

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2020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10,688.9百萬元，同比下降30.7%
- 經營收入總額為人民幣8,016.4百萬元，同比增長1.0%
- 本年錄得淨虧損為人民幣249.0百萬元，同比下降152.9%
- 剔除非經營性損益的影響，本年錄得淨利潤為人民幣377.0百萬元，同比下降35.2%
- 年內每股基本虧損為人民幣3.4分，董事會建議不派付截至2020年12月31日止年度的末期股息

截至2020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」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2019年的比較數據如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	6,911,751	6,267,393
其他收入	5	1,104,634	1,673,168
經營收入總額		8,016,385	7,940,561
銷售成本	6	(3,231,173)	(2,443,639)
僱員開支	7	(415,215)	(569,122)
折舊及攤銷		(1,083,355)	(1,107,135)
短期租賃及低價值資產租賃開支		(10,933)	(31,821)
其他經營開支		(1,144,953)	(1,378,609)
其他收益及虧損		(825,937)	291,750
經營利潤		1,304,819	2,701,985
融資成本	8	(1,231,528)	(1,320,614)
應佔以下各方損益：			
一間合營企業		(1,182)	(1,429)
聯營公司		(8,253)	(266,648)
除稅前利潤		63,856	1,113,294
所得稅開支	9	(312,852)	(642,248)
本年(虧損)/利潤		(248,996)	471,046
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		(174,636)	186,262
非控股股東權益		(74,360)	284,784
		(248,996)	471,046
母公司普通權益持有人應佔 每股(虧損)/盈利	11		
基本			
一、本年(虧損)/利潤產生		人民幣(3.40)分	人民幣3.62分
攤薄			
一、本年(虧損)/利潤產生		人民幣(3.40)分	人民幣3.62分

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本年(虧損)/利潤	<u>(248,996)</u>	<u>471,046</u>
其他全面收益		
界定退休福利計劃	<u>976</u>	<u>(551)</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>78,738</u>	<u>9,257</u>
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
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	157,521	188,629
所得稅影響	(39,380)	(47,158)
物業重估收益	95,342	796,133
所得稅影響	<u>(23,837)</u>	<u>(199,033)</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>189,646</u>	<u>738,571</u>
年度除稅後其他全面收益	<u>269,360</u>	<u>747,277</u>
年度全面收益總額	<u>20,364</u>	<u>1,218,323</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	79,299	928,766
非控股股東權益	<u>(58,935)</u>	<u>289,557</u>
	<u>20,364</u>	<u>1,218,323</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,392,910	8,380,692
投資物業		19,441,153	19,692,166
使用權資產		6,335,008	6,874,493
商譽		1,361,122	1,339,782
其他無形資產		41,589	46,165
於一間合營企業投資		1,091	1,274
於聯營公司投資		1,069,334	1,868,366
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		1,520,533	1,497,212
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		10,712	206,000
預付款項		166,485	623,248
遞延稅項資產		640,401	637,270
非流動資產總額		<u>38,980,338</u>	<u>41,166,668</u>
流動資產			
存貨		264,448	205,299
持有待售已落成物業		2,442,287	1,751,103
發展中物業		5,770,812	6,099,155
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		28,028	3,001
應收貿易款項及票據		11,015	8,598
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,517,598	3,155,399
已抵押存款		245,919	208,265
現金及現金等價物		1,046,689	1,232,571
流動資產總額		<u>12,326,796</u>	<u>12,663,391</u>
流動負債			
應付貿易款項及票據	12	2,466,217	2,633,692
合約負債、已收按金、應計費用及 其他應付款項		11,773,729	11,224,625
計息銀行貸款及其他借款		4,987,441	9,274,381
租賃負債		262,934	259,977
應繳所得稅		529,973	435,167
應付股息		25,527	19,317
流動負債總額		<u>20,045,821</u>	<u>23,847,159</u>
流動負債淨額		<u>(7,719,025)</u>	<u>(11,183,768)</u>
總資產減流動負債		<u>31,261,313</u>	<u>29,982,900</u>

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019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	9,355,018	6,845,531
租賃負債	2,333,243	2,597,508
遞延稅項負債	4,110,375	4,238,263
其他長期負債	158	138,483
退休福利撥備	6,855	8,086
	<u>15,805,649</u>	<u>13,827,871</u>
非流動負債總額		
	<u>15,805,649</u>	<u>13,827,871</u>
資產淨額	<u>15,455,664</u>	<u>16,155,029</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	12,452,454	12,514,655
	<u>12,968,145</u>	<u>13,030,346</u>
非控股股東權益	2,487,519	3,124,683
權益總額	<u>15,455,664</u>	<u>16,155,029</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(「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(「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2020年12月31日,本集團的流動負債淨額約為人民幣7,719,025,000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2021年經營活動產生的預期現金流入;
- (2) 於未來12個月到期的銀行借款,根據本集團的過往經驗及信譽,本公司董事對有關銀行借款能於到期時重續抱有信心;及

(3) 於2020年12月31日，本集團的未動用信貸融資額度為人民幣961,210,000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2020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

本集團已採納2018年財務報告概念框架，並在本年度財務報表首次應用以下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
國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
國際財務報告準則第16號(修訂本)	與COVID-19相關的租金優惠(提前採納)
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

2018年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「**概念框架**」)就財務報告及準則制定提供一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人士理解及解讀準則。概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節，有關資產及負債終止確認的新指引，並更新有關資產及負債定義及確認的標準。該等框架亦闡明管理、審慎及衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

- (b) 國際財務報告準則第3號的修訂本澄清及訂明有關業務釋義的額外指引。該等修訂釐清，對於視作一項業務的一整套活動及資產而言，其必須至少包含可共同對創造產出的能力做出重大貢獻的輸入資源及實質性過程。在不包含需要創造產出的所有輸入資源及過程的情況下，亦可視作一項業務存在。該等修訂移除對市場參與者是否能夠取得業務及持續產出產品的評估。反之，其重心放在所取得的輸入資源及所取得的實質性過程是否共同對創造產出的能力做出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出的定義，集中在向客戶提供的商品或服務、投資收入或正常業務的其他收入。此外，該等修訂就評估所取得的過程是否具有實質提供指引，並引入選擇性公允價值集中度測試，以允許按簡化法評估所取得的一套業務活動及資產是否構成一項業務。本集團已將該修訂預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無影響。
- (c) 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)旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現行利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率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。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就COVID-19疫情直接導致的租金優惠應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於COVID-19直接導致的租金優惠，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該等修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，本集團辦公室大廈及零售店的租賃之若干每月租金付款因COVID-19獲出租人寬減或豁免，且有關租賃的條款並無其他變動。然而，本集團選擇對截至2020年12月31日止年度由於COVID-19而獲出租人授予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理(而非可變租賃付款)。因此，因租金優惠人民幣37,928,000元而產生的租賃付款減少已透過終止確認部分租賃負債及計入截至2020年12月31日止年度的使用權資產而入賬為租賃修訂。

- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)訂明重要性的新釋義。新釋義列明，倘可合理預期對資料遺漏、錯誤陳述或陳述不明會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則有關資料視作重大資料。該等修訂釐清，重要性將取決於資料的性質或量級(或兩者)。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團於該等財務報表尚未應用以下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)	概念框架之提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段 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公司之間的資產出售或投入 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,6}
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 ²
國際財務報告準則2018年至2020年年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚無強制性生效日期，但可以採用

⁵ 由於國際會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號呈列財務報表—借款人對包含按要價還條款之有期貸款之分類於2020年10月修訂，使相應措詞保持一致而結論不變。

⁶ 由於2020年10月刊發國際財務報告準則第17號(修訂本)，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號。

有關預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以2018年6月發佈*財務報告概念框架*的提述取代*編製及呈列財務報表的先前框架提述*，而無需重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋21的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團預期自2022年1月1日起前瞻採用有關修訂。由於該等修訂本可能對收購日期為首次採納日期或之後的業務合併前瞻性採納，本集團於過渡日期將不會受到該等修訂本的影響。

當現有利率基準以其他無風險利率替代時會影響財務報告時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)解決先前修訂中未涉及的問題。第2階段修訂本提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂本允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過國際財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本自2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，惟實體毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本將於未來期間應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。

國際會計準則第1號(修訂本)澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本載明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂本的財務報表呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第37號(修訂本)澄清,就根據國際會計準則第37號評估合約是否繁重而言,履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係,除非合約明確向對手方收費,否則將其排除在外。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效,並適用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任的合約。允許提早採納。初步應用修訂的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整,且毋須重列比較資料。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則2018年至2020年年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本。預計適用於本集團的修訂本詳情如下:

- 國際財務報告準則第9號**金融工具**:澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用,包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號**租賃**:刪除國際財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵處理方面的潛在困惑。

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。

	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2020年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	3,634,456	3,137,800	139,495	-	6,911,751
分部間收入	-	4,338	-	(4,338)	-
其他收入	1,067,437	19,770	17,427	-	1,104,634
銷售成本	(1,448,034)	(1,767,534)	(15,605)	-	(3,231,173)
僱員開支	(325,267)	(37,769)	(52,179)	-	(415,215)
折舊及攤銷	(895,278)	(148,237)	(39,840)	-	(1,083,355)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(8,184)	(1,460)	(1,289)	-	(10,933)
其他經營開支	(966,485)	(123,061)	(59,745)	4,338	(1,144,953)
其他收益及虧損	(419,184)	(404,136)	(2,617)	-	(825,937)
經營利潤／(虧損)	639,461	679,711	(14,353)	-	1,304,819
融資成本	(787,481)	(444,047)	-	-	(1,231,528)
應佔聯營公司及合營企業損益	(8,253)	(1,182)	-	-	(9,435)
除稅前利潤／(虧損)	(156,273)	234,482	(14,353)	-	63,856
所得稅開支	(36,042)	(276,814)	4	-	(312,852)
本年虧損	<u>(192,315)</u>	<u>(42,332)</u>	<u>(14,349)</u>	<u>-</u>	<u>(248,996)</u>
以下人士應佔：					
母公司權益持有人	(209,592)	49,048	(14,092)	-	(174,636)
非控股股東權益	<u>17,277</u>	<u>(91,380)</u>	<u>(257)</u>	<u>-</u>	<u>(74,360)</u>
	<u>(192,315)</u>	<u>(42,332)</u>	<u>(14,349)</u>	<u>-</u>	<u>(248,996)</u>
其他分部資料：					
損益表中確認／(撥回)的減值虧損淨額	(577)	167	(19)	-	(429)
發展中物業減值	-	64,323	-	-	64,323
於一間聯營公司的投資減值	168,302	-	-	-	168,302
出售於一間聯營公司股份的虧損	(3,664)	-	-	-	(3,664)
商譽減值	62,607	-	-	-	62,607
於聯營公司投資	1,069,334	-	-	-	1,069,334
於一間合營企業投資	-	1,091	-	-	1,091
資本開支*	<u>176,311</u>	<u>2,788,773</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>2,965,107</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、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，其中包括收購一間附屬公司的資產。

	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
於一間合營企業投資	-	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、投資物業、發展中物業及其他無形資產。

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	1,082,021	1,770,789
直銷	1,575,751	1,750,291
物業銷售	3,026,404	1,332,818
經營百貨店的管理費收入	313	755
來自其他渠道的收入		
投資物業租賃收入	603,151	611,534
出租商舖的租賃收入	485,017	612,166
其他	139,094	189,040
	<u>6,911,751</u>	<u>6,267,393</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：

	2020年 人民幣千元	2019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	1,448,842	86,367
	<u>1,448,842</u>	<u>86,367</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

	2020年 人民幣千元	2019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	705,336	839,617
—促銷收入	216,625	530,326
—信用卡手續費	128,088	194,264
利息收入	17,388	60,915
其他	37,197	48,046
	<u>1,104,634</u>	<u>1,673,168</u>

6. 銷售成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,448,034	1,586,641
已售物業成本	1,767,534	836,824
其他	15,605	20,174
	<u>3,231,173</u>	<u>2,443,639</u>

7. 僱員開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	387,471	501,868
退休福利	25,456	55,016
其他僱員福利	2,288	12,238
	<u>415,215</u>	<u>569,122</u>

8. 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款利息	1,151,212	1,289,894
租賃負債利息	176,923	196,542
自合約收入的利息開支	—	3,957
	<hr/>	<hr/>
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	1,328,135	1,490,393
減：已資本化利息	(96,607)	(169,779)
	<hr/>	<hr/>
	1,231,528	1,320,614

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2020年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5%（2019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%（2019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117,504,000元的土地增值稅已於截至2020年12月31日止年度自綜合損益表內扣除（2019年：人民幣77,299,000元）。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期—企業所得稅	334,695	504,892
即期—土地增值稅	117,504	77,299
遞延	<u>(139,347)</u>	<u>60,057</u>
年內稅務開支總額	<u><u>312,852</u></u>	<u><u>642,248</u></u>

10. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
擬派末期股息—無(2019年：每股普通股1.98港仙)	<u><u>-</u></u>	<u><u>93,131</u></u>

董事會不建議就截至2020年12月31日止年度宣派末期股息(2019年：每股普通股1.98港仙)。

11. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本虧損乃按母公司普通權益持有人應佔年內虧損人民幣174,636,000元(2019年：利潤人民幣186,262,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(2019年：5,140,326,000股)計算。

本集團於截至2020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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
90天以內	2,029,504	2,100,267
91天至180天	71,812	25,935
181天至360天	24,375	4,881
360天以上	<u>340,526</u>	<u>502,609</u>
	<u>2,466,217</u>	<u>2,633,692</u>

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內結清。

於2020年12月31日，本集團的應付票據為人民幣121,318,000元（2019年12月31日：人民幣162,806,000元）。

管理層討論與分析

一、宏觀經濟概覽

2020年，面對新型冠狀病毒（「**COVID-19**」）巨大衝擊和複雜嚴峻的國際形勢，中國積極統籌推進COVID-19防控和經濟社會發展工作，取得明顯成效。2020年，國內生產總值突破人民幣100萬億元，較2019年同比增長2.3%，展現出中國經濟發展的強大韌性。

2020年上半年中國社會消費品零售受COVID-19影響較為明顯。儘管2020年3月與4月已基本完成復工，但防疫需求以及零星的COVID-19反彈導致線下消費恢復較為緩慢；2020年下半年線下消費需求逐漸完成恢復，中國社會消費品零售總額同比增速逐漸恢復正軌。2020全年中國社會消費品零售總額超過人民幣39萬億元，較2019年同比下降3.9%。

整體經濟環境逐步回暖，零售市場仍然承壓。餐飲、百貨店等人流密集的營業場所所受之影響更是首當其衝。根據中華全國商業信息中心統計，2020年全國百家重點大型零售企業零售額同比下降13.8%。隨著構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，擴內需、促消費政策將持續起效發力，消費市場穩定恢復的基礎將更加牢固，有望延續回升向好態勢。

二、運營情況回顧

2020年本集團實現總經營收入人民幣8,016.4百萬元，同比增長1.0%；錄得淨虧損人民幣249.0百萬元，同比下降152.9%；如剔除非經常性損益的影響，錄得淨利潤人民幣377.0百萬元，同比下降35.2%。

回顧本年度，面對COVID-19的負面影響，本集團在整體零售市場承壓的同時，主動踐行社會責任，持續優化門店經營模式；加速拓展線上業務，提升線上業務運營能力；控本增效，強化商品能力；出售非核心上市權益投資；收購目標公司股權，加快主營業務發展。

1. 主動踐行社會責任，持續優化門店經營模式

疫情期間，本集團積極響應中國政府號召，旗下的門店進行階段性停業、縮短營業時間及限制客流等，同時積極為商戶提供減免租金支持。面對COVID-19，公司主動踐行社會責任，全面宣傳和推進防控工作，有效保障了顧客與員工的健康安全。隨著2020年第二季度COVID-19疫情逐步得到控制，本集團積極推進復工復產，通過線上多種營銷方式，並協同線下門店，為消費者提供多種無接觸購物的渠道和場景，並提供免費配送等服務，不斷探索零售業務的模式創新和升級，積極恢復經營。

截至2020年12月31日，本集團擁有48家門店。按業態分佈，本集團擁有16家購物中心，29家百貨及3家奧特萊斯。本集團各門店在疫情期間持續推進經營模式改革，多舉措提升抗風險能力：購物中心業態在疫情期間根據消費者特點，調整促銷費用結構，與商戶一道加強深度運營，持續改善到店流量；積極推進購物中心化改造，持續推進門店調整升級，深化門店品牌形象，引導客戶差異化體驗。百貨業態強化重點品類資源統籌，積極推進重點門店的重點品牌調整，靈活借助防控降級的契機，全力做好重點時段營銷活動，緊扣市場熱點大力開展促銷，經營恢復提速。奧萊業態利用自身開放式經營空間的優勢，持續爭取重點品牌營銷資源，銷售與效益指標同步快速均衡改善。

2. 加速拓展線上業務，不斷提升線上業務運營能力

報告期內，本集團繼續以「數字零售、智慧商業」為目標，通過線上營銷工具迭代更新，提昇平台體驗感及線下營銷活動創新，提供更為綜合、精準的會員增值服務。如「茂悅薈」、「茂樂惠」及「小紅茂」等APP或小程序與線下門店深度整合，並嵌入多種優質便捷的服務內容，實現線上線下雙向引流；通過新媒體推廣方式，提升營銷推廣能力，實現低成本精準營銷。

報告期內，「茂悅薈」會員管理系統堅持以客戶為中心的理念，積極優化積分商城、銀票、電子儲值、禮品卡等營銷功能，加強會員服務效率及體驗感。並提供面對面的服務，同時為客戶提供智能獲取、智能推薦、便捷下單、物流到家外，在質量保證、退貨保證、快遞時效這些消費者最敏感的關注點服務，提升線上業務運營能力。2020年，「茂悅薈」會員管理系統新增會員達112萬人，新會員轉化率超過32%。

報告期內，「茂樂惠」線上美妝垂直電商平台將線下消費場景進一步延伸至線上，並獲得獨家線上貨品支持品牌超過80家，提升了本集團品牌渠道優勢資源。依託多年的線下門店資源，本集團持續推進新零售的場景化、數字化、社交化、智慧化，重構消費鏈接。後COVID-19時代，在線下客流持續減少的情況下，本公司積極搭建新流量渠道，加強對消費鏈路數據跟蹤及回傳。2020年，「茂樂惠」新增註冊會員突破54萬人，銷售額同比增長160%。

報告期內，本集團積極探索營銷新方式，如直播、短視頻、微信群、小程序等社交媒體增加消費者觸點，激發消費者的購物意願，提升線上營銷和銷售比例。同時通過微信公眾號、微信群、導購員微信等方式，與顧客實現線上鏈接，將專櫃的美妝商品上線到自有的APP程序或微信小程序商城進行銷售。通過社群營銷和小程序商城能有效打造本公司私域流量，形成轉化或復購，配合直播帶貨的公域流量，做到整個流量的交互，實現低成本精準營銷。2020年線上消費累計交易額突破人民幣3億元，單場直播單日最高成交額突破人民幣300萬元，累計在線觀看人數達170萬次。

3. 控本增效，強化商品能力

報告期內，本公司深化執行強內控，進一步加強企業管理制度與流程，落實制度每一步流程並逐步強化。同時，本公司築牢安全基礎，為公司經營發展保駕護航。制定年度應急管理工作要點，組織消防安全集中整治行動，深入隱患排查，牢固樹立安全責任意識，強化信息安全，開展保密專題培訓，增強員工保密意識。此外，本公司積極爭取疫情期間降租減稅等優惠政策，不斷降低管理成本；通過優化人員結構、推行靈活用工模式等措施，實現人力成本的有效降低；以競爭性媒體招標、減少無效廣告投放、規範積分兌換等方式，有效降低廣告營銷成本；清理廢舊資產、加大滯銷商品清理力度，有效降低企業庫存。

報告期內，本集團通過打造高效供應鏈以及調整產品組合佈局等方面強化核心競爭力。其中包括：與門店定位相匹配的商品組合加強保持連貫性和持續性，打造清晰的品牌形象；加強品牌管理和聯動，通過品牌商及供應商合作方面深度聯合，形成優勢互補。此外，持續增加高毛利商品品類如國際化妝品和網紅餐飲等比重，尤其是化妝品經營，不僅帶來本品類的銷量，還帶來其它品類連單消費，也有助於提升門店年輕時尚的形象。

4. 出售非核心上市權益投資

本公司全資子公司中兆投資管理有限公司在公開市場上出售了中嘉博創信息技術股份有限公司（「中嘉博創」，其為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））已發行股本合計約11.00%；截至2021年3月2日，本公司持有的中嘉博創之權益由約22.18%減少至約11.18%。

非核心資產出售事項所得資金有助於本集團進一步聚焦主業、優化本集團的財務狀況，促進本集團未來業務增長及發展。

5. 收購目標公司股權，加快主營業務發展

於2020年9月30日，本公司間接非全資附屬公司成商集團控股有限公司（「成商控股」）以人民幣14.5億元代價與成都仁和實業（集團）有限公司（「仁和實業」）訂立收購協議，收購仁和實業所持成都仁和投資有限公司（「仁和投資」）之100%股權。

仁和投資擁有的地塊地理位置優越，位於成都市中心，緊鄰成都市地標建築天府廣場、四川大劇院、且毗鄰本集團擁有的成都仁和人東店和鹽市口茂業天地店。收購事項完成後，鑒於仁和投資之錦城藝術宮項目其土地使用性質（即商業服務設施用地），本集團擬開發相應配套商業項目，如購物中心。此舉將與成都區域門店產生協同效應，有利於本集團進一步深耕於成都區域的商業零售業務，進一步擴大區域影響力及鞏固市場地位，提高本集團綜合實力。

三、未來展望

2021年，後COVID-19時代疊加全球經濟、中美關係、地緣政治等影響，經濟復甦依舊存在變數。然在政府構建以國內循環為主體，國內國際雙循環驅動的宏觀環境下，穩就業、保民生、促消費等政策將持續發力，消費及零售市場有望持續回復正軌。

本集團相信，中國經濟長期向好的趨勢不會改變，人們對於美好生活的期許持續凸顯。本集團將深耕於多點獲客與精準營銷、會員體系優化、系統層麵線上線下融合等領域。在專注進一步提升核心競爭力、經營規模和效益的同時，持續關注新零售領域的技術變革，加強業務的創新轉型，迎接新常態下的挑戰，以推進本集團長期可持續發展。

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	1,782,279	17.3	63,243
2	光華店	734,446	11.1	67,914
3	太原茂業天地店	696,935	6.1	252,882
4	深圳東門店	631,276	23.9	40,709
5	深圳南山店	626,073	11.3	44,871
6	維多利商廈店	550,798	17.7	44,221
7	維多利國際廣場店	532,144	13.0	83,969
8	泰州第一百貨	503,308	11.3	40,358
9	淄博茂業時代廣場	332,055	5.9	86,677
10	秦皇島金都店	282,038	12.3	46,610
11	鹽市口茂業天地店	262,486	15.6	42,897
12	現代購物廣場	257,778	10.6	36,926

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2.5億元的門店；
2. 店齡乃計算至2020年12月31日。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2020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10,688.9百萬元，較2019年下降30.7%。受COVID-19的負面影響，零售行業整體承壓，本集團同店銷售所得款項及租賃收入為人民幣10,534.9百萬元，較2019年下降31.2%。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
特許專櫃銷售總額	8,136,773	12,547,871
直銷收入	1,575,751	1,750,291
租賃收入	976,370	1,117,580
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>10,688,894</u>	<u>15,415,742</u>

截至2020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76.1%，直銷業務佔14.8%，租賃收入佔9.1%。截至2020年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣8,136.8百萬元，較2019年同期減少35.2%，租賃收入為人民幣976.4百萬元，較2019年減少12.6%。

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			
	2020年	2019年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
華東	1,455,701	1,737,836	-16.2%
華南	3,526,995	5,026,542	-29.8%
西南	1,863,719	2,778,236	-32.9%
北方	3,842,479	5,873,128	-34.6%
合計	<u>10,688,894</u>	<u>15,415,742</u>	<u>-30.7%</u>

截至2020年12月31日，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔29.5%(2019年：34.2%)，珠寶首飾品佔18.7%(2019年：17.6%)，休閒運動佔12.2%(2019年：11.8%)，化妝品佔15.9%(2019年：11.4%)，皮鞋皮具佔6.7%(2019年：7.6%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔17.0%(2019年：17.4%)。

截至2020年12月31日止年度，本集團的主營業務收入為人民幣6,911.8百萬元，較2019年人民幣6,267.4百萬元增加約人民幣644.4百萬元。收入增加的主要原因是本集團位於泰州市、秦皇島市及成都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2020年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,104.6百萬元，較2019年的人民幣1,673.2百萬元下降人民幣568.6百萬元。其他收入下降的主要原因是受COVID-19沖擊，本集團百貨分部主營業務收入下降，相關行政與管理費收入、促銷收入同比減少。

銷售成本

截至2020年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣3,231.2百萬元，較2019年的人民幣2,443.6百萬元增加32.2%。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2020年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣415.2百萬元。與2019年人民幣569.1百萬元相比減少27.0%，主要原因為(i)本集團加強人力資源管理減員增效，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2020年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣1,083.4百萬元，較2019年人民幣1,107.1百萬元相比減少2.1%。主要原因為部分資產折舊攤銷完畢，停止折舊攤銷所致。

短期租賃及低值租賃開支／經營租金開支

截至2020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10.9百萬元，較去年同期的經營租金開支人民幣31.8百萬元相比大幅下降65.7%，主要由於2019年上半年部分未明確續租選擇權的高價值租賃合同於2019年下半年及2020年初正式續簽，故納入新租賃準則核算範圍，造成本期短期租賃及低價值標的資產租賃開支同比大幅下降。

其他經營開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,145.0百萬元，較2019年人民幣1,378.6百萬元減少16.9%。其他經營開支佔銷售所得款項及租賃收入總額的比例由2019年同期的8.9%上升至10.7%。

其他收益及虧損

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他收益虧損為人民幣825.9百萬元，較2019年其他收益淨額人民幣291.8百萬元相比減少383.0%，主要原因為(i)本公司之全資子公司中兆投資所持聯營公司中嘉博創之股權因其二零二零年財政年度受COVID-19影響經營業績及股價低迷而計提資產減值損失；及(ii)受COVID-19影響，租賃市場可比租金下滑，本集團投資性房地產公允價值隨市場行情調整錄得公允價值變動損失。

經營利潤

截至2020年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣1,304.8百萬元，較2019年人民幣2,702.0百萬元下降51.7%。主要原因為(i)本公司之全資子公司中兆投資對所持中嘉博創股權計提資產減值損失；(ii)市場可比租金受COVID-19影響下降，導致本集團投資性房地產公允價值下降；及(iii)受COVID-19影響，零售行業銷售承壓，百貨分部利潤因此下降。

融資成本

截至2020年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣1,231.5百萬元，較2019年人民幣1,320.6百萬元減少6.7%。主要原因為(i)本年度計息負債本金相較於2019年度減少，導致財務費用減少；及(ii)計息負債融資利率略有下降。

所得稅開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣312.9百萬元，較2019年人民幣642.2百萬元下降51.3%。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2020年12月31日止年度：

- 本年度錄得淨虧損為人民幣249.0百萬元，較2019年同期減少152.9%；
- 剔除非經營性損益*的影響，本年度錄得淨利潤為人民幣377.0百萬元，較2019年人民幣581.9百萬元下降35.2%。

* 非經營性損益指以公允值計量且其變動計入損益的金融資產持有期間公允價值變動損益及處置損益，對聯營公司計提減值損失以及處置物業、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2020年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,046.7百萬元，較截至2019年12月31日止人民幣餘額1,232.6百萬元下降了人民幣185.9百萬元。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904.9百萬元；
- (ii) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣248.5百萬元，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240.5百萬元；
 - (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595.3百萬元；
 - (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766.0百萬元；
 - (4) 出售持有的成都銀行股票流入人民幣141.7百萬元，出售持有的部分中嘉博創股權流入人民幣638.6百萬元；
 - (5) 支付收購仁和投資第一期、第二期股權款流出人民幣869.5百萬元；
 - (6) 收到理財產品收益和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股息合計人民幣18.4百萬元；
 - (7) 茂業商業分配中小股東股利人民幣約89.4百萬元；及
 - (8) 質押銀行存款流出人民幣37.7百萬元；及
- (iii) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣874.9百萬元，其中主要包括：
 - (1) 銀行借款及其他借款增加現金流入人民幣9,311.1百萬元；
 - (2) 償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣12,017.2百萬元；

- (3) 利息支付而產生的現金流出約人民幣1,028.6百萬元；
- (4) 納入新租賃準則的租金支出約人民幣415.9百萬元；
- (5) 向同系附屬公司借款而產生淨現金流入約人民幣3,366.5百萬元；及
- (6) 茂業國際控股有限公司分配股東股利人民幣90.7百萬元。

計息負債

本集團於2020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14,342.5百萬元（2019年12月31日：人民幣16,119.9百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為28.0%及86.0%（截至2019年12月31日：分別為29.9%及92.2%）。

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

- (a) 於2020年4月14日，展業置地有限公司（「**展業置地**」）自瀋陽市中級人民法院接獲有關巴林右旗歐亞投資發展有限公司（「**巴林右旗**」）於2018年10月提出的訴訟之法院判決。根據法院判決，展業置地須就轉讓一項房地產項目的代價向巴林右旗支付人民幣32,207,340.86元及相關利息（利息根據全國銀行間同業拆借中心公佈的銀行同業拆借利率由2018年10月24日開始計算直至悉數付款為止）。展業置地提出上訴的程序已於2020年5月6日完成。二審的首次法院聆訊將於2021年3月30日舉行。根據本公司法律顧問的意見，由於訴訟處於二審階段，故上述法院判決尚未生效。本公司認為訴訟的最終結果尚未能可靠估計。

- (b) 於2020年8月，瀋陽市大東區城市建設服務中心向瀋陽市中級人民法院提出訴訟，以就(i)人民幣24,435,600元的債務連同人民幣35,617,100元的利息；及(ii)人民幣12,294,100元的城市建設項目基建費用連同人民幣12,835,100元的利息向展業置地就一項房地產項目的轉讓協議作出索償。第一次法院聆訊於2021年2月25日舉行。根據本公司法律顧問的意見及案件的進度，本公司認為訴訟的最終結果尚未能可靠估計。
- (c) 於2020年7月，瀋陽北方建設股份有限公司向瀋陽市中級人民法院提出訴訟，以向展業置地就瀋陽一項項目的建設工程索償人民幣22,292,569元連同人民幣16,236,818元的利息。根據本公司法律顧問的意見及案件的進度，本公司認為訴訟的最終結果尚未能可靠估計。

重大收購及出售

出售中嘉博創股份

於2020年5月8日，中兆投資管理有限公司（「中兆」，為本公司全資子公司）在公開市場上出售了中嘉博創已發行股本約2.01%（「出售事項」）。於2020年5月12日，中兆在公開市場上進一步出售中嘉博創已發行股本約0.98%（「進一步出售事項」）。於2020年5月18日，深圳茂業百貨有限公司（「深圳茂業」，為本公司非全資附屬公司，由本公司間接持有其82.80%股權）在公開市場上第三次出售中嘉博創已發行股本約1.86%（「第三次出售事項」），由於本公司持有深圳茂業82.80%股權，因此，第三次出售事項本公司出售中嘉博創已發行股本約1.54%。於2020年8月19日至2020年9月7日期間，中兆在公開市場上第四次出售中嘉博創已發行股本約2.00%（「第四次出售事項」）。出售事項、進一步出售事項、第三次出售事項及第四次出售事項後，本公司持有的中嘉博創之權益將由約22.18%減少至約15.66%。上述有關詳情請參見本公司日期為2020年5月11日、2020年5月15日、2020年5月19日及2020年9月8日之公告及日期為2020年10月30日之通函。

於2020年9月8日至2021年3月2日期間，中兆在公開市場上多次出售中嘉博創股份，合計出售中嘉博創已發行股本約4.48%（「第五次出售事項」）。第五次出售事項後，本公司持有的中嘉博創之權益將由約15.66%減少至約11.18%。上述出售事項所獲得資金進一步鞏固本集團的財務狀況及資本基礎，有助於進一步聚焦主業，促進本集團未來業務增長及發展。

收購仁和投資全部股權

於2020年9月30日，本公司間接非全資附屬公司成商控股以14.5億元代價與仁和實業訂立收購協議，收購仁和實業所持仁和投資之100%股權。

仁和投資擁有的地塊地理位置優越，位於成都市中心，緊鄰成都市地標建築天府廣場、四川大劇院、且毗鄰本集團擁有的成都仁和人東店和鹽市口茂業天地店。收購事項完成後，鑒於仁和投資之錦城藝術宮項目其土地使用性質（即商業服務設施用地），本集團擬開發相應配套商業項目，如購物中心。此舉將與成都區域門店產生協同效應，有利於本集團進一步深耕於成都區域的商業零售業務，進一步擴大區域影響力及鞏固市場地位，提高本集團綜合實力。

除上述情況外，本集團於年內並無任何其他重大收購或出售。

抵押資產

於2020年12月31日，本集團有抵押物的計息銀行貸款為人民幣11,342.4百萬元，乃以帳面淨額分別約為人民幣3,872.8百萬元、人民幣9,178.4百萬元、人民幣1,731.7百萬元及人民幣451.1百萬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1.5億美元和1億美元優先擔保票據，截至2020年12月31日已全部贖回，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48.0百萬元。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2020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。

買賣或贖回本公司任何上市證券

於2019年9月起至2020年7月30日本公司透過公開市場購入本金總額為126,750,000美元的部分票據（「回購票據」），回購票據金額為票據本金約50.70%，該等回購票據已於2020年7月30日註銷（詳情請參閱本公司日期為2020年7月30日之公告，本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）。

於2020年9月28日，本公司已悉數完成贖回本金總額為95,400,000美元的部分票據，另加直至到期日應計利息（「贖回」）。於贖回完成後，本公司截至2020年9月28日概無任何尚未償還的票據，及該等票據已被註銷並從聯交所除牌（詳情請參閱本公司日期為2020年9月28日之公告，本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）。

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；(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；及(4) 2021年1月5日贖回公司債券品種二本金額人民幣3,031,000元，及支付其應計利息人民幣227,325.00元。於上述贖回完成後，茂業商廈債券品種二於2021年1月5日摘牌。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2020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

本公司將於2021年5月17日(星期一)至2021年5月21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。為取得出席於2021年5月21日(星期五)舉行的本公司2021年股東週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2021年5月14日(星期五)下午4:30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2020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2020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。由于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2020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2020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2020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，2021年3月24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、鍾鵬翼先生及盧小娟女士；一位非執行董事王斌先生；以及三位獨立非執行董事饒永先生、浦炳榮先生及高亞軍先生。