

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2022年12月31日止年度全年業績公告

摘要

- 門店零售總額達到人民幣14,461.6百萬元
- 銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣8,989.4百萬元，同比下降22.2%
- 經營收入總額為人民幣5,396.0百萬元，同比下降15.7%
- 本年錄得淨利潤為人民幣205.2百萬元，同比增長85.5%
- 年內每股基本盈利為人民幣4.44分，董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股現金1.02港仙（2021年度：無）

截至2022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2022年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2021年的比較數據如下：

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	4,349,690	5,234,615
其他收入	5	1,046,285	1,165,381
經營收入總額		5,395,975	6,399,996
銷售成本	6	(1,850,950)	(2,170,195)
僱員開支	7	(454,586)	(472,360)
折舊及攤銷		(1,049,160)	(1,103,358)
短期租賃及低價值資產租賃開支		(6,728)	(7,965)
其他經營開支		(1,010,824)	(1,153,118)
其他收益及虧損		486,683	121,821
經營利潤		1,510,410	1,614,821
融資成本	8	(1,050,310)	(1,146,469)
應佔以下各方損益：			
一間合營企業		(592)	(499)
聯營公司		(17,990)	(26,167)
除稅前利潤		441,518	441,686
所得稅開支	9	(236,334)	(331,094)
本年利潤		205,184	110,592
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		228,093	65,685
非控股股東權益		(22,909)	44,907
		205,184	110,592
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	11		
基本			
— 本年利潤		人民幣4.44分	人民幣1.28分
攤薄			
— 本年利潤		人民幣4.44分	人民幣1.28分

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本年利潤	<u>205,184</u>	<u>110,592</u>
其他全面(虧損)/收益		
界定退休福利計劃	<u>688</u>	<u>(210)</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>(52,506)</u>	<u>18,375</u>
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)/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	<u>(168,259)</u>	<u>(118,067)</u>
所得稅影響	<u>42,067</u>	<u>31,769</u>
物業重估收益	<u>118,136</u>	<u>1,053,595</u>
所得稅影響	<u>(29,534)</u>	<u>(262,642)</u>
	<u>(37,590)</u>	<u>704,655</u>
分佔聯營公司的其他全面收益	<u>-</u>	<u>9,719</u>
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益淨額	<u>(37,590)</u>	<u>714,374</u>
年度除稅後其他全面(虧損)/收益	<u>(89,408)</u>	<u>732,539</u>
年度全面收益總額	<u>115,776</u>	<u>843,131</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	<u>114,104</u>	<u>747,117</u>
非控股股東權益	<u>1,672</u>	<u>96,014</u>
	<u>115,776</u>	<u>843,131</u>

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,928,703	8,297,704
投資物業		21,480,749	21,394,912
使用權資產		5,507,352	5,946,016
商譽		1,270,349	1,322,252
其他無形資產		32,595	37,446
於一間合營企業投資		-	592
於聯營公司投資		362,833	447,013
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		1,101,520	1,354,735
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		9,654	9,475
預付款項		115,042	134,074
遞延稅項資產		708,081	745,925
非流動資產總額		<u>38,516,878</u>	<u>39,690,144</u>
流動資產			
存貨		352,487	333,974
持有待售已落成物業		2,170,243	2,119,354
發展中物業		5,486,731	5,314,077
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		35,425	417,053
應收貿易款項及票據		28,331	14,144
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,721,783	2,511,938
已抵押存款		368,728	147,114
現金及現金等價物		556,293	1,197,116
流動資產總額		<u>11,720,021</u>	<u>12,054,770</u>
流動負債			
應付貿易款項及票據	12	1,600,620	1,892,912
合約負債、已收按金、應計費用及 其他應付款項		8,467,500	8,317,028
計息銀行貸款及其他借款		6,902,772	6,412,887
租賃負債		318,115	276,666
應繳所得稅		351,936	383,430
應付股息		26,078	26,076
流動負債總額		<u>17,667,021</u>	<u>17,308,999</u>
流動負債淨額		<u>(5,947,000)</u>	<u>(5,254,229)</u>
總資產減流動負債		<u>32,569,878</u>	<u>34,435,915</u>

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021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	5,961,510	7,901,982
租賃負債	1,807,755	2,100,472
遞延稅項負債	4,340,089	4,301,047
其他長期應付款項	4,116,172	3,858,622
退休福利撥備	6,261	6,789
	<u>16,231,787</u>	<u>18,168,912</u>
資產淨額	<u>16,338,091</u>	<u>16,267,003</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	460,153	460,153
其他儲備	13,364,051	13,255,109
	<u>13,824,204</u>	13,715,262
非控股股東權益	<u>2,513,887</u>	<u>2,551,741</u>
權益總額	<u>16,338,091</u>	<u>16,267,003</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A座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**」)的金融資產及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2022年12月31日,本集團的流動負債淨額約為人民幣5,947,000,000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2023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2022年12月31日的人民幣1,758,677,000元及人民幣730,379,000元之流動負債為合同負債及已收按金，有集團預期將不會產生任何現金流出。

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2022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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權的推定。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)	概念框架之提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進	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號隨附的示例及國際會計準則第41號(修訂本)

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)以2018年3月頒佈的引用財務報告概念框架(「**概念框架**」)取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對於2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻地應用該等修訂。由於年內發生的業務合併所產生的修訂範圍中並無或然資產、負債及或然負債，因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的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款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及根據國際財務報告準則第2號存貨釐定的有關項目的成本計入損益。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目

追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備項目可供使用前並無產生任何銷售項目，因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 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號評估合約是否屬虧損性而言，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及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關聯，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團對於2022年1月1日尚未履行所有責任的合約前瞻地應用了該等修訂，並且沒有識別出任何虧損合約。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) *國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進*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號的相應闡釋範例及國際會計準則第41號之修訂。適用於本集團修訂的詳情內容如下：
- 國際財務報告準則第9號金融工具：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人及貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已自2022年1月1日起前瞻地應用該修訂。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或交換，因此，該修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

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 ³
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約 ^{1,5}
國際財務報告準則第17號 (修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則 第9號—比較資料 ⁶
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) ^{2,4}
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ²
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務 聲明第2號(修訂本)	披露會計政策 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號(修訂本)	源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或以後開始之年度期間生效

² 於2024年1月1日或以後開始之年度期間生效

³ 尚無強制性生效日期，但可以採用

⁴ 由於2022年修訂本之影響，2020年修訂本的生效日期被推遲至2024年1月1日或以後開始之年度期間

⁵ 由於2020年6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

⁶ 選擇採納該修訂中所列示分類覆蓋相關的過渡選項之實體應在首次採納國際財務報告準則17時採納。

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，確認全部來自下游交易的收益或虧損。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(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。

國際財務報告準則第16號(修訂本)明確賣方—承租人計量售後回租交易產生的租賃負債所用方法的規定，以確保賣方—承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。該等修訂追溯應用於2024年1月1日或之後開始的年度報告期，並應追溯適用於國際財務報告準則第16號首次應用之日(即2019年1月1日)之後簽訂的售後回租交易。允許提早應用。該等修訂預期將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1號(修訂本)負債分類為流動或非流動釐清劃分負債為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否具有推遲償還負債至少報告期後12個月的權利。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。於2022年，國際會計準則理事會頒佈2022年修訂本，該等修訂進一步澄清只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂本要求將貸款安排產生的負債分類為非流動負債的實體於報告期後12個月內有權推遲結算該實體遵守未來契約的負債時進行額外披露。該等修訂亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早應用。提早應用2020年修訂的實體必須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響，以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估結果，該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)會計政策的披露要求實體披露其會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)就如何對會計政策披露應用重大性概念提供非強制性指引。國際會計準則第1號(修訂本)於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，可予提早採納。由於國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)提供的指引並非強制性，故該等修訂毋需生效日期。本集團目前正在修訂會計政策披露，以確保符合該等修訂。

國際會計準則第8號(修訂本)旨在澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計界定為財務報表內受計量不確定性所規限的貨幣金額。該等修訂亦闡釋實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應用於該期間開始前後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

國際會計準則第12號(修訂本)收窄國際會計準則第12號中的初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生相同應課稅及可扣稅暫時性差異的交易，如租賃及退役責任等。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是存在充足的應課稅利潤)及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將適用於所呈列最早比較期間開始時的租賃及退役責任相關的交易，任何累計影響確認為該日的保留盈利或其他權益組成部分(如適用)的期初結餘調整。此外，該等修訂可追溯應用至租賃及退役責任以外的交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

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。

	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
截至2022年12月31日止年度				
分部收入：				
銷售予外部客戶	3,267,599	895,179	186,912	4,349,690
其他收入	1,007,209	33,949	5,127	1,046,285
銷售成本	(1,396,342)	(414,095)	(40,513)	(1,850,950)
僱員開支	(346,405)	(36,065)	(72,116)	(454,586)
折舊及攤銷	(833,599)	(163,756)	(51,805)	(1,049,160)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(5,096)	(894)	(738)	(6,728)
其他經營開支	(827,176)	(129,978)	(53,670)	(1,010,824)
其他收益及虧損	512,036	(24,891)	(462)	486,683
經營利潤／(虧損)	1,378,226	159,449	(27,265)	1,510,410
融資成本	(576,940)	(473,370)	–	(1,050,310)
應佔聯營公司及一間合營企業損益	(17,990)	(592)	–	(18,582)
除稅前利潤／(虧損)	783,296	(314,513)	(27,265)	441,518
所得稅開支	(152,572)	(82,434)	(1,328)	(236,334)
本年利潤／(虧損)	<u>630,724</u>	<u>(396,947)</u>	<u>(28,593)</u>	<u>205,184</u>
以下人士應佔：				
母公司權益持有人	589,580	(332,663)	(28,824)	228,093
非控股股東權益	41,144	(64,284)	231	(22,909)
	<u>630,724</u>	<u>(396,947)</u>	<u>(28,593)</u>	<u>205,184</u>
其他分部資料：				
損益表中的減值虧損淨額	(79,529)	–	–	(79,529)
持有待售已落成物業減值	–	(8,468)	–	(8,468)
於一間聯營公司的投資減值	(24,382)	–	–	(24,382)
視作出售於一間聯營公司股份的收益	328,207	–	–	328,207
商譽減值	(51,903)	–	–	(51,903)
於一間聯營公司投資	362,833	–	–	362,833
資本開支*	<u>(36,765)</u>	<u>(804,064)</u>	<u>(757)</u>	<u>(841,586)</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	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度				
分部收入：				
銷售予外部客戶	3,998,009	1,026,810	209,796	5,234,615
其他收入	1,121,071	38,232	6,078	1,165,381
銷售成本	(1,650,284)	(476,266)	(43,645)	(2,170,195)
僱員開支	(359,793)	(41,202)	(71,365)	(472,360)
折舊及攤銷	(894,569)	(156,161)	(52,628)	(1,103,358)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(4,190)	(2,523)	(1,252)	(7,965)
其他經營開支	(960,368)	(110,646)	(82,104)	(1,153,118)
其他收益及虧損	(138,254)	259,507	568	121,821
經營利潤／(虧損)	1,111,622	537,751	(34,552)	1,614,821
融資成本	(733,091)	(413,378)	–	(1,146,469)
應佔聯營公司及一間合營企業損益	(25,484)	(1,182)	–	(26,666)
除稅前利潤／(虧損)	353,047	123,191	(34,552)	441,686
所得稅開支	(30,423)	(300,573)	(98)	(331,094)
本年利潤／(虧損)	<u>322,624</u>	<u>(177,382)</u>	<u>(34,650)</u>	<u>110,592</u>
以下人士應佔：				
母公司權益持有人	234,024	(134,052)	(34,287)	65,685
非控股股東權益	88,600	(43,330)	(363)	44,907
	<u>322,624</u>	<u>(177,382)</u>	<u>(34,650)</u>	<u>110,592</u>
其他分部資料：				
損益表中撥回的減值虧損淨額	26,376	–	5	26,381
發展中物業減值	–	(2,872)	–	(2,872)
於一間聯營公司的投資減值	(102,932)	–	–	(102,932)
出售於一間聯營公司股份的虧損	(46,272)	–	–	(46,272)
商譽減值	(38,870)	–	–	(38,870)
於聯營公司投資	447,013	–	–	447,013
於一間合營企業投資	–	592	–	592
資本開支*	<u>(123,823)</u>	<u>(799,008)</u>	<u>(1,970)</u>	<u>(924,801)</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。

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	714,034	1,051,808
直銷	1,502,247	1,768,471
物業銷售	787,638	911,793
來自其他渠道的收入		
投資物業租賃收入	653,316	740,769
出租商舖的租賃收入	505,543	551,978
其他	186,912	209,796
	<u>4,349,690</u>	<u>5,234,615</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：

	2022年 人民幣千元	2021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	<u>325,933</u>	<u>378,928</u>
	<u>325,933</u>	<u>378,928</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。

5. 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021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	717,156	721,684
—促銷收入	178,719	250,801
—信用卡手續費	85,131	126,206
利息收入	9,779	22,380
其他	55,500	44,310
	<u>1,046,285</u>	<u>1,165,381</u>

6. 銷售成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,396,342	1,650,284
已售物業成本	414,095	476,266
其他	40,513	43,645
	<u>1,850,950</u>	<u>2,170,195</u>

7. 僱員開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資及薪金	406,378	418,601
退休福利	45,696	49,201
其他僱員福利	2,512	4,558
	<u>454,586</u>	<u>472,360</u>

8. 融資成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	988,095	1,047,298
租賃負債利息	<u>143,560</u>	<u>159,471</u>
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	1,131,655	1,206,769
減：已資本化利息	<u>(81,345)</u>	<u>(60,300)</u>
	<u>1,050,310</u>	<u>1,146,469</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2022年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5%（2021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%（2021年：25%）的法定稅率繳納企業所得稅（「**企業所得稅**」），惟若干享有各項優惠稅率或稅項減免的集團實體除外。

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41,122,000元的土地增值稅已於截至2022年12月31日止年度自綜合損益表內扣除(2021年：人民幣227,388,000元)。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期—企業所得稅	135,585	260,220
即期—土地增值稅	41,122	227,388
遞延	59,627	(156,514)
	<u>236,334</u>	<u>331,094</u>
年內稅務開支總額	<u>236,334</u>	<u>331,094</u>

10. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
每股普通股擬派末期股息—1.02港仙(2021年：無)	45,619	—
	<u>45,619</u>	<u>—</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228,093,000元(2021年：人民幣65,685,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(2021年：5,140,326,000股)計算。

本集團於截至2022年及2021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：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
90日內	1,136,461	1,281,165
91至180日	54,445	92,249
181至360日	69,252	82,567
超過360日	<u>340,462</u>	<u>436,931</u>
	<u>1,600,620</u>	<u>1,892,912</u>

應付貿易款項為免息，並一般於90日內結清。

於2022年12月31日，本集團的應付票據為人民幣28,464,000元（2021年12月31日：人民幣70,814,000元）。

管理層討論及分析

一. 宏觀經濟概覽

2022年，受到國際形勢動盪、國內疫情散發多發、極端高溫天氣等多重超預期因素的反覆衝擊，我國經濟發展環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升，體現在需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力的持續演化。面對風高浪急的國內外政治和經濟環境，黨和政府帶領全國各族人民沉著應對，統籌發展和安全，有效應對各種超預期因素的衝擊，實現了社會的穩定和經濟的高質量發展。2022年，國內生產總值突破人民幣120萬億元，較2021年增長3%，折合美元約18萬億美元，穩居世界第二位；全年社會消費品零售總額實現人民幣44萬億元，其中實物商品網上零售額達到了人民幣12萬億元，同比增長6.2%，我國仍然是全球第二大消費市場和第一大網絡零售市場。

展望2023年，隨著國內疫情防控的全面放開，國家層面出臺擴內需、促消費的各項政策，將推動線下消費場景加快拓展，促進消費市場的穩步恢復。

二. 運營情況回顧

截至2022年12月31日止年度，本集團共於全國21個城市經營及管理48家門店，總建築面積達約3.1百萬平方米，其中自有物業經營面積佔比為77.9%，含關聯方租賃建築面積比例達到84.4%。覆蓋的重點城市包括廣東深圳及珠海；四川成都、南充及綿陽；重慶；江蘇無錫、揚州、泰州、南京及淮安；山東淄博、萊蕪和菏澤；河北秦皇島及保定；遼寧瀋陽及錦州；山西太原；以及內蒙古呼和浩特和包頭。截至2022年12月31日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	北方	總計
門店數目(家)	6	7	15	20	48
建築面積(平方米)	218,409	294,982	1,043,668	1,541,576	3,098,635

附註：

1. 華南區域包括：深圳及珠海。
2. 西南區域包括：成都、南充、綿陽及重慶。
3. 華東區域包括：淄博、萊蕪、菏澤、無錫、揚州、泰州、南京及淮安。
4. 北方區域包括：呼和浩特、包頭、秦皇島、保定、瀋陽、錦州及太原。

作為國內領先的中高端實體零售商之一，本集團一直致力透過多樣化的商品組合及不斷提升的消費體驗，打造良好口碑，持續吸引新舊顧客。報告期內，本集團立足主業、精耕細作，於複雜多變的市場環境中鞏固自身韌性及實力，不斷提升運營管理質量，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，通過品牌調整和創意營銷持續發力，經營情況逐步恢復，實現了可持續的健康發展。

主要經營亮點

1、 適應消費升級，持續調整門店內容，提升核心競爭力

報告期內，本集團持續推進業態升級與門店內容優化，從「場」、「貨」兩個方面持續調整，提升消費者的購物體驗。一方面持續加力大店打造，推進門店向購物中心化和社區生活中心化轉型，提高體驗式業態佔比。另一方面，通過品牌管理的優化，持續引進優質首店和趨勢性流行品類，更新迭代門店內容。同時，持續提升產品品質，加強戰略核心商品集群的打造，進一步鞏固輕奢、化妝品等核心品類的市場領先地位，實現市場份額和銷售業績的進一步增長。

報告期內，本集團繼續堅持高質量的招商管理，深化鋪位價值管理體系，針對重點門店的鋪位價值進行深度數據挖掘和分析，並對多經點位佈局進行科學規劃和調整，進一步明確商鋪政策和價格機制，實現門店業績的有效提升。門店運營方面，本集團始終堅持提升存量項目的精細化管理能力，通過店鋪消費數據分析，合理根據客流量關注區域進行門店業態和品類的規劃佈局，提升門店的顧客吸引力，提高顧客在門店的停留時間和消費水準。

同時，本集團通過提升供應鏈效率，調整產品組合佈局，多方面強化產品競爭力。例如，自營化妝品，實現了線上線下庫存區分，更好賦能終端自營化妝品精細化管理以及減輕終端人員手工對賬壓力；開發自訂單自主採購系統，實現對自營化妝品訂貨及銷售資料的精確把控；全國8家經營高級化妝品的門店上線使用化妝品管理系統，顆粒度深入到單品層級，結合市場大資料人工智慧洞察生意增長機會，提升化妝品團隊工作效能。

本集團始終堅持以顧客為核心，聚焦顧客體驗的提升和顧客服務水準的改善。報告期內，本集團對門店顧客停車系統進行了功能優化，對部分門店的母嬰室、客服中心等顧客服務設施進一步改造升級。通過門店環境、體驗、商品和服務等多方面的加強，提升門店的產品競爭力和服務水準，向顧客呈現更具有吸引力的商業空間和生活內容。

2、以科技賦能積極推動服務升級和組織迭代

報告期內，本集團堅持科技賦能經營管理的理念，通過有計畫的推進一系列數字化技術，為本集團的長遠發展持續注入更多活力。

本集團的線下門店已全面推廣雲POS系統，通過多種移動支付方式全面取代傳統人工收銀，在線收銀亦通過集成會員積分、購物送券管理、電子發票等附加功能，提高運營效率，改善用戶體驗。此外，本集團已在部分門店開始推廣清潔機器人，有助於提高工作效率，延長工作時間和增加工作場景，在疫情期間也有助於減少人工接觸和傳播風險。

報告期內，本集團的門店—專櫃—供應商三位一體「小紅茂」商戶服務平台持續優化，提供包括實時獲取商品庫存、後臺管理操作優化、物資商城優化等更新功能，進一步提升了商戶服務的便捷性、回款對賬的及時性，提升了商戶的滿意度和合作效率。

3、 堅持多渠道發展業務，構建互聯互通全零售生態佈局

報告期內，本集團繼續以「數字零售、智慧商業」為目標，不斷開發與完善本集團的「茂悅薈」、「茂樂惠」等線上營銷APP，並通過微信公眾號、企業微信、抖音直播等數字化應用，持續拓展本集團線上業務佈局的深度和廣度。

本集團持續關注營銷活動的新形式、新渠道和新內容，針對當前經濟環境下消費升級與消費分層的趨勢特徵，積極研究差異化、潮流化、年輕化的品牌策略。此外，本集團堅持線上線下營銷的互動和創新，加強全渠道營銷活動的統籌聯動，實現線上線下雙向引流。報告期內，本集團持續將線下門店銷售向「茂樂惠」線上營銷APP進行深度融合，推進「茂悅薈」、「茂樂惠」等線上APP的功能打通和數據互連，實現商品線上線下同步上新。同時，本集團已經開始將部分線下門店的超市業務向在線平台進行整合，並持續進行後臺庫存管理的優化，實現供應端的庫存細化管理以及對線上線下庫存的實時監控。

報告期內，本集團旗下門店全面推進導購直播帶貨，各門店舉行營銷達波活動，推行整體營銷方案，提高跨商戶的營銷聯動，增強營銷活動的爆發力。同時，各門店增加在線APP的促點以提高拉新吸粉，在線平台亦持續進行功能優化升級，並不斷基於變化的市場趨勢和營銷動態推陳出新，開展創新的營銷活動及優化在線產品功能。「茂樂惠」微信小程序通過微信朋友圈廣告投放的形式增加曝光度，全年引流訪客超過200萬人次。目前，「茂樂惠」在售品牌超過300個，其中蘭蔻、SK II、資生堂、海藍之謎等多個品牌全年在線售賣金額超過人民幣2,000萬元。2022年，線上全平台銷售額達到人民幣6.4億元。

「茂悅薈」會員管理系統作為本集團會員維繫和溝通的主要橋樑，在報告期內持續進行了多方面的升級，進一步完善了會員管理系統，透過數字化經營打通了會員管理系統的各個環節，實現了數據複盤和營銷成本的精細化分析。報告期內，本集團開始推廣企業微信作為鏈接會員、門店與品牌的新渠道，並取得了良好的會員互動效果。2022年，本集團「茂悅薈」會員管理系統新增會員人數110萬人，截至2022年底「茂悅薈」服務會員總人數達到1680萬人，會員消費總金額達到人民幣4,713百萬元。

4、 穩步推進新門店建設，蓄力未來發展

報告期內，本集團一方面持續推進線下門店的整合發展，鞏固本集團的全國門店佈局。同時，積極促進新開門店的聚客引流。本集團位於成都雙流的茂業時代廣場已於2023年元旦正式開業，該項目建築面積約3.2萬平方米，營業面積約1.78萬平方米，位於雙流核心居住區，周邊大型社區林立，為雙流首家「為家而建」的社區型生活中心，預計每年可貢獻約人民幣2.2億元銷售額。

同時，成都鹽市口茂業天地北區的重建工作、本集團之附屬公司成都仁和投資有限公司所屬地塊（即原錦城藝術宮專案）的規劃工作也在穩步推進當中。

5、改善財務狀況，釋放資產價值，提升現金流水平

報告期內，本集團積極改善財務狀況，提升資產效率，夯實風險抵禦能力。報告期內，本集團全資附屬公司中兆投資管理有限公司（「**中兆投資**」）在公開市場上出售所持有的銀座集團股份有限公司（「**銀座集團**」，其為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：600858）的股份。有關詳情請參照本公司日期為2022年6月21日、2022年9月22日的公告以及日期為2022年11月29日的通函。於2022年12月，本集團間接非全資附屬公司成商集團控股有限公司（「**成商控股**」）與相關方達成了有關土地、房屋及設施的搬遷補償協議。有關詳情請參照本公司日期為2022年12月22日的公告。上述各項交易均有助於本集團提升資產質量，充分釋放資產的市場價值，提升現金流水平，從而進一步聚焦於業務發展主線。另一方面，本集團對現有的部分債務進行了置換，進一步降低了融資成本，優化了負債結構，截至2022年12月31日，本集團的有息負債在中期的基礎上進一步降低，融資成本減少，有助於本集團不斷提升盈利能力，實現經營的穩定健康發展。

三. 未來展望

展望未來，隨著國內疫情防控的全面放開，為本集團零售業務的全面復甦帶來曙光。本集團將在大環境利好因素下持續聚焦主業，以商業零售業務為核心支柱，全方位推進多元化、跨區域的協同發展。本集團將緊跟消費和商業的發展趨勢，繼續夯實高品質服務能力，提升門店經營效率，優化門店佈局。同時，本集團將堅定科技賦能，將科技創新作為公司最核心的優勢，積極探索，勇於創新，推進數字化升級，開拓新的業務增長領域，打造多元化的業務生態，為本集團的長遠發展注入更多活力。

前十大門店¹表現

序號	門店名稱	銷售所得	店齡 ² (年)	經營面積 (m ²)
		款項及租賃 收入總額 (人民幣千元)		
1	深圳華強北店	1,710,783	19.3	63,243
2	太原茂業天地店	879,318	8.1	252,882
3	深圳南山店	668,135	13.3	44,871
4	光華店	636,675	13.1	67,914
5	泰州第一百貨店	460,685	13.3	40,358
6	深圳東門店	451,837	25.9	40,710
7	維多利商廈店	369,894	19.7	48,187
8	淄博茂業時代廣場店	359,103	7.7	86,677
9	現代購物廣場店	289,805	16.2	36,926
10	秦皇島金都店	260,679	14.3	46,610

註：

1. 前十大門店為根據2022年銷售所得款項及租賃收入總額排序。
2. 店齡乃計算至2022年12月31日。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2022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8,989.4百萬元，較2021年降低了22.2%，主要是由於受宏觀經濟環境及國內新冠疫情的影響，零售行業整體業績承壓，對本集團門店的經營亦造成了一定的影響。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
特許專櫃銷售總額	6,435,823	8,601,035
直銷收入	1,502,247	1,768,471
租賃收入	1,051,317	1,177,730
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>8,989,387</u>	<u>11,547,236</u>

截至2022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71.6%，直銷收入佔16.7%，租賃收入佔11.7%。截至2022年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣6,435.8百萬元，較2021年降低25.2%，直銷收入為人民幣1,502.2百萬元，較2021年下降15.1%，租賃收入為人民幣1,051.3百萬元，較2021年下降10.7%。

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		
	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	變動 (%)
華東	1,335,686	1,543,639	-13.5%
華南	3,290,793	4,047,741	-18.7%
西南	1,186,428	1,665,507	-28.8%
北方	3,176,480	4,290,349	-26.0%
合計	8,989,387	11,547,236	-22.2%

截至2022年12月31日止年度，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔27.8%(2021年：27.4%)，珠寶首飾佔22.9%(2021年：22.6%)，休閒運動佔10.9%(2021年：11.4%)，皮鞋皮具佔5.1%(2021年：5.9%)，化妝品佔17.4%(2021年：16.6%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、食品、家庭百貨、生鮮、零售、配套及其他)佔15.9%(2021年：16.1%)。

截至2022年12月31日止年度，本集團的主營業務收入為人民幣4,349.7百萬元，較2021年人民幣5,234.6百萬元降低16.9%。收入減少的主要原因是由於2022年新冠疫情在國內多地散發，致使本集團各地門店有短期的閉店或縮短營業時間，造成門店經營收入的下降。此外，新冠疫情多地散發，亦影響了消費者的出行能力、心理預期及購房意願，對本集團的物業銷售造成了一定的影響。

其他收入

截至2022年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,046.3百萬元，較2021年的1,165.4百萬元降低10.2%。其他收入主要包括門店特許專櫃的管理費收入、促銷收入及信用卡手續費收入，該等收入的金額與門店銷售水平總體掛鉤，於報告期內出現了一定程度的下降。

銷售成本

截至2022年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,851.0百萬元，較2021年的人民幣2,170.2百萬元減少14.7%。銷售成本主要包括門店銷售商品的存貨採購及其變動成本以及房地產銷售的成本，而銷售成本的下降幅度與收入的下降幅度基本一致。

僱員開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣454.6百萬元，與2021年人民幣472.4百萬元相比減少了3.8%。主要原因是由於本集團於2022年積極降本增效，進行組織結構調整，帶來人工成本的減少和經營效率的整體提升。

折舊及攤銷

截至2022年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣1,049.2百萬元，較2021年人民幣1,103.4百萬元相比減少了4.9%，主要由於本集團的部分資產已完成折舊攤銷所致。

其他經營開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,010.8百萬元，較2021年的人民幣1,153.1百萬元減少了12.3%。其他經營開支的減少主要由於本集團有效控制各項費用支出，公用設施開支、宣傳廣告開支、維護費用等均同比下降。

其他收益及虧損

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得其他收益為人民幣486.7百萬元，較2021年的人民幣121.8百萬元相比增長299.5%，增加的主要原因是本集團的部分聯營公司轉為金融資產核算錄得收益，以及成都火車北站拆遷交易錄得收益。

經營利潤

由於受到上述因素的綜合影響，本集團於截至2022年12月31日止年度錄得經營利潤人民幣1,510.4百萬元，較2021年人民幣1,614.8百萬元下降6.5%。

融資成本

截至2022年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣1,050.3百萬元，較2021年人民幣1,146.5百萬元減少8.4%。主要原因是2022年計息負債的規模有所減少，且計息負債的融資利率略有下降，相應融資成本同比減少。

所得稅開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣236.3百萬元，較2021年人民幣331.1百萬元下降28.6%。主要原因是由於本年度繳納的企業所得稅及土地增值稅均有所減少。

本年利潤

基於上述原因，2022年度錄得淨利潤為人民幣205.2百萬元，較2021年人民幣110.6百萬元增長85.5%。

流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣556.3百萬元，較2021年12月31日餘額人民幣1,197.1百萬元減少了人民幣640.8百萬元。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1,249.5百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流入為人民幣715.7百萬元，其中主要包括：
 - (i) 購買物業、廠房及設備項目的現金流出人民幣123.0百萬元；
 - (ii) 出售物業、廠房及設備項目的現金流入人民幣20.3百萬元；
 - (iii) 購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產帶來現金流出人民幣21.0百萬元；
 - (iv) 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產帶來現金流入人民幣395.7百萬元；
 - (v) 出售投資性物業帶來現金流入166.3百萬元；
 - (vi) 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帶來現金流入人民幣537.2百萬元；
 - (vii) 附屬公司向非控股股東支付股息的現金流出人民幣44.7百萬元；及
 - (viii) 已抵押銀行存款增加帶來現金流出人民幣221.6百萬元。

- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣2,551.3百萬元，其中主要包括：
- (i) 新增銀行貸款及其他借款帶來現金流入人民幣5,545.6百萬元；
 - (ii) 償還銀行貸款及其他借款產生現金流出人民幣6,996.2百萬元；
 - (iii) 利息支付而產生現金流出人民幣748.2百萬元；
 - (iv) 租賃款項的本金和利息部分的現金流出人民幣428.2百萬元；
 - (v) 來自同系附屬公司的借款產生現金流入人民幣1,401.0百萬元；及
 - (vi) 償還同系附屬公司的借款產生現金流出人民幣1,325.3百萬元。

計息負債

本集團於2022年12月31日銀行借款總額以及公司債券約為人民幣12,864.3百萬元（2021年12月31日：人民幣14,314.9百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為25.6%及75.3%（於2021年12月31日：分別為27.7%及80.6%）。

1 計息負債資產比=經計息負債／總資產=(銀行借款+公司債券)／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-現金及等價物)／權益

資產押記

於2022年12月31日，本集團的若干借款乃以帳面淨額分別約為人民幣3,699.5百萬元、人民幣9,059.8百萬元、人民幣233.4百萬元、人民幣1,929.6百萬元及人民幣999.6百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、使用權資產、發展中物業及附屬公司的若干股份作抵押。

外匯風險

於報告期內，本集團錄得匯兌損失淨額約人民幣2.3百萬元。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2022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。

重大交易事項

出售銀座股份

於2022年6月至2022年9月期間，本集團全資附屬公司中兆投資管理有限公司（「**中兆投資**」）在公開市場上出售所持有的銀座集團股份有限公司（「**銀座集團**」，其為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：600858）的股份。有關詳情請參照本公司日期為2022年6月21日、2022年9月22日的公告以及日期為2022年11月29日的通函。

訂立有關土地、房屋及設施搬遷補償協議

於2022年12月，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**」）與相關方達成了有關土地、房屋及設施的搬遷補償協議，搬遷補償總金額約為人民幣415.70百萬元。有關詳情請參照本公司日期為2022年12月22日的公告。

上述各項交易均有助於本集團提升資產質量，充分釋放資產的市場價值，提升現金流水平，從而進一步聚焦於業務發展主線。

買賣或贖回本公司任何上市證券

於截至2022年12月31日止年度內，本公司或其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

末期股息

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股現金1.02港仙（「擬派末期股息」）（2021年：無），惟須待於2023年5月19日（星期五）舉行的本公司股東周年大會（「2023年股東周年大會」）批准方可作實。擬派末期股息將於2023年6月15日（星期四）以現金派付予2023年5月31日（星期三）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

(i) 確定出席2023年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2023年5月16日（星期二）至2023年5月19日（星期五）（包括首尾兩天）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2023年5月19日（星期五）舉行的本公司2023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2023年5月15日（星期一）下午4時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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2023年5月29日（星期一）至2023年5月31日（星期三）（包括首尾兩天）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2023年5月25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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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2022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2022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C.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2022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。

本公司核數師安永會計師事務所已將初步公佈所載有關本集團截至2022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。本公司核數師安永會計師事務所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，本公司核數師安永會計師事務所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2022年12月31日止年度的年度報告，將於2023年4月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，2023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、盧小娟女士及唐海峰先生；一位非執行董事黃維正先生；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。