

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MAOYE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

茂業國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

截至2017年12月31日止年度 全年業績公告

摘要

- 銷售所得款項總額¹為人民幣14,946.7百萬元，同比上升14.5%
- 同店銷售所得款項總額為人民幣9,954.9百萬元，同比增長1.0%；而2016年同店銷售所得款項總額則同比下降5.9%
- 經營收入總額為人民幣7,174.3百萬元，同比上升3.6%
- 息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)為人民幣3,683.6百萬元，同比上升67.9%
- 本年淨利潤為人民幣1,268.4百萬元，同比上升1,031.9%
- 剔除非經營性損益的影響，本年利潤為人民幣449.9百萬元，同比上升260.2%
- 年內每股基本盈利為人民幣20.85分，董事會建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息每股現金3.88港仙(2016年度：0.3港仙)

註：

¹ 銷售所得款項總額是指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和。

截至2017年12月31日止年度之全年業績

茂業國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2017年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2016年的比較數字如下：

綜合損益表 截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	4	5,756,639	5,841,339
其他收入	5	1,417,677	1,084,038
經營收入總額		7,174,316	6,925,377
銷售成本	6	(2,255,870)	(2,667,091)
僱員開支	7	(595,886)	(542,649)
折舊及攤銷		(906,334)	(808,142)
經營租金開支		(424,037)	(300,432)
其他經營開支		(1,333,974)	(1,230,113)
其他收益及虧損		1,091,398	(17,121)
經營利潤		2,749,613	1,359,829
融資成本	8	(924,616)	(789,552)
應佔以下各方損益：			
合營企業		(79)	—
聯營公司		27,707	26,220
除稅前利潤		1,852,625	596,497
所得稅開支	9	(584,216)	(484,436)
本年利潤		1,268,409	112,061
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		1,071,973	46,382
非控股股東權益		196,436	65,679
		1,268,409	112,061
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本		人民幣 20.85 分	人民幣 0.90 分
— 本年利潤產生		人民幣 20.85 分	人民幣 0.90 分
攤薄		人民幣 20.85 分	人民幣 0.90 分
— 本年利潤產生		人民幣 20.85 分	人民幣 0.90 分

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年利潤	<u>1,268,409</u>	<u>112,061</u>
其他全面收益		
以後期間將被重分類至損益的其他全面收益：		
可供出售權益投資：		
公允價值變動	(163,700)	(243,847)
所得稅影響	<u>40,924</u>	<u>60,962</u>
	(122,776)	(182,885)
界定退休福利計劃	<u>(438)</u>	<u>(284)</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>23,164</u>	<u>(51,367)</u>
以後期間將不能重分類至損益的其他全面收益：		
物業重估收益	840,676	2,724,064
所得稅影響	<u>(210,169)</u>	<u>(681,017)</u>
	630,507	2,043,047
年度除稅後其他全面收益	<u>530,457</u>	<u>1,808,511</u>
年度全面收益總額	<u>1,798,866</u>	<u>1,920,572</u>
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	1,331,100	1,853,297
非控股股東權益	<u>467,766</u>	<u>67,275</u>
	<u>1,798,866</u>	<u>1,920,572</u>

綜合財務狀況表
於2017年12月31日

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	10,937,682	12,566,816
投資物業	12,890,379	9,730,242
土地租賃預付款項	4,813,295	5,650,727
商譽	1,409,574	1,592,664
其他無形資產	39,594	48,292
於合營企業投資	921	—
於聯營公司投資	1,839,748	2,533,377
可供出售權益投資	2,937,478	1,768,191
預付款項	357,358	323,855
遞延稅項資產	576,534	580,617
非流動資產總額	<u>35,802,563</u>	<u>34,794,781</u>
流動資產		
存貨	236,103	279,543
持有待售已落成物業	922,108	1,447,664
發展中物業	5,886,069	4,850,424
按公允價值計入損益的權益投資	212	246,584
應收貿易賬款	7,991	20,354
預付款、按金及其他應收款項	3,209,654	3,062,374
已抵押存款	310,322	146,028
現金及現金等價物	1,456,783	1,127,580
流動資產總額	<u>12,029,242</u>	<u>11,180,551</u>
流動負債		
應付貿易款項及票據	12 2,953,491	3,073,406
已收按金、應計費用及其他應付款項	7,583,674	8,045,464
計息銀行貸款及其他借款	8,721,632	10,714,305
應付所得稅	336,676	379,318
應付股息	433	433
流動負債總額	<u>19,595,906</u>	<u>22,212,926</u>
流動負債淨額	<u>(7,566,664)</u>	<u>(11,032,375)</u>
總資產減流動負債	<u>28,235,899</u>	<u>23,762,406</u>

綜合財務狀況表(續)

於2017年12月31日

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	11,017,391	8,442,087
遞延稅項負債	3,416,085	3,227,867
其他長期負債	6,117	7,680
退休福利撥備	8,133	8,203
	<u>14,447,726</u>	<u>11,685,837</u>
非流動負債總額	<u>14,447,726</u>	<u>11,685,837</u>
資產淨額	<u>13,788,173</u>	<u>12,076,569</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	460,153	460,153
可轉換債券權益部分	55,538	55,538
其他儲備	10,556,491	9,620,118
	<u>11,072,182</u>	<u>10,135,809</u>
非控股股東權益	<u>2,715,991</u>	<u>1,940,760</u>
權益總額	<u>13,788,173</u>	<u>12,076,569</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

茂業國際控股有限公司(「本公司」)於2007年8月8日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法案，以經合併及修訂者為準)註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處地址已變更為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands，自2016年10月1日起生效，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。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國大陸從事百貨店經營及管理與物業發展業務。

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

此等財務報表是根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准之準則及詮釋、由國際會計準則理事會批准之國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋以及香港公司條例的披露規定)，按歷史成本法編製，惟已上市股權投資及投資物業採用公允價值計量除外。除另有註明者外，此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均調整至最接近之千元。

於2017年12月31日，本集團的流動負債淨額為約人民幣7,566,664,000元。本集團償還到期債務的能力很大程度上倚賴其未來經營現金流量以及其續借銀行貸款及其他借款的能力。

本公司董事認為，本集團的資源足以應付報告期末起不少於12個月的可預見期間的持續經營。因此，本公司董事認為採納持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第7號(修訂本)	<i>披露計劃</i>
國際會計準則第12號(修訂本)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
2014年至2016年週期國際財務報告準則年度 改進所載國際財務報告準則第12號(修訂本)	<i>披露於其他實體的權益：國際財務報告準則 第12號範圍的澄清</i>

除下述有關國際財務報告準則及國際會計準則的影響外，採納經修訂準則對該等財務報表並無重大影響。

- (a) 國際會計準則第7號的修訂本規定實體須作出披露，讓財務報表使用者可評估融資活動所產生負債的變動，包括因現金流量及非現金變動而產生的變動。有關融資活動所產生負債的變動披露於財務報表附註38。
- (b) 國際會計準則第12號的修訂本澄清，實體於評估應課稅利潤可否用於抵銷可扣減暫時差額時，需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時差額限制實體可作出扣減的應課稅利潤的來源。另外，該等修訂本亦就實體應如何釐定未來應課稅利潤提供指引，並解釋課稅利益可包括收回超過賬面價值的部分資產的情況。由於本集團並無符合該等修訂本範疇的可扣減暫時差額或資產，該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第12號的修訂本釐清國際財務報告準則第12號的披露規定(香港財務報告準則第12號B10至B16段所述者除外)，適用於實體分類為持作出售或計入分類為持作出售的出售組別的於附屬公司、合營企業或聯營公司的權益，或其於合營企業或聯營公司的部分權益。由於本集團於2017年12月31日並無分類為持作出售或計入分類為持作出售的出售組別的附屬公司、合營企業或聯營公司，該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何影響。

3. 經營分部資料

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銷售、商品直銷以及出租商用物業供第三方經營百貨店；

(b) 物業發展分部，主要從事開發、銷售商用與住宅物業、以及出租商用物業而非經營百貨店；及

(c) 「其他」分部，主要包括酒店經營、提供配套服務及廣告業務。

管理層對本集團各經營分部業績分別進行監控以就資源分配及績效評估作出決策。分部績效是基於歸屬於母公司權益持有人之可報告分部利潤／虧損進行評估。

分部間收入及轉讓是參照按當時主要市價銷售給第三方所使用的售價進行的。

	經營百貨店	物業發展	其他	調整及抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日					
止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	4,632,329	936,685	187,625	—	5,756,639
分部間收入	—	7,153	—	(7,153)	—
其他收入	1,375,108	1,458	41,111	—	1,417,677
銷售成本	(1,551,098)	(687,532)	(17,240)	—	(2,255,870)
僱員開支	(505,780)	(34,754)	(55,352)	—	(595,886)
折舊及攤銷	(707,423)	(143,949)	(54,962)	—	(906,334)
經營租金開支	(422,344)	(1,283)	(410)	—	(424,037)
其他經營開支	(1,129,350)	(142,020)	(69,757)	7,153	(1,333,974)
其他收益	435,010	29,853	626,535	—	1,091,398
經營利潤／(虧損)	2,126,452	(34,389)	657,550	—	2,749,613
融資成本	(635,340)	(259,295)	(29,981)	—	(924,616)
應佔聯營公司及合營公司損益	27,707	(79)	—	—	27,628
除稅前利潤／(虧損)	1,518,819	(293,763)	627,569	—	1,852,625
所得稅開支	(478,830)	(106,985)	1,599	—	(584,216)
本年利潤／(虧損)	<u>1,039,989</u>	<u>(400,748)</u>	<u>629,168</u>	<u>—</u>	<u>1,268,409</u>

	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	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	809,122	(366,828)	629,679	—	1,071,973
非控股股東權益	230,867	(33,920)	(511)	—	196,436
	<u>1,039,989</u>	<u>(400,748)</u>	<u>629,168</u>	<u>—</u>	<u>1,268,409</u>
其他分部資料：					
損益表中確認的減值虧損	11,600	—	—	—	11,600
應收賬款減值虧損撥回	(1,221)	—	—	—	(1,221)
出售聯營公司部分 股份的收益	—	—	(624,840)	—	(624,840)
出售按公允價值計入 損益的權益投資的收益	(89,605)	—	—	—	(89,605)
出售可供出售權益 投資的收益	(312,441)	—	—	—	(312,441)
商譽減值	183,081	—	—	—	183,081
聯營公司投資	1,839,748	—	—	—	1,839,748
資本開支*	214,375	1,034,182	26,460	—	1,275,017

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資物業、發展中物業、其他無形資產及持有待售已落成物業，其中包括收購附屬公司之資產。

	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	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日					
止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	3,735,080	2,056,549	49,710	—	5,841,339
分部間收入	—	7,634	600	(8,234)	—
其他收入	1,044,544	2,109	37,385	—	1,084,038
銷售成本	(1,285,618)	(1,376,857)	(4,616)	—	(2,667,091)
僱員開支	(468,067)	(48,414)	(26,168)	—	(542,649)
折舊及攤銷	(664,972)	(134,031)	(9,139)	—	(808,142)
經營租金開支	(300,072)	(1,640)	(882)	2,162	(300,432)
其他經營開支	(995,235)	(190,533)	(50,417)	6,072	(1,230,113)
其他收益／(虧損)	20,724	(47,216)	9,371	—	(17,121)
經營利潤	1,086,384	267,601	5,844	—	1,359,829
融資成本	(439,963)	(349,589)	—	—	(789,552)
應佔聯營公司損益	26,220	—	—	—	26,220
除稅前利潤／(虧損)	672,641	(81,988)	5,844	—	596,497
所得稅開支	(331,723)	(148,946)	(3,767)	—	(484,436)
本年利潤／(虧損)	<u>340,918</u>	<u>(230,934)</u>	<u>2,077</u>	<u>—</u>	<u>112,061</u>
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	244,547	(200,380)	2,215	—	46,382
非控股股東權益	96,371	(30,554)	(138)	—	65,679
	<u>340,918</u>	<u>(230,934)</u>	<u>2,077</u>	<u>—</u>	<u>112,061</u>
其他分部資料：					
損益表中確認的減值虧損	1,475	—	—	—	1,475
聯營公司投資	2,533,377	—	—	—	2,533,377
資本開支*	113,786	2,236,670	6,523	—	2,356,979

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資物業、發展中物業、其他無形資產及持有待售已落成物業，其中包括收購附屬公司之資產。

本集團的全部收入歸於中國大陸的市場，因此並無呈列地域資料分析。

本集團擁有大量客戶。然而，並無向單獨一名客戶的銷售額為本集團貢獻5%或以上的總收入。

4. 收入

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	2,105,513	1,908,762
直銷	1,759,881	1,446,115
出租商舖的租金收入	566,498	376,145
經營百貨店的管理費收入	2,002	4,058
投資物業租金收入	306,488	128,976
物業銷售收入	871,873	1,927,573
其他	144,384	49,710
	<u>5,756,639</u>	<u>5,841,339</u>

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	<u>13,186,780</u>	<u>11,611,219</u>
特許專櫃銷售佣金	<u>2,105,513</u>	<u>1,908,762</u>

出租商舖的租金收入分析如下：

租金收入	552,124	360,394
分租租金收入	<u>14,374</u>	<u>15,751</u>
	<u>566,498</u>	<u>376,145</u>

5. 其他收入

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
來自供應商及特許專櫃的收入		
— 行政與管理費收入	727,673	569,289
— 促銷收入	443,116	290,806
— 信用卡手續費	170,992	139,522
撥回長期未贖回預付卡*	—	21,361
利息收入	33,327	23,256
其他	42,569	39,804
	<u>1,417,677</u>	<u>1,084,038</u>

* 倘管理層認為贖回的可能性不大，則長期未贖回預付卡會確認為其他收入。

6. 銷售成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,551,098	1,285,618
已售物業成本	687,532	1,376,857
其他	17,240	4,616
	<u>2,255,870</u>	<u>2,667,091</u>

7. 僱員開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
工資及薪金	509,551	472,386
退休福利	63,028	54,186
其他僱員福利	23,307	16,077
	<u>595,886</u>	<u>542,649</u>

8. 融資成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款利息	1,186,616	1,132,637
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	1,186,616	1,132,637
減：已資本化利息	(262,000)	(343,085)
	<u>924,616</u>	<u>789,552</u>

9. 所得稅開支

本集團須就其成員公司所處及經營的司法管轄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獲豁免有限責任公司，據此，本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。

根據英屬維爾京群島的法律法規，本集團毋須繳納任何英屬維爾京群島稅項。

香港利得稅準備將按截至2017年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5% (2016年：16.5%) 計算。

根據相關所得稅法，中國附屬公司須就其相關應課稅收入按25% (2016年：25%) 的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

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、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)徵收。為數人民幣24,164,000元的土地增值稅，已在截至2017年12月31日止年度的綜合損益表內扣除(2016年：人民幣67,551,000元)。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
當期－企業所得稅	536,995	446,053
當期－土地增值稅	24,164	67,551
遞延	23,057	(29,168)
年內稅務開支總額	<u>584,216</u>	<u>484,436</u>

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤人民幣1,071,973,000元(2016年：人民幣46,382,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(2016年：5,141,489,556股)計算。

本集團於截至2017年及2016年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

11. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中期股息—每股普通股零(2016年：零)	—	—
擬派末期股息—每股普通股3.88港仙(2016年：0.3港仙)	<u>160,796</u>	<u>13,915</u>
	<u>160,796</u>	<u>13,915</u>

本年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東周年大會上批准。

12. 應付貿易款項及票據

應付貿易款項及票據在報告期末按發票日的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
90天以內	2,298,222	2,132,672
91天至180天	117,409	578,506
181天至360天	130,795	56,552
360天以上	<u>407,065</u>	<u>305,676</u>
	<u>2,953,491</u>	<u>3,073,406</u>

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2017年12月31日，本集團的應付票據為人民幣18,000,000元(2016年12月31日：人民幣3,500,000元)。

13. 結算日後事項

- i. 於2018年1月9日，成都茂業地產有限公司(茂業商業之全資附屬公司)與茂業集團(中國)有限公司(由張靜女士全資擁有)簽訂買賣協議，據此茂業集團(中國)有限公司同意(i)以人民幣8,711,900元的代價購買秦皇島茂業置業的全部權益；及(ii)償還本金額為人民幣60,000,000元的深圳茂業百貨有限公司借款及其應計利息，及總計人民幣4,795,000元的應付成都茂業地產有限公司款項。
- ii. 於2018年1月25日，茂業商業董事會通過一項決議案，批准以總現金代價人民幣403,301,400元分別向茂業百貨(中國)有限公司收購重慶茂業百貨有限公司(「目標實體」)65%權益及向中兆投資管理有限公司收購目標實體35%權益。

根據決議案，如本次交易於2018年12月31日前實施完畢，茂業百貨(中國)有限公司及中兆投資管理有限公司(「該等賣方」)將向茂業商業承諾目標實體2018財政年度、2019財政年度、2020財政年度的經審計淨利潤(扣除非經常性損益後)分別為人民幣27,861,900元、人民幣30,261,200元及人民幣32,509,800元，如目標實體截至各年度末實際淨利潤(扣除非經常損益後)總額低於同期累計承諾淨利潤總額，該等賣方將根據有關約定對茂業商業進行現金補償。

管理層討論與分析

一、宏觀經濟概覽

2017年，中國經濟運行延續了穩中向好的發展態勢，國內生產總值人民幣827,122億元，同比增長6.9%，經濟增長的總體態勢好於預期。消費品市場運行平穩，消費支出對經濟增長繼續發揮主要的推動作用，2017年全年，社會消費品零售總額人民幣366,262億元，比上年增長10.2%。其中，網上零售仍然保持了較快的增速，全國網上零售額人民幣71,751億元，比上年增長32.2%，網上零售額佔社會消費品零售總額的比例達到19.6%，而實體零售額佔社會消費品零售總額的比例則為80.4%。

根據商務部公佈數據顯示，2017年，商務部重點監測的2,700家典型零售企業銷售額2017年同比增長4.6%，增速較上年同期加快3個百分點；利潤和利潤總額分別增長8.0%和7.1%，增速分別較上年同期加快6.5和11個百分點。實體零售行業整體呈現加速回暖趨勢。

回顧過去的一年，線上與線下傳統零售企業加速融合共生，電商與店商之間邊界逐漸模糊化，實體店舖資源重新成為電商巨頭競逐的焦點，「新零售」成為了業內發展的主旋律。隨著新型的零售業態和模式不斷涌現，零售企業已經由傳統的「千店一面」的同質化競爭轉向「千店千面」的精準化、差異化競爭。另一方面，零售行業的兩極化發展態勢進一步擴大，區域性企業逐漸失去壟斷優勢，同行業併購與跨行業合作使市場競爭愈加激烈。2017年是零售行業變革的關鍵一年，消費群體、渠道與品牌傳播的變化持續驅動著消費升級，傳統零售已成為過去式，零售轉型風口已至。

二、運營情況回顧

2017年，本集團加強精細化管理，提升經營效率，在多個維度實現了正面發展。2017年本集團實現經營收入7,174.3百萬元，同比增長3.6%；實現歸屬母公司權益持有人的淨利潤1,072.0百萬元，同比增長2,211.2%；每股基本盈利20.85分，同比增長2,216.7%。

此外，本集團在原有的優勢基礎上，積極開拓多元化的零售業態經營，穩步推進地產業務發展，主要體現在以下方面：

1. 構建茂業全方位數字化生活圈

本集團結合線下現有豐富的業態資源，致力構建茂業全方位數字化生活圈，主動迎接新零售和消費升級時代的到來。2017年5月，本集團成立茂業數智聯合信息技術(深圳)有限公司(「茂業數智」)，提出「茂業+互聯網」概念，致力於(1)建設跨業態的大會員生態體系；(2)建設「線上線下」全渠道；(3)賦能線下經營，運用大數據資源；(4)推進本公司數字化管理，推進運營組織變革。茂業數智的成立，是本集團邁向「新零售」的重要里程碑。

2017年，本集團完成以跨業態的大會員系統為中心，配置賣場服務、內容營銷、微商城、房屋租賃等應用，並圍繞消費者、商戶、供貨商、資源、服務延伸出若干互聯網產品。其中包括：

- 1) 「茂樂惠」— 茂業線上微商城，以零售百貨經營模式及業務模式為核心，是前後端貫通、且在實體零售線上成功拓展的產品，具有茂業專屬特色。目前「茂樂惠」已基本鑲嵌入本集團所有的門店微信公眾號，實現會員數據觸點式的採集和分析，並很好地完成門店與門店之間、

線上與線下之間的交叉引流。「茂樂惠」不僅延長及拓展消費者的消費時間和空間，顯著增加會員數量，亦同時提高消費者的增量消費。截至2017年12月31日，本集團的會員人數達到687萬人，同比增長31.1%，會員消費佔比達到54.2%。

- 2) 「茂業智能管理平台」— 信息流高度集成、工作流程自動化的OA辦公平台，全面提高本集團工作效率，實現辦公管理的規範，節省了時間成本及辦公成本。
- 3) 「小紅茂」— 商戶一站式服務APP，為商戶需求方與門店服務方搭建連通的橋樑，及時為商戶提供維修、物資售賣、安全服務及業績查詢等功能，利用信息化手段提高對商戶的管理和服務水平，促進經營管理的持續改進。
- 4) 「茂業·好房」— 非零售銷售系統，為物業購房者及租戶提供在線的物業銷售和租賃功能，將房地產業務及流程全面數字化。

2. 拓展全國零售網絡

本集團持續開展「茂業天地」項目的建設，積極推進新項目的招商和開業，與區域內原有門店形成聯動，以奠定區域市場的領導地位。2017年，本集團進一步拓展北方區域零售版圖。

於2017年4月，包頭茂業天地一期購物中心項目正式開業，該購物中心位於包頭新市區中心最具商業價值的阿爾丁廣場板塊，作為城市的商業新地標，項目總建築面積近26萬平方米。其中購物中心面積約6萬平方米，零

售面積佔比43%，餐飲娛樂配套面積佔比57%，提供購物、餐飲、娛樂、文化、教育、休閒的一站式消費體驗。包頭茂業天地一期自開業以來客流量持續穩步提升，進一步鞏固了本集團在北方區域的市場領導地位。

於2017年12月，本集團位於萊蕪核心商圈的茂業天地正式開業。作為萊蕪首座集文化品鑒、休閒娛樂、生活精品、時尚潮流、餐飲美食為一體的一站式購物中心，其總面積約11萬平方米，涵蓋了大型生活超市、時尚健身中心、五星級院線、兒童娛樂項目、時尚零售品牌集中營、多元化品牌餐飲街、大型智能停車場等在內的眾多購物娛樂生活體驗，讓消費者享受購物與休閒的完美結合，極大提升本集團於當地的品牌影響力。

截至2017年12月31日，本集團共於全國19個城市經營及管理60家門店，總建築面積達約2.87百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為75%。

截至2017年12月31日，本集團門店分佈如下：

	西南	華東	北方	華南	總計
門店數目	10	13	31	6	60
建築面積(平方米)	356,801	929,715	1,362,851	218,760	2,868,127

3. 鞏固戰略區域優勢

在過去的一年中，本集團持續進行實體百貨門店升級改造，踐行差異化經營模式，提升門店經營效益，鞏固戰略區域優勢。

一方面，本集團持續推進百貨門店購物中心化的進程，通過增加門店的餐飲、休閒、娛樂等配套設施的比例，給消費者帶來體驗式感受，滿足精神消費的需求，從而提升門店的聚客能力。

另一方面，本集團根據各區域門店的品牌和特色，對各個區域內的門店進行差異化定位，量身制定經營戰略和營銷規劃方案，形成錯位發展和聯動經營，達到規模效益。同時通過對門店品類結構的動態調整，門店商品規模的多樣化，為消費者提供更豐富、更全面的購物選擇。

4. 整合併購門店

本集團利用自身資源優勢、成熟的管理經驗及先進的信息系統，針對併購門店運營、財務、人員、信息和服務等板塊進行整合，提高整體盈利能力。其中內蒙古維多利商業(集團)有限公司(「維多利」)經營表現亮眼，2017年淨利潤錄得人民幣241.0百萬元，較去年大幅度上升117%，體現門店整合成效顯著，於該區域龍頭地位穩固。

5. 穩健發展地產業務

截至2017年12月31日，本集團在山西太原、江蘇泰州和無錫、四川成都、遼寧錦州、山東萊蕪、安徽滁州、河北秦皇島和保定、以及內蒙古包頭市等多地擁有在建及在售項目，項目類型涵蓋住宅、公寓、寫字樓及商舖。2017年，本集團主動調整地產發展策略，實施「租售並舉」。全年地產業務預售款項為人民幣1,663.3百萬元，與去年相比大幅增長約50.0%，由於部分合同未能達到收入確認條件，本年結轉銷售收入為人民幣871.9百萬元，同比減少54.8%。

三、資本運作

亮相國際資本市場

2017年10月17日，本公司充分利用香港發達的資本市場和規範的法律環境，成功發行3億美元的364天優先票據（「**優先票據**」），繼2014年發行境外優先票據後，再次亮相國際資本市場。

本次優先票據的發行由本公司董事長黃茂如先生、首席財務官兼執行董事劉波先生等公司領導在香港、新加坡進行路演，受到了全球知名投資者的廣泛認可。開簿當日，市場熱烈反響，在投資者的支持下，本次優先票據超額認購高達5.7倍，而優先票據價格利率最終收窄至7.0%，成為當時一年期海外債中訂單覆蓋倍數最多的一筆新發行。

本公司在香港上市多年，一直受到境內外投資者的廣泛關注。此次優先票據的成功發行充分顯示了投資者對公司的認可，這與本公司的良好經營以及多年積累的市場地位及品牌優勢密不可分。同時，本次優先票據的成功發行有助於公司進一步拓寬融資渠道、優化融資配置，也進一步提升了企業形象，助力公司各項業務蓬勃發展。

出售非核心上市權益投資

2017年1月，本公司宣佈全資附屬公司中兆投資管理有限公司（「**中兆**」）出售茂業通信網絡股份有限公司（「**茂業通信**」）部分股權交易，以人民幣1,400百萬元的代價出售茂業通信流通股股份7,000萬股，佔茂業通信已發行股本約11.26%，佔中兆所持茂業通信股份的33.64%。本次交易完成後，中兆與其一致行動人深圳茂業百貨有限公司合計持有茂業通信股份比例由35.46%減少至24.20%。本集團於本次交易獲得約人民幣621.8百萬元的投資收益。

2017年6月，本公司宣佈全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司(「茂業商廈」)於公開市場出售6,950,516股中國平安保險(集團)股份有限公司(「中國平安」)股份，佔中國平安已發行股本約0.04%，錄得約人民幣89.6百萬元的投資收益。本次交易完成後，茂業商廈不再持有中國平安股份。

非核心資產的出售事項所得資金將進一步鞏固本集團的財務狀況及資本基礎，有助於促進本集團未來業務增長及發展。

四、未來展望

展望未來，「新零售」概念方興未艾，線上積極融合線下，實體積極擁抱科技。中國的零售將會是多種業態並駕齊驅、相融發展、百花齊放，呈現更加多元化、更多消費場景等特點。但唯一不變的是以消費者為中心，提升用戶的消費體驗，更精準的需求滿足。

作為國內領先零售運營商，本集團將結合線下競爭優勢，繼續保持審慎、穩健的發展戰略，加強業務的創新轉型，明晰戰略目標。重點如下：

1. 持續拓展零售網絡，推動「茂業天地」項目開業和發展，強化本集團在各區域領先地位；
2. 加大對百貨門店購物中心化的升級改造，豐富門店的體驗式消費業態，提升門店的聚客能力；
3. 推動茂業生活圈的開發及運營，進一步利用信息化系統工具對會員數據進行加工、分析、標籤化，把數據轉化為經營線索及營銷路徑，促進線上線下融合共生，實現向「新零售」全面轉型；

4. 堅持踐行成本多層級控制及供應鏈管理，降低運營成本，提高資產盈利效率及坪效；
5. 繼續拓寬融資渠道，保持多元化融資來源，優化融資成本。

本集團擁有逾20年的地產開發及管理經歷，積累了豐富的商業地產資源和管理經驗。未來3-5年，本集團計劃加快對外輕資產輸出模式的落地。此外，本集團進一步強化「租售並舉」戰略，加快地產業務的去庫存進度，提高本集團現金流水平。

主要門店表現¹

店名	銷售所得款項總額 (人民幣千元)	店齡 ² (年)	建築面積 (m ²)
1 深圳華強北店	1,703,049	14.3	63,243
2 光華店	1,014,647	8.1	62,498
3 維多利商廈	858,917	14.7	50,513
4 深圳東門店	853,263	20.8	40,979
5 維多利國際廣場	789,668	10.0	85,654
6 深圳南山店	733,697	8.3	44,871
7 泰州第一百貨	696,826	8.3	40,358
8 維多利購物中心	555,650	11.3	60,218
9 成都茂業天地	504,971	12.6	87,835
10 現代購物廣場	470,820	7.6	36,897
11 人東店	449,609	19.3	38,278
12 秦皇島金都店	423,757	9.3	46,610
13 重慶江北店	409,972	13.2	68,138
14 太原茂業天地	407,982	1.1	246,224
15 太原柳巷店	348,410	9.2	31,448
16 深圳奧特萊斯店	345,854	18.3	23,048
17 珠海香洲店	313,087	16.2	36,112
18 南充五星店	291,737	16.2	24,365
19 淄博茂業時代廣場	284,548	2.9	88,923
20 秦皇島商城	265,103	7.6	26,696
21 綿陽興達店	256,866	9.3	27,595

註：

¹ 主要門店為計算年銷售所得款項額超過人民幣2億元的門店。

² 店齡乃計算至2017年12月31日。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2017年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額為人民幣14,946.7百萬元，較2016年同比上升14.5%。銷售所得款項總額增加主要由於成都仁和春天百貨有限公司及成都青羊區仁和春天百貨有限公司(統稱為「仁和」)與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績及華南區門店經營業績顯著增長。同店銷售所得款項總額為人民幣9,954.9百萬元，較2016年同期上升1.0%。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
特許專櫃銷售總額	13,186,780	11,611,219
直銷收入	1,759,881	1,446,115
銷售所得款項總額	<u>14,946,661</u>	<u>13,057,334</u>

本集團2017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88.2%，直銷業務佔11.8%。截至2017年12月31日止年度，本集團同店特許專櫃銷售所得款項為人民幣9,126.7百萬元，較2016年同比上升1.6%。特許專櫃佣金率為16.0%，與2016年基本持平。

本集團於四大區域的銷售所得款項總額及增長情況如下表所示：

	銷售所得款項總額		銷售所得款項
	2017年	2016年	增長率
	人民幣千元	人民幣千元	%
華東	1,889,639	1,856,129	2%
華南	4,023,705	3,663,736	10%
西南	3,207,039	3,255,661	-1%
北方	5,826,278	4,281,808	36%
合計	<u>14,946,661</u>	<u>13,057,334</u>	<u>14%</u>

截至2017年12月31日，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔34.5%(2016年：37.2%)，皮鞋皮具佔9.2%(2016年：10.5%)，珠寶首飾品佔15.6%(2016年：15.7%)，化妝品佔7.8%(2016年：6.6%)，休閒運動佔10.9%(2016年：11.0%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔22.0%(2016年：19.0%)。

截至2017年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣5,756.6百萬元，較2016年人民幣5,841.3百萬元下降1.5%。

其他收入

截至2017年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,417.7百萬元，較2016年的人民幣1,084.0百萬元增加30.8%。其他收入增加的主要原因是仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績及華南區門店其他收入顯著增長。

銷售成本

截至2017年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣2,255.9百萬元，較2016年的人民幣2,667.1百萬元下降15.4%。銷售成本下降的主要原因是地產項目全年度結轉收入減少致使相應的成本減少。

僱員開支

截至2017年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣595.9百萬元。與2016年人民幣542.6百萬元相比增加9.8%，主要原因是仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績。

折舊及攤銷

截至2017年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣906.3百萬元，較2016年人民幣808.1百萬元相比增加12.2%。主要由於仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績。

經營租金開支

截至2017年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣424.0百萬元，較2016年人民幣300.4百萬元增加41.1%。主要原因是仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績。

其他經營開支

截至2017年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,334.0百萬元，較2016年人民幣1,230.1百萬元增加8.4%。主要原因為仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績。

其他收益

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得其他收益為人民幣1,091.4百萬元，較2016年其他虧損人民幣17.1百萬元相比增加了人民幣1,108.5百萬元。主要原因是(1)本集團2017年出售茂業通信部份股權獲得一次性投資收益約人民幣621.8百萬元；及(2)本公司附屬公司茂業商業股份有限公司(以下簡稱「茂業商業」)持有作為股權投資的重慶醫藥(集團)股份有限公司(以下簡稱「重慶醫藥」)參與重慶建峰化工

股份有限公司(以下簡稱「建峰化工」)收購重慶醫藥96.59%股權(「重慶醫藥重組」)的重大資產重組而產生之投資收益。於重慶醫藥重組後，茂業商業變更為持有建峰化工的股份並錄得投資收益312.4百萬元。

經營利潤

截至2017年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣2,749.6百萬元，較2016年人民幣1,359.8百萬元上升了102.2%。主要原因是(1)仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績；及(2)華南區門店及維多利的收入及利潤較2016年顯著增長。

融資成本

截至2017年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣924.6百萬元，較2016年人民幣789.6百萬元上升了17.1%。主要由於計息負債增加及利息資本化規模減少。

所得稅

截至2017年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣584.2百萬元，較2016年人民幣484.4百萬元相比上升了20.6%。所得稅增加主要由於稅前利潤增加所致。

本年利潤：

基於上述原因，截至2017年12月31日止年度：

- 本年度淨利潤為人民幣1,268.4百萬元，較2016年上升1031.9%；
- 剔除非經營性損益*的影響，本年度淨利潤為人民幣449.9百萬元，而2016年為人民幣124.9百萬元，同比上升260.2%。

* 非經營性損益指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2017年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,456.8百萬元，較截止2016年12月31日止人民幣餘額1,127.6百萬元增加了人民幣329.2百萬元。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人民幣2,078.2百萬元；其中主要包括(1)經營活動產生現金流入19,279.8百萬元；(2)購買商品現金流出15,614.5百萬元；(3)支付職工薪酬現金流出605.7百萬元；及(4)支付所得稅及其他稅費現金流出981.4百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣347.2百萬元，其中主要包括1)物業及設備的支付款項人民幣516.7百萬元；2)投資可供出售權益人民幣1,020.1百萬元；3)出售茂業通信部份股權獲得人民幣1,400百萬元；4)出售中國平安保險(集團)股份有限公司股權獲得人民幣337.7百萬元；5)收購附屬公司款項96.4百萬元；及6)支付股利和受限存款分別為人民幣73.5百萬元、人民幣164.3百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣1,476.6百萬元，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12,404.1百萬元；2)償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣12,910.2百萬元；3)利息支付而產生的現金流出約人民幣1,189.4百萬元；及4)向同系附屬公司借款而產生現金流入人民幣232.3百萬元。

計息負債

本集團於2017年12月31日銀行借款總額、公司債券及美元優先擔保票據約為人民幣19,739.0百萬元(2016年12月31日：人民幣19,156.4百萬元)，計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為41.3%及132.6%(截至2016年12月31日：分別為41.7%及149.3%)。

1 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 公司債券 + 美元優先擔保票據) / 總資產

2 淨計息負債權益比 = 淨經計息負債 / 權益 = (銀行借款 + 公司債券 + 美元優先擔保票據 - 現金及等價物) / 權益

或然負債

於本公告日，本集團並無任何重大的或然負債。

抵押資產

於2017年12月31日，本集團有抵押物的計息銀行借款為人民幣7,959.9百萬元，乃以成本模式計量的金額分別約為人民幣2,841.8百萬元、人民幣1,219.4百萬元、人民幣149.7百萬元的土地及樓宇、土地租賃預付款、發展中物業及以公允價值計量的金額約為人民幣5,283.7百萬元的投資性物業作抵押。

外匯風險

本公司因於2017年發行為期364天的3億美元優先擔保票據，需承受匯率波動風險的影響。於報告期內，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣50.7百萬元。而本集團業務主要集中在中國大陸地區，經營上無須承受匯兌波動風險。

截至2017年12月31日，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匯兌波動風險。

末期股息

董事會建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息每股現金3.88港仙（「擬派末期股息」）（2016年：0.3港仙），惟須待於2018年5月11日（星期五）舉行的本公司股東周年大會（「2018年股東周年大會」）批准方可作實。擬派末期股息將於2018年6月4日（星期一）以現金派付予2018年5月23日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

買賣或贖回本公司任何上市證券

截至2017年12月31日止年度，本公司提前贖回於2017年到期的3億美元利率為7.75%的優先擔保票據本金總額46,911,000美元。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2017年12月31日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

暫停辦理過戶登記

(i) 確定出席2018年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2018年5月8日(星期二)至2018年5月11日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席2018年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於2018年5月7日(星期一)下午4:30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。

(ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2018年5月18日(星期五)至2018年5月23日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，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2018年5月17日(星期四)下午4:30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。

企業管治

本公司決心維持高標準的企業管治，以維護股東利益及提升公司價值，詳細之企業管治常規將載於本公司截至2017年12月31日止年度的年度報告內。董事會認為，

除下列偏離外，本公司已於2017年12月31日止年度遵守聯交所證券上市規則(「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2017年12月31日止年度的業績，並已與本公司管理層就本集團所採用的會計政策及慣例、風險管理及內部監控、以及財務報告相關事宜進行討論。

本公司核數師已將初步公佈所載有關本集團截至2017年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字，與本集團本年度之綜合財務報告核對一致。本公司核數師在此方面所進行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，因此，本公司核數師並無就初步公佈發表核證意見。

於聯交所及本公司網站刊發全年業績

本公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)和本公司網站(www.maoye.cn)刊發。載有上市規則附錄16所規定資料的截至2017年12月31日止年度的年度報告，將於適當時候寄發予股東及於聯交所及本公司網站刊發。

致謝

董事會謹此向股東、客戶、供應商及僱員表示衷心謝意，感謝彼等一直對本集團的支持。

承董事會命
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生

香港，2018年3月15日

於本公告刊發日期，董事會包括三位執行董事黃茂如先生、鍾鵬翼先生及劉波先生；一位非執行董事王斌先生；以及三位獨立非執行董事鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生。