；
- (ii) 按正常商業條款，或按本集團不遜於獨立第三方可取得或提供的條款訂立；及
- (iii) 依據規管該等交易的有關協議進行，有關條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已確認，上述交易已由董事會批准，以及按監管交易的相關協議訂立，並無超過於2009年6月26日股東特別大會上批准及刊載於本公司2010年4月8日公告內之相關上限。

董事會報告

董事於競爭業務的權益

除下述披露以外，於2010年12月31日，概無董事或彼等各自的聯繫人於足以或可能直接或間接與本集團業務構成競爭的業務中擁有權益：

- (i) 黃茂如先生持有茂業重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。有關該等公司及黃先生於該等公司之權益的詳情載於招股章程。按招股章程中所述，控股股東集團已向本集團授出購買該等公司全部或部分權益的選擇權。
- (ii) 鍾鵬翼先生持有深圳市友誼貿易中心有限公司及深圳市友誼城百貨有限公司的權益。有關該等公司及鍾先生於該等公司所持的權益詳情載於招股章程。按招股章程中所述，為了處理任何由鍾先生於該等公司的權益及董事職務上所引起的利益衝突，於討論或決議與該等公司關聯事宜的董事會會議，鍾先生須放棄參與會議、商議或投票，且鍾先生將不會計入此等董事會會議的法定人數內。

主要客戶及供應商

由於本集團主要從事零售業務，截至2010年12月31日止年度，概無任何客戶及供應商佔本集團收入或購貨額5%以上。此外，截至2010年12月31日止年度，於2010年12月31日擁有本公司已發行股本5%或以上權益的董事或股東或彼等各自的聯繫人，概無於本集團五大客戶及供應商當中擁有任何權益。

企業管治報告

有關本公司之企業管治常規之詳情載於本年報「企業管治報告」內。

結算日後事項

本集團結算日後事項的詳情載於財務報表附註50。

核數師

本公司之核數師安永會計師事務所之任期將屆滿，惟符合資格並願意獲重新委聘。於即將召開的股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

茂業國際控股有限公司

黃茂如

董事長

2011年2月28日



至茂業國際控股有限公司全體股東
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審核第53至167頁所載茂業國際控股有限公司(「該公司」)及其附屬公司(合稱「該集團」)之綜合財務報表，當中包括於2010年12月31日之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策及其他附註說明。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計標準委員會頒佈之國際財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製真實而公允呈列的該等綜合財務報表，同時負責董事認為與編製綜合財務報表相關且必要的內部控制，以確認綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據國際財務報告準則真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於2010年12月31日之經營狀況，及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2011年3月1日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
持續經營業務			
收入	5	2,197,282	1,426,009
其他收入	6	551,068	406,062
經營收入總額		2,748,350	1,832,071
主營業務成本	7	(747,147)	(429,935)
僱員開支	8	(245,640)	(134,268)
折舊及攤銷		(211,107)	(152,525)
經營租金開支	9	(172,829)	(131,176)
其他經營開支	10	(488,437)	(339,413)
其他收益	11	34,251	57,995
經營利潤		917,441	702,749
融資成本	12	(113,780)	(58,427)
應佔聯營公司損益		1,659	269
持續經營業務產生除稅前利潤		805,320	644,591
所得稅	13	(197,840)	(144,505)
持續經營業務產生的年度利潤		607,480	500,086
非持續經營業務			
非持續經營業務產生的年度利潤	15	16,606	4,084
本年利潤		624,086	504,170
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人	14	576,597	470,107
非控股股東權益		47,489	34,063
		624,086	504,170

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
母公司權益持有人應佔每股盈利			
基本			
本年利潤產生	17	人民幣11.2分	人民幣9.1分
持續經營業務產生年度利潤			
		人民幣11.0分	人民幣9.1分
稀釋			
本年利潤產生		人民幣11.2分	人民幣9.1分
持續經營業務產生年度利潤			
		人民幣11.0分	人民幣9.1分

應付股息及擬派股息之詳情請見財務報附註16。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度利潤	624,086	504,170
其他全面收益		
可供出售權益投資		
公允價值變動	108,908	367,224
所得稅影響	(25,993)	(91,024)
	82,915	276,200
海外業務換算產生的匯兌差額	(1,822)	(93)
本年度除稅後其他全面收益	81,093	276,107
本年度除稅後全面收益總額	705,179	780,277
以下人士應佔利潤：		
母公司權益所有人	657,690	746,214
非控制性股東權益	47,489	34,063
	705,179	780,277

綜合財務狀況表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
物業·廠房及設備	18	2,437,213	1,637,471
投資物業	19	292,199	104,103
土地租賃預付款項	20	3,657,010	2,290,912
商譽	21	537,050	95,997
其他無形資產	22	4,148	3,237
於聯營公司投資	24	11,904	13,437
可供出售權益投資	25	635,398	1,331,829
其他資產	26	2,458	2,458
預付款項	32	1,115,458	696,169
遞延稅項資產	27	61,647	34,449
非流動資產總額		8,754,485	6,210,062
流動資產			
存貨	28	166,419	100,714
持有待售物業		485,287	—
發展中物業	29	1,177,562	—
按公允值計入損益的權益投資	30	11,271	39,168
應收貿易款項	31	15,794	268
預付款項、按金及其他應收款項	32	402,778	386,356
應收關聯方款項	46(b)	9,919	3,739
已抵押存款	33	1,350	12,902
現金及現金等價物	33	1,024,073	457,001
		3,294,453	1,000,148
分類為待出售之處置組的資產		—	37,404
流動資產總額		3,294,453	1,037,552
流動負債			
應付貿易款項及票據	34	1,688,373	933,043
已收按金·應計費用及其他應付款項	35	1,611,369	750,438
計息銀行貸款及其他借款	36	851,024	163,667
應付關聯方款項	46(b)	4,249	2,337
應付所得稅		115,076	66,179
		4,270,091	1,915,664

綜合財務狀況表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
與分類為待出售之處置組直接相關的負債		—	9,504
流動負債總額		4,270,091	1,925,168
流動負債淨額		(975,638)	(887,616)
總資產減流動負債		7,778,847	5,322,446
非流動負債			
可換股債券負債	37	860,441	—
計息銀行貸款	36	1,564,776	1,268,300
遞延稅項負債	27	413,079	298,559
非流動負債總額		2,838,296	1,566,859
資產淨額		4,940,551	3,755,587
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	38	461,587	461,587
可換股債券之權益部分	37	119,125	—
儲備	40(a)	3,318,872	2,887,939
擬派末期股息	16	—	67,800
		3,899,584	3,417,326
非控制性股東權益		1,040,967	338,261
權益總額		4,940,551	3,755,587

黃茂如
董事

王斌
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日

	母公司權益持有人應佔												
	已發行股本 人民幣千元 (附註38)	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元 (附註39)	可換股債券之 權益部分 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	法定 盈餘公積 人民幣千元	可供出售 權益投資 重估儲備 人民幣千元	匯率 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	撥派 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2010年1月1日	461,587	1,875,369	-	-	77	154,710	335,319	(55,290)	577,754	67,800	3,417,326	338,261	3,755,587
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	576,597	-	576,597	47,489	624,086
其他綜合收益：													
可供出售權益投資稅後 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	82,915	-	-	-	82,915	-	82,915
外幣報表折算差異	-	-	-	-	-	-	-	(1,822)	-	-	(1,822)	-	(1,822)
綜合收益合計	-	-	-	-	-	-	82,915	(1,822)	576,597	-	657,690	47,489	705,179
在一項可供出售權益投資 變為聯營公司當日將 其沖回至原始投資成本	-	-	-	-	-	-	(185,199)	-	-	-	(185,199)	-	(185,199)
購買附屬公司(附註28和29)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	623,911	623,911
投資附屬公司產生 非控制性權益 儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,350	43,350
發行可轉換公司債券(附註37)	-	-	-	119,125	-	37,795	-	-	(37,795)	-	119,125	-	119,125
已宣告發放2009年股利(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67,800)	(67,800)	-	(67,800)
權益結算購股權安排	-	-	39,469	-	-	-	-	-	-	-	39,469	-	39,469
已派2010年中期股利(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	(81,027)	-	(81,027)	-	(81,027)
一家附屬公司已派股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,044)	(12,044)
於2010年12月31日	461,587	1,875,369*	39,469*	119,125	77*	192,505*	233,035*	(57,112)*	1,035,529*	-	3,899,584	1,040,967	4,940,551

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日

	母公司權益持有人應佔							總計	少數		
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	法定盈餘公積	可供出售權益投資重估儲備	匯率波動儲備	留存盈利		擬派末期股息	股東權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2009年1月1日	461,587	1,875,369	77	143,056	59,119	(55,197)	259,577	99,658	2,843,246	297,859	3,141,105
本年利潤	-	-	-	-	-	-	470,107	-	470,107	34,063	504,170
其他綜合收益：											
可供出售權益投資稅後公允價值變動	-	-	-	-	276,200	-	-	-	276,200	-	276,200
外幣報表折算差異	-	-	-	-	-	(93)	-	-	(93)	-	(93)
綜合收益合計	-	-	-	-	276,200	(93)	470,107	-	746,214	34,063	780,277
購買附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,041	15,041
收購非控股股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,702)	(8,702)
收益留存	-	-	-	11,654	-	-	(11,654)	-	-	-	-
宣告發放2008年股利	-	-	-	-	-	-	-	(99,658)	(99,658)	-	(99,658)
發放2009年中期股利	-	-	-	-	-	-	(72,476)	-	(72,476)	-	(72,476)
擬派2009年末期股息	-	-	-	-	-	-	(67,800)	67,800	-	-	-
於2009年12月31日	461,587	1,875,369*	77*	154,710*	335,319*	(55,290)*	577,754*	67,800	3,417,326	338,261	3,755,587

* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中之綜合儲備人民幣3,318,872,000元(2009年：人民幣2,887,939,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動產生現金流量			
除稅前利潤			
持續經營業務產生除稅前利潤		805,320	644,591
非持續經營業務產生除稅前利潤		22,153	5,465
調整如下：			
利息收入	6	(7,500)	(6,062)
折舊及攤銷		211,627	154,120
商譽減值	10	—	4,800
應收貿易款項的減值／(減值撥回)	10	(1,042)	15
存貨減值撥回	10	(678)	(4,154)
其他應收款項的減值／(減值撥回)	10	42	(523)
視同處置聯營投資收益	11	(7,273)	—
出售物業、廠房及設備項目收益／(損失)	11	1,314	(1,164)
出售土地租賃預付款項收益	11	(3,162)	(62)
出售土地租賃預付款項及房屋建築物收益	11	—	(29,709)
出售附屬公司及聯營公司收益	11/15	(22,188)	(4,626)
出售投資性物業收益	11	(1,261)	(558)
按公允值計入損益的權益投資公允價值變動損失／(收益)	11	2,105	(8,954)
出售按公允值計入損益的權益投資所得收益	11	(3,368)	(1,099)
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	11	(80)	(70)
收到可供出售的權益投資的股息	11	(3,881)	(592)
融資成本	12	113,780	58,427
所佔聯營公司損益		(1,659)	(269)
以股份結算之購股權開支	39	39,469	—
		1,143,718	809,576
持有待售物業減少		28,311	—
發展中物業增加		(95,111)	—
存貨減少／(增加)		(39,970)	18,512
應收貿易款項減少		22,549	1,738
預付款項及其他應收款項減少		101,699	8,265
應收關聯方款項減少／(增加)		(6,180)	1,347
應付貿易款項及票據增加／(減少)		508,151	(78,373)
已收按金、應計費用及其他應付款項增加		160,054	27,660
應付關聯方款項增加／(減少)		1,912	(548)

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營所得現金		1,825,133	788,177
已收利息		7,500	6,062
已付中國稅項		(169,098)	(111,433)
經營活動產生之現金淨流入		1,663,535	682,806
投資活動產生的現金流量			
收到聯營公司股息		484	2,098
購買物業·廠房及設備項目		(528,733)	(364,910)
預付物業·廠房及設備項目		(7,576)	(51,683)
投資性物業增加		(5,692)	—
出售物業·廠房及設備項目所得款項		3,848	4,041
出售投資性物業所得款項		9,858	820
出售一家聯營公司所得款項		7,500	10,000
購買可供出售權益投資		(9,000)	(474,251)
出售可供出售權益投資收益		208	—
購買土地租賃預付款		(479,602)	(161,012)
預付土地租賃預付款		(762,950)	(353,800)
出售土地租賃預付款及樓宇所得款項		—	29,818
出售土地租賃預付款		5,615	128
購買其他無形資產		(662)	(2,881)
購買按公允值計入損益的權益投資		(236)	(27,775)
出售按公允值計入損益的權益投資所得款項		30,116	3,239
收購附屬公司		(299,401)	(245,502)
收購債權		(20,034)	(55,850)
收購附屬公司額外權益		—	(9,884)
收購附屬公司預付款		(255,574)	—
出售附屬公司		15,232	—
預收出售一家附屬公司所得款項		—	3,000
收到按公允值計入損益的權益投資的股息		80	70
收到可供出售的權益投資的股息		3,881	592
投資活動產生的現金淨流出		(2,292,638)	(1,693,742)

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量			
發行可換股債券所得款項	37	976,437	—
新增銀行貸款		1,182,108	1,330,000
償還銀行貸款		(755,975)	(485,033)
已付利息		(105,501)	(67,420)
對附屬公司增資		43,350	—
已付2009年末期股息		(67,800)	(99,658)
已付中期股息		(81,027)	(72,476)
已付附屬公司股息		(12,044)	—
抵押銀行存款的減少／(增加)		21,552	(511)
融資活動產生的現金淨流入		1,201,100	604,902
現金及現金等價物淨增加額			
匯率變動的影響，淨額		(9,693)	(97)
期初現金及現金等價物		461,769	867,900
期末現金及現金等價物			
現金及現金等價物的餘額分析			
現金及銀行存款餘額	33	1,024,073	457,001
財務狀況表所載現金及現金等價物		1,024,073	457,001
劃分為待出售之處置組的現金及現金等價物		—	4,768
現金流量表所載現金及現金等價物		1,024,073	461,769

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	23	143,788	143,788
流動資產			
預付款項及其他應收款	32	16	400
應收附屬公司款項	23	2,696,139	1,949,604
現金及現金等價物	33	4,804	3,970
流動資產總額		2,700,959	1,953,974
流動負債			
其他應付款及應計費用	35	435	4,819
應付附屬公司款項	23	17,565	20,599
流動負債總額		18,000	25,418
流動資產淨額		2,682,959	1,928,556
總資產減流動負債		2,826,747	2,072,344
非流動負債			
可換股債券負債		860,441	—
非流動負債合計		860,441	—
資產淨額		1,966,306	2,072,344
權益			
已發行股本	38	461,587	461,587
可換股債券之權益部分	37	119,125	—
儲備	40(b)	1,385,594	1,542,957
擬派末期股息	16/40(b)	—	67,800
權益總額		1,966,306	2,072,344

黃茂如
董事

王斌
董事

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

1. 公司資料

茂業國際控股有限公司(「本公司」)於2007年8月8日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法案，以經合併及修訂者為準)註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，而本公司總辦事處及主要營業地點則位於中華人民共和國深圳深南東路4003號世界金融中心36樓。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於中國大陸從事百貨店經營及管理業務。

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

2.1 編製基準

此等財務報表是根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，包括現時仍然生效由國際會計標準委員會(「國際會計標準委員會」)批准之準則及詮釋以及由國際會計標準委員會批准之國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋，並按照香港公司條例之披露規定編製。除列示已上市股權投資採用公允價值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本常規法編製。除另有注明者外，此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均調整至最接近之千元。

於2010年12月31日，本集團的流動負債淨額約人民幣975,638,000元。儘管錄得流動負債淨額，在計及運營產生的現金流量及可使用的銀行授信額度後，董事認為按持續經營基礎編製財務報告是恰當的。

2.1 編製基準 (續)

合併基準

於2010年1月1日後之合併基準

該等綜合財務報表由本集團於2010年12月31日的財務報表組成。附屬公司的財務報表是按照相同的會計期間和會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起全面綜合計算，並繼續綜合計算，直至該控制權終止之日為止。一切集團內部交易所產生的收入、費用及未實現盈虧，股利及集團內部結餘均已於合併時悉數抵消。

即使附屬公司之虧損歸屬於非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，虧損仍然必須歸屬於非控股權益。

對附屬公司所有權之變動如無導致喪失對該附屬公司之控制權，則作為權益交易入帳。

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

於2010年1月1日前之合併基準

上述若干規定已被本集團追溯應用，而以下差異將以特定方法從先前之合併基準中結轉過來。

- 於二零一零年一月一日前收非控股權益(前稱少數股東權益)採用母公司遞延法入帳，其中所收購淨資產的代價與所佔賬面值之間的差額確認為商譽。
- 對於集團產生的虧損將分配到非控股權益，直到其結餘減少至零為止。任何更一步的虧損只分配到母公司中，除非非控股權益受到法律約束須承擔該虧損，否則該虧損不會被分配到非控股權益。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.2 會計政策和會計披露信息修正

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新的對國際財務報告準則的詮釋及修訂：

國際財務報告準則第1號(經修訂)	首次採用國際財務報告準則
國際財務報告準則第1號之修訂	對國際財務報告準則第1號：首次採用國際財務報告準則的修改
國際財務報告準則第2號之修訂	對國際財務報告準則第2號：股份支付的修改
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
國際會計準則第27號(經修訂)	合併財務報表和單獨財務報表
國際會計準則第39號之修訂	國際會計準則第39號修訂－金融工具：確認及計量-合資格對沖項目
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分配非現金資產
國際財務報告準則第5號之修訂	對國際財務報告準則第5號：持有待售的非流資產和終止經營的修改
已包含於在2008年5月頒布的 對國際財務報告準則的改進內 2009年國際財務報告準則之改進	2009年4月頒布對多項國際財務報告準則的修訂

除採納以下載列詳述的首批准則修訂彙編中國際財務報告準則第3號(經修訂)，國際會計準則第27號(經修訂)以及二零零九年國際財務會計準則新修訂的國際會計準則第7號之修訂，國際會計準則第17號之修訂和國際會計準則第36號之修訂，採納該等新訂的詮釋和修訂對綜合財務報表並無重大財務影響。

採納此等新訂及經修訂國際財務報告準則之主要影響載列如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號(經修訂)：業務合併和國際會計準則第27號(經修訂)合併財務報表和單獨財務報表

國際財務報告準則第3號(經修訂)引入與業務合併相關會計處理的一系列變動，該等變動將對非控股權益的初始確認，交易成本的確認，或有事項的初始計量以及企業分步合併將產生影響。該等變動將會對已確認商譽的數額、收購發生期間已報告業績及未來報告的業績產生影響。

國際會計準則第27號(經修訂)要求將附屬公司所有權權益的變動(並未失去控制權)作為一項股權交易入帳。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了附屬公司所產生虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理。與之相關的財務報告準則的修訂包括但不僅限於國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第12號所得稅、國際會計準則第21號匯率變動的影響、國際會計準則第28號對聯營公司投資和國際會計準則第31號對合營公司投資。

該等修正的會計準則對2010年1月1日之後的發生的業務合併、失去附屬公司控制權以及非控股股權交易的會計處理產生影響。

2.2 會計政策和會計披露信息修正 (續)

(b) 國際會計標準委員會於2009年4月頒佈2009年國際財務報告準則之改進。各項準則均單獨附有過渡性規定。採納其中若干修訂將導致會計政策變更，但並未對本集團的財務狀況和經營成果產生任何影響。其中本集團適用之主要修訂如下：

- 國際會計準則第7號現金流量表要求只有會於財務狀況報表中被確認為資產的開支方才可以分類為投資活動引起的現金流量。
- 國際會計準則第17號租賃刪除了將土地劃分為租賃的分類指引。據此，將土地租賃分類為經營租賃或融資租賃都與國際會計準則第17號的總體指引相一致。
- 國際會計準則第36號資產減值：闡明在業務合併中可獲分配產生的商譽的最大單位為在國際財務報告準則第8號業務分部中定義的為財務報告報告目的彙集之前的業務分部。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則之影響

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

國際財務報告準則第1號之修訂	國際財務報告準則第1號修訂－首次採用國際財務報告準則－首次採納者之額外豁免 ²
國際財務報告準則第1號之修訂	國際財務報告準則第1號修訂－首次採用國際財務報告準則－嚴重惡性通貨膨脹與首次執行準則主體固定日期的消除 ⁴
國際財務報告準則第7號之修訂	國際財務報告準則第7號修訂金融工具：金融資產轉移之披露 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際會計準則第12號	國際會計準則第12號所得稅修訂－遞延稅項：相關資產的收回 ⁵
國際會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 ³
國際會計準則第32號之修訂	國際會計準則第32號修訂金融工具：呈列－供股之分類 ¹
國際財務報告詮釋委員會第14號之修訂	國際財務報告詮釋委員會第14號修訂－最低資金要求的預付款項 ³
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則之影響(續)

除上述者外，為消除不一致及澄清措辭，國際會計標準委員會也已頒佈對二零一零年度國際財務報告準則的改進，其中載列對多項國際財務報告準則作出修訂。國際財務報告準則第3號之修訂、國際會計準則第27號之修訂從二零一零年七月一日開始生效，國際財務報告準則第1號，國際會計準則第7號，國際會計準則第34號之修訂以及國際財務報告詮釋委員會第13號之修訂均於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設有過渡性條文。

- 1 2010年2月1日或之後的年度期間起採納
- 2 2010年7月1日或之後的年度期間起採納
- 3 2011年1月1日或之後的年度期間起採納
- 4 2011年7月1日或之後的年度期間起採納
- 5 2012年1月1日或之後的年度期間起採納
- 6 2013年1月1日或之後的年度期間起採納

上述此等新訂及經修訂國際財務報告準則之對本集團預期的主要影響載列如下：

2009年11月發佈的國際財務報告準則第9號是完全替代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面階段第一階段的第一部分。該階段著重關注金融資產的分類及計量。該準則要求實體綜合考量其管理金融資產的商業模式和合約內現金流的實質，在金融資產後續計量中選取攤余成本或公允價值計量，以代替之前將金融資產分為四個類別的方法。相比國際會計準則第39號，新準則旨在促進並簡化金融資產的分類及計量方法。

2010年10月發佈的國際財務報告準則第9號之新增以闡述金融負債，並將國際會計準則第39號中關於現行的金融工具終止確認原則納入國際財務報告準則第9號。此新定準則的大部分內容是採納的香港會計準則第39號的原文內容，其中變動的部分主要是指定為以公允價計入損益的金融負債的計量方法。此等以公允價值計量的金融負債由於信用風險產生的公允價值變動收益或損失應記錄在其他綜合收益科目。其餘的公允價值變動應記錄在收益或損失，除非此等記錄在其他綜合收益的公允價值變動會引起或增大會計收益或損失的不配比。但是，本次新增準則不涵蓋以公允價值模型計量的銀行融資承諾及金融擔保合同。

國際財務報告準則第9號旨在完全代替國際會計準則第39號。在此之前，國際會計準則39號對套期保值和金融資產減值的會計處理指引依然有效。本集團預期自2013年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。

國際會計準則第24號(經修訂)闡明並簡化關聯人士的定義。並部分豁免了與政府相關的主體與同一政府控制、共同控制或實施重大影響的主體交易的關聯方披露要求。本集團預期自2011年1月1日起採納國際會計準則第24號(經修訂)。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則之影響(續)

雖然採取修訂和新增的會計準則將會對會計政策產生影響，此述修正的準則不會對本集團的關聯方交易披露產生影響，因為本集團無重大與政府關聯企業的交易。

國際財務報告準則之改進於2010年5月頒佈，頒佈了一系列對國際財務報告準則的修訂。本集團預期自2011年1月1日採納國際會計準則之修訂。惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設有過渡性條文。此述修訂會導致會計政策的變更，採納該等新的詮釋和修訂對中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。採納此等新訂及經修訂國際財務報告準則之對本集團之主要影響載列如下：

- (a) 國際會計準則第3號業務合併：闡述了關於國際財務報告準則第7號，國際會計準則第32號及國際會計準則第39號的修訂，該等修訂系關於消除由非適用於業務合併日在國際財務報告準則第3號(2008年頒佈)頒佈前產生的或有事項考量的豁免。

此外，此修訂限制了關於非控股股權以恰當列示其所有人在清算時應享有的實體淨資產的份額的計量方法的選擇。不同於之前可選用公允價值或與非控股權益對應的可辨認淨資產應享有份額計量，修訂要求除非其他的國際財務報告準則要求對此種非控股權益採用其他計量基礎，其他非控股權益應採取合併日的公允價值計算。此修訂還詳述了非替代性和自願替代性的股份支付的會計處理方法。

- (b) 國際會計準則第1號財務報表之呈列：申明關於權益各部分的其他去全面收益分析可以選擇在所有者權益變動表或財務報表附註中列示。
- (c) 國際會計準則第27號合併財務報表和單獨財務報表：要求從國際會計準則第27號(2008年修訂)之後對國際會計準則21號，國際會計準則第28號和國際會計準則第31號的修訂應當在2009年7月1日之後開始的年度期間生效，如果國際會計準則第27號提前應用，修訂也會相應提前生效。
- (d) 國際財務報告詮釋委員會第13號客戶忠誠度項目要求當客戶忠誠獎勵的公允價值是依據客戶可獲得價值計算時，授予非參與忠誠度項目的客戶的折扣或獎勵的價值應被納入考量。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

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

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

聯營公司

聯營公司為一家不屬附屬公司或共同控制企業的實體，而本集團對其擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益，且可對其發揮重大影響力。

本集團於聯營公司的投資按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入合併財務狀況表。本集團所佔聯營公司的收購後業績及儲備，分別計入綜合收益表及綜合權益變動表。本集團與聯營公司進行交易所產生的未實現盈虧乃按本集團於聯營公司的投資抵消，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司產生的商譽包含在本集團對聯營公司的投資金額內，並且不單獨進行減值測試。

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

業務合併及商譽

2010年1月1日之後的業務合併

業務合併採取購買法核算，合併對價應採取購買日的公允價值，即合併日集團支付的資產公允價值，集團應付被合併方前所有者的負債以及作為合併對價發行的權益價值總和。對每項業務合併，合併方通過計算公允價值或者佔可辨認淨資產的份額以確認非控股權益價值。發生的合併費用應計入損益。

當集團進行業務合併時，在合併日對合併取得的金融資產和金融負債價值按照合同條款，經濟狀況進行分類評估，此述包含對被收購公司嵌入式的衍生金融工具進行拆分。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

2010年1月1日之後的業務合併(續)

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

合併方轉入的或有事項應在合併日按照公允價值重新計量，此或有事項公允價值的後續變動應按照國際會計準則39號的規定計入收益或損失，或者計入其他綜合收益。如果此等或有事項被劃歸為所有者權益，其不能進行重新計量直至作為所有者權益處置為止。

初始確認的商譽成本為支付的合併對價、確認的非控股權益以及其他本集團之前持有之被合併方的權益投資的公允價值核合計數超過被合併方收購日可辨認淨資產公允價值之差額。如果該等合計數低於可辨認淨資產公允價值，則需在經過重新評估後將其確認為廉價收購收益並計入收益或虧損。

初始確認後，商譽採用成本減累計減值虧損作為後續計量之方法。每年檢查商譽的賬面值有否減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值可能減值，則會即時檢查。就減值測試而言，業務合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團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)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

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。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

2005年1月1日以後2010年1月1日之前的業務合併

與上述準則建立在預期應用的基礎相比，以下列示的差異應用在2005年1月1日以後2010年1月1日之前的業務合併：

業務合併採取的是購買法核算，與合併交易相關的直接相關費用構成業務合併的成本。非控股權益(前稱為少數股東權益)是按照被合併方在合併日可辨認淨資產的公允價值份額計算。

分步合併將作為幾次獨立的合併核算。任何新購入的權益不影響此前確認的商譽。

當本集團合併一項業務，獲取的獨立於主合同的衍生金融工具無須進行重新評估，除非此次合併影響到合同條款並對現金流造成極大影響，此時重新評估是必須的。

或有對價僅在本集團負有一項現時義務，並將很有可能導致現金流出，並且现金流出的金額可以可靠確定時才予以確認。對此或有對價的後續調整作為商譽的一部分確認。

非金融資產(除商譽外)減值

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

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

於每個報告日均會評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少。如出現任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就商譽及特定金融資產以外的資產所確認的減值虧損僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有所轉變時，方可撥回，但是撥回的金額不可高於假設過往年度並無確認該資產的減值虧損的情況下資產應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該等減值損失的撥回將計入其產生期間的收益表內。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

在下述情況下某一方會被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方直接或間接透過一個或多個中間人(i)控制、被控制或與本集團被共同控制；(ii)持有本集團權益，對本集團有重大影響力；或(iii)能共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為本集團或其任一控股公司之主要管理層成員；
- (d) 該方是上文(a)或(c)項所述任何人士之親密家庭成員；或
- (e) 該方是一個實體，且是上文(c)或(d)項所述的任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力之實體或享有重大投票權之實體；或
- (f) 該方提供一個僱傭後福利計劃予本集團僱員或任何本集團相關人士的實體作為福利。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備被分類為待售資產或作為處置組的一部分被分類為待出售資產時，不再對其計提折舊並按國際會計準則第5號處理，如「非流動資產及待出售之處置組」之詳述。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維護開支，一般於產生期間自綜合收益表扣除。倘有關開支明顯有助提高日後使用物業、廠房及設備項目預期可取得的經濟利益，且能可靠衡量項目成本，則有關開支轉為資本，作為該資產的額外成本或作為重置部分。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊 (續)

每項物業、廠房及設備按其估計可使用年限，以直線法計算折舊以攤銷成本至其估計殘值。主要的適用估計可使用年限及剩餘價值如下：

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

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

殘值、可用年限及折舊方法將至少於每個結算日審核並按需要做出調整。

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

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限介於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綜合收益表確認。

倘一項投資物業變為物主使用，可將其劃歸物業、廠房及設備，其重分類日的賬面價值成為其原值。一項物業、廠房及設備由於用途改變成為投資物業，其重分類日的賬面價值成為其原值。未來作為投資物業的在建或發展中物業被分類為投資物業。

發展中物業

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

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

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

非流動資產及待出售之處置組

倘非流動資產及處置組之賬面值未來將主要通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為待出售項目。僅於該資產或處置組可於現況下即時出售時(即使須滿足的銷售條款也為常規性或習慣性條款)，同時該出售機會相當高，本條件方視為達成。被分類為處置組的子公司所有的資產和負債均需重分類為待出售，而不論本集團是否在出售後仍將持有該附屬公司的非控股權益。

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

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他無形資產 (商譽除外)

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

經營租賃

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

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

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

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，該等金融資產分類如下：

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。為於短期內出售而購入的金融資產均列為持作買賣。該類別包括本集團所涉及沒有指定為按國際會計準則第39號所定義套期關係中套期工具的金融資產。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。按公允值計入損益的金融資產按公允值記錄於財務狀況表並將公允值變化在綜合收益表確認。該等公允淨值變動不包括此等金融資產所賺取的任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」一段所載的政策確認。

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

貸款及應收款項

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，並沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，並包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率的攤銷包括於綜合收益表的融資收入一項內。減值損失於綜合收益表的其他經營開支一項內確認。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售的金融資產

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

於首次確認後，可供出售金融資產按公允值後續計量，而有關未實現盈虧確認為其他全面收益中的可供出售權益投資重估儲備，直至投資終止確認或投資被確定出現減值為止，屆時過往在權益入帳的累計盈虧均計入綜合收益表的其他收入，或者該投資被確定減值，屆時該等投資的減值虧損計入綜合收益表中的其他運營費用並撥出可供出售投資重估儲備。所賺取的利息及股息分別列報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」一段所載的政策於綜合收益表中確認為其他收入。

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帳。

本集團評估可供出售的金融資產以判斷其於短期內出售的能力和意圖是否恰當。當本集團由於市場喪失活躍性而無法交易該金融資產或管理層於可預見期間內出售其的意圖發生明顯變化時，本集團將重分類這些金融資產(極少情況)。當金融資產符合貸款及應收款項的定義且本集團有意圖和能力在可預見的期間或到期前持有該資產時被允許重分類至貸款及應收款項。僅當實體有能力和意圖持有該金融資產至到期日期時被允許重分類至持有至到期投資。

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產終止確認

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

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

倘本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，而並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則資產將就本集團後續參與有關資產的程度確認入帳。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

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

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

以攤銷成本入帳的資產

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

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

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

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

以成本入帳的資產

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帳的非上市權益工具出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產當時市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。這些資產的減值虧損不予撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融資產

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

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

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

金融負債

初步確認及計量

國際會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公允值計量而其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款或借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付帳款及其他應付款，應付關聯人士款項以及計息貸款及借貸。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

後續計量

金融負債的計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：

貸款及借貸

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

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

財務擔保合約

本集團的財務擔保合約乃因特定債務人不能支付款項(與債務工具所述條款一致)而應向合約持有人支付款項以彌補其由此招致的損失之合約。財務擔保合約首次按公允值並按發行財務擔保合約的直接交易成本調整後確認為負債。於首次確認後，本集團按下列兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)於結算日履行有關責任之最佳估計開支金額；(ii)首次確認金額減(如適用)累計攤銷金額。

可換股債券

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債的終止確認

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，會終止確認金融負債。

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

金融工具的抵消

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

金融工具公允值

在活躍的金融市場中交易的投資公允值乃參考於市場價或經銷商的市場報價而定(好倉之買價和淡倉之賣價)，不扣減任何交易費用。對於並無交易活躍市場的投資，公允值由該等估值方法確定。該等估值方法包括採用近期的公允市場交易；參照大致相同的其他工具的當前市場價值及貼現現金流量分析。

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)入帳。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。

持有待售已落成物業

持有待售已落成物業是以成本和其可變現淨值較低者計量，其成本是根據建築物和土地合計成本按比例分攤至此未售物業中。可變現淨值依本公司董事基於現行市場價值預估單項物業的價值為基礎確定。

現金及現金等價物

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

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途並無限制的銀行存款。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

撥備

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

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

現金折扣券負債

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

所得稅

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

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延所得稅乃使用負債法就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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

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

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

收入確認

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

- (a) 特許專櫃銷售佣金於相關特許專櫃經銷商銷售商品時予以確認。
- (b) 商品直銷及物業銷售於所有權的重大風險及回報轉歸買方時確認，惟本集團對所售商品或物業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。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

- (d) 提供管理服務時確認來自經營百貨店的管理費收入。
- (e) 提供管理服務時確認從供應商及專櫃收取的行政與管理費收入、促銷收入及信用卡手續費收入。
- (f) 利息收入以實際利率法按應計基準確認，即於財務工具預期有效期內將估計未來現金收益貼現至財務資產賬面淨值的利率。
- (g) 股息會在股東收取款項的權利被確立時確認。

以股份為基礎的支付交易

本公司設立購股權計劃，為對本集團成功營運有卓越貢獻的合資格參與者提供獎勵。本集團僱員(包括董事)以股權付款交易的方式收取酬金，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(權益結算交易)。

員工的權益結算交易的成本是按照其授予日的公允值確定，該公允值由外部估值師採取外部二項式模型計算，此詳述請參見資產負債表第39條備註。

權益結算交易成本，連同權益的相應增加，乃於表現及/或服務條件達成期間確認。於各報告期末直至歸屬日期止就權益結算交易確認的累計開支，反映已屆滿歸屬期及本集團就將最終歸屬的權益工具數目作出的最佳估計。期內扣自或計入綜合收益表的數額指期初及期末所確認的累計開支變動。

本集團並無就最終並未歸屬的獎勵確認開支，唯以市場條件或無歸屬條件的權益結算交易則除外，在該情況下，不論市場或非歸屬條件達成與否，只要所有其他表現或服務條件皆已達成將當作歸屬論。

倘權益結算獎勵的條款有所修訂，而獎勵的原始條款現已達成，則所確認的開支最少需達到猶如條款並無任何修訂的水平。此外，倘按修訂日期計量，任何修訂導致的以股份支為基礎的支付交易公允值總額有所增加，或對僱員帶來其他利益，則就該等修訂確認開支。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎的支付交易 (續)

倘權益計算獎勵被取消，則會被視為與取消當日對數，並須及時確認任何有關獎勵尚未確認的開支。其中包括本集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件為能達成情況下的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已取消的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已取消的獎勵及新獎勵將被視為根據前段所述原先獎勵的修訂。所有權益結算交易獎勵的取消均獲同等處理。

尚未行使購股權的攤薄影響已反映與計算每股盈利是的額外股份攤薄。

退休福利

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

借貸成本

直接歸屬於合資格資產的購置、建造或生產的借貸成本，應予以資本化而成為該資產成本的組成部分，其中合資格資產是指須經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產。當合資格資產達到其預定的可使用或可銷售狀態的準備工作實質上已完成時，借貸成本資本化應當停止。專門借款在未用於合資格資產時其暫時性投資所得投資收益應從資本化借貸成本中扣減。其他借貸成本應當在發生期間予以費用化。借貸成本包括利息以及其他與主體借款相關的支出。

當借入一般借款並用於獲取合資格資產時，集團採用6%的資本化率計算應歸屬於該合格資產的借貸成本。

股息

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

由於本公司組織章程大綱及公司章程細則賦予董事宣派中期股息的權利，本公司可同時於建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議和宣派時，即被確認為負債。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

本公司及其他於開曼群島、英屬維京群島和香港成立的控股附屬公司以港幣為其功能貨幣。中國附屬公司的功能貨幣為人民幣。由於本集團的經營活動主要在中國大陸，人民幣被用作本集團之呈列貨幣。外幣交易初步按交易日期的功能貨幣匯率入帳。於各報告期末以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率換算，全部差額撥入綜合收益表。按外幣的歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。按外幣公允值計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。

在合併基礎上，本集團外幣經營業務的資產及負債按各結算日的匯率換算為本公司的呈列貨幣—人民幣，同時利潤表按年度加權平均匯率轉換為人民幣。重新換算的外匯差額直接於獨立權益部分確認入帳。

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

- **經營租約承擔—本集團為出租人**
本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款的評估，本集團確定保留了根據經營租約出租的物業所有權的絕大部分風險及回報。
- **劃分投資物業及業主自佔物業**
本集團確定物業是否合資格分類為投資物業，並於作出該判斷時制訂有關準則。投資物業指持作賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業所得的現金流量是否在頗大程度上獨立於本集團所持的其他資產。業主自佔物業產生的現金流量不僅來自物業，亦來自百貨店業務所用其他資產。

本集團若干物業乃持作賺取租金或資本增值，亦有部分持作供應商品或服務或行政管理用途。如該部分獨立出售(或以融資租賃方式獨立出租)，本集團將獨立處理。如該部分不能獨立出售，持作供應商品或服務或行政管理佔極少部分，該物業則列作投資物業。

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

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素 (續)

- 商譽減值

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

- 可供出售的金融資產減值

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

- 遞延稅項資產

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

- 存貨及持有待售已落成物業的可變現淨值

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。持有待售已落成物業的可變現淨值由集團董事根據現行市價進行估計。該等估計乃基於當時市況及過往出售同類商品的經驗，或會因客戶喜好轉變或競爭對手作出相應行動而有大幅改變。本集團會於各報告期末重新評估該等估計。

- 應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項減值

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

4. 分部資料

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

- (a) 百貨店分部的經營包括特許專櫃及商品直銷；
- (b) 房地產開發分部，主要從事開發、租賃及銷售商用與住宅物業；及
- (c) 「其他」分部，主要包括本集團酒店經營及提供配套服務、廣告貿易及建設電視網絡。

管理層對各經營分部業績分別進行監控以用作分配資源及評估績效的決策。分部績效是基於經調整後的按持續經營業務稅前利潤計算的可報告的分部利潤進行評估。經調整後的持續經營業務稅前利潤乃根據該集團稅前利潤剔除利息收入、融資成本、股息收入、從集團的金融工具中所獲得的公允值收益或損失以及總部和公司費用計量。

分部資產不包括對聯營公司投資、可供出售權益投資、其他資產、遞延稅項資產以及按公允值計入損益的權益，因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行貸款及其他貸款、可換股債券以及遞延稅項負債，因為該等負債按集團基準管理。

分部間之銷售及轉撥乃參考第三者以當時市值進行銷售之售價進行。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

4. 分部資料 (續)

截至2010年12月31日止年度

	經營百貨店 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
銷售給外部客戶	2,060,822	122,311	14,149	2,197,282
分部間收入	—	6,647	—	6,647
其他收入	535,890	3,059	4,619	543,568
	2,596,712	132,017	18,768	2,747,497
<i>對賬</i>				
撤銷分部間收入				(6,647)
來自持續經營之收入				2,740,850
分部業績	952,063	18,582	3,961	974,606
<i>對賬</i>				
利息收入				7,500
未分配收益				34,251
公司及其他未分配開支				(98,916)
融資成本				(113,780)
應佔聯營公司損益				1,659
持續經營稅前利潤				805,320
分部資產	8,613,504	2,658,072	54,684	11,326,260
<i>對賬</i>				
公司及其他未分配資產				722,678
資產總值				12,048,938

4. 分部資料 (續)

截至2010年12月31日止年度 (續)

	經營百貨店 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部負債	3,157,930	247,861	13,276	3,419,067
對賬				
公司及其他未分配負債				3,689,320
負債總值				7,108,387

其他分部資料

應佔聯營公司損益	2,708	—	(1,049)	1,659
損益表中確認的減值虧損	42	—	—	42
損益表中撥回的減值虧損	(1,720)	—	—	(1,720)
折舊及攤銷	200,329	9,173	1,605	211,107
聯營投資	—	—	11,904	11,904
資本開支*	2,842,404	1,476,270	—	4,318,674

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

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

4. 分部資料(續)

本集團

截至2009年12月31日止年度

	經營百貨店 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
銷售給外部客戶	1,369,953	46,366	9,690	1,426,009
其他收入	371,980	—	28,072	400,052
持續業務收益	1,741,933	46,366	37,762	1,826,061
分部業績	689,859	16,439	4,612	710,910
對賬				
利息收入				6,010
未分配收益				57,995
公司及其他未分配開支				(72,166)
融資成本				(58,427)
應佔聯營公司損益				269
持續經營稅前利潤				644,591
分部資產	5,024,198	638,799	125,872	5,788,869
對賬				
公司及其他未分配資產				1,421,341
終止經營相關資產				37,404
資產總值				7,247,614

4. 分部資料 (續)

本集團 (續)

截至2009年12月31日止年度 (續)

	經營百貨店 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部負債	1,736,326	—	15,671	1,751,997
對賬				
公司及其他未分配負債				1,730,526
終止經營相關負債				9,504
負債總值				3,492,027
其他分部資料				
應佔聯營公司損益	—	—	269	269
損益表中確認的減值虧損	15	—	—	15
損益表中撥回的減值虧損	(4,042)	—	—	(4,042)
折舊及攤銷	144,714	6,131	1,680	152,525
聯營投資	—	—	13,437	13,437
資本開支*	854,715	—	112,304	967,019

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

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

5. 收入

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
特許專櫃銷售佣金	1,135,013	786,649
直銷	795,442	473,258
租賃商鋪租金收入	140,133	107,072
管理百貨店的管理費收入	3,589	2,973
投資性物業租賃收入	66,566	46,366
物業銷售收入	45,610	—
其他	10,929	9,691
	2,197,282	1,426,009
特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：		
特許專櫃銷售總額	6,471,245	4,381,479
特許專櫃銷售佣金	1,135,013	786,649
商鋪租賃的租金收入分配如下：		
租金收入	74,972	53,207
分租租金收入	64,029	49,963
或然租金收入	1,132	3,902
	140,133	107,072

財務報表附註
於二零一零年十二月三十一日



6. 其他收入

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
來自供應商及特許專櫃經營商的收入		
— 行政與管理費收入	313,887	250,796
— 促銷費收入	138,114	90,967
— 信用卡手續費收入	77,810	50,314
利息收入	7,500	6,010
其他	13,757	7,975
	551,068	406,062

7. 銷售成本

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
存貨採購及其變動	717,967	429,127
物業銷售成本	28,311	—
其他	869	808
	747,147	429,935

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

8. 僱員開支

	附註	本集團	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
工資及薪金		183,743	116,162
以股份結算之購股權開支	39	39,469	—
退休福利		14,850	11,377
其他僱員福利		7,578	6,729
		245,640	134,268

董事薪酬(包含於僱員開支中)詳情如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
袍金	676	687
其他薪酬		
薪金及津貼	2,114	2,890
以股權支付之購股權開支	1,913	—
退休福利	68	35
	4,095	2,925
	4,771	3,612

集團若干董事因其對集團提供的服務，於本年根據公司之購股權計劃獲授購股權，詳情載於財務報表附註39。上述購股權之公允值乃於授出日決定，並於歸屬內確認於損益表中，上述董事酬金披露中已包含應計入本年財務報表中之數額。

8. 僱員開支 (續)

(a) 獨立非執行董事

於有關年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 人民幣千元	以股權支付之 購股權開支 人民幣千元	酬金合計 人民幣千元
截至2010年12月31日止年度			
浦炳榮先生	208	191	399
梁漢全先生	156	191	347
鄒燦林先生	312	191	503
	676	573	1,249
截至2009年12月31日止年度			
浦炳榮先生	212	—	212
梁漢全先生	158	—	158
鄒燦林先生	317	—	317
	687	—	687

於截至2010年12月31日止年度，概無支付任何其他薪酬予獨立非執行董事(2009年：無)。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

8. 僱員開支(續)

(b) 執行及非執行董事

	以股權支付之				薪酬總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	購股權支出 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	
截至2010年12月31日止年度					
執行董事：					
黃茂如先生	—	120	—	—	120
鍾鵬翼先生*	—	78	191	—	269
王福琴女士	—	725	766	31	1,522
王斌先生	—	337	—	12	349
王貴升先生**	—	780	383	25	1,188
	—	2,040	1,340	68	3,448
非執行董事：					
張靜女士#	—	32	—	—	32
鍾鵬翼先生*	—	42	—	—	42
	—	74	—	—	74
截至2009年12月31日止年度					
執行董事：					
黃茂如先生	—	122	—	—	122
鄒明貴先生	—	789	—	9	798
王福琴女士	—	820	—	12	832
王貴升先生	—	919	—	14	933
	—	2,650	—	35	2,685
非執行董事：					
張靜女士#	—	120	—	—	120
鍾鵬翼先生	—	120	—	—	120
	—	240	—	—	240

8. 僱員開支(續)

(b) 執行及非執行董事(續)

* 鐘鵬翼先生曾為集團非執行董事，彼於2010年4月7日調任為集團執行董事。

** 王貴升先生於2010年10月20日辭任執行董事一職。

黃張靜女士於2010年4月7日不再擔任集團非執行董事一職。

截至2010年12月31日止年度，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2009年：無)。

(c) 五名最高薪僱員

本年度本集團五名最高薪酬人士包括二名董事(2009年：二名)，其薪酬已於上述附註8(b)中披露。本年度其他三名非董事最高薪僱員的薪酬如下(2009年：三名)：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金及津貼	4,027	1,773
以股權支付之購股權支出	1,226	—
退休福利	56	27
	5,309	1,800

非董事最高薪僱員的薪酬屬以下區間的人數如下：

	2010年	2009年
零至人民幣1,000,000元	2	3
人民幣1,000,000元至人民幣4,000,000元	1	—
	3	3

於本年度，本集團三名最高薪非董事僱員因其對集團提供的服務獲授購股權，詳情載於財務報表所披露的附註39。上述購股權之公允值乃於授出日決定，並於歸屬期內確認於損益表中，其中應歸屬於本期財政報告中之數額已包含於上述非董事最高薪僱員的薪酬披露中。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

9. 經營租金開支

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
經營租金	152,430	123,111
經營分租租金	20,399	8,065
	172,829	131,176

10. 其他經營開支

	附註	本集團	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
公用設施開支		147,507	106,970
宣傳及廣告開支		45,645	25,371
維護開支		39,530	31,302
招待開支		12,250	7,073
辦公開支		33,424	21,326
其他稅項開支		138,172	84,161
專業服務費		8,249	11,012
核數師酬金		3,917	4,308
銀行手續費		41,617	28,364
商譽減值	21	—	4,800
存貨減值撥回	28	(678)	(3,519)
應收貿易賬款減值／(減值撥回)	31	(1,042)	15
其他應收款減值／(減值撥回)	32	42	(523)
其他		19,804	18,753
		488,437	339,413

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

11. 其他收益

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
出售物業、廠房及設備項目的收益	(1,314)	1,164
出售土地租賃預付款項收益	3,162	62
出售投資性物業的收益	1,261	558
出售土地租賃預付款項及樓宇的收益	—	29,709
外匯損失，淨額	(709)	(400)
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)	(2,105)	8,954
出售按公允值計入損益的權益投資的收益	3,368	1,099
出售附屬公司和聯營公司收益	—	4,626
出售一家附屬公司部分股份的收益	7,273	—
投資短期銀行理財產品收益	358	3,705
收到可供出售的權益投資的股息	3,881	592
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	80	70
其他	18,996	7,856
	34,251	57,995

12. 融資成本

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行貸款利息	105,501	58,427
可換股債券利息(附註37)	12,010	—
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	117,511	58,427
減：已資本化利息	(5,487)	—
	112,024	58,427
其他融資成本：		
應付對價現值增加	1,756	—
	113,780	58,427

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

13. 所得稅

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

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

根據英屬維京群島的法律法規，本集團無需在英屬維京群島繳納任何稅收。

香港利得稅準備將按2010年12月31日估計應課稅利潤的16.5%（2009年為16.5%）計算。

根據相關稅收法律，中國大陸的附屬公司，除去一些特定公司享受優惠稅率為22%或15%之外，本期企業所得稅率為25%（2009年為25%）。

集團內的特定附屬公司位於深圳和珠海經濟特區，其享受的優惠稅率為22%（2009年為20%）。

根據財政部、國家稅務總局與海關總署聯合頒佈的一項關於西部大開發的稅收減免通知（財稅[2001]第202號），位於中國大陸西部地區的國家鼓勵類產業的外商投資企業，其鼓勵類產業主營收入佔企業總收入70%以上的，在2001年至2010年年度，減按15%的稅率徵收企業所得稅。因此，集團內附屬公司重慶茂業百貨有限公司（「重慶茂業」）本期企業所得稅率為15%（2009年為15%）。

13. 所得稅(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按30%至60%不等的累進稅率就土地價值增值部分(即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)徵收。為數1,786,000人民幣的土地增值稅，已在截至2010年12月31日止全年的綜合損益表內扣除(2009年為零)。

	附註	本集團	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
集團：			
當期－企業所得稅		184,889	148,548
當期－土地增值稅		1,786	—
遞延(附註第27項)		16,712	(2,662)
年度稅務支出總額		203,387	145,886
記入綜合損益表之持續經營業務稅務支出		197,840	144,505
終止經營業務稅務支出	15	5,547	1,381
年度稅務支出總額		203,387	145,886

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

13. 所得稅(續)

按中國法定所得稅稅率計算之除稅前利潤適用所得稅開支與本集團實際所得稅稅率計算之所得稅開支的對賬，及法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	本集團			
	2010年 人民幣千元	%	2009年 人民幣千元 (經重述)	%
持續經營除稅前利潤	805,320		644,591	
法定稅率下的稅項	201,330	25	161,147	25
特定地區或國家之較低稅率	(12,429)	(2)	(25,565)	(4)
稅務豁免	(8,527)	1	(1,851)	—
不可扣稅支出	2,393	—	1,870	—
按中國大陸地區的附屬公司產生的				
可供分配利潤金額確認的預提所得稅	11,032	1	6,897	1
未獲確認的稅務虧損	1,748	—	1,353	—
土地增值稅	1,786		—	
土地增值稅之所得稅影響	(447)		—	
其他	954	—	654	—
按本集團實際稅率計算 呈列之所得稅開支	197,840	25	144,505	22

14. 母公司權益持有人應佔利潤

截至2010年12月31日止，母公司權益持有人應佔合併利潤中包括虧損人民幣54,741,000元（2009年：虧損人民幣10,326,000元）已於本公司的財務報表記帳（附註40(b)）。

15. 已終止經營之業務

於2010年1月12日，集團以現金對價人民幣23,000,000元出售持有的成都成商汽車有限公司（「成商汽車」）之所有權益，獲得出售附屬公司之收益人民幣22,188,000元。成商汽車從事汽車銷售業務，與成都成商聯合汽車有限公司（「聯合汽車」）共同組成集團一獨立營運分部。集團計劃集中資源於其核心業務－百貨店營運以及優化其資產結構，故決定終止其汽車銷售業務。

終止經營業務於本年的業績如下：

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入		1,493	322,369
其他收入		—	1,920
存貨採購及其變化		(1,055)	(306,177)
僱員支出		(9)	(6,828)
折舊及攤銷		(520)	(1,595)
經營租賃支出		—	(482)
其他經營支出		(77)	(4,463)
其他收益		133	721
終止經營業務收益		(35)	5,465
出售附屬公司收益	43	22,188	—
除稅前終止經營業務收益		22,153	5,465
公司所得稅支出		(5,547)	(1,381)
終止經營業務本年收益		16,606	4,084
歸屬於：			
母公司權益持有人		11,089	2,727
非控股權益		5,517	1,357
		16,606	4,084

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

15. 已終止經營之業務(續)

終止經營業務產生之淨現金流量如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動	(903)	(12,214)
投資活動	15,232	2,083
淨現金流入(流出)	14,329	(10,131)
每股盈利：		
基本，來自終止經營業務	人民幣0.2分	—
攤薄，來自終止經營業務	人民幣0.2分	不適用

終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2010年	2009年
母公司普通股持有人應佔終止經營之利潤	人民幣11,089,000元	人民幣2,727,000元
用於計算每股盈利之期內已發行普通股加權平均數	5,139,856,000	5,139,856,000
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	5,142,423,606	不適用

16. 股息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
中期股息—1.8港仙(2009年：1.6港仙)每 擬派末期股息(12月31日不確認為負債)—無 (2009年：1.5港仙)每普通股	81,027	72,476
	—	67,800
	81,027	140,276

17. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2010年12月31日止的母公司普通股權益持有人應佔年度利潤人民幣576,597,000元(2009年：人民幣470,107,000元)及本期已發行之普通股5,139,856,000股(2009年：5,139,856,000股)計算。

每股攤薄盈利之金額乃根據期內母公司普通股權益持有人應佔利潤(經調整以反映可換股債券利息，如適用)計算(請參閱下文)。計算所用之普通股加權平均數乃用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股數目，以及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股的加權平均數。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權益持有人		
應佔利潤		
來自持續經營業務	565,508	467,380
來自終止經營業務	11,089	2,727
	576,597	470,107
可換股債券利息	12,010	—
未計可換股債券利息前之母公司普通股權益持有人		
應佔利潤	588,607	470,107
歸屬於：		
持續經營業務	577,518	467,380
終止經營業務	11,089	2,727
	588,607	470,107

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

17. 母公司權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	2010	2009
股份		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股	5,139,856,000	5,139,856,000
攤薄影響－普通股加權平均數		
購股權	2,567,606	—
可轉換債券	59,864,835	—
	5,202,288,441*	5,139,856,000

* 倘計及可換股債券，每股攤薄盈利將會增加。由於可換股債券對期內之每股基本盈利具有反攤薄效益，故計算每股攤薄盈利時並無計及可換股債券。因此，每股攤薄盈利乃根據期內利潤人民幣576,597,000元及歸屬於持續經營業務之利潤人民幣565,508,000元，以及期內已發行普通股加權平均數5,142,423,606股計算。

18. 物業、廠房及設備

本集團	土地及樓宇	機器及設備	運輸工具	家私、裝置 及其他設備	租賃 物業裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2010年12月31日							
於2009年12月31日及 2010年1月1日：							
成本	1,503,627	267,890	11,159	179,608	226,954	234,903	2,424,141
累計折舊及減值	(308,349)	(181,048)	(6,740)	(143,744)	(140,180)	(6,609)	(786,670)
賬面淨值	1,195,278	86,842	4,419	35,864	86,774	228,294	1,637,471
於2010年1月1日							
(扣除累計折舊及減值)	1,195,278	86,842	4,419	35,864	86,774	228,294	1,637,471
添置	106,429	628	2,959	13,297	3,282	408,620	535,215
出售	(121)	(68)	(694)	(208)	(4,070)	—	(5,161)
期內折舊撥備	(59,559)	(14,998)	(1,545)	(10,251)	(27,850)	—	(114,203)
收購附屬公司(附註41和42)	527,635	10,165	6,745	7,394	5,120	—	557,059
轉撥至投資物業(附註19)	(28,230)	—	—	—	—	(10,888)	(39,118)
轉出	37,114	36,024	—	890	139,285	(213,313)	—
轉撥至持有待售已落成物業	—	—	—	—	—	(133,041)	(133,041)
匯兌調整	(1,009)	—	—	—	—	—	(1,009)
於2010年12月31日							
(扣除累計折舊及減值)	1,777,537	118,593	11,884	46,986	202,541	279,672	2,437,213
於2010年12月31日：							
成本	2,136,516	314,246	18,975	194,039	370,869	286,284	3,320,929
累計折舊及減值	(358,979)	(195,653)	(7,091)	(147,053)	(168,328)	(6,612)	(883,716)
賬面淨值	1,777,537	118,593	11,884	46,986	202,541	279,672	2,437,213

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷人民幣13,023,000元已計入集團在建百貨店的建造成本，包含在上述在建工程添置中。

本集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為計息銀行貸款作抵押的已質押土地及樓宇的詳情載列於財務報表附註36(a)。

位於珠海與保定的樓宇之房產證仍未從中國有關部門取得，集團仍在辦理相關權證之手續，其淨值於2010年12月31日分別約為人民幣28,313,000元與人民幣56,458,000元。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

18. 物業、廠房及設備 (續)

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

19 投資物業

	附註	本集團	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日的成本(扣除累計折舊)		104,103	110,495
收購附屬公司	42	154,047	—
添置		9,539	—
出售		(5,435)	(261)
從物業·廠房及設備轉入	13	39,118	—
年內折舊撥備		(9,173)	(6,131)
於12月31日		292,199	104,103
於12月31日：			
成本		399,698	192,506
累計折舊		(107,499)	(88,403)
賬面淨值		292,199	104,103

本集團的投資物業乃根據中期租約持有，位於中國大陸，且以經營租賃模式租賃予第三方，詳情載列於財務報表附註44(a)。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押投資物業的詳情載列於財務報表附註34及36(b)。

集團之位於安徽的部分投資物業之房產證仍未從中國相關部門取得，其淨值於2010年12月31日約為人民幣28,432,000元，集團仍在辦理相關權證之手續。

於2010年12月31日，本集團投資物業的公允值約為人民幣358,098,000元，該價值是根據獨立專業合資格評估師戴德梁行有限公司以公開市場的現存使用基準為依據。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

20. 土地租賃預付款項

	附註	本集團	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日的賬面值(i)		2,364,815	2,072,178
收購一家附屬公司	41和42	1,080,471	279,720
添置		667,845	82,009
轉撥至發展中物業	29	(60,389)	—
轉撥至持有待售已落成物業		(184,946)	—
出售		(5,615)	(66)
		3,862,181	2,433,841
年內攤銷撥備		(101,779)	(69,026)
於12月31日的賬面值		3,760,402	2,364,815
計入預付款項及其他應收款項的即期部分		(103,392)	(73,903)
非即期部分		3,657,010	2,290,912

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押租賃地的詳情載列於財務報表附註34和36(c)。

於2010年12月31日，本集團淨值為人民幣137,518,000元土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理當中。

年度攤銷撥備中包含金額約為人民幣13,023,000元之攤銷已資本化作為位於集團在建百貨店建造成本，該資本化之數額已包含於物業、廠房、設備之添置金額中(附註18)。

21. 商譽

	附註	本集團	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)		95,997	45,286
收購一家附屬公司	42	441,053	53,566
收購一家附屬公司額外權益		—	1,962
分類為待出售之處置組		—	(17)
年內減值		—	(4,800)
於12月31日		537,050	95,997
於12月31日：			
成本		542,819	101,766
累計減值		(5,769)	(5,769)
賬面淨值		537,050	95,997

商譽的減值測試

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

- 百貨店經營的現金產生單位；及
- 「其他」部分的現金產生單位。

分配於各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	百貨店經營 人民幣千元	其他部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年12月31日	532,537	4,513	537,050
於2009年12月31日	91,484	4,513	95,997

各現金產生單位的可收回金額按使用價值計算法確定。該計算法使用以管理層批准為期五年的財務預算為基準的現金流量預測。適用於現金流量預測的貼現率介於11%至17%(2009年：11% to 13%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於零至5%推斷(2009年：零至5%)。增長率並不超過中國大陸地區百貨店經營的預測長期平均增長率。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

21. 商譽(續)

計算截至2010年12月31日止及截至2009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，以下列示了管理層在進行有關商譽減值測試的現金流量預測時所依據的各項主要假設：

預算毛利－管理層根據過往表現及預測市場發展確定預算毛利。

貼現率－所用的貼現率未扣除稅項，並反映有關行業的特定風險。

購買力通脹－管理層認為購買力通脹上升的可能性為零至5% (2009年：零至5%)。

22. 其他無形資產

本集團

	附註	計算機軟件	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)		3,237	—
添置	42	1,148	2,881
出售附屬公司		662	453
年內攤銷撥備		(899)	(97)
於12月31日的賬面值		4,148	3,237
於12月31日：			
成本		5,144	3,334
累計折舊		(996)	(97)
賬面淨值		4,148	3,237

計算機軟件按照直線法在五年內予以攤銷。

23. 於附屬公司之投資

本公司

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非上市股份，按成本	143,788	143,788

包含於本公司流動資產和流動負債內的應收及應付附屬公司款項於2010年12月31日的餘額分別為人民幣2,696,139,000元(2009年12月31日：1,949,604,000)及人民幣17,565,000元(2009年12月31日：人民幣20,599,000元)。這些款項為無抵押，不計息及無固定還款期。

主要的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
茂業百貨控股 有限公司	英屬維京群島 2007年9月11日	2美元／50,000美元	100	—	投資控股
茂業百貨(中國)有限公司 (「茂業百貨中國」)	香港 1993年12月7日	100,000港元	—	100	投資控股
中兆商業市場開發 (深圳)有限公司 (「中兆商業」)**	中國大陸 2004年6月18日	1,000,000港元	—	100	投資控股
中兆投資管理有限公司 (「中兆投資管理」)**	中國大陸 1997年10月28日	人民幣50,000,000元	—	100	投資控股
大華投資(中國)有限公司 (「大華投資」)	香港 2008年5月28日	100港元／10,000港元	—	100	投資控股

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

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

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
秦皇島茂業商廈經營管理 有限公司**	中國大陸 2008年8月4日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
重慶百福樂商貿 有限公司**	中國大陸 2008年9月16日	15,000,000美元	—	100	超市經營
深圳港島銀座超市 有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	30,000,000美元	—	100	投資控股
深圳世金漢宮超市 有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	30,000,000美元	—	100	投資控股
山西茂業置地房地產開發 有限公司**	中國大陸 2008年11月18日	人民幣30,000,000元	—	100	房地產開發
常州茂業百貨有限公司)**	中國大陸 2009年5月21日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
瀋陽茂業時代置業有限公司 (「瀋陽茂業時代」)**	中國大陸 2007年9月24日	人民幣8,000,000元	—	100	房地產開發
深圳市茂業廣告有限公司 (「茂業廣告」)**	中國大陸 2002年12月25日	人民幣2,000,000元	—	100	廣告經營

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
泰州第一百貨商店股份 有限公司(「泰州一百」)**	中國大陸 1994年5月20日	人民幣18,950,000	—	97.31	百貨店經營
無錫億百置業有限公司 (「無錫億百」)**	中國大陸 2008年4月16日	人民幣202,500,000元	—	90	房地產開發
瀋陽茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年5月13日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
錦州茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年7月9日	183,000,000港元	—	100	房地產開發
保定茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年9月20日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
淮安茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年9月30日	人民幣206,000,000元	—	100	房地產開發
山東省淄博糖酒站股份 有限公司(「淄博糖酒」)**	中國大陸 1999年1月7日	人民幣143,887,180元	—	80	百貨店經營
保定領創房地產開發 有限公司(「保定領創」)**	中國大陸 2006年12月18日	人民幣25,000,000元	—	100	房地產開發
淮安茂業購物中心 有限公司**	中國大陸 2010年11月1日	38,000,000港元	—	100	#
臨沂茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年11月3日	人民幣5,000,000元	—	100	#

財務報表附註
於二零一零年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
泰州茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年11月8日	608,000,000港元	—	100	#
成商集團股份有限公司 (「成商」)*	中國大陸 1993年12月31日	人民幣365,666,447元	—	66.78	投資控股及 百貨店經營
成都人民車業有限 責任公司**	中國大陸 1998年3月18日	人民幣48,000,000元	—	62.61	投資控股
成都人民商場(集團) 南充川北有限公司**	中國大陸 2001年11月20日	人民幣20,000,000元	—	66.78	百貨店經營
成都人民商場(集團) 春南有限公司**	中國大陸 1998年3月9日	人民幣26,000,000元	—	66.78	房地產開發
成都人民商場(集團)瀘州 川南有限責任公司**	中國大陸 2003年8月26日	人民幣3,000,000元	—	66.78	百貨店經營
峨眉山成商鳳凰湖有限公司 (「峨眉山成商」)**	中國大陸 1997年3月11日	人民幣33,730,000元	—	53.42	酒店經營及 提供輔助服務
成都人民商場(集團) 綿陽有限公司 (「成商綿陽」)**	中國大陸 2007年9月13日	人民幣5,000,000元	—	66.78	百貨店經營

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成商集團南充商業 有限公司**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000元	—	66.78	百貨店經營
成商集團成都人民商場 有限公司**	中國大陸 2009年8月21日	人民幣20,000,000元	—	66.78	投資控股及 百貨店經營
成都成商地產有限公司**	中國大陸 2008年7月15日	人民幣8,000,000元	—	66.78	#
秦皇島渤海物流控股 股份有限公司 (「渤海物流」)@	中國大陸 1997年5月16日	人民幣338,707,568元	—	29.90	投資控股及 百貨店經營
秦皇島金原家居裝飾城 有限公司**	中國大陸 2003年11月20日	人民幣1,000,000元	—	29.90	物業租賃
秦皇島華聯商城金原超市 有限公司**	中國大陸 2001年6月26日	人民幣10,000,000元	—	29.90	超市經營
秦皇島華聯商城金原 物業服務有限公司**	中國大陸 2001年6月26日	人民幣5,000,000元	—	29.90	物業租賃
秦皇島華聯商城金原經營 服務有限公司**	中國大陸 2001年6月24日	人民幣1,000,000元	—	29.90	物業管理
安徽國潤投資發展 有限公司**	中國大陸 1998年10月4日	人民幣294,330,000元	—	29.85	投資控股及 房地產開發

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
			%	%	
滁州國潤投資發展 有限公司**	中國大陸 2003年4月25日	人民幣70,000,000元	—	29.70	房地產開發
蕪湖國潤投資發展 有限公司**	中國大陸 2002年5月16日	人民幣110,000,000元	—	29.70	房地產開發
淮南國潤渤海物流 有限公司**	中國大陸 2002年3月26日	人民幣31,600,000元	—	29.77	房地產開發

* 一家在中國上海證券交易所A股上市的附屬公司。

@ 一家在中國深圳證券交易所A股上市的附屬公司。

** 按中國法律成立的有限責任公司。

這些公司尚未開始經營。

在本期，本集團從獨立第三方收購了無錫億百90%的股權(附註41(i))與保定領創之全部股權(附註41(ii))。

於2010年6月30日，秦皇島渤海物流控股股份有限公司(「渤海物流」)成為本公司的附屬公司而納入本公司的合併財務報表。本集團持有渤海物流29.9%股權。收購詳情參見財務報表附註42(i)。

在本期，本集團從獨立第三方收購了淄博糖酒80%的股權。收購詳情參見財務報表附註42(ii)。

於2010年1月12日，本集團將成商汽車全部股權出售給獨立第三方(附註43)。

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

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

24. 於聯營公司之投資

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重述)
分佔資產淨值	11,904	13,437

本集團於2010年12月31日及2009年12月31日對聯營公司的結餘在財務報表附註46(b)中披露。

本集團主要的聯營公司詳情如下：

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

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

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

財務報表附註
於二零一零年十二月三十一日

24. 於聯營公司之投資 (續)

本集團應佔其聯營公司的資產、負債、收入及利潤(虧損)的總金額如下：

聯營公司名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/(虧損) 人民幣千元
截至2010年12月31日止年度				
雅安新世紀	9,223	4,535	1,450	(1,317)
廣元新世紀	8,445	5,858	2,901	109
樂山沙灣新世紀	5,345	716	2,498	159
	23,013	11,109	6,849	(1,049)
截至2009年12月31日止年度				
雅安新世紀	9,790	3,458	3,454	458
廣元新世紀	7,792	5,304	2,204	208
樂山沙灣新世紀	6,027	1,410	2,294	163
	23,609	10,172	7,952	829

25. 可供出售的權益投資

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)		
上海	269,616	203,111
深圳	242,587	1,019,523
	512,203	1,222,634
非上市權益投資(按成本)	129,080	115,080
	641,283	1,337,714
減值撥備	(5,885)	(5,885)
	635,398	1,331,829

在本期，本集團可供出售的權益投資之總收益直接計入其他綜合收益的金額為人民幣82,915,000元(2009年：人民幣276,200,000元)。

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

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

25. 可供出售的權益投資 (續)

上市權益投資之公允價值基於證券市場報價。

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

26. 其他資產

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非上市權益投資	2,458	2,458

於2010年12月31日，成都人民商場(集團)宜賓大觀樓商場有限責任公司停業清算，集團將對其投資的人民幣2,458,000元(2010年12月31日：人民幣2,458,000元)作為其他其他資產入帳。

27. 遞延稅項

以下是遞延稅項資產的變動情況：

本集團	準備及 預提費用 人民幣千元	貿易及 其他應收 款項減值 人民幣千元	可供抵消 未來應稅 利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	11,773	14,464	2,116	28,353
年內計入／(扣自)綜合收益表的				
遞延稅項(附註13)	(896)	(80)	7,565	6,589
分類為待出售之處置組	(26)	(20)	(447)	(493)
於2009年12月31日	10,851	14,364	9,234	34,449
收購附屬公司	710	8,558	5,726	14,994
本期計入／(扣自)綜合收益表的				
遞延稅項(附註13)	3,196	424	8,584	12,204
於2010年12月31日	14,757	23,346	23,544	61,647

27. 遞延稅項 (續)

於2010年12月31日，本集團之稅項虧損約為人民幣109,563,000元(2009年12月31日：人民幣65,883,000元)，該等虧損可自該虧損發生年度起五年內結轉，以抵消發生虧損的集團公司未來的應納稅利潤。於2010年12月31日該等稅項虧損之未確認遞延稅項資產約為人民幣15,387,000元(2009年12月31日：人民幣25,685,000元)乃於已出現虧損一段時期的附屬公司產生，且未具充分有說服力的證據，證明於五年的屆滿日期前將有充分的應納稅利潤，以動用結轉稅項虧損，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

以下是遞延稅項負債的變動情況：

	收購 附屬公司 產生的 公允價值 調整 人民幣千元	重估 可供出售 的權益 投資 人民幣千元	攤銷的 預付土地 租賃 預付款 人民幣千元	預提 所得稅 人民幣千元	資本化 借貸成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年1月1日	104,026	19,386	3,341	7,089	—	133,842
收購附屬公司	69,766	—	—	—	—	69,766
年內記入權益的遞延稅項	—	91,024	—	—	—	91,024
年內計入／(扣自) 綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(6,366)	—	3,395	6,898	—	3,927
於2009年12月31日	167,426	110,410	6,736	13,987	—	298,559
收購附屬公司	154,768	—	—	—	—	154,768
年內記入扣自的遞延稅項	—	(35,740)	—	—	—	(35,740)
年內計入／(扣自) 綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(6,411)	—	1,785	(1,254)	1,372	(4,508)
於2010年12月31日	315,783	74,670	8,521	12,733	1,372	413,079

根據企業所得稅法，外國投資者從位於中國大陸的外商投資企業獲得的股息須按照10%的稅率徵收預提所得稅。該規定於2008年1月1日起生效，適用於2007年12月31日後形成的累計可供分配利潤。倘中國政府與該外國投資者所處國家或地區政府存在稅收安排，可適用較低稅率。本集團適用稅率為5%。因此，本集團位於中國大陸的附屬公司分配於2008年1月1日後形成的可供分配利潤時將繳納預提所得稅。

於2010年12月31日，對於本集團附屬公司或聯營公司賺取的未予免稅的溢利並無重大遞延稅項負債未予確認(2009年：零)。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

28. 存貨

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
可轉售商品	172,591	107,984
跌價準備	(6,172)	(7,270)
	166,419	100,714

存貨的跌價準備變動如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	7,270	11,286
年內轉回的跌價準備(附註10)	(678)	(3,519)
分類為待出售之處置組的資產	—	(104)
年內核銷	(420)	(393)
於12月31日	6,172	7,270

29. 發展中物業

	附註	本集團	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
土地租賃預付款，成本			
年初		—	—
添置		685,523	—
收購附屬公司	42	134,854	—
從土地租賃預付款轉入	20	60,389	—
轉撥至持有待售已落成物業		(5,028)	—
於12月31日		875,738	—
開發支出,成本			
年初		—	—
添置		167,021	—
收購附屬公司	42	172,979	—
轉撥至持有銷售已落成物業		(38,176)	—
於12月31日		301,824	—
		1,177,562	—

本集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押發展中物業的詳情載列於財務報表附註36(e)。

於2010年12月31日，本集團合計淨值為人民幣540,342,000元包括土地租賃預付款在內之發展中物業的土地使用權證仍在辦理當中。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

30. 按公允價值計入損益的權益投資

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
上市權益投資	11,271	39,168

31. 應收貿易款項

本集團直接銷售商品的收入乃以現金為基準。本集團其他業務提供予其他客戶的信貸期一般為三個月至一年。

於財務狀況表日，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
60日內	10,206	353
61至90日	129	6
91至180日	12	57
181至270日	731	3
271至360日	4,716	75
超過360日	4,496	7,285
	20,290	7,779
應收貿易款項減值	(4,496)	(7,511)
	15,794	268

本期應收貿易款項的賬面餘額主要是由銷售物業和其他活動產生。

31. 應收貿易款項(續)

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	7,511	7,657
年內確認／(轉回)的減值虧損(附註10)	(1,042)	15
分類為待出售之處置組的資產	—	(81)
年內核銷	(1,973)	(80)
於12月31日	4,496	7,511

於2010年12月31日，上述應收貿易款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的應收貿易款項準備約為人民幣4,496,000元(2009年12月31日：7,511,000人民幣元)，該等貿易款項的賬面價值約為人民幣4,496,000元(2009年12月31日：人民幣7,511,000元)。個別被評定為減值的應收貿易款項與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

逾期但未減值的應收貿易款項賬齡分析如下：

	逾期但未減值						
	未逾期且						
	總計	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
2010年12月31日	15,794	15,794	—	—	—	—	—
2009年12月31日	268	268	—	—	—	—	—

未逾期且未減值的應收貿易款項與不同客戶有關，有關客戶近期不曾拖欠任何付款。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

32. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產				
預付款項	1,115,458	696,169	—	—
流動資產				
預付款項	187,908	203,813	16	400
其他應收款項	231,271	199,995	—	—
	419,179	403,808	16	400
其他應收款項減值	(16,401)	(17,452)	—	—
	402,778	386,356	16	400

於2010年12月31日之流動資產中的預付款項及其他應收款項分別包括經營租金開支預付款項人民幣零元(2009年12月31日：人民幣111,565,000元，涵蓋2010年1月至12月)以及租金押金人民幣16,027,000元(2009年12月31日：人民幣16,027,000)。此等款項乃付予本集團若干同系附屬公司。

其他應收款項減值準備變動如下

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	17,452	37,190
收購一家附屬公司	6,641	458
年內確認/(轉回)的減值虧損(附註10)	42	(523)
年內核銷	(7,734)	(19,673)
於12月31日	16,401	17,452

於2010年12月31日，上述其他應收款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的其他應收款項準備約為人民幣16,401,000元(2009年12月31日：人民幣17,452,000元)，該等其他應收款項的賬面價值為人民幣16,401,000元(2009年12月31日：人民幣17,452,000元)。個別被評定為減值的應收貿易賬款與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

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

33. 現金及現金等價物和抵押存款

附註	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,024,073	457,001	4,804	3,970
定期存款	1,350	12,902	—	—
	1,025,423	469,903	4,804	3,970
減：為應付票據抵押的 定期存款	34 (1,350)	(12,902)	—	—
現金及現金等價物	1,024,073	457,001	4,804	3,970

本集團的現金及現金等價物和抵押存款乃以下列貨幣列示：

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
人民幣	970,542	456,585	—	—
港元	53,137	13,295	4,804	3,970
美元	394	23	—	—
	1,024,073	469,903	4,804	3,970

銀行存款的利息按照活期存款的利率賺取。定期存款期限介乎1至6個月不等，視乎本集團的現金需求而定，並以相應的定期存款利率賺取利息。銀行結餘和銀行存款已存入近期沒有不良拖欠、信譽良好的銀行中。現金及現金等價物和抵押存款的賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

34. 應付貿易賬款及票據

於財務狀況表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90天以內	1,392,576	767,737
91至180天	176,837	63,064
181至360天	48,377	30,489
超過360天	70,583	71,753
	1,688,373	933,043

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2010年12月31日，賬面價值為人民幣4,500,000元（2009年12月31日：人民幣29,040,000元）的應付票據分別由本集團淨值分別由人民幣10,173,000元（2009年12月31日：人民幣11,034,000）的投資性物業和人民幣20,755,000元的預付土地租賃款（2009年12月31日：人民幣24,287,000元），以及人民幣1,350,000元（2009年12月31日：人民幣12,902,000元）的定期存款作抵押擔保。

35. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
遞延收入	720,496	289,571	—	—
已收押金	134,330	107,180	—	—
預提經營租金開支	56,728	52,936	—	—
預提公用設施開支	12,789	9,795	—	—
預提費用	18,182	19,819	204	4,814
預提僱員開支	40,383	30,235	231	5
折扣券負債準備	20,244	17,203	—	—
增值稅及其它應繳稅項	(129,494)	(22,888)	—	—
其他應付款項	737,711	246,587	—	—
	1,611,369	750,438	435	4,819

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。

36. 計息銀行貸款

本集團	實際利率(%)	2010年		實際利率(%)	2009年	
		到期日	人民幣千元		到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押或擔保	5.00~9.47	2011	189,000	5.31-5.84	2010	71,000
長期銀行貸款的即期部分 －有抵押	5.13~6.40， 以HIBOR利率 上浮1.3及低於 香港最佳貸款 利率2.25二者較低者)	2011	662,024	5.13-5.94	2010	92,667
			851,024			163,667
非即期						
長期銀行貸款－有抵押	5.13~6.40， 以HIBOR利率 上浮1.3及低於 香港最佳貸款 利率2.25二者較低者	2011 - 2019	1,564,776	5.13-5.94	2011 - 2019	1,268,300
可轉換公司債券(附註37)	6.51	2013 - 2015	860,441	—	—	—
			2,425,217			1,268,300
			3,276,241			1,431,967
本公司						
		2010年			2009年	
	實際利率(%)	到期日	人民幣'000	實際利率(%)	到期日	人民幣'000
非流動						
可轉換公司債券(附註37)	6.51	2013 - 2015	860,441	—	—	—

36. 計息銀行貸款(續)

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
償還期：				
一年內	851,024	163,667	—	—
於第二年	372,023	107,801	—	—
於第三年至第五年(含首尾在內)	614,197	486,459	—	—
於五年以上	578,556	674,040	—	—
	2,415,800	1,431,967	—	—
償還期：				
可轉換公司債券：				
一年內	—	—	—	—
於第二年	—	—	—	—
於第三年至第五年(含首尾在內)	860,441	—	860,441	—
於五年以上	—	—	—	—
	860,441	—	860,441	—

36. 計息銀行貸款(續)

本集團的銀行貸款由以下資產抵押：

- (a) 本集團賬面淨值約為人民幣656,470,000元(2009年12月31日：人民幣350,895,000元)的若干土地及樓宇；
- (b) 本集團賬面淨值約為人民幣336,640,000元(2009年12月31日：人民幣68,589,000元)的若干投資性物業；
及
- (c) 本集團賬面淨值約為人民幣1,182,250,000元(2009年12月31日：人民幣1,005,062,000元)的若干土地租賃
預付款；
- (d) 本集團賬面淨值約為人民幣182,460,000元(2009年12月31日：人民幣0元)的若干持有待售已落成物業；
- (e) 本集團賬面淨值約為人民幣14,410,000元(2009年12月31日：人民幣0元)的若干發展中物業；

此外，截止2010年12月31日，關聯方為本集團的約為人民幣1,720,176,000元(2009：人民幣1,080,000,000元)的銀行貸款提供擔保。

本集團存在未使用的銀行授信額度：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
浮動利率	606,880	1,194,000

2011年1月24日，本集團獲得一項有效期為12個月的銀行授信額度人民幣2億元，另外，在2011年1月28日，本集團另獲得一項有效期為12個月的銀行授信額度人民幣1.5億元。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

37. 可換股債券

於2010年10月13日，本公司發行了本金為1,165,000,000港元的可換股債券，本年此可換股債券的數量無變化。可換股債券在新加坡證券交易所上市。

根據發行協議，此可換股債券為：

- (a) 債券持有者可於2010年11月23日(含當天)之後至2015年10月3日(含當天)以每股轉換價格4.212港元轉換為普通股，普通股每股賬面0.1港元，相關條款在特定情況下可能修改。
- (b) 債券持有者可選擇在2013年10月13日100%贖回其本金連同截至贖回日期應計利息。
- (c) 本公司可選擇在2013年10月13日以後至2015年10月13日前的任意時間全部贖回(不可部分贖回)此可換股債券截至該贖回日本金連同截至贖回日期應計利息，倘連續30個交易日內有20日本公司股票收盤價格是前述轉換價格的130%倍，且上述交易日的最後一日不得超過此贖回公佈日前五個交易日。
- (d) 倘於贖回通知日期前可換股債券至少90%之本金額已獲轉換、贖回或購買及註銷，本公司可於2015年10月13日前隨時按本金額連同截至指定贖回日期應計利息，贖回當時尚未轉換之全部(而非部分)可換股債券。

除了上述贖回，轉換或者撤銷，所有未轉換的可換股債券將於2015年10月13日100%償還其本金連同應計利息。債券的票面年利率為3%，每半年付息一次，即付息日為4月13日和10月13日。

可換股債券發行日負債部分的公允值是根據同類不附帶轉換條款的債券的市場利率計算。剩餘部分的價值為權益成分並包含於所有者權益。此可換股債券的負債成分和權益成分已拆分為以下列示：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本年發行可換股債券的本金	1,001,434	—
權益成份公允價值*	(122,175)	—
負債成份負擔的直接交易成本	(21,947)	—
發行日負債成份公允價值	857,312	—
利息費用(附註12)	12,010	—
匯率調整	(8,881)	—
12月31日負債成分價值(附註36)	860,441	—

* 其中包含可換股債券權益部分應負擔的直接交易成本人民幣3,050,000元。

38. 已發行股本

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
法定：		
9,000,000,000股(2009年12月31日：9,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	900,000	900,000
已發行及繳足：		
5,139,856,000股(2009年12月31日：5,139,856,000股) 每股面值0.10港元之普通股	513,986	513,986
等值人民幣(千元)	461,587	461,587

本年本公司未發生法定及已發行股本變動。

39. 購股權計劃

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

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

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何關聯人士授出購股權，須待獨立非執行董事事先批准後方可進行。此外，於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等的任何關聯人士授予的任何購股權，倘超過本公司不時已發行股份的0.1%或總值(按授出日期本公司股份價格計算)超過5,000,000港元者，須待股東於股東大會上事先批准後方可進行。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

39. 購股權計劃 (續)

授出購股權的要約可於要約日後7日內在承授人支付合共人民幣1元的象徵式代價後獲得接納。根據該計劃授出的購股權的行使期由董事釐定，並於若干授予期後開始，而屆滿日期不得遲於提出購股權要約日期起計10年或該計劃屆滿時(倘較早發生)。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者的最高者：(i)售出購股權當日本公司股份在聯交所的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份在聯交所每日報價表所報的平均聯交所收市價；及(iii)股份面值。

購股權並無賦予持有人獲派息或於股東大會上投票的權利。

2010年6月11日，總價為人民幣126,308,000元的購股權以單價為港幣2.81元(授予當日的股票的收盤價)，授予了411個合格的參與者。

根據該計劃一下購股權於年內尚未行使：

	行使價每股 港元	購股權數目
於二零一零年一月一日		—
年內授出	2.810	126,308,000
沒收	2.810	(768,000)
於二零一零年十二月三十日		125,540,000

39. 購股權計劃 (續)

於報告期內尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目*	行使價每股 港元	行使期
41,428,200	2.810	2010年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
41,428,200	2.810	2011年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
42,683,600	2.810	2012年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
125,540,000		

* 行權期內的行權數目須視乎本集團的經營業績，詳情如下：

- (i) 第一個行權期的績效目標：本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的銷售所得款項總額及利潤**較上一財政年度增長35%或以上；
- (ii) 第二個行權期的績效目標：本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的銷售所得款項總額及利潤**較上一財政年度增長35%或以上；
- (iii) 第三個行權期的績效目標：本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售所得款項總額及利潤**較上一財政年度增長35%或以上

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

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

39. 購股權計劃 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止期間，本集團授予的購股權的公允價值為130,527,000港元(每份購股權為1.03港元)，本集團就本期授出的購股權確認購股權開支45,594,000港元，相當於人民幣39,469,000元。

於期內授出的以股權結算的購股權的公允值以二項式模型以授出日期估計，並經計及授出購股權的條款及條件。下表列示模式所用的輸入數據：

	2010年
股息收益率(%)	1.11
預期波幅(%)	81
歷史波幅(%)	81
無風險利率(%)	0.38-1.09
預期購股權年限(年)	0.8-2.8

計量公允值時並無計入已授出購股權的其他特點。

於報告日，根據計劃本公司有125,540,000份未行使購股權。根據本公司現行的股本架構，悉數行使餘下的購股權將導致額外發行125,540,000股本公司普通股，增加發行股本12,554,000港元及股份溢價340,213,400港元(未計發行開支前)。

於批准財務報表當日，根據該計劃本公司有125,540,000份未行使購股權，佔本公司於該日的已發行股份約2.4%。

40. 儲備

(a) 本集團

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中之綜合權益變動表呈列。

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

財務報表附註
於二零一零年十二月三十一日

40. 儲備(續)

(b) 本公司

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

	附註	股份溢價 人民幣千元	可換股債券 權益部分 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	擬派 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日		1,875,369	—	—	152,671	(54,003)	(280,668)	99,658	1,793,027
本年綜合收益(損失合計)		—	—	—	—	190	(10,326)	—	(10,136)
2008年末期股息		—	—	—	—	—	—	(99,658)	(99,658)
2009年中期股息	16	—	—	—	—	—	(72,476)	—	(72,476)
擬派末期股息	16	—	—	—	—	—	(67,800)	67,800	—
於2009年12月31日		1,875,369	—	—	152,671	(53,813)	(431,270)	67,800	1,610,757
本年綜合損失合計		—	—	—	—	(61,064)	(54,741)	—	(115,805)
2009年末期股息		—	—	—	—	—	—	(67,800)	(67,800)
以權益結算的股份支付安排	39	—	—	39,469	—	—	—	—	39,469
可轉換公司債券	37	—	119,125	—	—	—	—	—	119,125
2010年中期股息	16	—	—	—	—	—	(81,027)	—	(81,027)
於2010年12月31日		1,875,369	119,125	39,469	152,671	(114,877)	(567,038)	—	1,504,719

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

41. 綜合現金流量表附註

(i) 收購無錫一百90%之股權

於2010年3月10日，本集團完成從獨立第三方江蘇無錫第一百貨(集團)有限公司工會以及江蘇無錫第一百貨(集團)有限公司的部分員工處收購了無錫億百置業有限公司90%的股權收購，收購代價為人民幣181,350,000元。由於該資產收購不構成業務，故無商譽產生。

	附註	2010年3月10日 人民幣千元
收購子公司的資產和負債：		
土地租賃預付款項	20	375,000
現金及現金等價物		519
計息銀行貸款		(140,000)
應計費用及其他應付款項		(34,019)
非控股股東權益		(20,150)
		181,350
以下方式為代價：		
現金		181,350

41. 綜合現金流量表附註(續)

(ii) 收購保定領創100%股權

於2010年11月3日，本集團完成從獨立第三方收購了保定領創100%的股權收購，收購代價為人民幣86,576,000元。由於該資產收購不構成業務，故無商譽產生。

	附註	2010年11月3日 人民幣千元
收購子公司的資產和負債：		
物業、廠房及設備	18	212
土地租賃預付款項	20	125,144
預付及其他應收款項		508
現金及現金等價物		136
已收按金，應計費用及其他應付款項		(39,424)
		86,576
以下方式為代價：		
現金		86,576

42. 業務合併

(i) 收購渤海物流29.9%股權

於2010年6月30日，秦皇島渤海物流控股股份有限公司(渤海物流)成為本公司的附屬公司，並列入本公司的合併財務報表。本集團在2010年6月30日持有渤海物流29.9%的股權。董事認為，自本集團提名的董事在渤海物流董事會中佔絕大多數席位時，本集團已對渤海物流具有有效控制。渤海物流是一家在中華人民共和國河北省秦皇島市從事百貨店營運的公司。本次合併是作為本集團擴充其百貨業務至中國東部和北部戰略的一部分。

本集團採用非控股權益佔渤海物流可辨認淨資產的份額來計量非控股權益的價值。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

42. 業務合併 (續)

(i) 收購渤海物流29.9%股權 (續)

渤海物流於收購日期的可識別資產和負債之公允值及相對應的賬面值如下：

	附註	於收購時 確認的公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
物業、廠房及設備	18	194,493	193,668
投資物業	19	154,047	145,381
土地租賃預付款項	20	506,318	189,439
其他無形資產	22	1,148	1,148
可供出售的權益投資		5,200	5,200
預付款項		65,859	65,859
遞延稅項資產		14,994	14,994
存貨		25,058	25,058
持有待售已落成物業		152,407	147,831
發展中物業	29	307,833	271,458
應收款項		37,033	37,033
預付及其他應收款項		64,688	64,688
計入收益或損失的權益投資		720	720
抵押存款		10,000	10,000
現金及現金等價物		118,670	118,670
應付款項及票據		(247,179)	(247,179)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(260,914)	(260,914)
計息銀行貸款		(287,700)	(287,700)
應付所得稅		2,105	2,105
遞延稅項負債		(68,532)	—
非控股權益		(5,137)	(5,754)
		791,111	491,705
合併產生非控股權益		(554,599)	
可辨認淨資產公允價值合計		236,512	
合併產生商譽	21	343,712	
以下方式支付：			
渤海物流在收購日的股權公允價值		580,224	

42. 業務合併 (續)

(i) 收購渤海物流29.9%股權 (續)

合併日應收款項和其他應收款項的公允價值分別為人民幣37,033,000元和人民幣64,688,000元。其中契約性的應收款項和其他應收款項金額為人民幣48,855,000元和人民幣71,329,000元，無法收回的應收款項和其他應收款項金額分別為人民幣11,822,000元和人民幣6,641,000元。

本集團因此次合併發生的交易成本為人民幣400,000元，此交易成本已計入損益，在綜合收益表中計入其他經營開支。

合併產生的商譽在計算所得稅抵扣金額時不能扣除。

就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	—
所得現金及現金等價物	118,670
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	118,670
就交易成本導致的現金及現金等價物流出淨額	(400)
	118,270

自收購以來截止2010年12月31日，渤海物流對本集團貢獻營業額人民幣150,544,000元及合併後利潤人民幣9,452,000元。

如若該合併於年初進行，基於渤海物流提供的管理報表，本年度本集團的收入總額及利潤將分別為2,487,563,000元和人民幣640,610,000元。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

42. 業務合併 (續)

(ii) 收購淄博糖酒站80%股權

於2010年10月13日，本集團完成現金代價合計人民幣284,440,000收購淄博糖酒站80%的股份收購，淄博糖酒站是一家在中華人民共和國山東省淄博市從事百貨店營運的公司。本次合併是作為本集團擴充其百貨業務至中國東部和北部戰略的一部分。本次合併的對價是以人民幣形式支付，其中合併日前支付的金額為人民幣150,800,000元，剩餘的金額將於2011年10月和2012年10月分別支付人民幣64,480,000元和人民幣69,160,000元。

本集團採用非控股權益佔淄博糖酒站可辨認淨資產的份額來計量非控股權益的價值。

淄博糖酒站於收購日期的可識別資產和負債之公允值及相對應的賬面值如下：

	附註	已於收購時 確認的公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
物業、廠房及設備	18	362,354	85,638
預付土地租賃款	20	74,009	5,782
計息銀行貸款		(130,000)	(130,000)
遞延稅項負債		(86,236)	—
		220,127	(38,580)
合併產生非控股股東權益		(44,025)	
		176,102	
合併產生商譽	21	97,341	
以下方式支付：			
現金		150,800	
作為對價應付款的公允價值		122,643	
		273,443	

42. 業務合併 (續)

(ii) 收購淄博糖酒站80%股權 (續)

本集團因此次合併發生的交易成本為人民幣106,000元，此交易成本已計入損益，在綜合收益表中計入其他營業費用。

合併產生的商譽在計算所得稅抵扣金額時不能扣除。

就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(150,800)
所得現金及現金等價物	—
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(150,800)
就交易成本導致的現金及現金等價物流出淨額	(106)
	(150,906)

自收購以來截止2010年12月31日，淄博糖酒站對本集團貢獻營業額人民幣26,168,000元及合併後利潤人民幣1,395,000元。

如若該合併於年初進行，基於淄博糖酒站提供的管理報表，本年度本集團的收入總額及本年利潤將分別為2,439,543,000元和人民幣625,933,000元。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

43. 處置附屬公司

2010年1月12日，本集團以總代價人民幣23,000,000元出售其持有的成商汽車（該公司從事汽車銷售業務）全部股權予兩名獨立第三方。

	附註	2010年1月12日 人民幣千元
處置淨資產：		
物業·廠房及設備		1,302
商譽		17
現金及銀行存款		4,768
應收款項		203
預付及其他應收款項		21,709
遞延所得稅資產		493
存貨		8,912
應付款項		(1,351)
已收按金·應計費用及其他應付款項		(33,846)
應付所得稅		(1,395)
		812
處置附屬公司收益	15	22,188
		23,000
已收：		
現金		23,000

處置附屬公司相關現金及現金等價物淨流量分析如下：

	2010年1月12日 人民幣千元
現金對價	23,000
處置現金及銀行存款	(4,768)
現金及現金等價物淨流量處置附屬公司相關	18,232

44. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

如附註19所述，本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註19)及分租租入物業，協定租期介乎1年到15年。

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

本集團	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年內	105,328	116,388
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	115,741	81,531
五年後	83,333	22,781
	304,402	220,700

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定租期介乎1年至20年。

本集團根據於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應付租金總額如下：

本集團	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年內	198,797	104,929
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	771,228	398,977
五年後	546,943	385,527
	1,516,968	889,433

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

45. 承擔

除上述附註39(b) 所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

本集團	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	1,339,936	671,206

另外，於2010年11月19日，本集團與淄博東泰集團有限公司簽訂協議，以現金代價為人民幣405,558,000元收購淄博東泰商廈有限公司80%的股權。截至2010年12月31日，累計現金代價人民幣81,110,000元已支付給淄博東泰集團有限公司。（附註50(ii)）。

46. 關聯方交易與結餘

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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
(1) 經常性交易		
下列公司收取的經營租金開支：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (iv)	22,082	22,082
中兆投資(集團)有限公司(i) & (iv)	8,538	8,538
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i) & (iv)	56,189	56,939
深圳市崇德地產有限公司(i) & (iv)	424	424
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (iv)	6,304	6,304
重慶茂業地產有限公司(i) & (iv)	19,152	19,197
深圳友誼貿易中心有限公司(iii) & (iv)& (v)	22,000	—
常州泰富房地產開發有限公司(i) & (iv)	7,172	—
瀋陽茂業置業有限公司(i) & (iv)	1,962	—
	143,823	113,484

46. 關聯方交易與結餘(續)

(a) (續)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
(1) 經常性交易		
經營百貨店收取的管理費收入：		
重慶解放碑茂業百貨有限公司(i) & (iv)	—	11
無錫茂業百貨有限公司 (i) & (iv)	3,589	2,961
無錫茂業百福超級市場有限公司(i) & (iv)	—	—
	3,589	2,972
(2) 非經常性交易		
下列董事擔保的銀行貸款：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)&(vii)	500,000	—
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii) & (vii)	1,600,000	1,900,000
	2,100,000	1,900,000

(i) 彼等為本公司的同系附屬公司。

(ii) 彼等為本公司董事。

(iii) 鐘鵬翼為本公司的的董事，亦為深圳友誼貿易中心有限公司的股東。

(iv) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支，乃根據本集團及本公司同系附屬公司及商廈友誼貿易中心有限公司協定的相關合約確定。

(v) 根據本集團與深圳友誼的租賃協議，倘在租賃期前兩年的年度內，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損，該虧損將由深圳友誼承擔。截至2010年12月31日，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損人民幣6,686,000元，此損失根據租賃協議由深圳友誼承擔。

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

(vii) 若干本集團的銀行貸款由一家本公司的同系附屬公司、黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

46. 關聯方交易與結餘 (續)

(a) (續)

除上述交易，本集團與關聯方還有以下交易：

(viii) 於2009年11月10日，本集團與兩家同系附屬公司富安控股有限公司(「富安」)和茂業(中國)投資有限公司(「茂業中國」)簽訂了股權轉讓協議，以港幣1,928,000,000元收購富安及茂業中國所持有對中華兆業(控股)有限公司(「中華兆業」)的全部股權。

於2010年2月6日，本集團與富安和茂業中國達成補充協議，延長本集團須支付收購中華兆業對價港幣1,928,000,000之時間。根據股權轉讓協議，該股權轉讓過程僅在支付25%收購對價後開始計算。根據補充協議，此首次支付的25%總對價款須在2010年6月30日前支付。為符合股權轉讓協議之先決條款，完成中華兆業之股權轉讓期限亦從60天內延期至220天。

2010年6月29日，本集團和富安和茂業中國簽訂協議，三方協商一致繼續推遲此合併的日期。

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收關聯方		
應收聯營公司	1,346	767
應收同系附屬公司	1,887	2,972
應收受本集團董事重大影響之公司	6,686	—
	9,919	3,739
應付關聯方		
應付聯營公司	—	210
應付同系附屬公司	4,249	2,127
	4,249	2,337

於2010年12月31日應收同系附屬公司以及應收受本集團董事重大影響之公司結餘中包括了具有貿易性質，無擔保，免息，於要求時償還的款項，共約人民幣8,573,000元(2009年12月31日：人民幣2,972,000元)。與同系附屬公司和其他關聯方的其餘結餘是非貿易性質的，無擔保，免息，於要求時償還的。

未逾期或未減值的關聯方結餘的賬面值與其它近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該等關聯方結餘的賬面值與其公允價值相若。

46. 關聯方交易與結餘 (續)

(c) 主要管理人員補償

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金及津貼	6,141	4,730
獎金	—	—
購股權	2,869	—
退休福利	189	84
	9,199	4,814

董事酬金的進一步詳情載於附註8中。

如附註46a(1)及46a(2)所述關聯方交易均屬上市規則第14A章所定義之關聯交易。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

47. 金融工具的分類

於報告日各項金融工具的賬面價值列示如下：

2010年	本集團					
	金融資產					
	按公允值					
	計入損益的金融資產					
	初始確認即為					
	計入收益或					
	損失的按					
	公允價值計量	持有	持有	貸款及	可供出售	合計
	的金融資產	交易目的	至到期投資	應收款項	金融資產	
	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
對聯營公司投資	—	—	—	11,904	—	11,904
可供出售金融資產投資	—	—	—	—	635,398	635,398
其他資產	—	—	—	2,458	—	2,458
應收款項	—	—	—	15,794	—	15,794
預付款項和其他應收款項中 包含的金融資產	—	—	—	214,870	—	214,870
計入收益或損失的股權投資	—	11,271	—	—	—	11,271
應收關聯公司款項	—	—	—	9,919	—	9,919
抵押存款	—	—	—	1,350	—	1,350
現金及現金等價物	—	—	—	1,024,073	—	1,024,073
	—	11,271	—	1,280,368	635,398	1,927,037

2010年	本集團
金融負債	按攤余 成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付帳款及票據	1,688,373
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債	943,395
應付關聯公司款項	4,249
可轉換公司債券	860,441
計息銀行借款	2,415,800
	5,912,258

47. 金融工具的分類(續)

於報告日各項金融工具的賬面價值列示如下：(續)

2009年	本集團					
	金融資產					
	按公允值					合計
	計入損益的金融資產					
	初始確認即為					合計
	計入收益或					
	損失的按公允					
	價值計量的	持有	持有	貸款及	可供出售	合計
	金融資產	交易目的	至到期投資	應收款項	金融資產	
	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
對聯營公司投資	—	—	—	13,437	—	13,437
可供出售金融資產投資	—	—	—	—	1,331,829	1,331,829
其他資產	—	—	—	2,458	—	2,458
應收款項	—	—	—	268	—	268
預付款項和其他應收款項中						
包含的金融資產	—	—	—	182,543	—	182,543
計入收益或損失的股權投資	—	39,168	—	—	—	39,168
應收關聯公司款項	—	—	—	3,739	—	3,739
抵押存款	—	—	—	12,902	—	12,902
現金及現金等價物	—	—	—	457,001	—	457,001
	—	39,168	—	672,348	1,331,829	2,043,345
金融負債						
						按攤餘
						成本計價
						的金融負債
						人民幣千元
應付帳款及票據						933,043
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債						246,587
應付關聯公司款項						2,337
計息銀行借款						1,431,967
						2,613,934

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

47. 金融工具的分類(續)

於報告日各項金融工具的賬面價值列示如下：(續)

	本公司	
金融資產	2010年 貸款及 應收款項 人民幣千元	2009年 貸款及 應收款項 人民幣千元
對附屬公司投資	143,788	143,788
預付及其他應收款項	16	400
應收關聯方款項	2,696,139	1,949,604
現金及現金等價物	4,804	3,970
	2,844,747	2,097,762
金融負債	2010 按攤余成本 計價的金融負債 人民幣千元	2009 按攤余成本 計價的金融負債 人民幣千元
其他應付款及預計費用	435	4,819
應付附屬公司款項	17,565	20,599
可轉換公司債券	860,441	—
	878,441	25,418

48. 公允值層級

本集團及本公司金融工具的賬面價值和公允價值列示如下：

本集團

	賬面價值		公允值	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
金融資產				
可供出售金融資產一對				
上市公司股權投資	512,203	1,222,634	512,203	1,222,634
應收款項	15,794	268	15,794	268
預付款項和其他應收款項中				
包含的金融資產	231,271	182,543	214,870	182,543
按公允值計入損益的權益投資	11,271	39,168	11,271	39,168
應收關聯公司款項	9,919	3,739	10,351	3,739
抵押存款	1,350	12,902	1,350	12,902
現金及現金等價物	1,024,073	457,001	1,024,073	457,001
	1,789,480	1,918,255	1,789,480	1,918,255
金融負債				
應付帳款及票據	1,688,373	933,043	1,688,373	933,043
其他應付款項及預提費用中				
包含的金融負債	943,395	246,587	943,395	246,587
應付關聯公司款項	4,249	2,337	4,249	2,337
可換股債券	860,441	—	860,441	—
計息銀行借款	2,415,800	1,431,967	2,415,800	1,431,967
	5,912,258	2,613,934	5,912,258	2,613,934

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

48. 公允值層級 (續)

本公司

	賬面價值		公允價值	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
金融資產				
對附屬公司投資	143,788	143,788	143,788	143,788
預付及其他應收款項	16	400	16	400
應收關聯公司款項	2,696,139	1,949,604	2,696,139	1,949,604
現金及現金等價物	4,804	3,970	4,804	3,970
	2,844,747	2,097,762	2,844,747	2,097,762
金融負債				
其他應付款項及預提費用	435	4,819	435	4,819
應付關聯公司款項	17,565	20,599	17,565	20,599
可換股債券	860,441	—	860,441	—
	878,441	25,418	878,441	25,418

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

應收賬款，預付帳款，其他應收款，應收關聯公司賬款，定期存款，現金及現金等價物，應付帳款，應付票據，其他應付款和預提費用，應付關聯公司賬款等金融資產和負債的賬面價值極大程度取決於其短期到期的價值。

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

對上市公司股權投資的公允值基於市場價格而定。

48. 公允值層級 (續)

公允值層級

本集團按照如下層級定義並披露金融資產的公允值：

第一級：公允值基於可識別資產或負債在活躍市場中的報價（非經調整）確定。

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

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

於2010年12月31日，本集團持有以下以公允值計量的金融資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產				
交易證券	11,271	—	—	11,271
可供出售的權益投資				
股票	512,203	—	—	512,203
	523,474	—	—	523,474

於2009年12月31日，本集團持有以下以公允值計量的金融資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產				
交易證券	39,168	—	—	39,168
可供出售的權益投資				
股票	1,222,634	—	—	1,222,634
	1,261,802	—	—	1,261,802

於截止2010年12月31日止年度，公允值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允值計量法層次3。

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

49. 財務風險管理目標和政策

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

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

利率風險

本集團承受主要與本集團浮動利率債項責任相關的市場利率變動風險。

本集團計息銀行貸款的實際利率及還款條款載於上文附註36。

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

	基點增加 ／(減少) %	除稅前 利潤增加 ／(減少) 人民幣千元	權益增加 ／(減少)* 人民幣千元*
本集團			
於2010年12月31日			
人民幣	100	(43,601)	—
人民幣	(100)	43,601	—
於2009年12月31日			
人民幣	100	(43,173)	—
人民幣	(100)	43,173	—

* 不包括留存收益

49. 財務風險管理目標和政策(續)

外幣風險

本集團受外幣匯率波動的影響極微。

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

信貸風險

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

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

由於本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易，故並無需持有抵押品。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分散，故本集團的信貸風險並無高度集中。本集團自應收貿易賬款及其他應收款項所產生的信貸風險的量化數據於上文附註31及32披露。

流動性風險

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

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

於2010年12月31日及2009年12月31日，按已訂約但未折現付款為基礎的財務負債的到期情況如下：

本集團	2010年12月31日			總額 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
應付貿易款項	—	1,688,373	—	1,688,373
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	943,395	—	943,395
應付關聯方款項	4,249	—	—	4,249
可換股債券	—	34,950	1,304,800	1,339,750
計息銀行貸款	—	1,000,058	1,941,747	2,941,805
	4,249	3,666,776	3,246,547	6,917,572

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

49. 財務風險管理目標和政策(續)

流動性風險(續)

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

本公司	按要求 人民幣千元	2010年12月31日		總額 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
可換股債券	—	—	860,441	860,441
其他應付款項	435	—	—	435
應付附屬公司	17,565	—	—	17,565
	18,000	—	860,441	878,441

本公司	按要求 人民幣千元	2009年12月31日		總額 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
其他應付款項	4,819	—	—	4,819
應付附屬公司	20,599	—	—	20,599
	25,418	—	—	25,418

49. 財務風險管理目標和政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強健的信貸評級及穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。本集團考慮經濟狀況的轉變，以維持或調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息、退回股本予股東或發行新股。於截至2010年12月31日及2009年12月31日止年度內，資本管理目標、政策及程序並無作出任何變動。

本集團按資本負債比率的基準監控資本，該比率按債項淨額除以經調整資本再加上債項淨額計算。債項淨額按計息銀行貸款減現金和現金等價物和抵押存款計算。資本包括可換股債券及本公司權益持有人應佔權益。本集團的政策是將資本負債比率維持於合理的水平。於2010年12月31日及2009年12月31日的資本負債比率如下：

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
計息銀行貸款	2,415,800	1,431,967
減：現金及現金等價物和抵押存款	(1,025,423)	(469,903)
	1,390,337	962,064
債項淨額	1,390,337	962,064
可換股債券負債部分	860,441	—
控股股東權益	3,899,584	3,417,326
資本	4,760,025	3,417,326
資本與債項淨額	6,150,362	4,379,390
資本負債比率	23%	22%

財務報表附註

於二零一零年十二月三十一日

49. 財務風險管理目標和政策(續)

權益價格風險

權益價格風險是指股權指數水平及個別證券價格變動而導致的權益證券公允值下跌的風險。本集團所面對的權益價格風險源自分類為可供出售的權益投資(附註25)和按公允值計入損益的權益投資的個別上市權益投資(附註30)。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券交易所上市，於結算日按所報市價計值。

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

本集團	2010年	截至2010年	2009年	截至2009年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
		止年度		止年度
		最高／最低		最高／最低
深圳－A股指數	1,351	1,454/985	1,261	1,296/600
上海－A股指數	2,940	3,468/2432	3,437	3,644/1,956

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2010年12月31日及2009年12月31日的賬面值計算。

本集團	稅前利潤	權益增加
	增加／減少	／減少*
	人民幣千元	人民幣千元

於2010年12月31日

於下列證券交易所上市的權益投資

深圳－可供出售的權益投資	—	12,839
— 按公允價值計入損益的權益投資	1	—
上海－可供出售的權益投資	—	11,552
— 按公允價值計入損益的權益投資	488	—

於2009年12月31日

於下列證券交易所上市的權益投資

深圳－可供出售的權益投資	—	9,636
— 按公允價值計入損益的權益投資	1	—
上海－可供出售的權益投資	—	48,585
— 按公允價值計入損益的權益投資	1,855	—

* 不包括留存收益

50. 結算日後事項

- (i) 2010年11月19日，中兆投資有限公司與淄博東泰集團有限公司簽訂合同，中兆投資有限公司取得淄博東泰集團附屬公司淄博東泰商廈有限公司80%的股權，總計人民幣405,558,000元。淄博東泰商廈有限公司是一家在中國山東省淄博市經營的百貨公司。該交易在2011年1月27日完成，本集團計劃採用非控股權益所佔淄博東泰商廈有限公司可辨認淨資產的份額來確定非控股權益的價值。

由於該合併是在財務報表獲得批准前短期內完成，對此做出詳細披露不可行。

- (ii) 2010年12月23日，茂業中國在公開競標中成功競拍揚州市揚子江百貨有限責任公司70%的股權，並與揚州商業大廈和揚州市揚子江投資發展集團有限公司(獨立第三方)簽訂協議，向二者購買揚州市揚子江百貨有限責任公司70%的股權，合計人民幣174,463,940元。揚州市揚子江百貨有限責任公司是一家在中國江蘇省揚州市經營百貨商店的公司。該交易已於2011年1月1日完成。本集團計劃採用非控股權益所佔揚州市揚子江百貨有限責任公司可辨認淨資產的份額來確定非控股權益的價值。

由於該合併是在財務報表獲得批准前短期內完成，對此做出詳細披露不可行。

- (iii) 2011年1月24日，本集團獲得一項有效期為12個月的銀行授信額度人民幣2億元，另外，在2011年1月28日，本集團另獲得一項有效期為12個月的銀行授信額度人民幣1.5億元。

51. 對比金額

收益表對比金額已經將本期處置的非持續經營業務視同其在對比期間之期初已經處置而進行重述(附註15)。此外，為了反映新增的房地產開發分部，分部資料的對比金額也已將此作為一個單獨分部進行重述。

52. 財務報表的批准

財務報表已於2010年3月1日獲董事會批准及授權發行。

公司資料

董事會

執行董事

黃茂如先生(董事長及首席執行官)
鍾鵬翼先生(副董事長)
王福琴女士(行政副總裁)
王斌先生(首席財務官)

獨立非執行董事

鄒燦林先生
浦炳榮先生
梁漢全先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國
深圳市
深南東路4003號
世界金融中心36樓

香港營業地點

香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
33樓3301室

公司秘書

孫玉蒂女士(ACS, ACIS)

審核委員會

鄒燦林先生(主席)
浦炳榮先生
梁漢全先生

薪酬委員會

浦炳榮先生(主席)
鄒燦林先生
王福琴女士

依上市規則之授權代表

王福琴女士
王斌先生

依香港公司條例之授權代表

王斌先生
孫玉蒂女士(ACS, ACIS)

主要股份登記及過戶處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited

香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
中國農業銀行
東亞銀行(中國)有限公司

公司網站

www.maoye.cn

股份代碼

848



MOI

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