

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2019年12月31日止年度全年業績公告

摘要

- 銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣15,415.7百萬元，同比下降2.4%
- 經營收入總額為人民幣7,940.6百萬元，同比增長1.2%
- 本年淨利潤為人民幣471.0百萬元，同比下降58.2%
- 剔除非經營性損益的影響，本年淨利潤為人民幣581.9百萬元，同比下降22.6%
- 年內每股基本盈利為人民幣3.6分，董事會建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股現金1.98港仙

截至2019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2019年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2018年的比較數據如下：

綜合損益表 截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	4	6,267,393	6,117,247
其他收入	5	1,673,168	1,731,664
經營收入總額		7,940,561	7,848,911
銷售成本	6	(2,443,639)	(2,225,826)
僱員開支	7	(569,122)	(608,096)
折舊及攤銷		(1,107,135)	(801,432)
經營租金開支		—	(440,542)
短期租賃及低價值資產租賃開支		(31,821)	—
其他經營開支		(1,378,609)	(1,265,784)
其他收益及虧損		291,750	499,944
經營利潤		2,701,985	3,007,175
融資成本	8	(1,320,614)	(1,010,188)
應佔以下各方損益：			
合營企業		(1,429)	(1,218)
聯營公司		(266,648)	29,082
除稅前利潤		1,113,294	2,024,851
所得稅開支	9	(642,248)	(897,630)
本年利潤		471,046	1,127,221
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		186,262	799,403
非控股股東權益		284,784	327,818
		471,046	1,127,221
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	11		
基本			
— 本年利潤產生		人民幣3.62分	人民幣15.55分
攤薄			
— 本年利潤產生		人民幣3.62分	人民幣15.55分

綜合全面收益表
截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本年利潤	<u>471,046</u>	<u>1,127,221</u>
其他全面收益		
界定退休福利計劃	<u>(551)</u>	<u>(683)</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>9,257</u>	<u>(3,259)</u>
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
出售指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資虧損淨額	-	(95,856)
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資的公允價值變動	188,629	(444,516)
所得稅影響	(47,158)	111,129
物業重估收益	796,133	1,594,911
所得稅影響	<u>(199,033)</u>	<u>(398,728)</u>
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>738,571</u>	<u>766,940</u>
年度除稅後其他全面收益	<u>747,277</u>	<u>762,998</u>
年度除稅後全面收益總額	<u>1,218,323</u>	<u>1,890,219</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	928,766	1,502,772
非控股股東權益	<u>289,557</u>	<u>387,447</u>
	<u>1,218,323</u>	<u>1,890,219</u>

綜合財務狀況表
2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,380,692	9,918,778
投資物業		19,692,166	16,334,049
使用權資產		6,874,493	-
土地租賃預付款項		-	4,417,142
商譽		1,339,782	1,395,097
其他無形資產		46,165	50,611
於合營企業投資		1,274	1,703
於聯營公司投資		1,868,366	2,129,808
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資		1,497,212	1,312,915
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		206,000	208,080
預付款項		623,248	424,646
遞延稅項資產		637,270	587,435
非流動資產總額		<u>41,166,668</u>	<u>36,780,264</u>
流動資產			
存貨		205,299	234,870
持有待售已落成物業		1,751,103	1,371,672
發展中物業		6,099,155	5,686,270
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		3,001	144
應收貿易款項及票據		8,598	6,800
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,155,399	3,382,845
已抵押存款		208,265	201,948
現金及現金等價物		1,232,571	3,304,911
流動資產總額		<u>12,663,391</u>	<u>14,189,460</u>
流動負債			
應付貿易款項及票據	12	2,633,692	3,757,829
已收按金、應計費用及其他應付款項		11,224,625	9,254,049
計息銀行貸款及其他借款		9,274,381	7,083,421
租賃負債		259,977	-
應繳所得稅		435,167	529,953
應付股息		19,317	433
流動負債總額		<u>23,847,159</u>	<u>20,625,685</u>
流動負債淨額		<u>(11,183,768)</u>	<u>(6,436,225)</u>
總資產減流動負債		<u>29,982,900</u>	<u>30,344,039</u>

綜合財務狀況表（續）
2019年12月31日

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	6,845,531	11,158,502
租賃負債	2,597,508	–
遞延稅項負債	4,238,263	3,882,199
其他長期負債	138,483	204
退休福利撥備	8,086	8,248
	<u>13,827,871</u>	<u>15,049,153</u>
非流動負債總額		
	<u>13,827,871</u>	<u>15,049,153</u>
資產淨額	<u>16,155,029</u>	<u>15,294,886</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	12,514,655	11,784,317
	<u>13,030,346</u>	<u>12,300,008</u>
非控股股東權益	<u>3,124,683</u>	<u>2,994,878</u>
權益總額	<u>16,155,029</u>	<u>15,294,886</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」）批准的準則及詮釋、由國際會計準則理事會批准的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，惟投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資則採用公允價值計量。除另有註明者外，此等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，所有金額均約整至最接近千元。

於2019年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣11,183,768,000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。經考慮以下因素，董事已審慎評估本集團的流動資金狀況：

- (1) 本集團於2020年經營活動產生的預期現金流入；
- (2) 本公司董事亦有信心，根據本集團的過往經驗及信譽，於未來12個月內到期的銀行借款可於到期時續期；

- (3) 於2019年12月31日，本集團的未動用信貸融資額度為人民幣627,600,000元；及
- (4) 於2019年12月31日後，本集團已取得於五個月至十五年內到期的新增銀行融資，總額為人民幣2,626,500,000元。

本公司董事認為，本集團的資源足以應付報告年末起不少於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。

合併基準

該等綜合財務報表由本集團截至2019年12月31日止年度的財務報表組成。

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（如本集團獲賦予現有有能力控制投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與本公司一致的會計政策且按同一報告期間編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起計入綜合入賬，並持續計入綜合入賬，直至失去控制權當日為止。

損益及其他全面收益的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素的一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權的附屬公司擁有權權益變動以權益交易入賬。

若本集團喪失對附屬公司的控制權，則本集團須終止確認(i)附屬公司的所有資產(包括商譽)與負債，(ii)任何非控制性權益的賬面值及(iii)記入權益的累積匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值，(ii)任何保留的投資的公允價值及(iii)任何於損益中產生的盈餘與虧絀。先前確認為其他全面收益的本集團持有的股份部分應按本集團已直接出售相關資產或負債所需相同基準適當地重分類至損益或留存盈利中。

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。

國際財務報告準則第9號(修訂本)	負債賠償的預付條款
國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或償付
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
2015年至2017年週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號(修訂本)

除國際財務報告準則第9號(修訂本)、國際會計準則第19號(修訂本)及2015年至2017年週期的年度改進與編製本集團財務報表無關外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包括租賃、準則詮釋委員會第15號經營租賃—優惠及準則詮釋委員會第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則列載確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中計算所有租賃，以確認和計量使用權資產與租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於2019年1月1日之保留盈利期初結餘的調整，且概不會重列2018年的比較資料，而繼續根據國際會計準則第17號作出報告。

租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，一項合約如讓渡權利於一段時間內控制及使用一項已識別資產以獲取代價，則屬於或包含租賃。倘客戶有權透過使用該項已識別資產獲取絕大部分經濟利益及有權操控該項已識別資產用途，則讓渡控制權。在初始應用日期，本集團選擇採用的過渡期可行權宜方法，僅對於之前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號識別為租賃的合約應用該準則。並無根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號識別為租賃的合約不予重新評估。因此，國際財務報告準則第16號的租賃定義僅適用於在2019年1月1日存續或之後訂立或更改的合約。

作為承租人－之前分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響的性質

本集團擁有多個物業及其他樓宇項目的租賃合約。根據國際財務報告準則第16號，本集團對所有租賃應用單一方法確認和計量使用權資產與租賃負債，惟低價值資產（基於每一項租賃選擇）與租賃期為12個月或以下的租賃（短期租賃）（基於每一類相關資產選擇）兩類租賃的選擇性豁免除外。本集團選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於租賃開始之日租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團並無就自2019年1月1日開始的租期於經營租賃下確認租金開支，反而在租賃期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為「短期租賃及低價值資產租賃開支」。

過渡期的影響

於2019年1月1日的租賃負債乃根據剩餘租賃付款按於2019年1月1日的增量借款利率折現的現值確認。本集團選擇另於財務狀況表呈列租賃負債。使用權資產乃按照租賃負債的金額計量，並根據與於緊接2019年1月1日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或預提租賃付款金額調整。

本集團於該日根據國際會計準則第36號對所有該等資產進行減值評估。本集團選擇在財務狀況表中單獨列示使用權資產。

就先前投資物業中包含並按公允價值計量的租賃土地及樓宇（為賺取租金收入及／或資本升值而持有）而言，本集團於2019年1月1日已繼續將之包含作投資物業並繼續應用國際會計準則第40號按公允價值計量。

於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號的影響如下：

	增加／（減少） 人民幣千元
資產	
使用權資產增加	7,813,189
預付土地租賃款項減少	(4,417,142)
預付款、其他應收款項及其他資產減少	<u>(337,577)</u>
資產總額增加	3,058,470
負債	
租賃負債增加	<u>3,058,470</u>
負債總額增加	<u><u>3,058,470</u></u>

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承諾對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承諾	3,844,503
於2019年1月1日的增量借款利率	6.76%
於2019年1月1日的已貼現經營租賃承諾	3,147,270
減：與短期租賃及餘下租賃期將在2019年12月31日或 之前結束的租賃相關的承諾	(129,028)
與低值資產的租賃相關的承諾	(9)
加：於2018年12月31日未確認的可選擇延長期付款	40,237
於2019年1月1日的租賃負債	<u><u>3,058,470</u></u>

- (b) 國際會計準則第28號（修訂本）澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業的權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業投資淨額一部分且並無應用權益法的長期權益。因此，於該等長期權益的會計處理中，實體應用國際財務報告準則第9號（包括國際財務報告準則第9號下的減值規定）而非國際會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業投資淨額減值的情況下，方會於投資淨額（包括長期權益）應用國際會計準則第28號。本集團已於2019年1月1日採納該等修訂本時評估其於聯營公司或合營企業的長期權益的業務模型，結論為於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 國際財務報告詮釋委員會第23號說明在稅務處理涉及會影響國際會計準則第12號應用的不確定性因素（常稱為「不確定課稅情況」）時的所得稅（即期或遞延）會計處理。該詮釋並不適用於國際會計準則第12號範疇以外的稅項或徵費，亦無具體說明與不確定稅務處理有關的利息及罰款要求。該詮釋具體說明(i)實體有否單獨考慮不確定稅務處理；(ii)實體就稅務機關進行的稅務處理調查作出的假設；(iii)實體釐定應課稅溢利或稅務虧損、稅基、未動用稅務虧損、未動用稅務抵免及稅率的方式；及(iv)實體考慮事實及情況變動的方式。本集團已於採納該項詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價而引致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規，本集團認為稅務機關很可能接納其轉讓定價政策。因此，該項詮釋並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
國際財務報告準則第17號	保險保約 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類 ⁴
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重要性之定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期待定，惟可予應用

⁴ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

國際財務報告準則第3號(修訂本)澄清業務的定義及提供有關定義的額外指引。該修訂本澄清，一組綜合活動及資產須至少包括一項參數與一個重要過程，且兩者須共同對創造收益的能力作出重大貢獻，方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益的參數及過程的情況下，業務亦可存續。該修訂本取消對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行的評估，相反，其重點放在已取得的參數及已取得的重要過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。該修訂本亦收窄收益的定義，聚焦向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該修訂本提供有關評估已取得的過程是否屬重大的指引，並引入選擇性公允價值集中度測試，允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。本集團預期將於2020年1月1日起提前採納該修訂本。由於該等修訂追溯應用至初始應用日期當日或之後的交易或其他事件，本集團於過渡日期並無受到此等修訂影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。該等修訂於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號(修訂本)及國際會計準則第28號(修訂本)針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂本規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。就不構成業務的資產交易而言，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂本將於日後應用。國際會計準則理事會於2015年12月取消國際財務報告準則第10號(修訂本)及國際會計準則第28號(修訂本)的先前強制生效日期，待對聯營公司及合營企業的會計處理完成較廣泛的審議後，再行確定新的強制生效日期。然而，該等修訂本目前已可應用。

國際會計準則第1號(修訂本)及國際會計準則第8號(修訂本)提供一個新的重大定義。新定義訂明，倘資料遺漏、失實或模糊不清，而合理預期可能會影響用作一般用途的財務報表的主要使用者按該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂本澄清，重要性將視乎資料的性質或重要性而定。倘資料失實可能合理預期影響主要使用者作出的決定，則屬重大。本集團預期自2020年1月1日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

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以及所提供產品及服務組成不同業務單位。三種可報告經營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，主要從事開發及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，主要包括酒店經營及提供配套服務。

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 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2019年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	4,639,415	1,437,762	190,216	-	6,267,393
分部間收入	-	6,304	-	(6,304)	-
其他收入	1,604,076	39,156	29,936	-	1,673,168
銷售成本					
銷售成本	(1,586,641)	(836,824)	(20,174)	-	(2,443,639)
僱員開支	(444,554)	(46,312)	(78,256)	-	(569,122)
折舊及攤銷	(921,170)	(147,440)	(38,525)	-	(1,107,135)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(29,356)	(1,133)	(1,332)	-	(31,821)
其他經營開支	(1,159,948)	(156,040)	(68,925)	6,304	(1,378,609)
其他收益及虧損	224,210	58,326	9,214	-	291,750
經營利潤	2,326,032	353,799	22,154	-	2,701,985
融資成本	(873,698)	(446,916)	-	-	(1,320,614)
應佔聯營公司及合營企業損益	(266,648)	(1,429)	-	-	(268,077)
除稅前利潤／(虧損)	1,185,686	(94,546)	22,154	-	1,113,294
所得稅開支	(414,438)	(223,924)	(3,886)	-	(642,248)
本年利潤／(虧損)	<u>771,248</u>	<u>(318,470)</u>	<u>18,268</u>	<u>-</u>	<u>471,046</u>
以下人士應佔：					
母公司權益持有人	444,787	(277,042)	18,517	-	186,262
非控股股東權益	326,461	(41,428)	(249)	-	284,784
	<u>771,248</u>	<u>(318,470)</u>	<u>18,268</u>	<u>-</u>	<u>471,046</u>
其他分部資料：					
損益表中確認的減值虧損淨額	96,879	7,247	-	-	104,126
出售於一間聯營公司股份的虧損	116	-	-	-	116
商譽減值	55,315	-	-	-	55,315
於聯營公司投資	1,868,366	-	-	-	1,868,366
於合營企業投資	-	1,274	-	-	1,274
資本開支*	<u>22,778</u>	<u>2,121,210</u>	<u>86</u>	<u>-</u>	<u>2,144,074</u>

* 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的資產。

	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2018年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	4,820,945	1,115,408	180,894	–	6,117,247
分部間收入	–	6,864	–	(6,864)	–
其他收入	1,656,034	–	75,630	–	1,731,664
銷售成本					
僱員開支	(1,583,376)	(624,431)	(18,019)	–	(2,225,826)
折舊及攤銷	(501,199)	(41,478)	(65,419)	–	(608,096)
折舊及攤銷	(643,714)	(113,139)	(44,579)	–	(801,432)
經營租金開支	(439,245)	(1,137)	(160)	–	(440,542)
其他經營開支	(1,098,249)	(92,504)	(81,895)	6,864	(1,265,784)
其他收益及虧損	501,324	(1,052)	(328)	–	499,944
經營利潤	2,712,520	248,531	46,124	–	3,007,175
融資成本	(717,992)	(292,196)	–	–	(1,010,188)
應佔聯營公司及合營企業損益	29,082	(1,218)	–	–	27,864
除稅前利潤／(虧損)	2,023,610	(44,883)	46,124	–	2,024,851
所得稅開支	(689,908)	(206,984)	(738)	–	(897,630)
本年利潤／(虧損)	<u>1,333,702</u>	<u>(251,867)</u>	<u>45,386</u>	<u>–</u>	<u>1,127,221</u>
以下人士應佔：					
母公司權益持有人	973,586	(219,691)	45,508	–	799,403
非控股股東權益	360,116	(32,176)	(122)	–	327,818
	<u>1,333,702</u>	<u>(251,867)</u>	<u>45,386</u>	<u>–</u>	<u>1,127,221</u>
其他分部資料：					
損益表中確認的減值虧損	4,965	5,494	–	–	10,459
應收賬款減值虧損撥回	(839)	–	–	–	(839)
視作出售一間聯營公司股份的收益	(48,269)	–	–	–	(48,269)
物業、廠房及設備的減值	48,649	–	–	–	48,649
商譽減值	14,477	–	–	–	14,477
於聯營公司投資	2,129,808	–	–	–	2,129,808
於合營企業投資	–	1,703	–	–	1,703
資本開支*	<u>92,308</u>	<u>1,490,326</u>	<u>420</u>	<u>–</u>	<u>1,583,054</u>

* 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的資產。

本集團的全部收入來自中國大陸的市場，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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	1,770,789	2,022,848
直銷	1,750,291	1,794,280
物業銷售	1,332,818	1,001,608
經營百貨店的管理費收入	755	755
來自其他渠道的收入		
投資物業租金收入	611,534	412,928
出租商舖的租金收入	612,166	710,026
其他	189,040	174,802
	<u>6,267,393</u>	<u>6,117,247</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

本集團所有已轉移的貨物及服務收入於某一時間點確認，因此並無呈列任何時間資料分析。

下表顯示計入報告期初合約負債及就於過往期間達成的履約責任所確認於本報告期內的已確認收益金額：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售已竣工物業	86,367	1,828
	<u>86,367</u>	<u>1,828</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

商品直銷及特許專櫃銷售佣金

當資產控制權轉移至客戶時，履約責任已於某一時間點達成。

物業銷售

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收入於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

本集團與客戶簽署買賣協議時向客戶收取押金。本集團認為，倘預付款項包含為本集團提供超過一年的財務利益的融資部分時，則根據合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所附加的利息開支。

管理費收入

履約責任於提供管理服務時已完成。

5. 其他收入

	2019年 人民幣千元	2018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	839,617	845,658
— 促銷收入	530,326	545,359
— 信用卡手續費	194,264	200,622
利息收入	60,915	64,395
其他	48,046	75,630
	<u>1,673,168</u>	<u>1,731,664</u>

6. 銷售成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,586,641	1,583,376
已售物業成本	836,824	624,431
其他	20,174	18,019
	<u>2,443,639</u>	<u>2,225,826</u>

7. 僱員開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	501,868	517,243
退休福利	55,016	66,359
其他僱員福利	12,238	24,494
	<u>569,122</u>	<u>608,096</u>

8. 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款利息	1,289,894	1,234,426
租賃負債利息	196,542	—
自合約收入的利息開支	3,957	22,626
	<u>1,490,393</u>	<u>1,257,052</u>
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	1,490,393	1,257,052
減：已資本化利息	(169,779)	(246,864)
	<u>1,320,614</u>	<u>1,010,188</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權區所產生或賺取的利潤，按實體基準繳納所得稅。

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，因此，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。

香港利得稅撥備將按截至2019年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5% (2018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% (2018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、借款成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）徵收。人民幣77,299,000元的土地增值稅已於截至2019年12月31日止年度自綜合損益表內扣除（2018年：人民幣49,219,000元）。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期－企業所得稅	504,892	686,316
即期－土地增值稅	77,299	49,219
遞延	<u>60,057</u>	<u>162,095</u>
年內稅務開支總額	<u><u>642,248</u></u>	<u><u>897,630</u></u>

10. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股1.98港仙（2018年：3.64港仙）	<u>93,131</u>	<u>159,881</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。

11. 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186,262,000元（2018年：人民幣799,403,000元）及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股（2018年：5,140,326,000股）計算。

本集團於截至2018年及2019年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

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：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
90天以內	2,100,267	3,211,374
91天至180天	25,935	133,195
181天至360天	4,881	152,632
360天以上	<u>502,609</u>	<u>260,628</u>
	<u>2,633,692</u>	<u>3,757,829</u>

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內結清。

於2019年12月31日，本集團的應付票據為人民幣162,806,000元（2018年12月31日：人民幣678,700,000元）。

13. 報告期後事項

- i. 根據於2017年12月12日訂立的一份借款協議之相關條款，茂業商業股份有限公司的全資附屬公司深圳茂業百貨有限公司（「貸款人」）同意向鄒招斌先生（「借款人」）提供本金額為人民幣399,933,400元、年利率為10.5%的定期貸款。借款以維多利商業的15%股權作為質押，由維多利投資控股於2017年12月29日簽署的股份質押協議向貸款人提供擔保（「股份質押」）。

借貸到期日為2019年12月31日。於到期日，借款人未有償還借款的本金及利息人民幣483,804,365元。

根據估值師於2020年3月11日發表的估值報告指，維多利商業的15%股權的價值為人民幣585百萬元，足夠覆蓋借款的本金額及利息。

於2020年3月16日，董事會宣佈茂業商業股份有限公司（「買方」）、維多利投資控股有限公司（「賣方」）及借款人訂立借款補充協議，據此，賣方將與借款人一起償還借款及其項下之義務及借款協議的到期日已從2019年12月31日進一步延長至2020年3月16日。

於2020年3月16日，董事會宣佈買方與賣方及借款人訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買內蒙古維多利商業的15%權益，代價約為人民幣577.5百萬元；同時，買方、賣方，借款人及內蒙古維多商業訂立費用結算協議，將按照以下方式支付：(i)人民幣491.7百萬元將由借款人所欠買方之借款本金及利息支付；(ii)人民幣37.7百萬元將由賣方尚欠內蒙古維多利商業往來款項支付；及(iii)餘下人民幣48.1百萬元經買方與賣方協商，買方不再支付給賣方。

ii 新型冠狀病毒 (COVID-19) 爆發繼續擴散至中國全國及全球多個國家。

COVID-19對本集團的業務營運特別是零售店營運帶來若干影響。為跟隨中國政府的指引及保護僱員免受感染，本集團自二零二零年一月末起暫停其零售店營運。隨著COVID-19在中國逐漸受控，本集團按照地方政策於二零二零年二月十八日至二零二零年三月二日逐步恢復大部分已暫停營運的零售店。然而，零售店的每日營業時間至今仍然受到限制，較平均時間少4小時。受影響程度取決於疫情防範措施的實施情況及疫情持續的時間。

本集團將繼續留意形勢變化及於未來作出適時回應及調整，就疫情對本集團財務狀況及營運業績的影響作出評估及主動回應。

鑒於該等情況會不斷變化，對本集團營運綜合業績、現金流量及財務狀況於現階段無法合理估計，且將會影響本集團二零二零年的中期及年度財務報表。

管理層討論與分析

一、宏觀經濟概覽

2019年，在中美貿易摩擦和國內經濟發展承壓的雙重影響下，中國國內生產總值達人民幣99萬億元，增速為6.1%，該增速錄得自1991年以來最低的年增長率。

中國零售市場亦同時承壓。2019年中國社會消費品零售總額同比增長8.0%，低於2018年9.0%的增幅，零售業務增長連續兩年放緩。但消費市場相對其他市場而言，仍然是一個抗風險能力更強的行業。2019年，消費對經濟增長的貢獻率為57.8%，拉動經濟增長3.5%，連續六年成為經濟增長的主要動力。2019年，網上實物商品零售額增速繼續放緩，在零售總額中佔比超過20%，實體零售業仍為社會消費形態的主力軍。

在宏觀經濟增速放緩的大環境下，服務性消費佔比持續提升，全國居民整體消費結構升級。除了向品質化、多元化和個性化方向轉變外，消費者更加重視消費過程中的購物體驗，持續的消費升級已成大勢所趨。雖然總體零售增速趨緩，但個別消費類別仍保持穩健增長。

二、運營情況回顧

2019年本集團實現總經營收入7,940.6百萬元，同比增長1.2%；實現淨利潤471.0百萬元，同比減少58.2%；如剔除非經常性損益及新財務報告準則16的影響，實現淨利潤679.1百萬元，同比減少9.7%。

回顧年度內，在複雜的國內外經濟形勢下，本集團積極應對所屬行業的不利局面，把握消費升級的趨勢，充分捕捉零售市場的潛在發展機遇。通過拓寬區域零售網絡以提高規模效應，加強業務轉型和升級，推動數據驅動精細化運營，加快線上線下相互促進並加速融合，持續降低財務槓桿。主要體現在以下方面：

1. 新開三家「茂業天地」購物中心門店，拓寬門店網絡

報告期內，本集團在3個省（遼寧、江蘇、河北）新開3家購物中心，打造涵蓋零售、餐飲、超市、影院、兒童樂園及其他生活服務的一站式購物中心，同時與區域內原有門店形成聯動，以奠定地區市場的領導地位。

2019年2月，坐落於遼寧省錦州市核心商圈的錦州茂業天地正式開業。該項目是一座具有代表性的城市型體驗式購物中心，整合了文化生活體驗館、游泳健身館、影院、青少年拓展等知名娛樂體驗項目，打造錦州市全民閱讀、娛樂休閒勝地，為錦州家庭及青年提供全新的休閒活動平台。

2019年4月，江蘇省淮安茂業天地盛大啟幕，進駐知名品牌近百家，集合了高端影院、化妝品連鎖零售店、母嬰產品零售店、快時尚服裝店體育競技館等十餘家主力店，是淮安首個具有行業標準並擁有多個知名時尚品牌的購物中心。

2019年10月，河北省秦皇島茂業天地店正式開業，開業雙日客流突破50萬。秦皇島茂業天地店位於秦皇島目前規模最大的領軍型「城市綜合體」中，規劃品牌商舖達240余個。秦皇島茂業天地店的開業進一步提升了本集團在華北區域市場份額，鞏固了本集團在區域零售市場的行業領軍地位。

截至2019年12月31日，本集團於全國21個城市經營及管理48家門店，其中15家門店為購物中心業態；總建築面積達約301.5萬平方米。

2. 持續推進經營模式改革，進一步優化收入結構

報告期內，本集團持續推進經營模式改革，通過適當減少聯營面積，增加租賃面積，增加更為穩定的租賃收入佔比。在此策略下，2019年本集團門店的租賃收入達到人民幣1,117.6百萬元，同比增長11.4%。

其次，持續優化商品品類組合，增加高毛利商品品類如國際化妝品和網紅餐飲等比重。在品牌招商策略上，注重性價比、年輕化、差異化及潮流化的品牌，積極捕捉當前消費升級帶來的發展機遇。

3. 大數據賦能，助力茂業零售數字化升級

報告期內，本集團繼續以「數字零售、智慧商業」為目標，充分抓住零售行業發展的新機遇，通過「茂悅薈」、「茂樂惠」及「小紅茂」APP或小程序構建茂業數字化運營體系，幫助線下門店實現到店客流的消費體驗升級，從而深度挖掘顧客價值，助力零售數字化升級。

報告期內，「茂悅薈」會員管理系統新增會員價值貢獻、產品偏好、交易行為及營銷行為等會員消費行為標籤共計77個項目，會員分類更細化，營銷更精準；新增會員招新有禮、會員歸屬有禮、消費滿額送、多倍積分等11種新營銷方式，並及時統計和分析營銷效果，協助門店不斷優化會員維護與營銷活動。2019年，集團新增會員人數超過100萬人，新會員消費轉化率超過50%。

報告期內，新開發的微信小程序「茂樂惠」線上商城於2019年4月13日運行，至此，「茂樂惠」已擁有APP、H5及微信小程序等多個接口。自「茂樂惠」美妝小程序上線後，通過多渠道加強微博、小紅書及抖音等平台宣傳能力，增加「茂樂惠」的品牌影響力。

報告期內，持續優化「小紅茂」商戶服務APP，在原有供應商服務平台的基礎上，新增商戶自助短信營銷、微信客服、便捷的訂單查詢及多渠道訂單集合對賬等功能，優化退貨處理流程，實現退貨處理流程線上化、系統化。助力商戶提高管理效率與服務水平，從而提升銷售業績。

與此同時，線下零售自身積極求變的大背景下，零售行業迎來線上線下再平衡。新零售時代，行業的核心變量已經轉化為內部龍頭優質企業差異化競爭優勢擴大，行業集中度大幅提升。下游消費者需求日趨品質化、個性化，消費升級大趨勢下對線下零售體驗性要求愈發突出。在此背景下，本集團在過去5年中不斷進行購物中心化、奧特萊斯化和品牌升級等舉措，以經營改善、業態升級靜待新零售時代發展新機遇。

4. 順應消費變化趨勢，打造強大品牌商品力

報告期內，本集團積極通過打造高效供應鏈及開展自采自營等舉措打造強大品牌商品力。在供應鏈方面，根據消費者偏好優化品牌供應渠道，與供應商展開深度聯營的戰略合作，設立標桿品牌機制，優化品類組合，挖掘衍生商品；在自采自營方面，為滿足顧客對優質商品的需求，積極推進自有品牌開發、商品廠家定制及源頭直采，提升自采自營能力。同時，本集團積極優化後台平台化運行效率，提升物流配送支持效率，減少供應鏈層級，降低採購成本和運營費用。

5. 強化管控措施，持續降低財務槓桿

報告期內，本集團維持門店自持物業建築面積比例高達78.84%，含關聯方租賃建築面積比例達到85.47%，有效減弱租金市場價格波動的影響，把控費用支出。在公司運營方面，本集團以供應鏈資源戰略整合和強效的運營模式，對跨區域門店輸出資源和管理，實現規模效應，提高運營效率。同時，對營運系統及財務系統進行精細化管理，加強成本精細化管控，監測各個項目的預算執行率，完善管理組織體系，運用電子信息技術，提高管理精細化效率。

報告期內，本集團非全資附屬公司茂業商業股份有限公司（其為在中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市（股份代號：600828））之股票質押率持續降低。截至2019年12月31日，該股票質押率為42.9%，較2018年同期降低了46.8%。該比例於2020年2月7日進一步降低至25.0%，此舉在當前形勢下有效提升本集團抗風險能力。

三. 未來展望

2020年，在中美貿易摩擦和新冠肺炎影響下，經濟下行的壓力短期內仍然存在，但中國經濟穩定向好、長期向好的趨勢不會改變。居民收入仍將進一步增長，帶動消費能力和消費意願提升，消費結構延續升級趨勢。通過過去幾年的努力實踐，我們看見業務轉型為本集團帶來的顯著成果。展望未來，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，在關注經營規模和效益提升的同時，加強業務的創新轉型，重點關注以下幾點工作的開展：

第一，繼續推進泛購物中心式百貨商場發展，增加體驗化、個性化、差異化的商品及品牌，持續提升消費者的體驗感，從而提升消費者的信賴感及滿意度；

第二，積極提升精細化運營能力，堅持以服務領先、質量領先為核心，圍繞顧客體驗，加強服務質量，優化商品品類，拓寬招商渠道；

第三，持續推動茂業數字化建設，構建數字化能力，實現數字化運營，充分依托大數據帶來的經營優勢，持續提升經營分析能力及運營效率；

第四，繼續拓寬融資渠道，積極嘗試創新融資工具，構建多渠道、全方位融資體系，繼續優化債務結構，控制融資成本；

第五，加大非核心資產處置力度，進一步優化本集團的現金流水平；

第六，堅持踐行成本多層級控制及強化費用管控水平，降低運營成本，提高資產盈利能力。

主要門店表現¹

序號	門店名稱	銷售所得	店齡 ²	建築面積
		款項及租賃 收入總額 (人民幣千元)		
1	深圳華強北店	2,274,160	16.3	63,243
2	深圳東門店	972,367	22.8	40,709
3	光華店	929,588	10.1	67,914
4	深圳南山店	921,485	10.3	44,871
5	維多利商廈	840,584	16.7	44,221
6	維多利國際廣場	764,714	12.0	83,969
7	泰州第一百貨	630,179	10.3	40,358
8	成都茂業天地	532,014	14.6	87,835
9	太原茂業天地	787,077	5.1	246,224
10	維多利購物中心	437,315	13.3	63,695
11	秦皇島金都店	434,250	11.3	46,610
12	現代購物廣場	422,649	9.6	36,926
13	深圳奧萊特斯店	412,692	20.1	23,141

註：

1. 主要門店為計算年銷售所得款項及租賃收入總額超過人民幣4億元的門店；
2. 店齡乃計算至2019年12月31日。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2019年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣15,415.7百萬元，較2018年下降2.4%。受宏觀經濟環境影響，零售行業整體業績增長趨緩，本集團同店銷售所得款項及租賃收入為人民幣15,311.3百萬元，較2018年下降2.3%。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	12,547,871	12,990,329
直銷收入	1,750,291	1,794,280
租賃收入	1,117,580	1,003,153
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>15,415,742</u>	<u>15,787,762</u>

截至2019年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項及租賃收入總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔81.4%，直銷業務佔11.4%，租賃收入佔7.2%。截至2019年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣12,547.9百萬元，較2018年同期減少3.4%，租賃收入為人民幣1,117.6百萬元，較2018年增加11.4%。

本集團於四大區域的銷售所得款項及租賃收入總額情況如下表所示：

	銷售所得款項及租賃收入總額		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2018年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
華東	1,737,836	1,925,452	-9.7%
華南	5,026,542	4,419,351	13.7%
西南	2,778,236	3,166,855	-12.3%
北方	5,873,128	6,276,104	-6.4%
合計	<u>15,415,742</u>	<u>15,787,762</u>	<u>-2.4%</u>

截至2019年12月31日，服裝銷售（包括男裝、女裝）佔34.2%（2018年：34.2%），珠寶首飾品佔17.6%（2018年：16.5%），休閒運動佔11.8%（2018年：11.4%），化妝品佔7.6%（2018年：9.0%），皮鞋皮具佔11.4%（2018年：8.3%），其他品類（包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他）佔17.4%（2018年：20.6%）。

截至2019年12月31日止年度，本集團的主營業務收入為人民幣6,267.4百萬元，較2018年人民幣6,117.2百萬元增加約人民幣150.2百萬元。收入增加的主要原因是本集團位於泰州市、錦州市及淮安市之茂業置業房地產項目取得進展，收入增加所致。

其他收入

截至2019年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,673.2百萬元，較2018年的人民幣1,731.7百萬元下降人民幣58.5百萬元。其他收入下降的主要原因是受零售行業整體業績影響及本集團百貨分部主營業務收入下降的影響，相關行政與管理費收入、促銷收入略有下滑。

銷售成本

截至2019年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣2,443.6百萬元，較2018年的人民幣2,225.8百萬元增加9.8%。銷售成本上升的主要原因為地產項目本期確認售房收入增加，進而導致相關成本增加。

僱員開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣569.1百萬元。與2018年人民幣608.1百萬元相比減少6.4%，主要原因為(i)年度內部分區域縮減編製，相關人工成本同比下降；及(ii)內蒙古維多利超市業務自2019年7月外包給其他第三方經營導致人工成本減少。

折舊及攤銷

截至2019年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣1,107.1百萬元，較2018年人民幣801.4百萬元相比增加38.1%。主要原因為國際財務報告準則第16號新租賃準則本期生效，因此確認的使用權資產在租賃期限內攤銷所致。

短期租賃及低值租賃開支／經營租金開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的短期租賃及低值租賃開支為人民幣31.8百萬元，較去年同期的經營租金開支人民幣440.5百萬元相比大幅下降92.8%，主要由於本年度採用國際財務報告準則第16號新租賃準則，相關租金不在此項目核算所致。

其他經營開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,378.6百萬元，較2018年人民幣1,265.8百萬元增加8.9%。其他經營開支佔銷售所得款項及租金收入總額的比例較2018年同期有所增長。

其他收益及虧損

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得其他收益為人民幣291.8百萬元，較2018年人民幣499.9百萬元相比減少41.6%，主要原因為(i)本年度光華店和人東店計提商譽減值損失；及(ii)本集團投資性房地產公允價值波動等原因所致。

經營利潤

截至2019年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣2,702.0百萬元，較2018年人民幣3,007.2百萬元下降10.1%。主要原因為(i)本公司之聯營公司中嘉博創信息技術股份有限公司（其為在中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000889））因二零一九年財政年度內計提商譽和資產減值而導致本公司錄得大額投資損失；及(ii)受宏觀經濟環境影響，零售行業整體毛利略有下降。

融資成本

截至2019年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣1,320.6百萬元，較2018年人民幣1,010.2百萬元增加30.7%。主要原因為(i)本年度採用國際財務報告準則第16號新租賃準則，租賃負債的金額會增加以反映應計利息，並會減少以反映已付的租賃付款，導致財務費用增加；及(ii)計息負債融資利率上升。

所得稅開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣642.2百萬元，較2018年人民幣897.6百萬元下降28.5%。所得稅減少主要由於本年度經營利潤總額減少所致。

本年利潤

基於上述原因，截至2019年12月31日止年度：

- 本年度淨利潤為人民幣471.0百萬元，較2018年同期減少58.2%；
- 剔除非經營性損益*的影響，本年度淨利潤為人民幣581.9百萬元，較2018年人民幣752.3百萬元下降22.6%。

* 非經營性損益指以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資，對聯營公司因非經常性損益而確認的投資損益以及處置物業、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2019年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,232.6百萬元，較截止2018年12月31日止人民幣餘額3,304.9百萬元下降了人民幣2,072.3百萬元。主要現金流入與現金流出載列如下：

- (i) 經營活動產生的淨現金流入人民幣1,364.0百萬元；
- (ii) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣467.3百萬元，其中主要包括：
 - 1) 物業及設備和投資性房地產的投入合計流出人民幣451.7百萬元；
 - 2) 購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產流出人民幣205.0百萬元；
 - 3) 回購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產流入人民幣207.1百萬元；及
 - 4) 茂業商業股份有限公司（「茂業商業」）分配中小股東股利人民幣約29.0百萬元；及

(iii) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣2,940.3百萬元，其中主要包括：

1) 銀行借款和其他借款現金流入約人民幣7,389.7百萬元；2) 償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出約人民幣9,371.7百萬元；3) 利息支付而產生的現金流出約人民幣1,219.8百萬元；4) 納入新租賃準則的租金支出約人民幣436.9百萬元；5) 向同系附屬公司借款而產生淨現金流入約人民幣924.3百萬元；6) 本集團全資附屬公司包頭市茂業東正房地產開發有限公司（「包頭茂業東正」）增持茂業商業股權現金流出約人民幣60.1百萬元；及7) 本集團分配股東股利約人民幣165.8百萬元。

計息負債

本集團於2019年12月31日銀行借款總額、美元優先擔保票據以及公司債券約為人民幣16,119.9百萬元（2018年12月31日：人民幣18,241.9百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為29.9%及92.2%（截至2018年12月31日：分別為35.8%及97.7%）。

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

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

或然負債

溧陽豐聯訴泰州壹百貨訴訟案件

於2011年12月14日，本集團之附屬公司泰州第一百貨商店股份有限公司（「泰州壹百」）與溧陽豐聯置業發展有限公司（「豐聯公司」）簽訂《房屋租賃協議》（「房屋租賃協議」），由泰州壹百承租豐聯公司房屋用於經營茂業百貨溧陽平陵廣場店（「溧陽店」）。於2014年12月19日，豐聯公司以泰州壹百單方面解除房屋租賃協議為由向常州市中級人民法院提起訴訟（「泰州壹百訴訟」），於2018年7月17日，豐聯公司修改其訴訟請求，要求泰州壹百支付房屋使用費人民幣81,126,129元、租金損失人民幣14,316,376元、商業服務費人民幣239,700元及相關利息。

於2018年11月28日，法庭判定雙方訂立的租賃協議及補充租賃協議於2014年11月30日解除，泰州壹百須就使用豐聯公司房屋向其賠償人民幣66,611,996元、自2014年12月1日至悉數付清期間的利息（按中國人民銀行現行規定的貸款利率計算）及案件相關手續費。法庭裁決亦駁回豐聯公司其他訴訟請求。泰州壹百及豐聯公司均對法庭裁決提出上訴。有關聆訊於2019年5月7日於江蘇省高級人民法院舉行，審訊仍在進行。

經諮詢律師意見，本集團管理層已就訴訟作出撥備人民幣25,000,000元。

抵押資產

於2019年12月31日，本集團有抵押物的計息銀行貸款為人民幣9,763.2百萬元，乃以帳面淨額分別約為人民幣3,402.1百萬元、人民幣8,394.2百萬元、人民幣367.3百萬元及人民幣103.3百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、使用權資產及發展中物業作抵押。

外匯風險

本公司因於2018年9月和10月分別發行為期兩年的1.5億和1億美元優先擔保票據，需承受匯率波動風險的影響。於報告期內，本集團錄得兌匯損失淨額約人民幣37.6百萬元。而本集團業務主要集中在中國大陸地區，經營上無須承受任何匯兌波動風險。

截至2019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2019年12月31日止年度的末期股息每股現金1.98港仙（「擬派末期股息」）（2018年：3.64港仙），惟須待於2020年5月22日（星期五）舉行的本公司股東周年大會（「2020年股東周年大會」）批准方可作實。擬派末期股息將於2020年6月16日（星期二）以現金派付予2020年6月2日（星期二）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

2018年11月起至2019年5月10日本公司透過公開市場購入本金總額為27,850,000美元的部分票據（「回購票據」），回購票據金額為票據本金的11.14%，該等回購票據已於2019年5月10日註銷（詳情請參閱本公司日期為2019年5月15日之公告，本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）。2019年9月27日本公司透過公開市場購入本金總額為1,200,000美元，並已於2019年9月27日註銷，在註銷上述票據後，未償還的票據本金金額為220,950,000美元，為票據本金總額的88.38%。

本公司之附屬公司茂業商廈已於(1) 2018年1月5日贖回公司債券品種一本金額人民幣1,076,354,000元，及支付其應計利息人民幣44,000,000元；(2) 2019年1月7日贖回公司債券品種一剩餘本金額人民幣23,646,000元，及支付其應計利息人民幣945,840元；及(3) 2019年1月7日贖回公司債券品種二本金額人民幣1,696,969,000元，及支付其應計利息人民幣76,500,000元（「贖回」）。於贖回完成後，茂業商廈截至本公告日期尚有人民幣3,031,000元公司債券品種二（詳情請參閱本公司日期為2019年1月7日之公告，本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）發行在外。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2019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。

收購非全資附屬公司股份及盈利保證未達成而觸發補償

本公司之全資附屬公司包頭茂業東正於2018年3月23日至2019年2月20日期間，已於市場上進行一連串交易，收購茂業商業約1.86%股份。另根據協議補充條款，於2019年5月23日茂業商業其他股東無償贈予若干茂業商業股份給包頭茂業東正。於本公告日期，包頭茂業東正持有茂業商業的持股比率為1.90%，茂業商廈持有茂業商業的持股比率為80.90%，因此本集團持有茂業商業的持股比率為82.80%。

根據補償協議條款，由於2018年盈利保證未達成，茂業商業均有權根據補償協議條款分別以人民幣1元之總代價向茂業商廈、德茂及合正茂（統稱「賣方」）回購補償股份，補償股份將按當時於茂業商業之持股比例從該等賣方無償轉讓予截至2019年3月27日交易結束時茂業商業股東名冊所列之茂業商業股東，2019年5月23日，該等賣方已分別完成將補償股份轉讓予受讓人。有關轉讓完成後，茂業商廈之持股量由1,406,857,724股減少至1,401,135,188股（詳情請參閱本公司日期為2019年5月23日之公告，本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）。

暫停辦理過戶登記

(i) 確定出席2020年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2020年5月19日（星期二）至2020年5月22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2020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2020年5月18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54樓。

(ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2020年5月29日（星期五）至2020年6月2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2020年5月28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54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2019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2019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（「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2019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2019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草案核對一致。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2019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
黃茂如先生
董事長

香港，2020年3月24日

於本公告刊發日期，董事會包括兩位執行董事黃茂如先生及鍾鵬翼先生；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。