



# 2015 中期報告

**MOI** 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)





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

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處，卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 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

2	公司簡介
3	公司資料
4	財務摘要
5-12	管理層討論與分析
13	中期股息
14-19	其他資料
20	中期簡明綜合財務報表審閱報告
21	中期簡明綜合損益表
22	中期簡明綜合全面收益表
23-24	中期簡明綜合財務狀況表
25-26	中期簡明綜合權益變動表
27-29	中期簡明綜合現金流量表
30-58	中期簡明綜合財務報表附註



## 公司簡介

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

本集團定位於中高檔百貨，為較富裕的城市居民提供時尚及多元化的商品組合。

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

截至2015年6月30日，本集團於全國17個城市經營及管理41家門店，總建築面積達1,677,769平方米，其中自有物業建築面積佔比約為82%(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、南充和綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州和常州；山東淄博、荷澤和臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽；以及山西太原。截至2015年6月30日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	北方	總計
門店數目	7	9	12	13	41
建築面積(平方米)	230,364	272,834	589,914	584,657	1,677,769

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

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

#### 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

Floor 4, Willow House  
Cricket Square, P.O. Box 2804  
Grand Cayman KY1-1112  
Cayman Islands

### 中國總部

中國深圳市深南東路4003號  
世界金融中心38樓

### 香港營業地點

香港灣仔港灣道1號  
會展廣場辦公大樓33樓3301室

### 公司秘書

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

### 審核委員會

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

### 提名委員會

黃茂如先生(主席)  
鄒燦林先生  
浦炳榮先生

### 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(FCS, FCIS)

### 香港股份登記及過戶處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要往來銀行

中國銀行  
中國工商銀行  
中國建設銀行  
中國農業銀行  
東亞銀行(中國)有限公司

### 公司網站

www.maoye.cn

### 股份代號

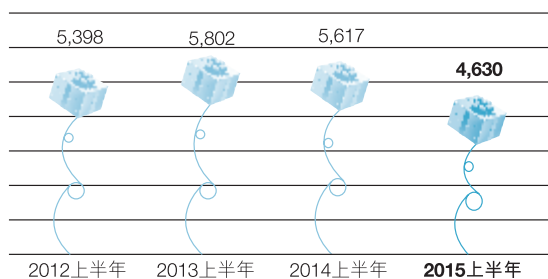
848

## 財務摘要

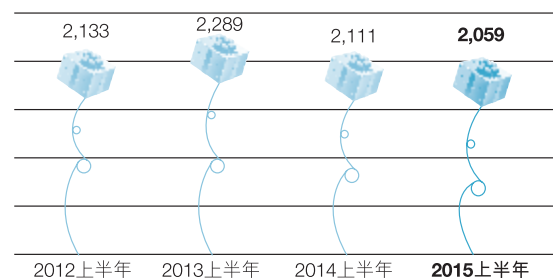
本集團截至2015年及2014年6月30日止六個月經營業績摘要如下：

	截至6月30止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	4,629,812	5,617,457
經營收入總額 <sup>2</sup>	2,058,762	2,111,256
經營利潤	646,462	773,409
本期利潤	320,956	496,806
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	316,701	427,035
非控股股東權益	4,255	69,771
母公司權益持有人應佔每股盈利 <sup>3</sup>		
基本	人民幣6.1分	人民幣8.2分
攤薄	人民幣6.1分	人民幣8.2分

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2015年6月30日止六個月期間母公司權益持有人應佔利潤人民幣316,701,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣427,035,000元)及本期已發行加權平均之普通股數5,181,547,000股(截至2014年6月30日止六個月：5,223,074,000股)計算。

本公司上述期間並未發行具有稀釋性作用之原始股。

## 管理層討論與分析

### 營運回顧

2015年上半年，在消費需求偏弱、電子商務的威脅、行業競爭加劇等因素影響下，傳統零售行業尤其是代表中高端消費的百貨行業仍然暴露出疲態。本集團在今年上半年，通過調整經營策略，優化公司組織結構，公司業績呈現緩中趨穩的發展趨勢。

銷售所得款項總額為人民幣4,629.8百萬元，較去年同期下降17.6%，經營收入總額為人民幣2,058.8百萬元，較去年同期下降2.5%。2014年末，茂業物流股份有限公司(股票代號：000889，「茂業物流」)變為本集團的聯營公司，本期不再作為本集團的附屬子公司併入合併報表。剔除該因素，本期銷售所得款項總額下降1.9%，經營收入總額上升14.2%。特許專櫃銷售同店下降4.3%，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣316.7百萬元，較去年同期下降25.8%。

### 主要經營亮點

為推進具有國際先進水平的新商業佈局與運營模式的實現，本集團將原有商業項目進行了清晰的整合分類，並持續推進百貨門店轉型為購物中心的策略。

本集團的旗艦門店深圳華強北店已由「茂業百貨」正式轉型為「茂業天地」。重新升級改造後的華強北茂業天地在軟硬件上均有較大提升，使得購物環境得到大大改善。與此同時，品牌也進行了大幅調整，原創品牌和獨有品牌比例再度提升，配套項目的面積也提升至30%。更名後的華強北茂業天地已跳出傳統意義的百貨商場，成為集購物、生活、娛樂為一體的購物中心。隨著新形象的面世，將會有一大批國際輕奢品牌，包括MCM, Love Moschino, Vivienne Westwood, Juicy Couture, Coach, Michael Kors, Kate Spade, Max&Co. 陸續進駐華強北茂業天地。

本集團於去年開業的太原茂業天地，今年引入美食匯和博納IMAX國際影城，吸引優勢配套品牌的加入，將整體提升太原茂業天地的聚客效應。隨著下半年國際名品的強勢進駐，太原茂業天地將會更加實際地為消費者呈現一種精緻的消費和生活方式。

在新開門店方面，本集團位於泰州的購物中心泰州茂業天地於今年2月1日正式開業。泰州茂業天地總建築面積達到9.1萬平方米，其中餐飲娛樂配套的面積達到40%，定位於一站式的時尚生活綜合體。泰州茂業天地將與現有的泰州一百店形成規模效應，對蘇中蘇北的消費市場形成較大的輻射和影響力。本集團的淄博茂業商廈改造擴建為淄博茂業時代廣場，2月8日正式開業，淄博茂業時代廣場建築面積達到11萬平方米，定位為大型購物中心。淄博茂業時代廣場的成功開業，預示著本集團在山東市場加強了競爭力及又一次提升其資源整合能力。

## 管理層討論與分析(續)

鑒於本集團在建項目可支撐未來3至5年的拓展步伐，故本集團在收購土地方面仍然堅持審慎的態度。今年上半年，本公司預付人民幣40百萬元擬收購一副位於包頭市成熟商圈核心位置的地塊，總佔地面積為2.5萬平方米，本集團計劃在該地塊上興建城市綜合體。該城市綜合體的興建將與本集團另外一家於包頭在建的門店形成規模優勢，有利於本集團在包頭全面佈局的戰略要求。

在運營管理方面，首先，本集團繼續堅持以淨利潤為導向的經營策略，建立以利潤為導向的管理體系，並以淨利潤為指標來對各個門店進行績效考核，通過創新的營銷模式，逐漸減少過度追逐銷售規模的促銷活動，提升價值營銷的比重和商品銷售坪效。另外，本集團今年上半年對總部運營板塊進行了進一步優化，全面下沉經營管理職能於各區域門店，以區域為經營主體，以靈活、及時的響應速度應對市場的變化及電商的衝擊。同時，集團總部建立鋪位價值管理體系，基於信息系統對各個門店進行統籌管理。通過各個商鋪的預算設置、合同約定以及實際銷售情況，對商鋪提出合理化的建議，對商鋪的位置及品牌組合進行優化，有效推動各項資源在門店的合理配置，強化重點品牌的培育和管理。

在支付方式方面，本集團積極推行使用創新的支付方式以提升顧客的消費體驗和購買舒適度，如推行移動終端機來進行收銀，採用支付寶與微信支付進行現場快捷支付，並推廣使用微信會員卡來享受優惠與積分換禮活動。

在人力資源方面，本集團賦予各區域公司更多職權，減少層級管理，而由總部進行標準化的管控性工作。同時，為提升人員能效，本集團亦減少員工單一模塊的工作內容，多方位拓展員工的發展通道。

在資本運作方面，2015年4月，本集團之聯營公司茂業物流擬以現金人民幣12億元收購通信網絡技術服務企業長實通信股份有限公司(「**長實通信**」)100%股權，長實通信所處行業前景良好，市場地位領先。此次收購完成後可進一步提升茂業物流價值，並優化本集團的盈利結構，增加利潤規模。鑒於茂業物流於2014年完成收購北京創世漫道科技有限公司(「**創世漫道**」)，通過此次交易可實現與創世漫道的業務資源整合，促進與加強雙方業務平台的合作。



## 管理層討論與分析(續)

2015年6月，本集團之子公司成商集團股份有限公司(股票代碼：600828，「**成商集團**」)實施重大資產重組，擬以發行股份的方式購買深圳茂業商廈有限公司(「**茂業商廈**」)5家子公司的100%股權，包括本集團於中國華南區域的6家門店，分別為深圳華強北店、深圳南山店、深圳東門店、深圳奧特萊斯店、深圳深南店以及珠海香洲店。此次將上述門店注入成商集團，有利於本集團在中國華南區與西南區零售業務資源的整合與共享，減少潛在的同業競爭。本集團的經營規模優勢、商業資源優勢、渠道優勢和品牌優勢等更加顯著，針對供應商的議價和定價能力得以有效提高，在銷售商品的品牌規劃和佈局方面將掌握更大的主動權，本集團的運營能力和盈利能力將進一步提升。

2014年以來，本集團積極拓寬融資渠道，於2015年1月、3月、4月及6月，本集團全資子公司茂業商廈在中國銀行債券間市場成功發行人民幣8億元的一年期短期融資券，年利率為5.23%，並分別兩次成功發行人民幣7億元及一次人民幣6億元的270天超短期融資券，年利率分別為5.34%、5.45%和4.44%。上述融資活動為本集團的發展提供了穩定的資金支持。

6月份，本集團於上海證券交易所通過場內交易減持了8,906,803股瀋陽商業城股份有限公司(「**瀋陽商業城**」)的股票，佔瀋陽商業城已發行股本5%。

### 主力門店<sup>1</sup>表現

店名	特許 專櫃銷售 所得款項 (人民幣千元)	同店 銷售增長 %	店齡 <sup>2</sup> (年)	建築面積 (m <sup>2</sup> )
1 深圳華強北店	726,737	-10.2%	11.7	59,787
2 深圳東門店	412,375	-0.3%	18.3	47,436
3 泰州一百	358,878	0.4%	5.7	40,358
4 深圳南山店	327,358	10.3%	5.8	44,871
5 成都鹽市口店	279,515	-10.4%	10.1	97,946
6 太原柳巷店	252,592	6.0%	6.7	31,448
7 重慶江北店	225,961	-14.2%	10.7	52,281
8 珠海香洲店	170,050	3.0%	13.7	23,715
9 南充五星店	157,234	-3.5%	10.1	25,195
10 深圳奧特萊斯店	154,867	17.4%	15.8	23,048
11 綿陽興達店	136,971	1.0%	6.8	27,535
12 淄博茂業廣場	100,347	-32.0%	4.6	36,791

註：

<sup>1</sup> 主力門店為計算半年銷售所得款項額超過人民幣1億元的同店。

<sup>2</sup> 店齡乃計算至2015年6月30日。

## 管理層討論與分析(續)

### 物業發展分部

截至2015年6月30日，本集團於全國17個城市經營及管理41家門店，覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充及綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州及常州；山東淄博、荷澤及臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽以及山西太原。總建築面積約1.68百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為82%（不計管理店建築面積），租賃關聯方比例為13%，租賃獨立第三方比例為5%。此外，本集團還於山西太原市、遼寧錦州市、河北保定市、山東濰坊市和萊蕪市、江蘇南京市、淮安市、無錫市和泰州市以及內蒙古自治區包頭市擁有在建項目。

### 展望

2015年下半年，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，計劃在公司已發展區域續開一至二家門店，並採取更加積極有效的措施：

第一，強化以利潤為導向的經營策略，通過提升商品質量與服務水平使消費者獲得更優質的體驗，感受到茂業品牌的優越性。

第二，強化以信息為驅動的管理方式，通過精準的數據化信息系統，判斷經營的重點與不足，揚長避短，進一步改善門店的經營管理水平。

第三，從門店管理、區域人才儲備、供應商資源等方面，加強全集團的資源整合力度。

第四，加大非核心資產的變現力度。

## 管理層討論與分析(續)

### 財務回顧

#### 銷售所得款項總額及收入

截至2015年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項總額為人民幣4,629.8百萬元，較2014年同期下降17.6%。銷售所得款項的減少主要由於本期茂業物流沒被納入為本集團的附屬公司及載於合併報表中。

	截至六月三十日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	4,146,872	4,964,126
直銷收入	482,940	653,331
銷售所得款項總額	4,629,812	5,617,457

本集團2015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89.6%，直銷業務佔10.4%。

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

	銷售所得 款項總額 人民幣千元	銷售所得款項 對集團的 貢獻比率 %	特許專櫃 銷售所得款項 同店增長 %
華南	1,955,327	42.2	-2.1
西南	1,082,018	23.4	-11.6
華東	1,113,508	24.1	-4.5
北方	478,959	10.3	7.6
合計	4,629,812	100	-4.3

截至2015年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售所得款項同店減少至人民幣3,945.5百萬元，較2014年同期減少4.3%。特許專櫃佣金率為16.0%，較2014年同期的17.4%下降1.4個百分點，主要由於新開門店佣金率較低。

2015年上半年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售佔47.3%(2014年上半年：45.2%)，黃金珠寶、飾品及化妝品佔23.6%(2014年上半年：22.8%)，鞋類及皮具佔12.2%(2014年上半年：12.9%)，其他品類(包括童裝及玩具、家居及電子用品等)佔16.9%(2014年上半年：19.1%)。各產品類別佔銷售所得款項的比例與上年同期相近。

## 管理層討論與分析(續)

截至2015年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣1,639.0百萬元，較去年同期的人民幣1,690.0百萬元減少3.0%。收入減少的主要原因是由於本期茂業物流不再作為本公司的附屬公司併入合併報表。

### 其他收入

截至2015年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣419.8百萬元，較去年同期減少0.4%。

### 銷售成本

截至2015年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣693.3百萬元，較去年同期的人民幣601.5百萬元上升了15.3%。銷售成本上升的主要原因是本期地產業務結轉收入增加，地產銷售成本較上年同期增加人民幣231.5百萬元。

### 僱員開支

截至2015年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣197.5百萬元。與去年同期的僱員開支人民幣221.9百萬元相比減少11.0%。僱員開支減少的主要原因是本期未將茂業物流之僱員開支納入合併報表範圍。

### 折舊及攤銷

截至2015年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣206.6百萬元，與去年同期的人民幣192.9百萬元相比增長7.1%，主要原因是建設新門店增加了固定資產而導致物業折舊費用增加。2015年上半年折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例從2014年上半年的3.4%增長到4.5%。

### 經營租金開支

截至2015年6月30日止六個月，本集團的經營租金開支為人民幣100.6百萬元，較去年同期的人民幣115.6百萬元減少12.9%，主要由於本期未將茂業物流之經營租金開支納入報表範圍。2015年上半年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例為2.2%，較2014年上半年增長0.1個百分點。

### 其他經營開支

截至2015年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣373.0百萬元，較去年同期的人民幣412.7百萬元減少9.6%。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2014年上半年的7.3%上升到2015年上半年的8.1%。

### 其他收益

截至2015年6月30日止六個月，本集團的其他收益為人民幣158.7百萬元，較去年同期的人民幣206.8百萬元減少了23.2%。主要由於2014年本集團增持沈陽商業城股份使其由可供出售權益投資變為本集團之聯營公司，從而產生約人民幣35百萬元其他收益。

## 管理層討論與分析(續)

### 經營利潤

截至2015年6月30日止六個月，本集團的經營利潤為人民幣646.5百萬元，較去年同期的人民幣773.4百萬元減少了16.4%。主要由於本期茂業物流未納入為本集團的附屬公司及載於合併報表中，剔除該因素，經營利潤下降7.0%。

### 融資成本

截至2015年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣136.8百萬元，較去年同期的人民幣63.7百萬元增加了114.6%。融資成本增加的主要原因是本期計息負債增加。

### 所得稅

截至2015年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣182.7百萬元，較去年同期的人民幣192.2百萬元減少了4.9%。截至2015年6月30日止六個月本集團實際稅率為36.3%(截至2014年6月30日止六個月：27.9%)。所得稅減少的主要原因是本期稅前利潤下降。

### 母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2015年6月30日止六個月：

- 母公司權益持有人應佔利潤為人民幣316.7百萬元，減少25.8%；
- 剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣197.8百萬元，下降39.9%。

其中，百貨分部之業績為：母公司權益持有人應佔利潤減少至人民幣345.0百萬元，上年同期為人民幣463.8百萬元，減少25.6%。

### 流動資金及財務資源

於2015年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,012.2百萬元，較2014年12月31日餘額人民幣662.1百萬元增加了人民幣350.1百萬元。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出人民幣191.1百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣885.3百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣523.6百萬元，投資可供出售權益產生現金流出人民幣243.0百萬元，投資公允價值變動計入損益的權益投資產生現金流出人民幣304.4百萬元，出售於聯營公司投資所得款項獲得現金流入人民幣225.0百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣1,424.1百萬元，其中主要包括：1) 銀行借款和其他借款淨增加現金流入人民幣4,066.9百萬元；2) 償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣2,211.1百萬元；3) 利息支付、2014年末期股息支付以及回購股份而產生的現金流出分別約人民幣347.9百萬元、人民幣45.2百萬元及人民幣66.8百萬元。

## 管理層討論與分析(續)

### 計息負債

本集團於2015年6月30日銀行借款總額、中期票據以及短期融資券約為人民幣11,329.7百萬元(2014年12月31日：人民幣9,473.9百萬元)。計息負債資產比<sup>1</sup>及淨計息負債權益比<sup>2</sup>分別為42.1%及114.2%(截至2014年12月31日：分別為38.7%及107.3%)。

<sup>1</sup> 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 中期票據 + 短期融資券) / 總資產

<sup>2</sup> 淨計息負債權益比 = 淨經計息負債 / 權益 = (銀行借款 + 中期票據 + 短期融資券 - 現金及等價物) / 權益

### 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2015年6月30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	主要業務	地理位置
大商股份有限公司	5.00%	在中國北方擁有 多家百貨門店	遼寧省大連市
銀座集團股份有限公司	10.00%	在中國北方擁有 多家百貨門店	山東省濟南市

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣982.7百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。

### 抵押資產

於2015年6月30日，本集團的計息銀行貸款中人民幣3,069.2百萬元的計息銀行貸款，乃以賬面淨額分別約為人民幣969.3百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣354.7百萬元、人民幣318.0百萬元及人民幣349.9百萬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、發展中物業作抵押。

### 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，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣0.4百萬元。

截至2015年6月30日止六個月，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，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

董事會決議以現金派發截至2015年6月30日止六個月之中期股息每股2.2港仙，合共港幣113.1百萬元（折合約人民幣93.3百萬元）（截至2014年6月30日止六個月：港幣161.1百萬元）。中期股息將於2015年9月15日（星期二）派發予於2015年9月8日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理過戶登記

本公司將於2015年9月7日（星期一）至2015年9月8日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取截至2015年6月30日止六個月之中期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票必須於2015年9月4日（星期五）下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 其他資料

## 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於2015年6月30日，本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據聯交所上市規則(「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) 本公司股份之好倉

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)	81.69%
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
		4,250,000,000	82.66%
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	0.015%

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

\* 百分比代表普通股數目除以本公司於2015年6月30日已發行股份之數目。



## 其他資料(續)

### (2) 相聯法團股份之好倉

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

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

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

\* 百分比代表普通股數目除以 Maoye Department Store Investment Limited 於 2015 年 6 月 30 日之已發行股份數目。

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

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

\* 百分比代表普通股數目除以 MOY International Holdings Limited 於 2015 年 6 月 30 日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於 2015 年 6 月 30 日，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第 352 條須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 其他資料(續)

## 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2015年6月30日，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上的權益：

## 本公司股份之好倉

名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	82.66%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	81.69%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	81.69%

附註：

(a) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

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

\* 百分比代表普通股數目除以本公司於2015年6月30日已發行股份之數目。

除上文所披露者外，於2015年6月30日，並無任何人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 購股權計劃

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

於2015年6月30日，本公司並無任何未行使的購股權。截至2015年6月30日止六個月，並無任何本公司的購股權授出、行使、註銷或失效。

## 其他資料(續)

### 僱員

於2015年6月30日，本集團合共聘用員工約5,545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。

### 買賣上市公司股份

截至2015年6月30日止六個月，本公司於聯交所購回合共55,997,000股股份，該等股份已於購回後註銷。因此，本公司已發行股份已按此等股份之面值相應削減。

購回之詳情概述如下：

回購月份	回購股份總數	每股回購價格		代價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
2015年3月	24,334,000	1.23	1.11	29,151,030
2015年4月	4,570,000	1.27	1.22	5,715,200
2015年6月	27,093,000	1.89	1.73	49,450,520
合計	55,997,000	1.89	1.11	84,316,750

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2015年6月30日止六個月內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 根據上市規則13.21所做出的披露

根據本公司2013年11月1日所刊發的公告，本公司(作為借款方)與由德意志銀行及中國銀行澳門分行牽頭，並由若干銀行(「**貸款方**」)共同參與及支持的銀團簽訂了貸款期為三年，貸款總額為190,500,000美元的有保證有擔保的銀團貸款協議(「**銀團貸款協議**」)，該銀團貸款的利息按倫敦銀行同業拆借利息加3.10%的年利率計算。如經本公司和貸款方同意，總貸款額可額外增加9,500,000美元(「**銀團貸款**」)。在有關公告日期後，貸款方同意根據上述條款額外增加貸款額5,000,000美元。

根據銀團貸款協議，多種情況會構成違約事件，其中包括：(一)作為控股股東、執行董事、董事長及首席執行官的黃茂如先生(「**黃先生**」)及其家族成員維持擁有少於本公司全部已發行股本的50%；或(二)黃先生不再擔任其董事長、首席執行官及執行董事的職位或其不再維持對本公司的管理控制權。違約事件發生持續時以及其後任何時間，融資代理人可(如在銀團貸款大部分貸款方的要求下即必須)向本公司發出通知：(1)取消其在銀團貸款協議下的所有貸款承諾的責任；(2)宣佈並要求部分或全部銀團貸款連同累計的利息及其他在融資文件下未償還的金額即時到期及應支付；(3)宣佈部分或全部銀團貸款按銀行要求後即時到期及應支付；以及/或者(4)執行或要求銀團貸款的擔保代理人執行部分或所有其在與銀團貸款有關的任何融資文件項下的權利。

## 其他資料(續)

由於上述具體履行義務在截至2015年6月30日仍在銀團貸款協議條款下執行，根據上市規則13.21，本公司需作出上述披露。另外，截止財務報告審核通過之日，上述義務已適時地被履行。

### 董事進行證券交易之標準守則及僱員書面指引

本公司已採納標準守則，作為規管董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等已確認截至2015年6月30日止六個月均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已確立規管可能掌握本公司及／或其證券之內幕消息之相關僱員進行證券交易之書面指引(「**僱員書面指引**」)，其條款之嚴謹度不遜於標準守則。截至2015年6月30日止六個月，本公司概不知悉任何相關僱員不遵守僱員書面指引的事件。

### 企業管治

董事會認為，除下列偏離外，本公司已於截至2015年6月30日止六個月期間遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則的守則條文：

#### 守則條文第A.2.1條

現時，黃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。

### 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2015年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並已與管理層就本集團所採用的會計政策及慣例、內部監控及財務報告相關事宜進行討論。

### 不競爭契據

根據黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon Holdings Limited(統稱為「**控股股東集團**」)與本公司於2008年4月17日訂立的不競爭契據承諾，詳情載於本公司於2008年4月21日之招股章程中，於三年內盡最大努力(i)解決茂業重慶解放碑店(「**重慶解放碑店**」)及重慶鑫隆達房地產開發有限公司(「**鑫隆達**」)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

## 其他資料(續)

有限公司(後兩者統稱「茂業無錫店」)的權益，取得全部所需的同意及批文，及(iii)取得控股股東集團轉讓貴陽友誼(集團)股份有限公司(「貴陽友誼集團」)的權益所需的全部同意及批文，並於上述(i)至(iii)任何一項獲得解決後十個營業日內向本集團發出通知，以及待阻礙該等轉讓的相關事宜獲得解決後，盡最大努力盡快向本集團轉讓重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。控股股東集團已進一步承諾自本公司上市日起保持每六個月通知本公司有關該等事宜的進展。

由於最高人民法院已經判決認定：重慶解放碑店及鑫隆達之租賃合同有效，重慶解放碑店及鑫隆達的訴訟已經解決。本集團就收購控股股東集團於上述門店權益的問題仍然在考慮中。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」)。新管理總協議為期三年，自2011年5月5日起追溯生效，而由於重慶解放碑店已經於2011年2月起停止運營，本集團亦不再管理該店。本集團就轉讓貴陽友誼集團的權益而提出的申請，尚未獲得相關政府部門的批覆。

### 根據上市規則第13.51(B)(1)條更新董事資料

- (1) 本公司的執行董事王福琴女士於2015年6月23日卸任瀋陽商業城總裁，並於2015年7月20日出任本公司副總裁一職。
- (2) 本公司的獨立非執行董事鄒燦林先生自2015年6月30日出任中國電子集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：85)的獨立非執行董事。

# 中期簡明 綜合財務報表審閱報告



**致茂業國際控股有限公司全體股東**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 引言

本核數師已審閱第 21 至 58 頁所載茂業國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)之中期簡明綜合財務報表，當中包括於二零一五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，中期財務數據報告的編製必須符合上市規則的相關規定以及國際會計準則委員會所頒佈的國際會計準則第 34 號「中期財務報告」。

管理層需負責根據國際會計準則第 34 號進行編製及呈列本中期簡明綜合財務報表。本核數師需負責根據吾等的審閱對本中期簡明綜合財務報表作出結論。我們的報告依照業務約定書的相關內容為貴集團所用。我們並不就本報告的內容向任何其他人員負責或承擔法律責任。

## 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數據之審閱」進行審閱工作。中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出詢問，並執行分析及其它審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核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。

### 安永會計師事務所

執業會計師  
香港

二零一五年八月二十日

# 中期簡明 綜合損益表

截至2015年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收入</b>	4	<b>1,639,004</b>	1,690,016
其他收入	5	<b>419,758</b>	421,240
經營收入總額		<b>2,058,762</b>	2,111,256
銷售成本	6	<b>(693,266)</b>	(601,510)
僱員開支	7	<b>(197,515)</b>	(221,923)
折舊及攤銷		<b>(206,572)</b>	(192,925)
經營租金開支		<b>(100,648)</b>	(115,596)
其他經營開支	8	<b>(373,025)</b>	(412,660)
其他收益	9	<b>158,726</b>	206,767
經營利潤		<b>646,462</b>	773,409
融資成本	10	<b>(136,790)</b>	(63,744)
應佔聯營公司損益		<b>(5,968)</b>	(20,642)
<b>除稅前利潤</b>		<b>503,704</b>	689,023
所得稅	11	<b>(182,748)</b>	(192,217)
<b>本期利潤</b>		<b>320,956</b>	496,806
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		<b>316,701</b>	427,035
非控股股東權益		<b>4,255</b>	69,771
		<b>320,956</b>	496,806
<b>母公司權益持有人應佔每股盈利</b>	12		
基本		<b>人民幣6.1分</b>	人民幣8.2分
攤薄		<b>人民幣6.1分</b>	人民幣8.2分

## 中期簡明 綜合全面收益表

截至2015年6月30日止6個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
<b>期間利潤</b>	<b>320,956</b>	496,806
<b>其他全面收益</b>		
期後將被重分類至損益表的其他全面收益：		
可供出售投資：		
公允價值變動	292,785	(53,869)
處置附屬公司部分權益而無失去控制權	470,494	—
可供出售股權投資重估	5,964	—
已於綜合收益表實現之權益投資重分類調整 —視作出售取得的收益	—	(35,613)
所得稅影響	(192,310)	22,370
	<b>576,933</b>	(67,112)
海外業務換算產生的匯兌差額	2,328	(14,767)
<b>期後將被重分類至收益表的其他全面淨收益：</b>	<b>579,261</b>	(81,879)
<b>除稅後其他全面收益</b>	<b>579,261</b>	(81,879)
<b>除稅後全面收益總額</b>	<b>900,217</b>	414,927
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	895,962	345,156
非控股股東權益	4,255	69,771
	<b>900,217</b>	414,927



# 中期簡明 綜合財務狀況表

於2015年6月30日

		2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業，廠房及設備	13	6,569,517	5,919,957
投資物業	14	444,941	373,023
土地租賃預付款項	15	4,140,445	3,673,654
商譽	16	352,104	352,104
其他無形資產	17	46,999	2,672
於聯營公司投資	18	2,349,403	2,418,096
可供出售權益投資	19	1,709,334	1,161,503
預付款項	22	415,583	437,158
遞延稅項資產		362,136	317,615
非流動資產總額		16,390,462	14,655,782
<b>流動資產</b>			
存貨	20	166,807	179,199
持有待售物業		937,111	701,595
發展中物業	21	6,484,751	7,059,699
按公允值計入損益的權益投資		284,964	173
應收貿易賬款		22,516	13,418
預付款、按金及其他應收款項	22	1,335,584	998,891
應收關連方款項	30(b)	250,807	132,880
已抵押存款	23	17,694	54,949
現金及現金等價物	23	1,012,210	662,069
流動資產總額		10,512,444	9,802,873
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	24	1,756,826	2,174,127
已收按金、應計費用及其它應付款項	25	3,295,666	3,283,478
計息銀行貸款及其它借款	26	6,727,845	1,825,220
應付關聯方款項	30(b)	47,590	74,094
應付所得稅		224,181	146,841
流動負債總額		12,052,108	7,503,760
<b>流動資產淨額／(流動負債淨額)</b>		<b>(1,539,664)</b>	2,299,113
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,850,798</b>	16,954,895

## 中期簡明 綜合財務狀況表(續)

於2015年6月30日

		2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,850,798</b>	16,954,895
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其它借款	26	4,601,840	7,648,656
遞延稅項負債		1,215,665	1,097,613
非流動負債總額		5,817,505	8,746,269
資產淨額		9,033,293	8,208,626
<b>權益</b>			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	27	460,270	465,206
可轉換債券權益部分		55,538	55,538
儲備		7,415,375	6,581,263
擬派末期股息		-	45,171
非控股股東權益		7,931,183	7,147,178
		1,102,110	1,061,448
權益總額		9,033,293	8,208,626

董事：  
黃茂如

董事：  
王斌

# 中期簡明 綜合權益變動表

截至2015年6月30日止6個月

	母公司權益持有人應佔													
	已發行股本	股份溢價	收購控股股 股份權益	收購附屬公 司股份而無 失去控制權	可轉換債券 權益部分	股本	實收溢餘	法定 盈餘公積	可供出售 權益投資 重估儲備	外匯 波動儲備	留存溢利	撥派 末期股息	非控股 股東權益	權益總額
	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元	人民幣：千元
(附註27)														
(未經審核)														
於2015年1月1日	465,206	1,638,142	(33,342)	-	55,538	22,717	1,806	365,553	186,390	(4,839)	4,404,836	45,171	1,061,448	8,208,626
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	316,701	-	4,255	320,956
其他本期全面收益：														
可供出售權益投資前公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	292,785	-	-	-	-	292,785
可供出售權益投資重估	-	-	-	-	-	-	-	-	5,964	-	-	-	-	5,964
處置附屬公司股份而無失去控制權	-	-	-	470,494	-	-	-	-	-	-	-	-	-	470,494
海外業務按算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	2,328	-	-	-	-	2,328
其他全面收益部分的稅務影響	-	-	-	(117,623)	-	-	-	-	(74,687)	-	-	-	-	(192,310)
本期全面收益總額	-	-	-	352,871	-	-	-	-	224,082	2,328	316,701	-	4,255	900,217
處置附屬公司股份而無失去控制權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,518	45,518
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	14,351	-	-	(14,351)	-	-	-	-
分配2014年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,171)	-	-	(45,171)
股份回購	(4,936)	(61,850)	-	-	-	4,936	-	-	-	(4,936)	-	-	-	(66,786)
附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,111)	(9,111)
於2015年6月30日	460,270	1,576,292	(33,342)	352,871	55,538	27,653	1,806	379,904	410,452	(2,511)	4,702,250	-	1,102,110	9,033,293

## 中期簡明 綜合權益變動表(續)

截至2014年6月30日止6個月

	母公司權益持有人應佔											
	已發行股本	收購非控股	可轉換債券	股本	實繳溢餘	法定	可供出售	外匯	留存溢利	撥派	非控股	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	權益總額	波動儲備	人民幣千元	未派股息	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)												
於2014年1月1日	467,449	1,662,293	-	20,474	1,806	340,422	(20,306)	2,414	3,240,820	123,571	1,468,717	7,330,864
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	427,035	-	69,771	496,806
本期其他全面收益：												
可供出售權益投資重估儲備	-	-	-	-	-	-	(63,869)	-	-	-	-	(63,869)
已於綜合收益表實現之權益	-	-	-	-	-	-	(35,613)	-	-	-	-	(35,613)
投資重分類調整	-	-	-	-	-	-	-	(14,767)	-	-	-	(14,767)
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益部分的稅務影響	-	-	-	-	-	-	22,370	-	-	-	-	22,370
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(67,112)	(14,767)	427,035	-	69,771	414,927
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	25,108	-	-	(25,108)	-	-	-
分配2013年未派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123,571)	-	(123,571)
股份回購	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,451)
附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,729)	(25,729)
於2014年6月30日	467,449	1,662,293	(7,451)	20,474	1,806	365,530	(87,418)	(12,353)	3,642,747	-	1,512,759	7,589,040

## 中期簡明 綜合現金流量表

截至2015年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2015 (未經審核) 人民幣：千元	2014 (未經審核) 人民幣：千元
<b>經營活動產生現金流量</b>			
除稅前利潤		503,704	689,023
以下各項調整：			
利息收入	5	(8,064)	(10,036)
折舊及攤銷		206,572	192,925
應收貿易款項減值	8	–	15,149
出售物業、廠房及設備項目虧損	9	765	3,008
處置附屬公司所得	9	–	(104,053)
處置聯營公司股份所得	9	(162,318)	–
處置投資物業所得	9	(1,495)	–
按公允價值計入損益的權益投資			
公允價值變動虧損	9	19,627	87
視同處置可供出售權益投資所得	9	–	(35,613)
收到按成本計量的權益投資的股息	9	(4,289)	(10,600)
收到可供出售權益投資的股息	9	(18,504)	(17,917)
融資成本	10	136,790	63,744
應佔聯營公司損益		5,968	20,642
		<b>678,756</b>	<b>806,359</b>
持有待售物業減少		244,341	12,891
發展中物業增加		(379,513)	(528,036)
存貨減少		12,392	33,593
應收貿易款項增加		(9,098)	(5,748)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		643	(212,140)
應收關聯方款項減少		29,474	48,707
應付貿易款項及票據減少		(417,301)	(462,698)
已收按金、應計費用及其他應付款項增加／(減少)		(100,921)	207,170
應付關聯方款項減少		(26,504)	(6,091)
經營所得現金／(用於經營之現金)		<b>32,269</b>	<b>(105,993)</b>
已收利息		855	10,036
已付中國稅項		(224,176)	(237,865)
<b>經營活動產生之現金淨流出</b>		<b>(191,052)</b>	<b>(333,822)</b>

續／…

## 中期簡明 綜合現金流量表(續)

截至2015年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2015 (未經審核) 附註	2014 (未經審核)
	人民幣：千元	人民幣：千元
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備項目	(523,640)	(401,717)
投資性物業增加	(70,087)	(39,380)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	779	3,127
出售投資物業所得款項	7,276	–
購買可供出售權益投資	(243,046)	(207,024)
預付土地租賃預付款	–	(83,892)
購買其他無形資產	–	(318)
預付收購附屬公司款	–	(105,000)
處置附屬公司所得款項	–	49,984
購買按公允值計入損益的權益投資	(304,418)	–
處置聯營公司權益	225,049	–
收到按成本計量的權益投資的股息	4,289	10,600
收到可供出售權益投資的股息	18,504	17,917
<b>投資活動產生的現金淨流出</b>	<b>(885,294)</b>	<b>(755,703)</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
新增銀行貸款及其他借款	4,066,926	3,831,550
償還銀行貸款及其他借款	(2,211,117)	(1,684,736)
支付利息	(347,853)	(236,627)
已付末期利息	(45,171)	(123,571)
附屬公司向非控股股東支付股息	(9,111)	(25,729)
股份回購	(66,786)	(7,451)
抵押銀行存款減少/(增加)	37,255	(11,849)
<b>融資活動產生的現金淨流入</b>	<b>1,424,143</b>	<b>1,741,587</b>

續/...

## 中期簡明

### 綜合現金流量表 (續)

截至2015年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2015 (未經審核) 人民幣：千元	2014 (未經審核) 人民幣：千元
<b>現金及現金等價物淨增加額</b>		<b>347,797</b>	652,062
匯率變動的影響，淨額		2,344	(6,547)
期初現金及現金等價物		<b>662,069</b>	978,447
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,012,210</b>	1,623,962
<b>現金及現金等價物的餘額分析</b>			
現金及銀行存款餘額	23	<b>1,012,210</b>	1,623,962
現金流量表所載現金及現金等價物		<b>1,012,210</b>	1,623,962

# 中期簡明 綜合財務報表附註

於 2015 年 6 月 30 日

## 1. 公司資料

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 Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, 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(「中國」)深圳深南東路 4003 號世界金融中心 38 樓。本集團主要於中國大陸從事百貨店經營管理及物業發展業務。

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

## 2.1 編製基準

截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。

## 2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響

除於二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表所採納者乃相符。

國際會計準則第 19 號之修訂

國際會計準則第 19 號員工福利之修訂—  
固定福利計劃—員工的貢獻

二零一零年至二零一二年週期之年度改進 對多項國際財務報告準則之修訂

二零一一年至二零一三年週期之年度改進 對多項國際財務報告準則之修訂



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響(續)

以上標準和修正案於2015年第一次採納，但採納該等新的詮釋和修訂對本集團的年度綜合財務狀況和中期綜合財務狀況並無重大影響。

本集團並未採納其他已經發佈且對本集團財務狀況產生影響的標準、詮釋或修訂。

#### 3. 分部資料

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

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

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

集團分部間之銷售及轉撥參考第三者以當時市值進行銷售之售價進行。

## 中期簡明

## 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30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2015年6月30日止本期</b>				
<b>分部收入：</b>				
銷售予外部客戶	1,245,396	382,682	10,926	1,639,004
其他收入	403,013	15,796	949	419,758
銷售成本	(448,252)	(244,341)	(673)	(693,266)
僱員開支	(177,570)	(14,650)	(5,295)	(197,515)
折舊與攤銷	(162,310)	(38,326)	(5,936)	(206,572)
經營租金開支	(99,851)	(719)	(78)	(100,648)
其他經營開支	(322,149)	(44,951)	(5,925)	(373,025)
其他收益／(損失)	158,983	(189)	(68)	158,726
經營利潤／(虧損)	597,260	55,302	(6,100)	646,462
融資成本	(77,235)	(59,555)	—	(136,790)
應佔聯營公司損益	(5,968)	—	—	(5,968)
除稅前分部利潤／(虧損)	514,057	(4,253)	(6,100)	503,704
所得稅	(165,550)	(17,689)	491	(182,748)
本期分部利潤／(虧損)	348,507	(21,942)	(5,609)	320,956
以下人士應佔利潤：				
母公司權益持有人	344,969	(22,932)	(5,336)	316,701
非控股股東權益	3,538	990	(273)	4,255
	348,507	(21,942)	(5,609)	320,956
<b>其他分部數據</b>				
收益表中確認的減值虧損	—	—	—	—
收益表中撥回的減值虧損	—	—	—	—
於聯營公司投資	2,349,403	—	—	2,349,403
資本開支*	745,031	601,318	549	1,346,898

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

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30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	調整及抵消 人民幣：千元	總計 人民幣：千元
<b>截至2014年6月30日止上期</b>					
<b>分部收入：</b>					
銷售予外部客戶	1,623,896	63,642	2,478	-	1,690,016
分部間收入	-	8,818	-	(8,818)	-
其他收入	412,865	7,682	693	-	421,240
銷售成本	(588,495)	(12,891)	(124)	-	(601,510)
僱員開支	(185,126)	(34,872)	(1,925)	-	(221,923)
折舊與攤銷	(169,198)	(22,023)	(1,704)	-	(192,925)
經營租金開支	(108,130)	(11,619)	(60)	4,213	(115,596)
其他經營開支	(346,036)	(68,280)	(2,949)	4,605	(412,660)
其他收益／(虧損)	112,836	94,573	(642)	-	206,767
經營利潤／(虧損)	752,612	25,030	(4,233)	-	773,409
融資成本	(13,757)	(49,911)	(76)	-	(63,744)
應佔聯營公司損益	(20,642)	-	-	-	(20,642)
除稅前分部利潤／(虧損)	718,213	(24,881)	(4,309)	-	689,023
所得稅	(197,488)	5,080	191	-	(192,217)
本期分部利潤／(虧損)	520,725	(19,801)	(4,118)	-	496,806
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	463,756	(33,543)	(3,178)	-	427,035
非控股股東權益	56,969	13,742	(940)	-	69,771
	520,725	(19,801)	(4,118)	-	496,806
<b>其他分部數據</b>					
收益表中確認的減值虧損	203	15,069	-	-	15,272
收益表中撥回的減值虧損	(123)	-	-	-	(123)
於聯營公司投資	427,409	-	-	-	427,409
資本開支*	547,337	1,104,974	195	-	1,652,506

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

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 4. 收入

	截至6月30日止6個月	
	2015	2014
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣：千元	人民幣：千元
特許專櫃銷售佣金	665,361	862,842
直銷收入	482,940	653,331
租賃商鋪租金收入	94,510	103,204
管理百貨店的管理費收入	2,585	4,519
投資性物業租賃收入	14,684	37,981
物業銷售收入	367,998	25,661
其他	10,926	2,478
	<b>1,639,004</b>	1,690,016

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	4,146,872	4,964,126
特許專櫃銷售佣金	665,361	862,842

### 5. 其他收入

	截至6月30日止6個月	
	2015	2014
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣：千元	人民幣：千元
來自供貨商及特許專櫃經營商的收入		
— 行政與管理費收入	204,762	202,811
— 促銷費收入	134,780	125,017
— 信用卡手續費收入	55,406	63,937
利息收入	8,064	10,036
其他	16,746	19,439
	<b>419,758</b>	421,240

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 6. 銷售成本

	截至6月30日止6個月	
	2015 (未經審核) 人民幣：千元	2014 (未經審核) 人民幣：千元
存貨採購及其變動	448,252	588,495
物業銷售成本	244,341	12,891
其他	673	124
	<b>693,266</b>	<b>601,510</b>

#### 7. 僱員開支

	截至6月30日止6個月	
	2015 (未經審核) 人民幣：千元	2014 (未經審核) 人民幣：千元
工資及薪金	175,084	194,501
退休福利	21,711	22,973
其他僱員福利	720	4,449
	<b>197,515</b>	<b>221,923</b>

#### 8. 其他經營開支

	截至6月30日止6個月	
	2015 (未經審核) 人民幣：千元	2014 (未經審核) 人民幣：千元
公用設施開支	104,258	97,782
宣傳及廣告開支	26,511	28,268
維護開支	26,382	48,517
招待開支	5,564	6,932
辦公開支	16,019	20,100
其他稅項開支	138,429	128,097
專業服務費	18,391	14,566
核數師酬金	1,000	1,000
銀行手續費	31,568	32,434
應收貿易賬款減值	-	15,149
其他	4,903	19,815
	<b>373,025</b>	<b>412,660</b>

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 9. 其他收益

	截至6月30日止6個月	
	2015	2014
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣：千元	人民幣：千元
出售物業、廠房及設備項目的虧損	(765)	(3,008)
處置投資性物業的所得	1,495	–
外匯收益淨額	350	19,781
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動虧損	(19,627)	(87)
處置附屬公司所得	–	104,053
處置聯營公司股份所得	162,318	–
視同處置可供出售權益投資的所得	–	35,613
收到可供出售的權益投資的股息	18,504	17,917
收到按成本計入損益的權益投資的股息	4,289	10,600
由出租人承擔的一家附屬百貨店經營收益	–	11,523
其他	(7,838)	10,375
	<b>158,726</b>	<b>206,767</b>

### 10. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2015	2014
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣：千元	人民幣：千元
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	349,004	236,910
減：已資本化利息	(212,214)	(173,166)
	<b>136,790</b>	<b>63,744</b>

### 11. 所得稅

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

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

根據英屬維爾京群島的法律法規，本集團無需在英屬維爾京群島繳納任何稅收。

香港利得稅準備將按截至2015年6月30日止6個月估計應課稅利潤的16.5%(截至2014年6月30日止6個月：16.5%)計算。

根據相關稅收法律，中國大陸的附屬公司，本期企業所得稅率為25%。

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註 (續)

於2015年6月30日

#### 11. 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扣減開支)徵收。為數人民幣7,053,000元的土地增值稅，已在截至2015年6月30日止6個月的綜合損益表內扣除(截至2014年6月30日止6個月：人民幣1,632,000元)。

	截至6月30日止6個月	
	2015	2014
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣：千元	人民幣：千元
本集團		
當期－企業所得稅	178,383	197,014
當期－土地增值稅	7,053	1,632
遞延	(2,688)	(6,429)
本期稅務開支總額	182,748	192,217

#### 12. 母公司權益持有人應佔基本每股盈利

每股基本盈利乃按截至2015年6月30日止6個月母公司權益持有人應佔利潤人民幣316,701,000元(截至2014年6月30日止6個月：人民幣427,035,000)及本期已發行之普通股5,181,547,000股(截至2014年6月30日止6個月：5,223,074,000股)計算。

本集團於上述期間並未發行具有稀釋性作用之普通股。

#### 13. 物業、廠房及設備

	附註	2015年	2014年
		6月30日	12月31日
		(未經審核)	(經審核)
		人民幣：千元	人民幣：千元
於1月1日賬面值		5,919,957	4,870,979
添置		743,055	1,297,911
處置		(1,544)	(13,658)
期內／年內折舊撥備		(135,433)	(261,185)
從發展中物業轉入	21	43,499	134,819
轉撥至發展中物業中		-	(41,094)
從投資物業中轉入	14	-	13,553
收購附屬公司		-	229,852
視同處置附屬公司		-	(311,229)
處置附屬公司		-	(106)
匯兌調整		(17)	115
於6月30日／12月31日賬面值		6,569,517	5,919,957

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 13. 物業、廠房及設備(續)

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷人民幣18,306,000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26(a)。

本集團相關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2015年6月30日約為人民幣182,792,000元。

### 14. 投資性物業

		2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
	附註		
於1月1日賬面值		373,023	545,962
添置		70,087	58,374
視同處置附屬公司		-	(172,418)
處置附屬公司		-	(24,545)
處置		(5,781)	(7,159)
從發展中物業轉入	21	11,350	-
轉撥至物業、廠房及設備 期內／年內折舊撥備	13	-	(13,553)
		(3,738)	(13,638)
於6月30日／12月31日之賬面值		444,941	373,023
於6月30日／12月31日之賬面值：			
成本		492,141	418,304
累計折舊及減值		(47,200)	(45,281)
賬面淨值		444,941	373,023

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28(a)。

本集團為其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(b)。



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 15. 土地租賃預付款項

		2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
	附註		
於1月1日的賬面值		<b>3,810,808</b>	4,574,372
視同處置附屬公司		-	(563,109)
處置附屬公司		-	(17,555)
轉撥至發展中物業	21	-	(32,177)
從發展中物業轉入	21	<b>556,772</b>	8,747
		<b>4,367,580</b>	3,970,278
年內攤銷撥備		<b>(79,007)</b>	(159,470)
於6月30日／12月31日的賬面值		<b>4,288,573</b>	3,810,808
計入預付款項及其他應收款項的即期部分		<b>(148,128)</b>	(137,154)
非即期部分		<b>4,140,445</b>	3,673,654

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押租賃的詳情載列於財務報表附註26(c)。

於2015年6月30日，本集團淨值為人民幣281,037,000元土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理中(2014年12月31日：人民幣109,830,000元)。

本期攤銷撥備中包含金額約為人民幣18,306,000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13)。

## 中期簡明

## 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

## 16. 商譽

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
於1月1日：		
成本	377,252	638,317
累計減值	(25,148)	(969)
賬面淨值	352,104	637,348
於1月1日成本(扣除累計減值)	352,104	637,348
本年減值	–	(24,179)
購買附屬公司	–	82,647
視同處置附屬公司	–	(343,712)
於6月30日／12月31日成本及賬面淨值	352,104	352,104
於6月30日／12月31日：		
成本	377,252	377,252
累計減值	(25,148)	(25,148)
賬面淨值	352,104	352,104

## 17. 其他無形資產

	計算機軟件	
	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
於1月1日成本(扣除累計攤銷)	2,672	4,571
添置	45,370	463
視同處置附屬公司	–	(427)
期內／年內攤銷撥備	(1,043)	(1,935)
於6月30日／12月31日	46,999	2,672
於6月30日／12月31日：		
成本	56,982	11,612
累計攤銷	(9,983)	(8,940)
賬面淨值	46,999	2,672

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 18. 於聯營公司之投資

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
除商譽以外的淨資產份額	1,061,875	1,123,877
收購時商譽	1,287,528	1,294,219
	<b>2,349,403</b>	2,418,096
上市股份的市場價值	<b>5,755,130</b>	2,519,032

主要聯營公司的詳細情況如下：

公司名稱：	持有的已 發行股份詳情	註冊成立/ 註冊及經營地點	應佔本公司 權益百分比	主要業務
瀋陽商業城股份有限公司(「商業城」)	人民幣1元/每股	中華人民共和國/中國大陸	24.22%	零售業
茂業物流股份有限公司(「茂業物流」)	人民幣1元/每股	中華人民共和國/中國大陸	33.46%	零售業

#### (i) 瀋陽商業城股份有限公司

2014年2月16日，本公司的全資附屬公司中兆投資管理有限公司(「中兆投資管理」)與第三方瀋陽商業城(集團)有限公司簽訂協議，中兆投資管理同意購入商業城20,907,940股股份(相當於商業城已發行股本的11.74%)。商業城是在中國註冊成立的有限責任公司，主營業務為在瀋陽市經營百貨，在上海證券交易所上市。本次交易總代價為人民幣206,988,606元。在收購事項完成後，本集團累計持有商業城52,048,427股股份，佔商業城已發行股本約29.22%。於2014年2月16日，商業城被確認為本集團的聯營公司。

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 18. 於聯營公司之投資(續)

#### (i) 瀋陽商業城股份有限公司(續)

2015年6月3日，中兆投資管理出售商業城8,906,803股股份(相當於商業城已發行股本的5%)。在出售事項完成後，本集團累計持有商業城43,141,624股股份，佔商業城已發行股本約24.22%。商業城仍被確認為本集團的聯營公司。

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
流動資產	1,626,916	2,466,045
非流動資產	3,053,369	3,103,557
流動負債	(3,268,760)	(4,069,630)
非流動負債	(15,360)	(12,497)
聯營公司非控股股東權益	(308,301)	(308,375)
淨資產	1,087,864	1,179,100
淨資產，不包含商譽	1,087,864	1,179,100
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團所佔權益比例	24.22%	29.22%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	263,481	344,533
收購時商譽	32,412	39,103
投資的賬面價值	295,893	383,636

	截至 2015年 6月30日止 6個月 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 2月16日 至2014年 6月30日 止期間 (未經審核) 人民幣：千元
收入	325,662	289,343
本期虧損	76,387	70,642
其他全面收益	-	-
本期全面虧損總額	76,387	70,642

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註 (續)

於 2015 年 6 月 30 日

#### 18. 於聯營公司之投資 (續)

##### (ii) 茂業物流股份有限公司

2014 年 7 月 24 日，茂業物流股份有限公司(「茂業物流」)與孝昌鷹溪谷投資中心與北京博升優勢科技發展有限公司(「賣家」)簽訂收購協議，以收購創世漫道。根據收購協議，茂業物流同意購買，而賣方同意出售其持有創世漫道 100% 股權，作價方式為向賣方發行 149,859,439 股股份，同時向上海峰幽投資管理中心發行 26,445,783 股股份。在茂業物流發行股份完成後，本公司全資附屬公司中兆投資管理持有茂業物流的股權將由約 46.70% 攤薄至約 33.54%。該發行已於 2014 年 12 月 19 日完成，基於茂業物流當前的股權結構以及交易條款的相關因素，管理層認為中兆投資管理不再對茂業物流擁有控制權。自 2014 年 12 月 19 日起，該投資被確認為於聯營公司的投資。

	2015 年 6 月 30 日 (未經審核) 人民幣：千元	2014 年 12 月 31 日 (經審核) 人民幣：千元
流動資產	1,429,577	1,641,387
非流動資產	2,593,335	2,129,658
流動負債	(836,802)	(639,850)
非流動負債	(4,619)	(4,454)
聯營公司非控股股東權益	(1,592)	(3,773)
除非控股股東權益以外的淨資產	3,179,899	3,122,968
收購時商譽	(793,787)	(793,787)
淨資產，不包含商譽	2,386,112	2,329,181
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團的所有權比例	33.46%	33.46%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	798,394	779,344
收購時商譽	1,255,116	1,255,116
投資的賬面價值	2,053,510	2,034,460

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 18. 於聯營公司之投資(續)

#### (ii) 茂業物流股份有限公司(續)

	截至6月30日止6個月	
	2015年	2014年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣：千元	人民幣：千元
收入	486,251	-
本期收益	68,142	-
其他全面收益	-	-
本期全面收益總額	68,142	-

### 19. 可供出售的權益投資

	2015年	2014年
	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣：千元	人民幣：千元
上市權益投資(按公允價值)		
深圳	5,263	-
上海	1,525,293	1,010,862
非上市權益投資(按成本)	184,663	156,526
	1,715,219	1,167,388
減值撥備	(5,885)	(5,885)
	1,709,334	1,161,503

於2015年1月26日，申銀萬國證券股份有限公司(「申銀萬國」)，一個非上市公司，吸收合併了一個於深圳證券交易所上市的公司，宏源證券股份有限公司。本集團之附屬公司，成商集團原持有323,885股申銀萬國股份，轉化為申萬宏源集團股份有限公司的同等股份。轉化當日，集團以該等股份收盤價(人民幣19.65元/每股)對其成本重新估值，並將此項投資重新分類為可供出售權益投資，以公允價值計價。

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224,062,000元(截至2014年6月30日止6個月：總虧損人民幣53,869,000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。

2015年6月30日，非上市的權益投資賬面值為人民幣178,778,000元(2014年12月31日：人民幣156,526,000元)，按投資成本減去任何累計的減值撥備後入帳。由於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。本集團近期尚未有出售該等權益之意圖。

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 20. 存貨

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
可轉售商品	173,593	186,282
存貨的跌價準備	(6,786)	(7,083)
	<b>166,807</b>	179,199

#### 21. 發展中物業

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
土地租賃預付款，成本		
於1月1日	<b>3,296,541</b>	2,638,722
添置	-	690,788
扣減項目	<b>(11,514)</b>	-
收購附屬公司	-	187,056
從土地租賃預付款轉入	-	32,177
轉撥至土地租賃預付款	<b>(556,772)</b>	(8,747)
轉撥至持有待售已落成物業	<b>(116,451)</b>	(131,614)
視同處置附屬公司	-	(111,841)
於6月30日／12月31日	<b>2,611,804</b>	3,296,541
開發支出，成本		
於1月1日	<b>3,763,158</b>	2,037,504
添置	<b>531,230</b>	1,439,460
從物業、廠房及設備轉入	-	41,094
轉撥至物業、廠房及設備	<b>(43,499)</b>	(134,819)
轉撥至持有待售已落成物業	<b>(366,592)</b>	(348,818)
轉撥至投資性物業	<b>(11,350)</b>	-
收購附屬公司	-	960,997
視同處置附屬公司	-	(232,260)
於6月30日／12月31日	<b>3,872,947</b>	3,763,158
	<b>6,484,751</b>	7,059,699

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。

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
<b>非流動資產</b>		
預付款項	415,583	437,158
<b>流動資產</b>		
預付款項	230,151	259,682
其他應收款項	1,120,040	753,816
	1,350,191	1,013,498
其他應收款項減值	(14,607)	(14,607)
	1,335,584	998,891

### 23. 現金及現金等價物和抵押存款

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
現金及銀行結餘	1,012,210	662,069
定期存款	17,694	54,949
	1,029,904	717,018
減：為應付票據抵押的定期存款	(270)	(150)
為在建工程抵押的定期存款	(10,230)	(10,240)
為在建工程抵押的銀行存款	(3,590)	(41,490)
其他抵押的銀行存款	(3,604)	(3,069)
現金及現金等價物	1,012,210	662,069



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 23. 現金及現金等價物和抵押存款(續)

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：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
人民幣	1,004,561	693,590
港元	12,360	7,303
美元	12,971	16,113
英鎊	12	12
	<b>1,029,904</b>	717,018

銀行存款的利息按照活期存款的利率賺取。定期存款期限為3個月，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。

#### 24. 應付貿易賬款及票據

於財務報表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
90天以內	1,322,999	1,666,599
91至180天	197,625	159,381
181至360天	158,118	182,218
超過360天	78,084	165,929
	<b>1,756,826</b>	2,174,127

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

## 中期簡明

## 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

## 25. 已收按金，應計費用及其他應付款

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
遞延收入	1,712,935	1,889,616
已收押金	239,322	223,068
預提經營租金開支	51,021	46,861
預提公用設施開支	30,414	20,606
預提費用	220,306	161,963
預提僱員開支	40,305	55,445
折扣券負債準備	25,893	9,516
增值稅及其它應繳稅項	(284,274)	(244,188)
其他應付款項	1,259,744	1,120,591
	<b>3,295,666</b>	<b>3,283,478</b>

## 26. 計息銀行貸款和其他貸款

	2015年6月30日 (未經審核)			2014年12月31日 (經審核)		
	實際利率(%)	到期日	人民幣：千元	實際利率(%)	到期日	人民幣：千元
<b>即期</b>						
計息銀行貸款－有抵押或擔保	5.83-8.80	2015-2016	848,000	6.30-8.80	2015	340,000
長期計息銀行貸款的即期部分 －有抵押或擔保	3.33-8.80 3.1 + LIBOR	2015-2016	1,487,233	5.00-5.30	2015	287,583
長期計息銀行貸款的即期部分 －無抵押或擔保	5.86	2016	798,658	-	-	-
其他貸款	4.44-5.45	2015-2016	3,593,954	6.22-8.80	2015	1,197,637
			<b>6,727,845</b>			<b>1,825,220</b>
<b>非即期</b>						
計息銀行貸款的非即期部分 －有抵押或擔保	6.15-7.53	2016-2020	1,383,948	3.33-8.80 3.1 + LIBOR	2016-2020	3,619,735
計息銀行貸款－無抵押或擔保	6.05-6.70	2016-2017	1,393,979	5.52-6.70	2016-2017	2,189,323
美元優先票據－有抵押或擔保	7.75	2017	1,823,913	7.75	2017	1,839,598
			<b>4,601,840</b>			<b>7,648,656</b>
			<b>11,329,685</b>			<b>9,473,876</b>

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註 (續)

於2015年6月30日

#### 26. 計息銀行貸款和其他貸款 (續)

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
償還期：		
銀行貸款和其他貸款：		
一年內	6,727,845	1,825,220
於第二年	4,090,676	2,847,883
於第三年至第五年(含首尾在內)	511,164	4,394,148
於五年以上	-	406,625
	<b>11,329,685</b>	<b>9,473,876</b>

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969,288,000元(2014年12月31日：人民幣952,770,000元)的若干土地及樓宇；
- (b) 本集團賬面淨值約為人民幣48,854,000元(2014年12月31日：人民幣49,703,000元)的若干投資性物業；
- (c) 本集團賬面淨值約為人民幣354,678,000元(2014年12月31日：人民幣741,454,000元)的若干土地租賃預付款；
- (d) 本集團賬面淨值約為人民幣317,987,000元(2014年12月31日：人民幣317,987,000元)的若干持有待售已落成物業，以及
- (e) 本集團賬面淨值約為人民幣349,852,000元(2014年12月31日：人民幣349,612,000元)的若干發展中物業。

此外，深圳茂業商廈股份有限公司、中兆投資管理、深圳茂業(集團)股份有限公司、茂業百貨控股有限公司，茂業百貨(中國)有限公司、茂業商廈投資有限公司、大華投資(中國)有限公司，黃茂如先生和張靜女士(黃茂如先生的配偶)為本集團的約為人民幣3,333,671,000元(2014年：人民幣3,402,244,000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：

	2015年 6月30日 人民幣：千元	2014年 12月31日 人民幣：千元
尚未使用之銀行授信額度	402,000	3,276,890

計息銀行貸款賬面值與公允值相若。

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 27. 已發行股本

	2015年 6月30日 (未經審核) HK\$' 000	2014年 12月31日 (經審核) HK\$' 000
<b>法定：</b>		
9,000,000,000股(2014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
<b>已發行及繳足：</b>		
5,141,635,000股(2014年12月31日：5,197,632,000股) 每股面值0.10港元之普通股	514,164	519,763
等值人民幣千元	460,270	465,206

本期股份回購詳情如下：

回購日	回購 普通股數	每股回購價		股份支付的對價	
		最高價 港幣	最低價 港幣	港幣千元	人民幣千元
2015年3月23日	6,214,000	1.19	1.11	7,239	5,742
2015年3月24日	3,550,000	1.18	1.16	4,172	3,307
2015年3月31日	14,570,000	1.23	1.20	17,740	14,071
2015年4月1日	2,970,000	1.25	1.22	3,683	2,922
2015年4月2日	1,600,000	1.27	1.27	2,032	1,692
2015年6月18日	9,779,000	1.79	1.73	17,296	13,656
2015年6月24日	8,754,000	1.86	1.82	16,110	12,723
2015年6月25日	8,560,000	1.89	1.83	16,044	12,673
	55,997,000			84,316	66,786

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 28. 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：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
一年內	171,478	116,679
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	361,439	205,132
五年後	212,617	74,663
	<b>745,534</b>	396,474

##### (b) 作為承租人

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

本集團根據於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應付租金總額如下：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
一年內	192,615	172,474
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	563,636	497,488
五年後	992,034	167,533
	<b>1,748,285</b>	837,495

#### 29. 承擔

除上述附註28(b)所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	2,777,570	3,669,944

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 30. 關聯方交易與結餘

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

	截至6月30日止6個月	
	2015	2014
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣：千元	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)股份有限公司(i) & (vi)	13,667	10,878
中兆投資(集團)有限公司(i) & (vi)	7,170	4,269
深圳東方時代廣場實業有限公司(i) & (vi)	34,414	28,545
深圳市崇德地產有限公司(i) & (vi)	153	153
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (vi)	3,581	3,255
重慶茂業地產有限公司(i) & (vi)	12,931	12,931
深圳友誼貿易中心有限公司(v) & (vi)	11,348	12,918
	<b>83,264</b>	<b>72,949</b>
<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) & (vii)	2,277	2,182
瀋陽茂業置業有限公司金廊分公司(i) & (vii)	-	2,179
常州泰富房地產開發物業經營分公司(i) & (vii)	21	158
	<b>2,298</b>	<b>4,519</b>
<b>百貨店經營虧損彌補：</b>		
瀋陽商業城股份有限公司(ii) & (viii)	220	-

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註 (續)

於2015年6月30日

#### 30. 關聯方交易與結餘 (續)

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

	截至6月30日止6個月	
	2015 (未經審核) 人民幣：千元	2014 (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) & (ix)	1,150,000	1,450,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(iv) & (ix)	600,000	1,550,000
黃茂如先生及深圳茂業(集團)股份有限公司(iv) & (i)	—	200,000
	<b>1,750,000</b>	<b>3,200,000</b>
<b>為一家聯營公司的附屬公司擔保的銀行貸款：</b>		
瀋陽鐵西百貨大樓有限公司(ii)	—	80,000
<b>向一家受本公司董事重大影響的公司轉讓股份</b>		
深圳合正茂投資企業(有限合夥)(iii)(x)	147,401	—

- (i) 彼等為本公司的同系附屬公司。
- (ii) 該公司為本公司聯營公司的附屬公司。
- (iii) 該公司為一家受本公司董事重大影響的公司。
- (iv) 黃茂如先生為本公司董事。
- (v) 鐘鵬翼先生為本公司的董事，亦為深圳友誼貿易中心有限公司的股東。
- (vi) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支及聯營公司收取的管理費用，乃根據本集團與該等同系附屬公司及聯營公司的相關合約確定。
- (vii) 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議的相關合約確定。
- (viii) 管理百貨店而收取的管理費收入乃根據本集團與本公司聯營公司協議的相關合約確定。

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 30. 關聯方交易與結餘(續)

(a) (續)

- (ix) 本集團的若干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。
- (x) 華強北6.57%的股權被出售予一家受本公司董事重大影響的公司，代價為人民幣147,401,000元。

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣：千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣：千元
<b>應收關聯方</b>		
應收同系附屬公司	96,347	128,653
應收子公司的非控股股東	1,209	339
應收受本集團董事重大影響之公司	147,401	—
應收聯營公司	5,850	3,888
	<b>250,807</b>	132,880
<b>應付關聯方</b>		
應付同系附屬公司	9,380	9,252
應付附屬公司的非控股股東	38,142	64,842
應付本集團董事重大影響之公司	68	—
	<b>47,590</b>	74,094

於2015年6月30日應收關聯方以及應付關聯方結餘中包括了具有貿易性質，無擔保，免息，於要求時償還的款項，分別是人民幣103,406,000元(2014年12月31日：人民幣132,880,000元)和人民幣9,448,000元(2014年12月31日：人民幣9,252,000元)。與同系附屬公司和其他關聯方的其他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價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價值與其公允價值相若。



## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 30. 關聯方交易與結餘(續)

(c) 主要管理人員薪金

	截至6月30日止6個月	
	2015 (未經審核) 人民幣：千元	2014 (未經審核) 人民幣：千元
薪金及津貼	2,432	1,498
退休福利	102	96
	<b>2,534</b>	<b>1,594</b>

#### 31. 金融工具的公允值及公允值層級

本集團金融工具(賬面價值與其公允值合理相若者除外)的賬面價值及公允值如下：

	賬面價值		公允值	
	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按公允值計入損益的權益投資：				
交易證券	284,964	173	284,964	173
可供出售權益投資：				
股票	1,530,556	1,010,862	1,530,556	1,010,862
	<b>1,815,520</b>	<b>1,011,035</b>	<b>1,815,520</b>	<b>1,011,035</b>

	賬面價值		公允值	
	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
計息銀行貸款及其他借款	11,329,685	9,473,876	11,329,685	9,473,876

經管理層評估確認，現金及現金等價物、抵押存款、應收貿易款項、其他應收款項、應付貿易款項、其他應付款項及應收／應付關聯方款項的公允值很大程度取決於其短期到期的賬面價值。

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 31. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

本集團企業財務部在財務經理的帶領下，負責決定金融工具公允值計量的政策與程序。財務部直接向財務總監和審核委員會報告。在每個報告期，財務部分析金融工具價值的變動，並確定適合的評估方法。評估需經財務總監覆核批准。在中期和年度財務報告期內，每年需至少兩次與審核委員會就評估的過程與結論進行討論。

除被強制清算外，金融資產及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公允值：

計息銀行貸款及其他借款非即期部分的公允值按照其預期現金流，採用同期有類似條款，金融風險，和相同到期期限的金融工具的利率折現來計算。經評估，於2015年6月30日，本集團計息銀行貸款及其他借款的違約風險極低。

對於上市公司股權投資的公允值基於市場價格而定。

#### 公允值層級

本集團金融工具的公允值層級如下：

已披露公允值的資產：

#### 本集團

於2015年6月30日

	公允值計量			合計 (未經審核) 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大可 計量的投入 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大不可 計量的投入 (第三級) (未經審核) 人民幣千元	
按公允值計入損益的權益投資：				
交易證券	284,964	—	—	284,964
可供出售的權益投資：				
股票	1,530,556	—	—	1,530,556
	1,815,520	—	—	1,815,520

## 中期簡明

### 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

#### 31. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

##### 公允值層級(續)

已披露公允值的資產(續)：

於2014年12月31日

	公允值計量			合計 (經審核) 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) (經審核) 人民幣千元	重大可 計量的投入 (第二級) (經審核) 人民幣千元	重大不可 計量的投入 (第三級) (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	173	—	—	173
可供出售的權益投資：				
股票	1,010,862	—	—	1,010,862
	1,011,035	—	—	1,011,035

於2015年6月30日，本集團無按公允值計量的金融負債(2014年12月31日：無)。於本期內，金融資產和金融負債的公允值計量於第一級與第二級之間並無轉換，且無轉換入或轉換出第三級(截至2014年6月30日止六個月：無)。

## 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

於2015年6月30日

### 31. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

#### 公允值層級(續)

已批露公允值的負債：

#### 本集團

於2015年6月30日

	公允值計量			合計 (未經審核) 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大可 計量的投入 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大不可 計量的投入 (第三級) (未經審核) 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	—	11,329,685	—	11,329,685

於2014年12月31日

	公允值計量			合計 (經審核) 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) (經審核) 人民幣千元	重大可 計量的投入 (第二級) (經審核) 人民幣千元	重大不可 計量的投入 (第三級) (經審核) 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	—	9,473,876	—	9,473,876

### 32. 結算日後事項

於2015年8月20日，本公司宣佈分派截至2015年6月30日止6個月中期股息，每股股息2.2港仙。

### 33. 財務報表的批准

財務報表已於2015年8月20日獲董事會批准及授權發行。