

# 茂業國際 控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號: 848)



中期報告 2011



時尚生活方式  
締造者





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

股東可隨時向本公司在香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），給予合理時間的預先書面通知，以更改其收取本公司的公司通訊（其中包括但不限於年報、中期報告及通函）的語言版本之選擇（即只收取英文本或只收取中文本或同時收取中、英文本）。

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





# 目 錄

企業簡介	2
公司資料	3
財務摘要	4
管理層討論與分析	5
中期股息	19
其他資料	20
中期簡明綜合財務報表審閱報告	27
中期簡明綜合收益表	28
中期簡明綜合全面收益表	29
中期簡明綜合財務狀況表	30
中期簡明綜合權益變動表	32
中期簡明綜合現金流量表	34
中期簡明綜合財務報表附註	35





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

本集團定位於中高檔百貨，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之一，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。

截至本報告發布日，本集團於全國17個城市經營及管理37家門店，總建築面積約為1,083,986平方米，其中自有物業建築面積佔比約為61.8%(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。截至本報告發布日，本集團門店分佈如下：

於二零一一年六月三十日	華南	西南	華東	華北	總計
各區域門店數目	7	12	10	8	37
建築面積(平方米)	235,523	266,939	325,362	256,162	1,083,986

截至二零一一年六月三十日，本集團門店總建築面積達到約1,083,986平方米(其中管理店面積約為70,350平方米)，不計管理店面積，本集團自有門店物業的建築面積佔比約為61.8%，租賃本集團關聯方面積佔比為28.6%，租賃獨立第三方面積佔比約為9.6%。



### 董事會

#### 執行董事

黃茂如先生 (董事長及首席執行官)

鍾鵬翼先生 (副董事長)

王福琴女士 (副行政總裁)

王斌先生 (首席財務官)

#### 獨立非執行董事

鄧燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

### 註冊辦事處

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

### 中國總部

中國

深圳市

深南東路4003號

世界金融中心38樓

### 香港營業地點

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

33樓3301室

### 公司秘書

孫玉蒂女士 (ACS, ACIS)

### 審核委員會

鄧燦林先生 (主席)

浦炳榮先生

梁漢全先生

### 薪酬委員會

浦炳榮先生 (主席)

鄧燦林先生

王福琴女士

### 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](http://www.maoye.cn)

### 股份代號

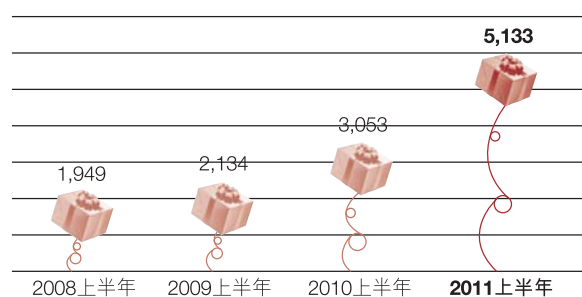
848



本集團截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月經營業績摘要如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	<b>5,133,327</b>	3,052,845
經營收入總額 <sup>2</sup>	<b>2,092,790</b>	1,150,875
經營利潤	<b>610,261</b>	418,405
本期利潤	<b>353,314</b>	306,187
以下人士應佔利潤：		
－ 母公司權益持有人	<b>300,583</b>	285,815
－ 非控股股東權益	<b>52,731</b>	20,372
母公司普通股權益持有人應佔每股基本盈利(人民幣分) <sup>3</sup>	<b>5.8</b>	5.6
每股中期股息(港仙)	<b>—</b>	1.8

**銷售所得款項總額**  
(人民幣百萬元)

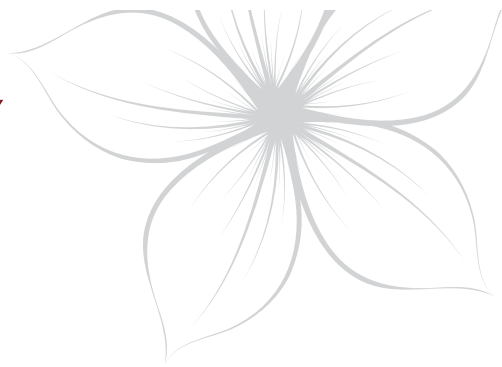


**經營收入總額**  
(人民幣百萬元)



附註：

1. 銷售所得款項總額指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和。
2. 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
3. 每股基本盈利乃按截至二零一一年六月三十日止六個月期間母公司普通股權益持有人應佔利潤約人民幣300,583,000元(截至二零一零年六月三十日：約人民幣285,815,000元)及本期已發行之普通股的加權平均數量5,203,784,257股(截至二零一一年六月三十日止六個月：5,139,856,000股普通股)計算。



### 行業概覽

二零一一年上半年，國內消費物價指數不斷攀升，資產價格高居不下，中國政府開始實施緊縮貨幣政策，於半年內六次提高法定存款準備金率並三次加息，而消費預期與消費信心也在加息過程中受挫。二零一一年三月份以來，消費者信心指數連續三個月下滑。面對國內經濟運行出現新問題及複雜多變的國際形勢，中國政府不斷加強和改善宏觀調控，經濟運行總體良好，繼續朝著宏觀調控預期方向發展。

根據國家統計局資料，今年前六個月國內生產總值按可比價格計算，比上年同期增長9.6%；社會消費品零售總額比上年同期增長16.8%；最終消費對國內生產總值增長的貢獻率為47.5%，拉動國內生產總值增長4.6個百分點。此外，工資穩定增長、個稅起徵點調整、城市化步伐加快及中產階級不斷擴大等利好因素，為百貨零售行業的增長添加源源動力。

### 營運回顧

二零一一年上半年，本集團上下齊心協力，採取一系列行之有效的措施，包括對現有門店進行分級管理，強化目標經營與預算管理，不斷創新行銷方式，令公司銷售業績得到穩步提升。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團取得業績如下：

銷售所得款項總額增至人民幣5,133.3百萬元，較去年同期相比增長68.1%，其中特許專櫃銷售同店增長為27.4%。母公司權益持有人應佔利潤為人民幣300.6百萬元，較去年同期增長5.2%，剔除非經營性損益及期權費用的影響後較去年同期增長16.9%。

其中，百貨分部的母公司權益持有人應佔利潤為人民幣359.3百萬元，上年同期為人民幣297.1百萬元，增幅20.9%；剔除期權費用的影響，百貨分部的母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣383.7百萬元，上年同期為人民幣300.8百萬元，增幅27.6%；剔除期權費用及非經營性損益的影響，百貨分部的母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣375.6百萬元，上年同期為人民幣294.0百萬元，增幅27.8%。

秉承穩健經營、積極進取的擴張策略，本集團於二零一一年上半年，陸續新開了揚州百貨店以及山東荷澤店，進一步拓展了本集團之門店網路。二零一一年四月六日，本集團之太原親賢街專案(又稱「茂業天地」)被確認為山西省「重點工程」。

繼去年十月成功發行可轉換債券之後，本集團於二零一一年五月又以先舊後新配售方式成功配售2.73億股，融得資金約10.4億港幣，再次為本集團「大發展」戰略積蓄能量。



本集團積極深化創新行銷。二零一一年上半年本集團繼續積極推行「員工購物日」、「聯購日」及「專場」等創新活動，本集團旗下多數門店在這些活動中再次創下單日銷售額歷史新高。此外，本集團還積極宣導文化行銷。憑藉本集團成立15周年之契機，於二零一一年上半年，本集團旗下所有門店同時開展「十五周年慶」活動，配合大量媒體報導，在全國掀起一系列文化和宣傳活動。活動期間還靈活穿插一些特色促銷活動，獲得消費者的一致好評。此舉不僅可以精細化管理促銷活動，增強促銷活動的成效，而且為本集團的品牌凝聚力添上了濃墨重彩的一筆。

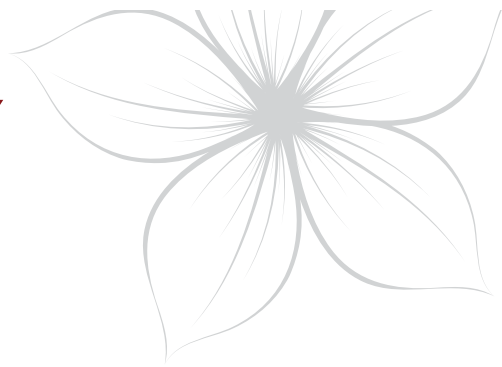
## 主要同店<sup>1</sup>表現

(截至二零一一年六月三十日止六個月)

店名	特許專櫃銷售 所得款項 (人民幣千元)	按年 增長率 %	店齡 (年)	建築面積 (平方米)	經營面積 (平方米)	平均每宗
						交易金額 (人民幣元)
1 深圳華強北店	885,731	21.3	7.8	59,787	45,677	681
2 深圳東門店	385,968	17.5	14.4	47,436	33,680	558
3 成都鹽市口店	313,121	16.2	6.1	53,873	40,674	593
4 重慶江北店	290,106	39.2	6.8	53,542	36,276	468
5 泰州一百	298,408	33.5	1.8	40,358	28,795	842
6 太原柳巷店	196,459	29.1	2.6	30,616	22,105	500
7 綿陽興達店	146,713	27.6	2.8	27,617	19,884	576
8 南充五星店	140,427	25.2	6.1	25,994	19,530	508
9 珠海香洲店	147,786	42.5	9.7	23,715	17,549	405
10 秦皇島金都店	125,025	26.6	2.8	46,610	33,606	384
11 深圳和平店	79,909	55.4	11.8	23,078	17,309	366
12 綿陽臨園店	38,352	36.2	3.5	21,731	13,780	321
13 南充模範街店	16,584	28.3	2.8	24,035	21,124	317
14 深圳南山店	180,454	67.9	1.8	45,000	37,215	861

註：

1 主要同店計算建築面積超過20,000平方米的同店。



### 市場表現

#### 華南區域

華南區域乃本集團最大的利潤貢獻區域，在該區域擁有多家成熟且穩定增長的門店，亦為本集團重點耕耘的區域之一。二零一一年上半年，本集團於華南區域各門店積極調整營運和行銷策略，不斷創新行銷模式，令該區域業績得到穩步提升。二零一一年上半年，華南地區銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為36.6%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為27.2%。

本集團之旗艦店－深圳華強北店一直以齊全的品類與豐富的品牌在業內享有聲譽，近兩年電影院、主題餐飲、兒童樂園等配套項目的引進給顧客帶來更加舒適的購物體驗；隨著部分高端品牌相繼入駐，整體檔次不斷升級，每筆成交金額亦得到穩步提升。今年三月，華強北店舉行的維期十天的「一線國際化妝品節」活動獲得空前的成功，活動期間銷售額近千萬元人民幣，同時亦創下良好行銷口碑。深圳地鐵2號線和3號線於今年六月順利開通，也為地處其中的華強北店帶來更多人流。二零一一年上半年，華強北店錄得21.3%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

此外，深圳華強北店之靈活多樣的行銷手法更是有口皆碑。近幾年，華強北店針對會員行銷上下足功夫，華強北店對會員的重視程度從已成功舉辦四屆的「會員尊享日」中即可窺見一斑。「會員尊享日」這一消費盛宴也已經成為消費者及業內擁躉的行銷品牌和服務品牌。

本集團之第一間門店－深圳東門店一直以來積極轉變經營思路與經營策略，善於運作創新行銷。於今年四月底至五月初，東門店進行樓面全面升級調整，新品牌專櫃上市，借此機會，東門店以「2011新櫃開業」作為五一黃金周促銷活動之主題，巧妙的利用春夏貨品交替的時機，推出大力度「買送」促銷活動，獲得巨大成功。此外東門店一直以來堅持不懈的對門店品牌、品類組合和樓層佈局的調整，使得該店銷售得以穩步提升。二零一一年上半年，東門店錄得17.5%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

本集團第三代精品百貨店－深圳南山店自二零零九年九月開業以來取得了令人滿意的業績，不僅實現了「開業當年盈利」的目標，今年又加大了品牌調整和創新行銷力度，加快培育其商業氛圍。在銷售清淡的夏季，深圳南山店針對南山商圈之特色及利用自身豐富的外聯資源，特別企劃歷時100天的「陽光100，有你更精彩」茂業寶貝MBA少幼夏令營活動，獲得當地家長的一致好評。此舉不僅為南山店帶來大量的客流量，亦進一步提升了南山店在南山商圈及深圳市的認知度。二零一一年上半年，南山店錄得67.9%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。



### 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行銷策略；本集團亦不斷提升門店的營運標準和服務品質，優化品類、品牌結構，積極推行行銷創新活動。二零一一年上半年，西南地區銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為24.4%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為25.9%。

本集團於西南地區的旗艦店之一—成都鹽市口店一直以來積極進行品牌調整和升級，並著重行銷創新。於二零一一年六月十七日舉行「VIP尊享會員日」活動，獲得了巨大成功。短短15個小時的活動不僅給廣大消費者帶來超值的購物體驗，同時也為該店帶來了數倍於平日銷售的增長。本次活動不僅大大刺激了消費者的購物欲望，更進一步提升了鹽市口店於鹽市口商圈的地位和影響力。二零一一年上半年，在周邊路政修路及鹽市口二期工程施工的不利影響下，鹽市口店仍錄得16.2%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

本集團於西南地區的旗艦店之二—重慶江北店除持續進行品牌升級與調整外一直致力於行銷創新。即使面對銷售淡季，江北店也積極尋求突破，秉持「旺季做銷售，淡季聚人氣」的行銷理念，積極展開多管道、多形式的宣傳促銷活動。二零一一年六月三十日，江北店巧妙利用重慶市舉行「紅歌」比賽的短暫假日，舉辦「630 VIP」活動，贏得了近6萬顧客的光顧，轟動全城，銷售額較平時增長了約4倍。在一系列有效措施的開展下，二零一一年上半年，江北店銷售業績得到較快增長，錄得39.2%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

本集團於二零零八年在四川省收購的四家門店—綿陽臨園店、綿陽興達店、南充五星店及南充模範街店，均處於當地黃金商業地段。通過持續的品牌升級、品類組合與樓層佈局調整，四家門店整體購物環境得到大幅提高，並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。經過近三年的培育，綿陽臨園店、綿陽興達店、南充五星店已經成為本集團的高成長主力門店。南充模範街店隨著其周邊路政建設的改善，銷售也有望回升。二零一一年上半年，綿陽臨園店、綿陽興達店、南充五星店分別錄得36.2%、27.6%及25.2%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

### 華東區域

華東地區乃本集團戰略發展重點區域。二零一一年上半年，本集團通過收購於該地區再新開一家門店—山東荷澤店。目前，本集團已在華東地區經營及管理10家門店，分別位於無錫、常州、泰州、淄博、揚州、荷澤等地區，並計劃在臨沂、淮安等地繼續開設新店。二零一一年上半年，華東地區銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為17.6%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為33.5%。



泰州第一百貨商店股份有限公司(「泰州一百」)自二零零九年十月收購以來一直表現出色。經過短短一年半的培育期，該店已經逐步被打造成本集團於華東地區的旗艦店。泰州一百於二零一一年六月三十日舉行第二屆「員工購物日」轟動整個泰州市，短短六小時的活動取得了銷售人民幣15.0百萬元的驕人成績。二零一一年上半年，泰州一百店錄得33.5%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

本集團自二零一一年一月完成收購淄博東泰商廈有限公司(「東泰商廈」，旗下擁有及／或經營東泰廣場店、東泰商廈店、泰客榮店、東泰商城店4家門店)後，運用卓越的新店整合能力及豐富的供貨商資源持續對其進行優化管理、門店升級及品類調整，取得了良好的成效。東泰商廈積極吸取本集團其它門店之經營經驗，於二零一一年上半年成功推出各種大型的營銷創新活動，均獲得消費者好評。泰客榮店在全新擴建升級品牌前夕，於今年五月底推出大型營銷回饋活動，促銷力度空前，日均客流量突破2萬人次，與春節黃金週之銷售巔峰期相比亦大幅增長，活動期間之銷售額亦創歷史新高。本活動不僅提高了顧客信任和期待指數，堅定了供應商與本集團共創輝煌的信心，亦標誌著東泰商廈已與本集團成功接軌及融合。

### 華北區域

華北地區亦為本集團重點拓展區域。目前本集團已在華北地區成功經營8家百貨門店，未來還將開設瀋陽鐵西、太原親賢街以及保定燕趙等店。二零一一年上半年，華北區域銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為21.4%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為28.1%。

本集團於二零零八年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商業地段。自收購後，本集團持續對兩家門店進行品牌升級、品類調整及門店改造。經過本集團的精心培育和調整後，兩家門店經營業績與收購時相比獲得大幅提升。目前兩家門店已經成為本集團的高成長主力門店。二零一一年上半年，秦皇島金都店及太原柳巷店分別錄得26.6%及29.1%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。柳巷店上半年較去年同期經營利潤大幅增長73.9%。

自二零一零年六月三十日成功控股秦皇島渤海物流控股股份有限公司(「渤海物流」，於深圳證券交易所上市，股票代碼：000889)後，本集團一直積極調配華北區域的各種資源，並將本集團卓越的管理理念及強大的新店整合能力嫁接至渤海物流，使渤海物流在管理、經營及財務等各個方面煥然一新。二零一一年上半年，渤海物流淨利潤與去年同期相比大幅增長，詳見渤海物流於二零一一年八月十六日發布的業績公告。



### 新店開設及網路拓展

本集團成功收購的揚州文昌店於二零一一年五月重新隆重開業。該店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。揚州文昌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協同效應，從而進一步提高本集團在長江三角洲乃至華東地區經濟圈的市場地位及影響力。

二零一一年三月，成商集團股份有限公司（「成商集團」，本公司之附屬公司，一家於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600828）以總價人民幣1.341億元收購了荷澤惠和商業中心有限公司（「荷澤惠和」）90%股權，荷澤惠和擁有惠和商業廣場（建築面積約29,426平方米），並租賃經營東方紅超市（約12,000平方米）及3家社區便利店（約200平方米）。惠和商業廣場乃荷澤市第一家百貨購物商場，處於荷澤市主要的百貨商圈。本次收購乃本集團於山東地區拓展的又一重大進展，有利於加強本集團於山東省的業務發展，進一步鞏固華東地區的市場地位。

二零一一年上半年，本集團新增門店面積約50,731平方米。截至二零一一年六月三十日，本集團在17個城市經營及管理的門店家數達到37家，覆蓋華南、西南、華北、華東四大區域，門店總建築面積達約108.4萬平方米（其中管理店面積為約70,350平方米，由於重慶解放碑店於二零一一年二月停止營業，故本集團不再管理該店）。不計管理店，以建築面積算，本集團經營門店中自有物業比例為61.8%，租賃關聯方比例為28.6%，租賃獨立第三方比例比為9.6%。

### 物業發展分部

為更好地支持百貨主營業務發展，鞏固並開拓市場，公司於前期相繼收購了泰州東廣場項目（詳情請見二零一零年十二月十六日的收購泰州市土地的公告）、山西親賢街項目（詳情請見二零零八年十月二十三日的收購太原土地的公告）、江蘇淮安項目（詳情請見二零一零年七月八日的收購江蘇淮安土地的公告）、遼寧錦州項目（詳情請見二零一零年七月二日的收購遼寧錦州土地的公告）、保定領創項目（詳情請見二零一零年十月二十五日的收購保定領創房地產開發有限公司的公告）、瀋陽鐵西項目、無錫億百項目（詳情請見二零零九年十一月十九日的收購無錫億百置業有限公司的公告）、成商茂業中心項目（詳情請見二零零九年八月五日的成商收購成都土地的公告）。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，物業發展分部外部經營收入為人民幣78.7百萬元，其中物業銷售收入人民幣48.7百萬元，非百貨經營性投資物業出租及其他主營收入人民幣24.9百萬元，物業管理費等其他收入人民幣5.1百萬元。



截至二零一一年六月三十日止六個月期間，物業發展分部外部經營成本為人民幣34.7百萬元，為物業銷售收入人民幣48.7百萬元所對應之銷售成本，上年同期物業銷售成本為零。物業發展分部折舊與攤銷為人民幣11.4百萬元，為非百貨經營性投資物業所對應之折舊與攤銷費用，較上年同期同比增長109.6%。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，物業發展分部稅後淨利潤為人民幣虧損61.7百萬元，較上年同期同比下降154.0%。其中歸屬於母公司虧損額人民幣58.9百萬元，較上年同期同比下降149.9%。較上年同期稅後淨利潤下降的原因在於各物業發展項目截止本報告期末仍處於開發建設階段，本報告期末尚未實現物業完工交付和銷售收入確認，但卻有各項費用開支綜合所致。後期，隨著各物業發展項目的相繼完工銷售交付，本集團相信這一情況將會改觀。

### 前景

二零一一年六月，中國國務院總理溫家寶在歐洲訪問期間向全球傳達了中國通脹得到了控制的資訊。我們認為溫總理的高調表態將極大的穩定國內的通脹預期，有助於中國經濟發展上升到一個新的台階。

從二零零五年到二零一零年，城鎮和農村居民人均收入複合增長分別為12.7%和12.6%，保持較快增長。與此同時，消費需求不斷升級，消費者在重視價格的同時，也逐步看重如品牌、購物體驗等非價格因素。隨著社會保障體系不斷完善，收入分配制度改革不斷深入，消費市場的發展空間會不斷擴大；除此之外，城鎮化進程加快推進，80後、90後新興消費群體不斷壯大，都將有力促進消費水平的提升。這些宏觀和微觀經濟環境，對零售業來說是一次機遇。





展望未來，本集團將切實把握機遇，繼續實施「大發展」戰略，加快完成全國戰略佈局，除鞏固並發展華南、西南外，將大力度拓展華東及環渤海地區，通過收購、自建及租賃等多種途徑實現在全國的戰略部署。

與此同時，本集團靈活調整經營策略，加強創新營銷，降低價格營銷頻率和次數，以提高門店毛利率水平；積極培育新店，將成熟門店的成功經營模式和管理理念有效嫁接至新店，以提高新店的盈利能力。

於內部管理上，本集團為適應「大發展」戰略需要，加速公司總部從事務型管理向戰略型管理轉型；整合區域門店資源、發展區域，最大化支援各門店發展。本集團已成立華南區域公司，以有效整合資源，強化區域對門店的計劃經營、快速回應及支援能力，發揮資源配置最佳效應。本集團在設立華南區域公司的基礎上，同時將設立華東、華北和西南區域公司。各區域公司成立後，定位為資源整合、資源分享及管理中心，通過區域整合促進門店經營決策，實現門店業績的穩步提升，並與供應商共用雙贏模式。本集團將著重實施管理變革與轉型，進一步加強公司流程和制度建設；完善標準化的連鎖店開店手冊、連鎖店運營手冊、專案收購手冊等，規範門店運營以及專案收購操作流程；繼續推行精細化管理，強化門店分級管理，提升門店營運管理水準。

本集團將積極推動在建專案進度及招商工作，加快新店開業進程，二零一一年下半年將預計再新開瀋陽鐵西店、山東臨沂店等。未來將繼續擴大門店網絡，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。



## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收入(不含非持續經營業務之銷售所得款項總額及收入)

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣5,133.3百萬元，較二零一零年同期增長68.1%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<b>4,386,125</b>	2,722,664
直銷收入	<b>747,202</b>	330,181
銷售所得款項總額	<b>5,133,327</b>	3,052,845

本集團二零一一年上半年的銷售所得款項總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔85.4%，直銷業務佔14.6%。特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣3,436.3百萬元，較二零一零年同期增長27.4%，其中，華南區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達27.2%，西南區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達25.9%，華北區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達28.1%，華東區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達33.5%。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的特許專櫃佣金率為17.3%，較二零一零年同期下降0.8%，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，創新營銷方式，確保銷售和佣金的同步穩定增長。

二零一一年上半年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售約佔44.5%（二零一零年上半年：46.7%），化妝品及飾品佔21.5%（二零一零年上半年：19.9%），鞋類及皮具佔13.4%（二零一零年上半年：13.0%），其他品類（包括童裝及玩具、家居及電子用品等）佔20.6%（二零一零年上半年：20.4%）。各產品類別佔總體銷售所得款項總額的比例與二零一零年同期相近。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣1,709.8百萬元，較上年同期的人民幣917.6百萬元增長86.3%。特許專櫃銷售佣金及直銷收入分別增長人民幣266.4百萬元及人民幣417.0百萬元。



#### 其他收入(不含非持續經營業務之其他收入)

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的其他收入為人民幣383.0百萬元，較上年同期的人民幣233.3百萬元上升了64.2%，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)

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣707.7百萬元，較上年同期的人民幣300.8百萬元上升了135.3%，主要是由於直銷業務較上年同期增長126.3%所致。

#### 僱員開支(不含非持續經營業務之僱員開支)

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣197.0百萬元，與二零一零年同期發生的僱員開支人民幣84.2百萬元相比增加134.0%，主要是由於計入於二零一零年下半年及二零一一年上半年新開業門店的員工成本、期權費用，以及年度普調員工工資所致。其中，期權費用導致僱員開支增加人民幣21.3百萬元，新開新店導致僱員開支增加人民幣51.3百萬元，而同店僱員開支增加人民幣23.3百萬元，其他公司僱員開支增加16.9百萬元。僱員開支佔銷售所得款項總額的比例由二零一零年上半年的2.8%上升到二零一一年上半年的3.8%。

#### 折舊及攤銷(不含非持續經營業務之折舊及攤銷)

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣152.5百萬元，較上年同期的人民幣93.4百萬元增加了63.3%，主要是受二零一零年下半年和二零一一年上半年收購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二零一零年上半年的3.1%下降到二零一一年上半年的3.0%。

#### 經營租金開支

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的經營租金開支為人民幣109.1百萬元，較上年同期的人民幣77.6百萬元增加了40.6%，主要由於二零一零年下半年至二零一一年上半年新增租賃面積。經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例由二零一零年上半年的2.5%下降到二零一一年上半年的2.1%。

#### 其他經營開支(不含非持續經營業務之其他經營開支)

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣354.7百萬元，較上年同期的人民幣184.7百萬元上升92.0%，主要是受二零一零年下半年及二零一一年上半年新開店影響所致。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由二零一零年上半年的6.0%上升到二零一一年上半年的6.9%。



### 其他收益

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的其他收益為人民幣38.5百萬元，較上年同期的人民幣8.2百萬元增長367.9%，主要由於根據瀋陽茂業百貨有限公司(集團的全資子公司)與瀋陽茂業置業有限公司(「茂業置業」)(本公司的關連人士)於二零一一年七月十五日簽訂的有關金廊店合作經營協議，茂業置業承擔瀋陽金廊店上半年80%虧損錄得人民幣23.6百萬元所致。其中，二零一零年上半年其他收益已扣除在二零一零年上半年出售子公司收益人民幣22.2百萬元(因其為終止經營業務，故在綜合收益表中單獨列示在非持續經營業務項中，詳情載於中期簡明綜合財務報表附註12)。

### 經營利潤(不含非持續經營業務之經營利潤)

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的經營利潤為人民幣610.3百萬元，較上年同期的人民幣418.4百萬元增長了45.9%，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二零一零年同期相比大幅增加。

### 融資成本

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的融資成本為人民幣104.4百萬元，較上年同期的人民幣40.0百萬元增長了161.3%，乃由於本期平均貸款餘額較去年同期上升及計入本集團於二零一零年十月發行之可轉換債券利息所致。

### 所得稅支出(不含非持續經營業務之所得稅支出)

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣153.5百萬元，較上年同期的人民幣91.7百萬元上升了67.3%。截至二零一一年六月三十日止六個月本集團實際稅率為30.3%(截至二零一零年六月三十日止六個月：24.1%)，乃主要由於境外公司因期權費用及發行可轉債產生的財務費用導致的虧損無法抵減境內公司所得稅，以及深圳及珠海地區二零一一年的企業所得稅適用稅率自二零一零年的22.0%上升為24.0%綜合所致。

### 母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至二零一一年六月三十日止六個月：

- 母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣300.6百萬元，增幅5.2%，剔除上年同期非持續經營業務的影響，增幅9.4%。
- 剔除期權費用的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣325.7百萬元，增幅12.5%，同時剔除上年同期非持續經營業務的影響，增幅16.9%。



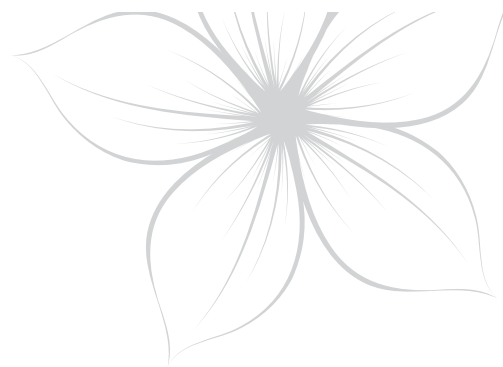
— 剔除期權費用及非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣317.5百萬元，增幅為16.9%，同時剔除上年同期非持續經營業務的影響，增幅16.8%。

其中，百貨分部之業績為：母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣359.3百萬元，上年同期為人民幣297.1百萬元，增幅20.9%；剔除期權費用的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣383.7百萬元，上年同期為人民幣300.8百萬元，增幅27.6%；剔除期權費用及非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至375.6百萬元，上年同期為人民幣294.0百萬元，增幅27.8%。

具體分析如下：

	截至六月三十日止六個月		增長率
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一零年 (人民幣千元)	
母公司權益持有人應佔利潤	<b>300,583</b>	285,815	5.2%
調整項目：			
1. 剔除非經營性損益*	<b>(8,166)</b>	(17,921)	
2. 剔除期權費用	<b>25,074</b>	3,771	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	<b>317,491</b>	271,665	16.9%
<b>剔除上年同期非持續經營業務的影響後：</b>			
母公司權益持有人應佔利潤	<b>300,583</b>	274,802	9.4%
調整項目：			
1. 剔除非經營性損益*	<b>(8,166)</b>	(6,808)	
2. 剔除期權費用	<b>25,074</b>	3,771	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	<b>317,491</b>	271,765	16.8%
百貨分部之業績：			
母公司權益持有人應佔利潤	<b>359,258</b>	297,110	20.9%
調整項目：			
1. 剔除非經營性損益*	<b>(8,102)</b>	(6,809)	
2. 剔除期權費用	<b>24,442</b>	3,676	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	<b>375,598</b>	293,977	27.8%

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



### 流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,668.3百萬元，較二零一零年十二月三十一日餘額1,024.1百萬元增加了人民幣644.2百萬元。主要現金流入與現金流出載列如下：

- (1) 經營活動產生的淨現金流入為人民幣375.3百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣1,003.0百萬元，其中主要包括物業、廠房及設備的支付及預付款項人民幣224.7百萬元，支付土地租賃預付款項的款項人民幣476.4百萬元，及收購附屬公司的支付款項人民幣220.4百萬元；及
- (3) 由於銀行貸款增加及配售新股所產生的融資活動淨現金流入為增加人民幣1,275.0百萬元。

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行貸款總額為人民幣3,033.8百萬元(於二零一零年十二月三十一日：人民幣2,415.8百萬元)，其中人民幣1,537.7百萬元將於一年內到期。

本集團的負債對總資產的比率(即計息銀行貸款除以總資產百分比)由二零一零年十二月三十一日的20.0%上升至二零一一年六月三十日的20.7%。

### 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。下表載列於二零一一年六月三十日，本集團於兩家A股及B股上市公司的權益及該等公司的相關概要資料。

投資	本集團持有的股權	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。

## 抵押資產

於二零一一年六月三十日，本集團的計息銀行貸款為人民幣2,653.8百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣562.4百萬元、人民幣153.9百萬元、人民幣1,446.8百萬元、人民幣182.5百萬元及人民幣206.7百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、持有待售物業及發展中物業作抵押。

於二零一一年六月三十日，本集團的應付票據達人民幣2.9百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣9.8百萬元及人民幣19.0百萬元之本集團投資物業及土地租賃預付款以及本集團人民幣3.8百萬元的定期存款作抵押。

## 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，本集團錄得外匯利得淨額約人民幣0.5百萬元。

截至二零一一年六月三十日止六個月，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。



## 中期股息

### 中期股息

董事會並不建議宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(二零一零年六月三十日止六個月之中期股息為每股1.8港仙)。



### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，本公司董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

#### (1) 本公司股份的好倉

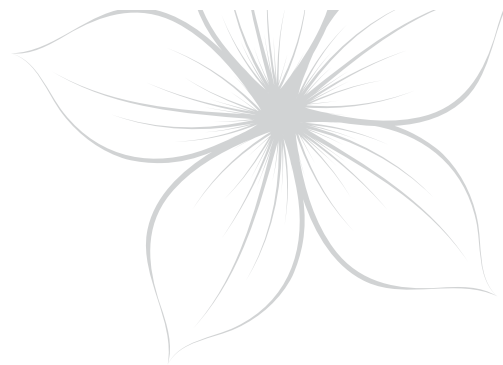
董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註)	76.99%
	實益擁有人	50,000,000	0.92%
		4,250,000,000	77.91%
鍾鵬翼先生	實益擁有人	198,000	0.004%
王福琴女士	實益擁有人	792,000	0.01%

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

#### (2) 於本公司相關股份的好倉－實物交收非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	有關已授出 購股權的 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 的概約百分比
鍾鵬翼先生	實益擁有人	402,000	0.01%
王福琴女士	實益擁有人	1,608,000	0.03%
王斌先生	實益擁有人	480,000	0.01%
鄒燦林先生	實益擁有人	402,000	0.01%
浦炳榮先生	實益擁有人	402,000	0.01%
梁漢全先生	實益擁有人	402,000	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」項及中期簡明綜合財務報表附註30下披露。



### (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。

#### (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，於二零一一年六月三十日，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

於二零一一年六月三十日，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：

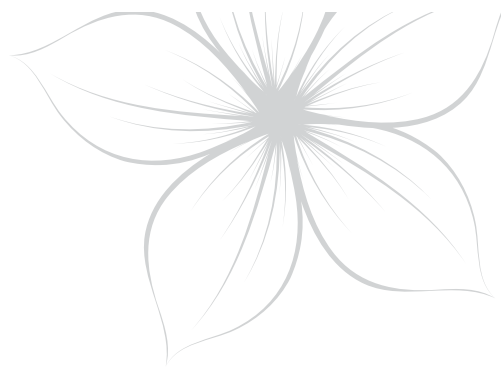
#### 本公司股份之好倉

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))	77.91%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	76.99%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	76.99%

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。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，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

於二零一零年一月二十日，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。

該計劃於截至二零一一年六月三十日止六個月的變動如下：

類別	授出日期	行使期	行使價 (每股港元)	於二零一一年				於二零一一年	
				一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內過期	於期內失效	六月三十日
董事									
鍾騰翼先生	二零一零年六月十一日	A	2.81	198,000	—	(198,000)	—	—	—
	二零一零年六月十一日	B	2.81	198,000	—	—	—	—	198,000
	二零一零年六月十一日	C	2.81	204,000	—	—	—	—	204,000
				600,000	—	(198,000)	—	—	402,000
王福琴女士	二零一零年六月十一日	A	2.81	792,000	—	(792,000)	—	—	—
	二零一零年六月十一日	B	2.81	792,000	—	—	—	—	792,000
	二零一零年六月十一日	C	2.81	816,000	—	—	—	—	816,000
				2,400,000	—	(792,000)	—	—	1,608,000
王斌先生	二零一零年十二月三十日	A	3.43	270,000	—	(270,000)	—	—	—
	二零一零年十二月三十日	B	3.43	225,000	—	—	—	—	225,000
	二零一零年十二月三十日	C	3.43	255,000	—	—	—	—	255,000
				750,000	—	(270,000)	—	—	480,000
鄧燦林先生	二零一零年六月十一日	A	2.81	198,000	—	(198,000)	—	—	—
	二零一零年六月十一日	B	2.81	198,000	—	—	—	—	198,000
	二零一零年六月十一日	C	2.81	204,000	—	—	—	—	204,000
				600,000	—	(198,000)	—	—	402,000
浦炳榮先生	二零一零年六月十一日	A	2.81	198,000	—	(198,000)	—	—	—
	二零一零年六月十一日	B	2.81	198,000	—	—	—	—	198,000
	二零一零年六月十一日	C	2.81	204,000	—	—	—	—	204,000
				600,000	—	(198,000)	—	—	402,000
梁漢全先生	二零一零年六月十一日	A	2.81	198,000	—	(198,000)	—	—	—
	二零一零年六月十一日	B	2.81	198,000	—	—	—	—	198,000
	二零一零年六月十一日	C	2.81	204,000	—	—	—	—	204,000
				600,000	—	(198,000)	—	—	402,000
				5,550,000	—	(1,854,000)	—	—	3,696,000



類別	授出日期	行使期	行使價 (每股港元)	於二零一一年			於二零一一年		
				一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內過期	於期內失效	六月三十日
僱員合共	二零一零年六月十一日	A	2.81	35,092,200	—	(34,045,000)	(1,047,200)	—	—
	二零一零年六月十一日	B	2.81	35,092,200	—	—	—	(1,208,200)	33,884,000
	二零一零年六月十一日	C	2.81	36,155,600	—	—	—	(1,374,600)	34,781,000
	二零一零年十二月三十日	A	3.43	1,693,000	—	(1,693,000)	—	—	—
	二零一零年十二月三十日	B	3.43	1,673,000	—	—	—	—	1,673,000
	二零一零年十二月三十日	C	3.43	1,734,000	—	—	—	—	1,734,000
					111,440,000	—	(35,738,000)	(1,047,200)	(2,582,800)
其他合共	二零一零年六月十一日	A	2.81	4,752,000	—	(4,752,000)	—	—	—
	二零一零年六月十一日	B	2.81	4,752,000	—	—	—	(3,000)	4,749,000
	二零一零年六月十一日	C	2.81	4,896,000	—	—	—	(3,000)	4,893,000
	二零一零年十二月三十日	A	3.43	139,000	—	(139,000)	—	—	—
	二零一零年十二月三十日	B	3.43	139,000	—	—	—	—	139,000
	二零一零年十二月三十日	C	3.43	142,000	—	—	—	—	142,000
					14,820,000	—	(4,891,000)	—	(6,000)
				131,810,000	—	(42,483,000)	(1,047,200)	(2,588,800)	85,691,000

附註：

行使期:-

A：二零一零年年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

B：二零一一年年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

C：二零一二年年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

購股權的歸屬期自授出日期起至行使期開始為止。

緊接於二零一零年六月十一日和二零一零年十二月三十日授出日期前的本公司股份收市價分別為2.73港元和3.44港元。緊接期權行使日期前的本公司股份加權平均收市價為3.66港元。

截至二零一一年六月三十日止六個月本集團並無注銷購股權。關於該計劃及購股權授出之具體細節載於中期簡明綜合財務報表附註30。

## 僱員

於二零一一年六月三十日，本集團合共聘用員工約8,508人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應員工的表現、資歷及經驗而釐定。

## 買賣或贖回本公司任何上市證券

截至二零一一年六月三十日止六個月，根據股權激勵計劃而發行新股42,483,000股及向投資者以先舊後新配售方式發行新股273,000,000股（詳情已載於本公司二零一一年五月二十二日及二零一一年六月二日之公告內）。除以上事項外，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。



### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為規管董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等已確認於截至二零一一年六月三十日止六個月均遵守標準守則所載的規定標準。

### 企業管治

董事會認為，除下列偏離外，本公司已符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則的守則條文：

#### 守則條文第A.2.1條

本守則條文列明，董事長及首席執行官的角色應予區分，不應由同一人擔任。現時，黃茂如先生為本公司董事長兼首席執行官。由於黃先生為本集團創辦人，並於百貨店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。


### 審核委員會

由本公司所有獨立非執行董事組成之審核委員會已審閱本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的業績，並已與管理層就本集團所採用的會計政策及慣例、內部控制及財務報告相關事宜進行討論。

### 不競爭契據

根據黃茂如先生、Maoye Holdings Limited、Richon Holdings Limited（統稱「控股股東集團」）與本公司於二零零八年四月十七日訂立的不競爭契據（詳情載於二零零八年四月二十一日刊發的招股章程中），控股股東集團承諾，於三年內盡最大努力(i)解決重慶解放碑茂業百貨有限公司（「重慶解放碑店」）及重慶鑫隆達房地產開發有限公司（「鑫隆達」）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及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10個營業日內向本集團發出通知，以及待阻礙該等轉讓的相關事宜獲得解決後，盡最大努力儘快向本集團轉讓重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。控股股東集團已進一步承諾自上市日起保持每六個月通知本公司有關該等事宜的進展。





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

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)(1)條，本公司董事的資料變動如下：

- (A) 本公司執行董事王斌先生已於2011年3月辭任華孚色紡股份有限公司(深圳交易所中小企業版上市公司，股份代號：002042)董事。
- (B) 本公司獨立非執行董事梁漢全先生已於2011年3月17日辭任長盈集團(控股)有限公司(香港聯合交易所上市公司，股份代號：689)非執行董事。



## 中期簡明

# 綜合財務報表審閱報告

## **ERNST & YOUNG** 安永

至茂業國際控股有限公司董事會  
(在開曼群島註冊成立之有限公司)

### 引言

本核數師已審閱第28至72頁所載茂業國際控股有限公司及其附屬公司之中期簡明綜合財務報表，當中包括於二零一一年六月三十日之中期簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之中期簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他附註說明。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告的編製必須符合上市規則的相關規定以及國際會計準則委員會所頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」。董事需負責根據國際會計準則第34號進行編製及呈列本中期簡明綜合財務報表。本核數師需負責根據吾等的審閱對本中期簡明綜合財務報表作出結論。根據雙方協議約定的條款，本報告僅向董事會作出，而不可作其它目的。本核數師不會就本報告的內容而對任何其它人士承擔或負上任何責任。

### 審閱範圍

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

### 結論

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

### 執業會計師

二零一一年八月十六日



綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
<b>持續經營業務</b>			
<b>收入</b>	4	<b>1,709,813</b>	917,606
其他收入	5	<b>382,977</b>	233,269
經營收入總額		<b>2,092,790</b>	1,150,875
銷售成本	6	<b>(707,729)</b>	(300,812)
僱員開支	7	<b>(197,003)</b>	(84,178)
折舊及攤銷		<b>(152,535)</b>	(93,435)
經營租金開支		<b>(109,089)</b>	(77,586)
其他經營開支	8	<b>(354,665)</b>	(184,686)
其他收益	9	<b>38,492</b>	8,227
經營利潤		<b>610,261</b>	418,405
融資成本	10	<b>(104,415)</b>	(39,954)
應佔聯營公司損益		<b>948</b>	2,972
<b>持續經營業務產生除稅前利潤</b>		<b>506,794</b>	381,423
所得稅	11	<b>(153,480)</b>	(91,747)
<b>持續經營業務產生的期間利潤</b>		<b>353,314</b>	289,676
<b>非持續經營業務</b>			
非持續經營業務產生的期間利潤	12	<b>—</b>	16,511
本期利潤		<b>353,314</b>	306,187
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		<b>300,583</b>	285,815
非控股股東權益		<b>52,731</b>	20,372
		<b>353,314</b>	306,187
<b>母公司權益持有人應佔每股盈利</b>	14		
<b>基本</b>			
本期利潤產生		<b>人民幣5.8分</b>	人民幣5.6分
持續經營產生本期利潤		<b>人民幣5.8分</b>	人民幣5.4分
<b>攤薄</b>			
本期利潤產生		<b>人民幣5.8分</b>	人民幣5.6分
持續經營產生本期利潤		<b>人民幣5.8分</b>	人民幣5.4分



## 中期簡明

### 綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
期間利潤	<b>353,314</b>	306,187
可供出售權益投資：		
公允價值變動	<b>292,382</b>	(11,674)
所得稅影響	<b>(69,815)</b>	3,052
	<b>222,567</b>	(8,622)
海外業務換算產生的匯兌差額	<b>10,216</b>	(601)
本期除稅後其他全面收益	<b>232,783</b>	(9,223)
本期除稅後全面收益總額	<b>586,097</b>	296,964
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	<b>533,366</b>	276,592
非控股股東權益	<b>52,731</b>	20,372
	<b>586,097</b>	296,964



綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業·廠房及設備	15	3,177,492	2,437,213
投資物業	16	323,012	292,199
土地租賃預付款項	17	4,063,289	3,657,010
商譽	18	641,680	537,050
其他無形資產	19	5,900	4,148
於聯營公司投資	20	12,707	11,904
可供出售權益投資	21	972,306	635,398
其他資產		2,458	2,458
預付款項	24	924,182	1,115,458
遞延稅項資產		69,275	61,647
非流動資產總額		10,192,301	8,754,485
<b>流動資產</b>			
存貨	22	241,759	166,419
持有待售物業		489,091	485,287
發展中物業	23	1,506,777	1,177,562
按公允值計入損益的權益投資		11,181	11,271
應收貿易款項		49,463	15,794
預付款項、按金與其他應收款項	24	484,266	402,778
應收關聯方款項	34(b)	33,144	9,919
已抵押存款	25	3,750	1,350
現金及現金等價物	25	1,668,284	1,024,073
流動資產總額		4,487,715	3,294,453
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	26	1,852,992	1,688,373
已收按金·應計費用及其他應付款項	27	1,446,307	1,611,369
計息銀行貸款及其他借款	28	1,537,735	851,024
應付關聯方款項	34(b)	54,442	4,249
應付所得稅		116,331	115,076
流動負債總額		5,007,807	4,270,091
<b>流動負債淨額</b>		<b>(520,092)</b>	<b>(975,638)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,672,209</b>	<b>7,778,847</b>



## 中期簡明

# 綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		<b>9,672,209</b>	7,778,847
<b>非流動負債</b>			
可轉換債券	28	<b>853,056</b>	860,441
計息銀行貸款及其他借款	28	<b>1,496,040</b>	1,564,776
遞延稅項負債		<b>663,243</b>	413,079
非流動負債總額		<b>3,012,339</b>	2,838,296
資產淨額		<b>6,659,870</b>	4,940,551
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	29	<b>487,923</b>	461,587
可換股債券之權益部分		<b>119,125</b>	119,125
儲備		<b>4,802,346</b>	3,318,872
		<b>5,409,394</b>	3,899,584
<b>非控制性股東權益</b>		<b>1,250,476</b>	1,040,967
權益總額		<b>6,659,870</b>	4,940,551

董事：  
黃茂如

董事：  
王斌



綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔												
	已發行股本 人民幣千元 (附註29)	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元 (附註30)	可換股債券			可供出售			總計 人民幣千元	非控股		
				之權益部分 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	盈餘公積 人民幣千元	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		股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
													法定
(未經審核)													
於二零一一年一月一日	461,587	1,875,369	39,469	119,125	77	192,505	233,035	(57,112)	1,035,529	3,899,584	1,040,967	4,940,551	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	300,583	300,583	52,731	353,314	
其他綜合收益：													
可供出售權益投資稅前													
公允價值變動	-	-	-	-	-	-	292,382	-	-	292,382	-	292,382	
外幣報表折算差異	-	-	-	-	-	-	-	10,216	-	10,216	-	10,216	
其他綜合收益的 所得稅影響	-	-	-	-	-	-	(69,815)	-	-	(69,815)	-	(69,815)	
綜合收益合計	-	-	-	-	-	-	222,567	10,216	300,583	533,366	52,731	586,097	
收購附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,423	160,423	
利潤留存	-	-	-	-	-	15,683	-	-	(15,683)	-	-	-	
權益結算購股權安排 (附註30)	-	-	25,074	-	-	-	-	-	-	25,074	-	25,074	
發行股份(附註29)	26,336	963,422	(20,040)	-	-	-	-	-	-	969,718	-	969,718	
發行股份費用(附註29)	-	(18,348)	-	-	-	-	-	-	-	(18,348)	-	(18,348)	
一家附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,645)	(3,645)	
於二零一一年六月三十日	487,923	2,820,443	44,503	119,125	77	208,188	455,602	(46,896)	1,320,429	5,409,394	1,250,476	6,659,870	



# 中期簡明

## 綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔												
	已發行股本	股份溢價	購股權儲備	實繳盈餘	盈餘公積	可供出售	匯率	留存盈利	撥派	總計	非控股	權益總額	
						權益投資							波動儲備
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(未經審核)													
於二零一零年一月一日	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	—	—	—	—	—	—	—	285,815	—	285,815	20,372	306,187	
其他綜合收益：													
可供出售權益投資稅前													
公允價值變動	—	—	—	—	—	(11,674)	—	—	—	(11,674)	—	(11,674)	
外幣報表折算差異	—	—	—	—	—	—	(601)	—	—	(601)	—	(601)	
其他綜合收益的													
稅收影響	—	—	—	—	—	3,052	—	—	—	3,052	—	3,052	
綜合收益合計	—	—	—	—	—	(8,622)	(601)	285,815	—	276,592	20,372	296,964	
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	579,886	579,886	
投資附屬公司產生													
非控制性權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,350	17,350	
已宣告發放2009年股利	—	—	—	—	—	—	—	—	(67,800)	(67,800)	—	(67,800)	
一家附屬公司已派股利	—	—	—	—	—	—	—	(10,092)	—	(10,092)	—	(10,092)	
權益結算購股權安排	—	—	3,771	—	—	—	—	—	—	3,771	—	3,771	
於二零一零年六月三十日	461,587	1,875,369	3,771	77	154,710	141,498	(55,891)	853,477	—	3,434,598	955,869	4,390,467	



綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	2011	2010
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
經營活動產生現金淨流量	375,329	554,009
投資活動產生的現金淨流量	(1,002,988)	(488,954)
融資活動產生的現金淨流量	1,275,006	75,196
<b>現金及現金等價物淨增加額</b>	<b>647,347</b>	140,251
匯率變動的影響淨額	(3,136)	(601)
期初現金及現金等價物	1,024,073	461,769
期末現金及現金等價物	1,668,284	601,419
<b>現金及現金等價物的餘額分析</b>		
現金及銀行存款餘額	1,668,284	581,419
收購時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	—	20,000
	1,668,284	601,419



# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

### 1. 公司資料

茂業國際控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月八日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，以經合併及修訂者為準)註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，而本公司總部及主要營業地點則位於中華人民共和國(「中國」)深圳深南東路4003號世界金融中心38樓。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於中國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

截至二零一一年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表已根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

本中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所要求披露的所有信息，因此閱讀時應結合本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表。

於二零一一年六月三十日，本集團的流動負債淨額約人民幣520,092,000元。儘管錄得流動負債淨額，在計及運營產生的現金流量及可使用的銀行授信額度後，董事認為按持續經營基礎編製財務報告是恰當的。

### 2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響

除於二零一一年一月一日採納下列全新或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋外，編製中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表所採納者乃相符。

國際財務報告準則第1號之修訂	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
國際會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露
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
國際財務報告詮釋委員會第14號	國際財務報告詮釋委員會第14號修訂—最低資金第14號之修訂要求的預付款項
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
國際財務報告準則之改進	對多項國際財務報告準則的修訂 (2010年5月頒佈)

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



## 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

### 3. 分部資料

為方便管理，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分開管理。三種業務分部的詳情概述如下：

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

公司管理層對各經營分部業績分別進行監控以用作分配資源及評估績效的決策。分部績效是基於按經調整後可報告分部的歸屬於母公司權益持有人之淨利潤進行評估。



# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

### 3. 分部資料(續)

分部間銷售及轉讓是參照當時主要市價銷售給獨立第三方所使用的銷售價格進行的。

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及撇銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一一年六月三十日止期間</b>					
<b>分部收入：</b>					
銷售給外部客戶	1,632,483	73,607	3,723	—	1,709,813
分部間收入	—	9,493	—	(9,493)	—
其他收入	374,698	5,079	3,200	—	382,977
	<b>2,007,181</b>	<b>88,179</b>	<b>6,923</b>	<b>(9,493)</b>	<b>2,092,790</b>
銷售成本	(672,508)	(34,672)	(549)	—	(707,729)
僱員開支	(186,375)	(8,493)	(2,135)	—	(197,003)
折舊及攤銷	(140,358)	(11,373)	(804)	—	(152,535)
經營租金開支	(109,089)	—	—	—	(109,089)
其他經營開支	(331,470)	(28,730)	(3,958)	9,493	(354,665)
其他收益	38,704	(207)	(5)	—	38,492
經營利潤	606,085	4,704	(528)	—	610,261
融資成本	(25,790)	(78,625)	—	—	(104,415)
應佔聯營公司權益	—	—	948	—	948
持續經營業務的 除稅前分部利潤	580,295	(73,921)	420	—	506,794
所得稅支出	(165,605)	12,230	(105)	—	(153,480)
持續經營業務的 本期分部利潤	414,690	(61,691)	315	—	353,314



## 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

## 3. 分部資料(續)

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及撇銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
歸屬於：					
母公司權益持有人	359,258	(58,886)	211	—	300,583
非控股股東權益	55,432	(2,805)	104	—	52,731
	414,690	(61,691)	315	—	353,314
<b>其它分部數據</b>					
損益表中確認的減值虧損	177	—	—	—	177
折舊及攤銷	140,358	11,373	804	—	152,535
於聯營公司投資	—	—	12,707	—	12,707
資本開支	1,403,763	365,191	—	—	1,768,954*

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



# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

### 3. 分部資料(續)

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一零年六月三十日止期間</b>				
<b>分部收入：</b>				
銷售給外部客戶	908,857	2,500	6,249	917,606
其他收入	232,424	—	845	233,269
	1,141,281	2,500	7,094	1,150,875
銷售成本	(300,608)	—	(204)	(300,812)
僱員開支	(82,380)	(184)	(1,614)	(84,178)
折舊及攤銷	(87,292)	(5,426)	(717)	(93,435)
經營租金開支	(77,494)	—	(92)	(77,586)
其他經營開支	(181,182)	(1,280)	(2,224)	(184,686)
其他收益	8,227	—	—	8,227
經營利潤	420,552	(4,390)	2,243	418,405
融資成本	(11,986)	(27,968)	—	(39,954)
應佔聯營公司權益	2,708	—	264	2,972
持續經營業務的				
除稅前分部利潤	411,274	(32,358)	2,507	381,423
所得稅支出	(99,185)	8,066	(628)	(91,747)
持續經營業務的				
本期分部利潤	312,089	(24,292)	1,879	289,676
歸屬於：				
母公司權益持有人	297,110	(23,568)	1,260	274,802
非控股股東權益	14,979	(724)	619	14,874
	312,089	(24,292)	1,879	289,676
<b>其他分部數據</b>				
損益表中確認的減值虧損	(1,114)	—	—	(1,114)
折舊及攤銷	87,292	5,426	717	93,435
於聯營公司投資	—	—	13,217	13,217
資本開支	1,332,176	469,544	—	1,801,720*

\* 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的增加構成，包括收購附屬公司資產。



綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

4. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
特許專櫃銷售佣金	760,499	494,103
直銷	747,202	330,181
租賃商舖租金收入	82,343	60,610
管理百貨店的管理費收入	1,871	1,710
投資性物業租賃收入	65,427	24,753
物業銷售收入	48,748	—
其他	3,723	6,249
	<b>1,709,813</b>	917,606
特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：		
特許專櫃銷售總額	<b>4,386,125</b>	2,722,664
特許專櫃銷售佣金	<b>760,499</b>	494,103

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
來自供貨商及特許經營商的收入		
— 行政與管理費收入	208,019	139,917
— 促銷費收入	98,388	52,836
— 信用卡手續費	57,103	33,697
利息收入	3,612	3,321
其他	15,855	3,498
	<b>382,977</b>	233,269



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

#### 6. 銷售成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
存貨採購及其變動	672,508	300,608
物業銷售成本	34,672	—
其他	549	204
	<b>707,729</b>	<b>300,812</b>

#### 7. 僱員開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
工資及薪金		153,064	70,087
以權益結算之購股權開支	30	25,074	3,771
退休福利		14,626	6,799
其他僱員福利		4,239	3,521
		<b>197,003</b>	<b>84,178</b>



綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

8. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
公用設施開支	90,965	60,465
宣傳及廣告開支	33,080	15,309
維護開支	36,312	14,458
招待開支	8,726	4,865
辦公開支	25,683	13,378
其他稅項開支	107,505	50,877
專業服務費	5,907	2,628
核數師酬金	3,405	3,096
銀行手續費	29,309	17,354
存貨減值撥回	—	(634)
應收貿易賬款減值／(減值撥回)	83	(480)
其他應收款減值	94	—
其他	13,596	3,370
	<b>354,665</b>	<b>184,686</b>

9. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	(703)	(303)
外匯收益(損失)，淨額	532	(42)
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動虧損	(83)	(3,839)
出售按公允值計入損益的權益投資的收益	—	161
視同處置聯營公司投資產生的收益	—	7,273
一家附屬公司分攤之一家百貨店運營損失(附註34(a)(1))	23,551	—
收到可供出售的權益投資的股息	3,700	2,726
投資短期金融產品的收益	498	206
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	121	50
其他	10,876	1,995
	<b>38,492</b>	<b>8,227</b>



## 中期簡明

# 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

### 10. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	104,415	39,954

### 11. 所得稅

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

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

根據英屬維京群島的法規制度，本集團無需在英屬維京群島課稅。

香港利得稅為在2011年6月30日止六個月之估計應課稅利潤(2010年6月30日止六個月：16.5%)的基礎上按16.5%計算。

根據有關中國所得稅法，除對某些免稅或按24%的優惠稅率徵稅的公司，中國附屬公司須繳納企業所得稅的法定稅率為25%(2010年6月30日止六個月：25%)。本集團若干中國附屬公司位於深圳和珠海經濟特區，他們享有的優惠企業所得稅率為24%(2010年6月30日止六個月：22%)。

中國土地增值稅是按累進稅率徵收的，基於土地增值部分從30%到60%不等的比例進行徵收，從物業銷售所得款項減可扣稅開支，包括土地使用權攤銷，借貸成本及所有物業發展支出。截止2011年6月30日止期間，計入合併利潤表的土地增值稅為人民幣1,551,000元(2010年6月30日止六個月：無)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元 (重述)
集團：		
當期－企業所得稅	155,143	86,633
當期－土地增值稅	1,551	—
遞延	(3,214)	5,114
本期稅務支出總額	153,480	91,747



## 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

## 12. 非持續經營業務

於二零一零年一月十二日，本集團以現金代價人民幣23,000,000元出售成都成商汽車有限責任公司（「成商汽車」）的全部權益，導致錄得出售附屬公司收益人民幣22,188,000元。成商汽車從事於汽車銷售，並連同成都成商聯合汽車有限責任公司佔本集團的個別經營分部。本集團年前已決定終止其汽車銷售業務，原因是本集團計劃將資源集中在其百貨店經營的核心業務及完善其資產架構。

期內非持續經營業務的業績載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入	—	906
銷售成本	—	(670)
僱員開支	—	(7)
折舊及攤銷	—	(309)
其它經營開支	—	(50)
非持續經營業務的虧損	—	(130)
出售附屬公司收益	—	22,188
非持續經營業務的除稅前收益	—	22,058
所得稅支出	—	(5,547)
非持續經營業務的本期利潤	—	16,511
歸屬於：		
母公司權益持有人	—	11,013
非控股股東權益	—	5,498
	—	16,511



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

#### 12. 非持續經營業務(續)

已終止經營業務產生的現金流量淨額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營活動產生的現金淨量	—	348
投資活動產生的現金淨量	—	15,232
淨現金流量	—	15,580
每股盈利：		
來自非持續經營的基本每股收益	—	人民幣0.2分
來自非持續經營的稀釋每股收益	—	人民幣0.2分

#### 13. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
擬派中期股息(截至6月30日) — 無： (2010年：每股港幣1.8仙)	—	81,027
	—	81,027

#### 14. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零一一年六月三十日止六個月期間母公司普通股權益持有人應佔利潤人民幣300,583,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣285,815,000元)及本期已發行加權平均之普通股數5,203,784,257股(截至二零一零年六月三十日止六個月：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。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被視作行使或轉換為普通股時以零代價所發行之普通股加權平均數。



14. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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	300,583	274,802
來自非持續經營業務	—	11,013
	<b>300,583</b>	285,815
可換股債券利息	26,994	—
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	<b>327,577</b>	285,815
歸屬於：		
持續經營業務	327,577	274,802
非持續經營業務	—	11,013
	<b>327,577</b>	285,815

	股份數目	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 六月三十日
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股	5,203,784,257	5,139,856,000
攤薄影響－普通股加權平均數		
購股權	4,285,512	—
可轉換債券	276,590,693	—
	<b>5,484,660,462*</b>	5,139,856,000

\* 由於考慮到可換股債券會稀釋每股盈利，我們在計算基本每股收益時不計入可轉換債券。因此，稀釋每股盈利乃根據期內持續經營業務的盈利人民幣300,583,000和期間5,208,069,769已發行普通股的加權平均數量計算每股應佔盈利。



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

#### 15. 物業、廠房及設備

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日賬面值		<b>2,437,213</b>	1,637,471
添置		<b>203,670</b>	535,215
收購附屬公司	31	<b>631,571</b>	557,059
出售		<b>(2,873)</b>	(5,161)
期內／年內折舊撥備		<b>(89,051)</b>	(114,203)
轉撥至投資物業	16	—	(39,118)
轉撥至持有待售已落成物業		—	(133,041)
轉撥至發展中物業	23	<b>(2,021)</b>	—
匯兌調整		<b>(1,017)</b>	(1,009)
於六月三十日／十二月三十一日賬面值		<b>3,177,492</b>	2,437,213

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷人民幣12,437,000元已計入集團在建百貨店的建造成本，包含在上述在建工程添置中。

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

本集團的某些樓宇之房產證仍未從中國有關部門取得，本集團仍在辦理相關權證之手續，其淨值於2011年6月30日約為人民幣94,296,000元。



## 16. 投資物業

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日的成本(扣除累計折舊)		292,199	104,103
收購附屬公司		—	154,047
添置		36,984	9,539
出售		—	(5,435)
從物業、廠房及設備轉入	15	—	39,118
期內/年內折舊撥備		(6,171)	(9,173)
於六月三十日/十二月三十一日		323,012	292,199
於六月三十日/十二月三十一日：			
成本		436,682	399,698
累計折舊		(113,670)	(107,499)
賬面淨值		323,012	292,199

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32(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26及28(b)。

相關中國機關尚未發出本集團使用位於安徽省，於2011年6月30日賬面淨值約為人民幣27,348,000元之投資性物業的相關權證。本集團正在辦理投資性物業相關權證的手續。



## 中期簡明

# 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

### 17. 土地租賃預付款項

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日的賬面值(i)		<b>3,760,402</b>	2,364,815
收購附屬公司	31	<b>404,790</b>	1,080,471
添置		<b>162,284</b>	667,845
轉撥至發展中物業	23	<b>(75,939)</b>	(60,389)
轉撥至持有待售已落成物業		—	(184,946)
出售		—	(5,615)
		<b>4,251,537</b>	3,862,181
期內／年內攤銷撥備		<b>(68,987)</b>	(101,779)
於六月三十日／十二月三十一日的賬面值		<b>4,182,550</b>	3,760,402
計入預付款項及其他應收款項的即期部分		<b>(119,261)</b>	(103,392)
非即期部分		<b>4,063,289</b>	3,657,010

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的租賃土地的詳情載列於附註26與附註28(c)。

於二零一一年六月三十日，本集團淨值約為人民幣135,785,000元土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理當中。

累計攤銷撥備中包含一筆約為人民幣12,437,000元之攤銷已資本化作為集團百貨店建造成本一部分，並包括於物業，廠房及設備的增加中(附註15)。



綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

18. 商譽

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日 (扣除累計減值)		537,050	95,997
收購附屬公司	31	104,630	441,053
於六月三十日 / 十二月三十一日		641,680	537,050
於六月三十日 / 十二月三十一日			
成本		647,449	542,819
累計減值		(5,769)	(5,769)
賬面淨值		641,680	537,050

商譽的減值測試於每年度 (於十二月三十一日) 和有減值跡象的情況下執行。本集團的商譽減值測試採用貼現現金流模型的實用價值計算法確定。適用於現金流量預測的貼現率介於11%至17% (二零一零年：11%至17%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於零至5%推斷 (二零一零年：零至5%)。增長率並不超過中國百貨店經營的預測長期平均增長率。計算現金產生單位使用價值採用的其他主要假設已於截止二零一零年十二月三十一日止的年度財務報告中披露。

19. 其他無形資產

	附註	電腦軟件 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日 (扣除累計減值)		4,148	3,237
添置		1,945	1,148
收購一家附屬公司	31	570	662
期內 / 年內攤銷撥備		(763)	(899)
於六月三十日 / 十二月三十一日		5,900	4,148
於六月三十日 / 十二月三十一日			
成本		7,659	5,144
累計攤銷		(1,759)	(996)
賬面淨值		5,900	4,148



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

#### 20 於聯營公司的投資

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
分佔資產淨值	<b>12,707</b>	11,904

#### 21 可供出售的權益投資

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)		
上海	<b>334,021</b>	269,616
深圳	<b>468,684</b>	242,587
	<b>802,705</b>	512,203
非上市權益投資(按成本)	<b>175,486</b>	129,080
減值撥備	<b>978,191</b> <b>(5,885)</b>	641,283 (5,885)
	<b>972,306</b>	635,398

於本期，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292,382,000元(2010年6月30日止期間損失：人民幣11,674,000)。

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

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



綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

22. 存貨

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
可轉售商品	247,870	172,591
跌價準備	(6,111)	(6,172)
	<b>241,759</b>	166,419

23. 發展中物業

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
土地租賃預付款，成本			
年初		875,738	—
添置		125,392	685,523
收購附屬公司		—	134,854
從土地租賃預付款轉入	17	75,939	60,389
轉撥至持有待售已落成物業		(3,410)	(5,028)
於六月三十日／十二月三十一日		<b>1,073,659</b>	875,738
開發支出，成本			
年初		301,824	—
添置		164,338	167,021
收購附屬公司		—	172,979
從物業，廠房及設備轉入	15	2,021	—
轉撥至持有待售已落成物業		(35,065)	(38,176)
於六月三十日／十二月三十一日		<b>433,118</b>	301,824
		<b>1,506,777</b>	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28(e)。

於二零一一年六月三十日，本集團合計淨值為人民幣512,141,000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。



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

#### 24. 預付款項及其他應收款項

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
預付款項	924,182	1,115,458
<b>流動資產</b>		
預付款項	245,501	187,908
其他應收款項	255,160	231,271
	500,661	419,179
其他應收款項減值	(16,395)	(16,401)
	484,266	402,778

於二零一一年六月三十日之流動資產中的預付款項及其他應收款項分別包括經營租金開支預付款項人民幣24,005,000元，涵蓋期間為二零一一年七月至十二月(二零一零年十二月三十一日：無)，以及租金押金人民幣16,027,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣16,027,000元)，此等款項乃付予本公司若干同系附屬公司。

#### 25. 現金及現金等價物和已抵押存款

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,668,284	1,024,073
定期存款	3,750	1,350
	1,672,034	1,025,423
減：為應付票據抵押的定期存款	(3,750)	(1,350)
現金及現金等價物	1,668,284	1,024,073



## 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

## 25. 現金及現金等價物和已抵押存款(續)

本集團的現金及現金等價物和已抵押存款乃以下列貨幣列示：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,633,788	970,542
港幣	32,589	53,137
美元	355	394
歐元	1,552	—
	<b>1,668,284</b>	1,024,073

銀行存款的利息按照活期存款的利率賺取。定期存款期限介乎一個月至六個月不等，視乎本集團的現金需求而定，並以相應的定期存款利率賺取利息。銀行結餘和銀行存款已存入近期沒有不良拖欠、信譽良好的銀行中。現金及現金等價物和已抵押存款的賬面值與其公允值相若。

## 26. 應付貿易款項及應付票據

於財務狀況表日，應付貿易款項及應付票據按發票日的賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	1,296,324	1,392,576
91至180天	364,861	176,837
181至360天	100,864	48,377
超過360天	90,943	70,583
	<b>1,852,992</b>	1,688,373

應付貿易帳款為免息，一般於90日內清付。

於二零一一年六月三十日，本集團的賬面價值為人民幣2,900,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,500,000元)的應付票據分別由本集團淨值約為人民幣9,847,000元(二零一零年十二月三十一日：10,173,000)的投資性物業、人民幣19,015,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣20,755,000元)的土地租賃預付款項和人民幣3,750,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,350,000元)的定期存款作為抵押擔保。



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

#### 27. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
遞延收入	769,484	720,496
已收押金	162,601	134,330
預提經營租金開支	77,736	56,728
預提公用設施開支	19,372	12,789
預提費用	24,655	18,182
預提僱員開支	40,055	40,383
折扣券負債準備	17,580	20,244
增值稅及其它應繳稅項	(174,860)	(129,494)
其他應付款項	509,684	737,711
	<b>1,446,307</b>	1,611,369

#### 28. 計息銀行貸款及其他借款

	二零一一年六月三十日 (未經審計)			二零一零年十二月三十一日 (經審計)		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款－無抵押	6.06	2011	10,000	—	—	—
銀行貸款－有抵押	5.31-10.22	2011-2012	719,000	5.00-9.47	2011	189,000
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)	2011-2012	808,735	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
			<b>1,537,735</b>			851,024



綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

28. 計息銀行貸款及其他借款(續)

	二零一一年六月三十日 (未經審計)			二零一零年十二月三十一日 (經審計)		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>非流動</b>						
長期銀行貸款－有抵押	<b>5.13-6.40</b> (以HIBOR 利率上浮1.3 及低於香港 最佳貸款 利率2.25二者 較低者)	2012-2019	<b>1,496,040</b>	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
可轉換公司債券	<b>6.51</b>	2013-2015	<b>853,056</b>	6.51	2013-2015	860,441
			<b>2,349,096</b>			2,425,217
			<b>3,886,831</b>			3,276,241

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析如下：		
償還期：		
一年內	<b>1,537,735</b>	851,024
於第二年	<b>227,258</b>	372,023
於第三年至第五年(含首尾在內)	<b>679,276</b>	614,197
於五年以上	<b>589,506</b>	578,556
	<b>3,033,775</b>	2,415,800
分析如下：		
可轉債：		
於第三年至第五年(含首尾在內)	<b>853,056</b>	860,441



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

#### 28. 計息銀行貸款及其他借款(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562,440,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣534,710,000元)的若干土地及樓宇；
- (b) 本集團賬面淨值約為人民幣153,890,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣143,310,000元)的投資性物業；
- (c) 本集團賬面淨值約為人民幣1,446,790,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,323,030,000元)的土地租賃預付款項；
- (d) 本集團賬面淨值約為人民幣182,460,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣182,460,000元)的持有待售物業；
- (e) 本集團賬面淨值為人民幣206,720,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣14,410,000元)的發展中物業

此外，於財務狀況表日，深圳茂業(集團)股份有限公司(「深圳茂業集團」)和黃茂如先生和張靜女士(黃茂如先生之配偶)共同為本集團人民幣2,222,329,000元(二零一零年度：人民幣1,720,176,000)的銀行貸款提供擔保。

本集團有以下未支取之銀行授信：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
浮動利率	640,280	606,880

計息銀行貸款的賬面價值與其公允值相若。



## 29. 已發行股本

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
9,000,000,000股 (2010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：		
5,455,339,000股 (2010年12月31日：5,139,856,000股) 每股面值0.10港元之普通股	545,534	513,986
等值人民幣(千元)	487,923	461,587

本期已發行股本變動情況如下：

- (a) 根據計劃授出的購股權42,483,000股以加權平均單價港幣2.841元(見附註30)獲行使認購，致使以每股港幣0.1元發行42,483,000股本公司普通股並獲得總認購價款港幣120,680,470元(未扣除發行費用)。購股權儲備中港幣23,302,785元在購股權獲行使認購時撥入股本溢價。
- (b) 於2011年5月30日，本公司以先舊後新配售方式發行每股面值0.10港元之普通股273,000,000股，發行價為港幣3.81元，獲得總配售價款約為港幣1,041,307,000元(未扣除發行費用)。



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

#### 29. 已發行股本 (續)

於本期，以上所述本公司股本變動情況匯總如下：

	認股權數	已發行股本	股份溢價	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日，2010年12月31日 及2011年1月1日	5,139,856,000	461,587	1,875,369	2,336,956
購股權行權(a)	42,483,000	3,577	118,064	121,641
先舊後新配售方式發行新股(b)	273,000,000	22,759	845,358	868,117
發行費用	—	—	(18,348)	(18,348)
於2011年6月30日	5,455,339,000	487,923	2,820,443	3,308,366

#### 認股權

購股權計劃及購股權的認購詳情參見財務報表附註30。



### 30. 購股權計劃

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

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

根據該計劃以下購股權於期內尚未行使：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一零年	
	加權平均 行使價每股 港元	購股權數目	加權平均 行使價每股 港元	購股權數目
於一月一日	2.839	131,810,000	—	—
期內授出	—	—	2.810	126,308,000
作廢	2.810	(2,588,800)	2.810	(540,000)
期內行權	2.841	(42,483,000)	—	—
期內過期	2.810	(1,047,200)	—	—
於六月三十日	2.840	85,691,000	2.810	125,768,000

在行權期內行權當日的加權平均收市價為每股港幣3.65元(2010年同期沒有期權行使)

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
40,217,000	2.810	2011年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
2,037,000	3.430	2011年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
41,306,000	2.810	2012年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
2,131,000	3.430	2012年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
85,691,000		



### 30. 購股權計劃(續)

\* 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)非經營性損益的影響。

本集團在當期確認期權費用人民幣25,074,000元。

根據計劃授出的購股權42,483,000份導致發行42,483,000股本公司普通股，致使增加發行股本港幣4,248,300元和股本溢價增加港幣139,734,955元(折合人民幣118,064,000元)(未扣除發行費用)，詳情請見附註29。

於二零一一年六月三十日，根據購股權計劃本公司有85,691,000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85,691,000股本公司普通股，增加發行股本8,569,100港元及股份溢價234,806,770港元(未扣除發行費用)。

在財務報告批准報出日，公司尚有85,691,000份期權，佔本公司已發行股本的1.6%。



### 31 業務合併

#### (i) 收購揚州市揚子江百貨70%之股權

於2011年1月1日，本集團完成收購揚子江百貨70%之股權，揚子江百貨一家在中華人民共和國江蘇省揚州市從事百貨店營運的公司，作為本集團擴充其百貨業務至中國東部戰略的一部分，本次合併的對價是以人民幣形式支付，合併對價174,463,940已於收購日前悉數支付。

本集團採用非控股權益佔揚子江百貨可辨認淨資產的份額來計量非控股權益的價值。

揚子江百貨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	15	101,678	16,753
土地租賃預付款項	17	143,790	22,248
存貨		691	691
預付及其他應收款項		2,089	2,089
遞延稅項資產		993	993
現金及現金等價物		28,494	28,494
應付款項及票據		(6,927)	(6,927)
應付所得稅		(522)	(522)
已收按金，應計費用及其它應付款項		(3,975)	(3,975)
遞延稅項負債		(5,1617)	—
		<u>214,694</u>	<u>59,844</u>
合併產生非控股權益		<u>(64,409)</u>	
可辨認淨資產公允價值合計		<u>150,285</u>	
合併產生商譽	18	<u>24,179</u>	
以下方式支付：			
現金		174,464	



### 31 業務合併(續)

#### (i) 收購揚州市揚子江百貨70%之股權(續)

預付款項、按金及其它應收款項在合併日的公允值和契約值均為RMB2,089,000。

本集團因此次合併發生的交易成本為人民幣299,968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	(174,464)
所得現金及現金等價物	<u>28,494</u>
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(145,970)
就交易成本導致的現金及現金等價物流出淨額	<u>(300)</u>
	<u>(146,270)</u>

自收購日以來，揚子江百貨對本集團截至二零一一年六月三十日止期間收入和合併後利潤分別貢獻人民幣3,875,000元和虧損人民幣5,975,000元。



### 31 業務合併(續)

#### (ii) 收購東泰商廈80%之股權

於2011年1月27日，本集團完成收購淄博東泰商廈有限公司80%之股權，淄博東泰商廈有限公司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，本次合併的對價是以人民幣形式支付，其中合併日及其之前支付的金額為人民幣324,446,000元，剩餘的金額人民幣76,358,000元將於期後支付。

本集團採用非控股權益佔淄博東泰商廈有限公司可辨認淨資產的份額來計量非控股權益的價值。

東泰商廈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	15	422,031	155,638
土地租賃預付款項	17	217,900	30,811
其他無形資產	19	570	570
存貨		106,750	106,750
應收款項		4,972	4,972
預付及其他應收款項		82,840	82,840
應收關聯方款項		82,643	82,643
現金及現金等價物		128,580	128,580
應付款項及票據		(167,320)	(167,320)
應付所得稅		(2,244)	(2,244)
已收按金，應計費用及其他應付款項		(163,267)	(163,267)
計息銀行貸款及其他借款		(190,400)	(190,400)
遞延稅項負債		(113,370)	—
		<u>409,685</u>	<u>69,573</u>
合併產生非控股權益		<u>(81,936)</u>	
可辨認淨資產公允價值合計		<u>327,749</u>	
合併產生商譽	18	<u>73,055</u>	
以下方式支付：			
現金		400,804	



### 31 業務合併(續)

#### (ii) 收購東泰商廈80%之股權(續)

應收貿易款項和預付款項、按金及其它應收款項在合併日的公允值和契約值分別為人民幣4,972,000和人民幣82,840,000。

本集團因此次合併發生的交易成本為人民幣554,888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	(324,446)
所得現金及現金等價物	128,580
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(195,866)
就交易成本導致的現金及現金等價物流出淨額	(555)
	(196,421)

自收購日以來，東泰商廈對本集團截至二零一一年六月三十日止期間收入和合併後利潤分別貢獻人民幣202,984,000元和人民幣4,255,000元。

如若該合併於期初進行，基於東泰商廈提供的管理報表，本集團截至二零一一年六月三十日止期間的收入及本期利潤將分別為人民幣1,795,275,000元和人民幣354,320,000元。



### 31 業務合併(續)

#### (iii) 收購荷澤惠和90%之股權

於二零一一年三月二十四日，本集團透過持有股權比例為66.78%的成商集團股份有限公司完成收購荷澤惠和商業中心有限公司90%之股權，荷澤惠和商業中心有限公司是一家在中華人民共和國山東省荷澤市從事百貨店營運的公司，本次合併的對價是以人民幣形式支付，其中合併日支付的金額為人民幣100,000,000元，剩餘的金額人民幣34,100,000元於二零一一年五月九日支付。

本集團採用非控股權益佔荷澤惠和商業中心有限公司可辨認淨資產的份額來計量非控股權益的價值。

荷澤惠和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	15	107,862	78,961
土地租賃預付款項	17	43,100	31,285
存貨		2,378	2,378
預付及其他應收款項		3,276	3,276
應付款項及票據		(5,402)	(5,402)
已收按金，應計費用及其他應付款項		(253)	(253)
遞延稅項負債		(10,179)	—
		140,782	110,245
合併產生非控股權益		(14,078)	
可辨認淨資產公允價值合計		126,704	
合併產生商譽	18	7,396	
以下方式支付：			
現金		134,100	

預付款項、按金及其它應收款項在合併日的公允價和契約值均為人民幣3,276,000。

本集團因此次合併發生的交易成本為人民幣257,401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。



## 中期簡明

# 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

### 31 業務合併(續)

#### (iii) 收購荷澤惠和90%之股權(續)

就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(134,100)
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	(134,100)
就交易成本導致的現金及現金等價物流出淨額	(257)
	(134,357)

自收購日以來，荷澤惠和對本集團截至二零一一年六月三十日止期間收入和合併後利潤分別貢獻人民幣10,551,000元和虧損人民幣2,876,000元。

如若該合併於期初進行，基於荷澤惠和提供的管理報表，本集團截至二零一一年六月三十日止期間的收入及本期利潤將分別為1,714,912,000元和人民幣351,273,000元。

### 32. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業及分租租入物業，協定期期介乎1年到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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	142,505	105,328
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	174,058	115,741
五年後	109,224	83,333
	425,787	304,402



## 綜合財務報表附註

於二零一一年六月三十日

## 32. 經營租賃安排

## (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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	232,522	198,797
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	854,834	771,228
五年後	567,917	546,943
	<b>1,655,273</b>	1,516,968

## 33. 承擔

除上述附註32(b)所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	1,343,502	1,339,936



### 34. 關聯方交易及結餘

(a) 除了在本財務報告期間的其他詳細交易，本集團期間與關聯方有以下重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>(1) 經常性交易</b>		
<b>下列公司收取的經營租金開支：</b>		
深圳茂業集團 (i) & (iv)	11,668	11,041
中兆投資(集團)有限公司 (i) & (iv)	4,284	4,269
深圳市東方時代廣場實業有限公司 (i) & (iv)	27,345	27,345
深圳市崇德地產有限公司 (i) & (iv)	212	212
深圳市茂業物業經營有限公司 (i) & (iv)	3,250	3,152
重慶茂業地產有限公司 (i) & (iv)	9,620	9,620
深圳友誼貿易中心有限公司(「深圳友誼」) (iii), (iv) & (v)	13,350	4,450
常州泰富房地產開發有限公司 (i) & (iv)	3,540	3,586
瀋陽茂業置業有限公司(「茂業置業」) (i) & (iv)	12,048	—
	<b>85,317</b>	63,675
<b>經營百貨店收取的管理費收入：</b>		
無錫茂業百貨有限公司 (i) & (vi)	1,871	1,710
<b>如下公司分攤一家百貨店運營損失：</b>		
茂業置業 (i) & (vii)	23,551	—



### 34. 關聯方交易及結餘(續)

- (a) 除了在本財務報告期間的其他詳細交易，本集團期間與關聯方有以下重大交易：  
(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>(2) 非經常性交易</b>		
<b>下列董事擔保的銀行貸款：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司 (i) & (viii)	850,000	500,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別) (ii) & (viii)	1,800,000	1,600,000
	<b>2,650,000</b>	2,100,000

- (i) 彼等為本公司同系附屬公司。
- (ii) 黃茂如先生為本公司董事。
- (iii) 鐘鵬翼為本公司的執行董事，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深圳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。截至二零一一年六月三十日半年期內，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損人民幣2,802,000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) 根據本集團一家附屬公司瀋陽茂業百貨有限公司(「瀋陽茂業」)與茂業置業於二零一一年七月十五日關於瀋陽茂業及茂業置業合作經營的一家百貨店而訂立的合作經營協議條款，倘瀋陽茂業在自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日的經營期間內遭受損失，茂業置業將承擔瀋陽茂業除稅前損失總額的80%，以最高金額為每年人民幣38,000,000元為限。倘瀋陽茂業在上述經營期間產生了利潤，茂業置業有權收取稅前利潤的20%，以最高金額每年人民幣10,000,000元為限。
- (viii) 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。



### 34. 關聯方交易及結餘(續)

(b) 本集團與關聯方的結餘如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>應收關聯方</b>		
應收聯營公司	951	1,346
應收同系附屬公司	24,046	1,887
應收受本集團股東重大影響之公司	7,063	6,686
應收董事	130	—
應收主要管理人員	954	—
	<b>33,144</b>	9,919
<b>應付關聯方</b>		
應付聯營公司	151	—
應收附屬公司非控股股東	30,335	—
應收同系附屬公司	23,956	4,249
	<b>54,442</b>	4,249

於2011年6月30日應收同系附屬公司以及應付同系附屬公司之結餘中包括了具有貿易性質、無擔保、免息，於要求時償還的款項，分別為人民幣31,108,000元(2010年12月31日：人民幣8,573,000)和人民幣18,930,000(2010年12月31日：無)。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。



### 34. 關聯方交易及結餘(續)

#### (c) 主要管理人員的補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
薪金及津貼	3,541	2,423
退休福利	60	64
購股權	2,022	205
	<b>5,623</b>	2,692

### 35. 公允值層級

截至二零一一年六月三十日，本集團持有以公允價值計量的金融工具：

	於二零一一年			
	六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	第一級 (未經審核) 人民幣千元	第二級 (未經審核) 人民幣千元	第三級 (未經審核) 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產				
交易證券	11,181	11,181	—	—
可供出售的權益投資				
股票	802,705	802,705	—	—

於截止二零一一年六月三十日止期間，公允值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允值計量法層次3。

### 36. 報告期後事項

本集團於二零一一年六月三十日後概無發生任何重大報告期後事項。

### 37. 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12)。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。

### 38. 批准的中期簡明合併財務報表

中期簡明合併財務報表已於二零一一年八月十六日獲董事會批准及授權發行。