

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2018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15,787.8百萬元，同比增長0.5%
- 經營收入總額為人民幣7,848.9百萬元，同比增長9.4%
- 息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)為人民幣3,836.5百萬元，同比增長4.2%
- 本年淨利潤為人民幣1,127.2百萬元，同比減少11.1%
- 剔除非經營性損益的影響，本年淨利潤為人民幣752.3百萬元，同比增長67.2%
- 年內每股基本盈利為人民幣15.6分，董事會建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股現金3.64港仙

## 截至2018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2018年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2017年的比較數據如下：

### 綜合損益表 截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	4	<b>6,117,247</b>	5,756,639
其他收入	5	<b>1,731,664</b>	1,417,677
經營收入總額		<b>7,848,911</b>	7,174,316
銷售成本	6	<b>(2,225,826)</b>	(2,255,870)
僱員開支	7	<b>(608,096)</b>	(595,886)
折舊及攤銷		<b>(801,432)</b>	(906,334)
經營租金開支		<b>(440,542)</b>	(424,037)
其他經營開支		<b>(1,265,784)</b>	(1,333,974)
其他收益及虧損		<b>499,944</b>	1,091,398
經營利潤		<b>3,007,175</b>	2,749,613
融資成本	8	<b>(1,010,188)</b>	(924,616)
應佔以下各方損益：			
合營企業		<b>(1,218)</b>	(79)
聯營公司		<b>29,082</b>	27,707
除稅前利潤		<b>2,024,851</b>	1,852,625
所得稅開支	9	<b>(897,630)</b>	(584,216)
本年利潤		<b>1,127,221</b>	1,268,409
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		<b>799,403</b>	1,071,973
非控股股東權益		<b>327,818</b>	196,436
		<b>1,127,221</b>	1,268,409
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	11		
基本		<b>人民幣15.55分</b>	人民幣20.85分
—本年利潤產生		<b>人民幣15.55分</b>	人民幣20.85分
攤薄		<b>人民幣15.55分</b>	人民幣20.85分
—本年利潤產生		<b>人民幣15.55分</b>	人民幣20.85分

綜合全面收益表  
截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年利潤	<u>1,127,221</u>	<u>1,268,409</u>
其他全面收益		
以後期間將被重新分類至損益的 其他全面收益：		
可供出售權益投資：		
公允價值變動	-	(163,700)
所得稅影響	-	40,924
	-	(122,776)
界定退休福利計劃	<u>(683)</u>	<u>(438)</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>(3,259)</u>	<u>23,164</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	<u>(95,856)</u>	-
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>(444,516)</u>	-
所得稅影響	<u>111,129</u>	-
物業重估收益	<u>1,594,911</u>	840,676
所得稅影響	<u>(398,728)</u>	<u>(210,169)</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>766,940</u>	<u>630,507</u>
年度除稅後其他全面收益	<u>762,998</u>	<u>530,457</u>
年度除稅後全面收益總額	<u>1,890,219</u>	<u>1,798,866</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	<u>1,502,772</u>	1,331,100
非控股股東權益	<u>387,447</u>	<u>467,766</u>
	<u>1,890,219</u>	<u>1,798,866</u>

綜合財務狀況表  
2018年12月31日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,918,778	10,937,682
投資物業		16,334,049	12,890,379
土地租賃預付款項		4,417,142	4,813,295
商譽		1,395,097	1,409,574
其他無形資產		50,611	39,594
於合營企業投資		1,703	921
於聯營公司投資		2,129,808	1,839,748
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		1,312,915	-
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		208,080	-
可供出售權益投資		-	2,937,478
預付款項		424,646	357,358
遞延稅項資產		587,435	576,534
		<u>36,780,264</u>	<u>35,802,563</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		234,870	236,103
持有待售已落成物業		1,371,672	922,108
發展中物業		5,686,270	5,886,069
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		144	212
應收貿易款項		6,800	7,991
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,382,845	3,209,654
已抵押存款		201,948	310,322
現金及現金等價物		3,304,911	1,456,783
		<u>14,189,460</u>	<u>12,029,242</u>
<b>流動資產總額</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	12	3,757,829	2,953,491
已收按金、應計費用及其他應付款項		9,254,049	7,583,674
計息銀行貸款及其他借款		7,083,421	8,721,632
應繳所得稅		529,953	336,676
應付股息		433	433
		<u>20,625,685</u>	<u>19,595,906</u>
<b>流動負債總額</b>			
<b>流動負債淨額</b>			
		<u>(6,436,225)</u>	<u>(7,566,664)</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>30,344,039</u>	<u>28,235,899</u>

綜合財務狀況表(續)  
2018年12月31日

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	11,158,502	11,017,391
遞延稅項負債	3,882,199	3,416,085
其他長期負債	204	6,117
退休福利撥備	8,248	8,133
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	15,049,153	14,447,726
	<hr/>	<hr/>
資產淨額	15,294,886	13,788,173
	<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>		
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	11,784,317	10,556,491
	<hr/>	<hr/>
	12,300,008	11,072,182
	<hr/>	<hr/>
非控股股東權益	2,994,878	2,715,991
	<hr/>	<hr/>
權益總額	15,294,886	13,788,173
	<hr/>	<hr/>

## 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2018年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣6,436,225,000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2019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2018年12月31日，本集團的未動用信貸融資額度為人民幣1,410,000,000元；及
- (4) 於2018年12月31日後，本集團已取得於一年內到期的新增銀行融資，總額為人民幣200,000,000元。

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。

## 合併基準

該等綜合財務報表由本集團截至2018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2號(修訂本)	以股份付款交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號(修訂本)	在國際財務報告準則第4號保險合約下應用國際財務報告準則第9號金融工具
國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益
國際財務報告準則第15號(修訂本)	澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收益
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易與預付代價
2014年至2016年週期的年度改進	國際財務報告準則第1號及國際會計準則第28號(修訂本)

除國際財務報告準則第4號(修訂本)及2014年至2016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2號(修訂本)處理三大範疇：歸屬條件對計量現金結算股份付款交易的影響；為履行僱員股份付款交易稅務責任而預扣若干金額的股份付款交易(附有淨額結算安排)的歸類；以及股份付款交易條款與條件修改令其歸類由現金結算變為權益結算的會計處理方法。該等修訂釐清，計量權益結算股份支付時歸屬條件的入賬方法，亦適用於現金結算股份支付。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為履行僱員股份付款交易稅務責任而預扣若干金額的股份付款交易(附有淨額結算安排)，將整項歸類為權益結算股份付款交易。此外，該等修訂亦釐清，倘若現金結算股份支付的條款條件有所修改，令其成為權益結算股份付款交易，該交易自修訂日期起作為權益結算交易入賬。由於本集團並無任何以現金償付的股份付款交易，亦無具有預扣稅淨額結算特徵的股份付款交易，故有關修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成影響。
- (b) 國際財務報告準則第9號金融工具取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，將金融工具的三大會計處理範疇：分類及計量以及減值合併。

本集團已於其後應用國際財務報告準則第9號，並已對2018年1月1日適用年初權益結餘確認過渡性調整。因此，比較資料並無重列，並繼續根據國際會計準則第39號匯報。

### 分類及計量

以下資料載列於財務狀況表採納國際財務報告準則第9號的影響，包括以國際財務報告準則第9號預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代國際會計準則第39號所產生的信貸虧損計量的影響



於2018年1月1日根據國際會計準則第39號的賬面值與根據國際財務報告準則第9號匯報的結餘對賬如下：

	附註	國際會計準則 第39號計量			國際財務報告準則 第9號計量		
		類別	金額	重新分類	預期 信貨虧損	金額	類別
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>金融資產</b>							
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		不適用	-	2,187,462	-	2,187,462	FVOCI <sup>1</sup>
由：可供出售投資	(i)		-	2,187,462	-		
可供出售投資		AFS <sup>2</sup>	2,937,478	(2,937,478)		-	不適用
至：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	(i)			(2,187,462)	-		
至：以公允價值計量且其 變動計入損益的金融資產	(ii)			(750,016)	-		
應收貿易款項	(iii)	L&R <sup>3</sup>	7,991	-	(1,636)	6,355	AC
計入預付款項、其他應收款 項及其他資產的金融資產		L&R	3,209,654	-	(31,039)	3,178,615	AC
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產		FVPL <sup>5</sup>		750,016		750,016	FVPL
由：可供出售投資	(ii)			750,016			
已抵押存款		L&R	298,522	-	-	298,522	AC
現金及現金等價物		L&R	1,686,034	-	-	1,686,034	AC
總資產			<u>47,831,805</u>	<u>-</u>	<u>(32,675)</u>	<u>47,799,130</u>	
<b>金融負債</b>							
應付貿易款項及票據		AC <sup>4</sup>	2,953,491	-	-	2,953,491	AC
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債		AC	7,583,674	-	-	7,583,674	AC
計息銀行貸款及其他借款		AC	19,739,023	-	-	19,739,023	AC
負債總額			<u>31,625,148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,625,148</u>	

<sup>1</sup> FVOCI：以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

<sup>2</sup> AFS：可供出售投資

<sup>3</sup> L&R：貸款及應收款項

<sup>4</sup> AC：按攤餘成本計量的金融資產或金融負債

<sup>5</sup> FVPL：以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債

附註：

- (i) 本集團已議決不可撤回地指定若干過往可供出售權益投資為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。
- (ii) 由於該等非權益投資未能通過國際財務報告準則第9號的合約現金流量特性測試，故本集團將其先前分類為可供出售投資的未上市投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。
- (iii) 「國際會計準則第39號計量—金額」一項下的應收貿易款項的賬面淨值指採納國際財務報告準則第15號進行調整後但於計量預期信貸虧損前的金額。

### 減值

下表為將根據國際會計準則第39號的年初減值撥備總額調整至根據國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損撥備的過程。

	於2017年12月31日 根據國際 會計準則第39號 的減值撥備 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年1月1日 根據國際財務 報告準則第9號的 預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
應收貿易款項	19,338	1,636	20,974
計入預付款項、其他應 收款項及其他資產 的金融資產	17,561	31,039	48,600
	<u>36,899</u>	<u>32,675</u>	<u>69,574</u>

## 對儲備及留存盈利的影響

改用國際財務報告準則第9號對儲備及留存盈利的影響如下：

	儲備及留存盈利 人民幣千元
根據國際財務報告準則第9號的資產重估儲備(包括根據國際會計準則第39號的可供出售投資重估儲備)	
根據國際會計準則第39號於2017年12月31日的結餘	2,470,908
重新計量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(先前根據國際會計準則第39號按成本計量)	67,064
有關上述的遞延稅項	(16,766)
有關上述的非控股股東權益	(20,200)
	<hr/>
根據國際財務報告準則第9號於2018年1月1日的結餘	2,501,006
留存盈利	
根據國際會計準則第39號於2017年12月31日的結餘	5,941,344
根據國際財務報告準則第9號確認應收貿易款項的預期信貸虧損	(1,636)
根據國際財務報告準則第9號確認其他應收款項的預期信貸虧損	(31,039)
有關上述的遞延稅項	8,169
	<hr/>
根據國際財務報告準則第9號於2018年1月1日的結餘	5,916,838

- (c) 國際財務報告準則第15號及其修訂本取代了國際會計準則第11號建造合約、國際會計準則第18號收入及相關解釋，且除有限例外情況外，其適用於所有客戶合約收益。國際財務報告準則第15號建立一個新五步模式，以入賬處理客戶合約收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則是為計量及確認收益提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括收入總額的分拆、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於不同時期的變動，以及重大判斷及估計。

本集團已透過採用經修訂的採納追溯法採納國際財務報告準則第15號。根據此方法，本集團可對於首次應用日期的所有合約或僅對於該日尚未完成的合約應用該準則。本集團已選擇僅對於2018年1月1日尚未完成的合約應用該準則。

首次應用國際財務報告準則第15號的累計影響被視為對2018年1月1日年初結餘的調整。因此，比較資料並無重列，並繼續根據國際會計準則第11號、國際會計準則第18號及相關解釋進行匯報。

下文載列採納國際財務報告準則第15號對2018年1月1日各項財務報表項目金額的影響：

	附註	增加 人民幣千元
<b>資產</b>		
持有待售已落成物業	(i)	29,772
<b>負債</b>		
已收按金、應計費用及其他應付款項	(i)	29,772

下文載列採納國際財務報告準則第15號對2018年12月31日及截至2018年12月31日止年度各項財務報表項目金額造成的影響。採納國際財務報告準則第15號並無對其他全面收益或本集團的經營、投資及融資現金流量造成影響。第一列顯示根據國際財務報告準則第15號錄得的金額，而第二列則顯示國際財務報告準則第15號並無獲採納的情況下的金額：

截至2018年12月31日止年度的綜合損益表：

		根據以下準則得出的金額		
	附註	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	過往的國際 財務報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
收入	(i)	6,117,247	6,090,702	26,545
銷售成本	(i)	<u>(2,225,826)</u>	<u>(2,199,281)</u>	<u>(26,545)</u>
毛利		3,891,421	3,891,421	-
融資成本	(iii)	(1,010,188)	(987,562)	(22,626)
除稅前利潤		2,024,851	2,047,477	(22,626)
所得稅開支		<u>(897,630)</u>	<u>(903,287)</u>	<u>5,657</u>
本年利潤		<u>1,127,221</u>	<u>1,144,191</u>	<u>(16,970)</u>
以下人士應佔：				
母公司權益持有人		799,403	816,373	(16,970)
非控股股東權益		<u>327,818</u>	<u>327,818</u>	<u>-</u>
		<u>1,127,221</u>	<u>1,144,191</u>	<u>(16,970)</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利				
基本		<u>人民幣15.55分</u>	<u>人民幣15.55分</u>	<u>-</u>
攤薄		<u>人民幣15.55分</u>	<u>人民幣15.55分</u>	<u>-</u>

於2018年12月31日的綜合財務狀況表：

	附註	根據以下準則得出的金額		
		國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	過往的國際 財務報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
發展中物業	(i)	5,686,270	5,576,377	109,893
遞延稅項資產	(i)	587,436	581,780	5,656
總資產		6,273,706	6,158,157	115,549
已收按金、應計費用及 其他應付款項	(i)、(ii)	8,455,686	8,323,167	132,519
負債總額		8,455,686	8,323,167	132,519
資產淨額		15,294,886	15,311,856	(16,970)
留存盈利	(i)、(iii)	11,784,317	11,801,287	(16,970)
權益總額		15,294,886	15,311,856	(16,970)

於2018年1月1日的調整性質以及於2018年12月31日的財務狀況表及截至2018年12月31日止年度的損益表出現顯著變動的原因載列如下：

(i) 物業銷售的會計處理

於過往報告期間，當重大風險和回報在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團就物業銷售進行會計處理，而非按建造進度陸續進行。

根據國際財務報告準則第15號，本集團與客戶就物業銷售訂立的合約一般包括一項履約責任，而本集團已得出結論，物業銷售收入應於資產控制權轉讓至客戶時(一般為交付時，此乃根據現有銷售合約的合約條款)確認。因此，採納國際財務報告準則第15號並未對收入確認的時間產生影響。

於過往報告期間，就預售物業自客戶取得的所得款項呈列為遞延收入，且所收墊款並無應計任何利息。

根據國際財務報告準則第15號，對於客戶付款期間與所承諾的貨物或服務轉讓期間不同的合約，交易價格及銷售收入金額將根據融資組成部分的影響進行調整(倘重大)。考慮到客戶付款與向客戶轉讓物業之間的時間長短以及市場現行利率，本集團認為，該等合約存在重大融資組成部分。交易價格經計及重大融資組成部分後貼現。本集團就具有重大融資組成部分的已收客戶墊款的利息確認合約負債。此外，預售物業所得遞延收入的尚未償還客戶墊款結餘已重新分類為合約負債。

2018年1月1日的財務狀況表經重列後，分別導致確認合約負債人民幣1,280,812,000元、持有待售已落成物業增加人民幣29,772,000元及預售物業所得墊款減少人民幣1,251,040,000元。

(ii) 預收客戶代價

採納國際財務報告準則第15號前，本集團將銷售預付卡的預收客戶代價確為遞延收入，並計入已收按金、應計費用以及其他應付款項及應計費用。根據國際財務報告準則第15號，有關金額獲分類為合約負債，並計入按金、應計費用及其他應付款項

因此，採納國際財務報告準則第15號後，本集團將於2018年1月1日的預收客戶代價人民幣1,148,665,000元由遞延收入重新分類為2018年1月1日的合約負債。

於2018年12月31日，根據國際財務報告準則第15號，銷售預付卡的預收客戶代價人民幣1,306,714,000元已由遞延收入重新分類為合約負債。

(iii) 其他調整

除上述調整外，本集團已按需要調整稅項及融資成本等主要財務報表的其他項目。

- (d) 國際會計準則第40號(修訂本)澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該修訂本列明，物業在符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途出現變動時，其用途即屬有所變動。單憑管理層對物業用途的意向變動不足以證明其用途有所變動。該修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成影響。
- (e) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號在應用國際會計準則第21號時為在實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下釐定交易日期的方式提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項存在多筆預付款項或預收款項，實體應就每筆付款或預收代價釐定交易日期。由於本集團釐定初步確認非貨幣性資產或非貨幣性負債所用匯率的會計政策與該詮釋提供的指引一致，故該詮釋並無對本集團的財務報表造成影響。

## 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 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號(修訂本)	負值賠償的預付條款 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	保險保約 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或償付 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 強制生效日期待定，惟可予應用

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。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第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—詮釋第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，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則訂明給予承租人兩項選擇性租賃確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合國際會計準則第40號投資物業的定義，或與重估模式適用的某類別物業、廠房及設備有關，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會因租賃負債利息而增加，以及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的歸類原則，對所有租賃進行歸類，並區分經營租賃與融資租賃。與國際會計準則第17號相比，國際財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出更廣泛的披露。承租人於應用該項準則時，可選擇進行全面追溯採用，或經調節的追溯採用。本集團將自2019年1月1日起採納國財務報告準則第16號。本集團計劃採納國際財務報告準則第16號的過渡條文，以確認首次採納的累計影響作為對2019年1月1日的留存盈利年初結餘的調整，且將不會重列比較數據。此外，本集團計劃對過往應用國際會計準則第17號識別為租賃的合約應用新規定，並按餘下租賃付款現值計量租賃負債(使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現)。資產使用權將按租賃負債金額計量，並按任何緊接首次應用日期前於財務狀況表確認的租賃相關預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團計劃就租期於首次應用日期12個月內終止的租賃合約採用相關標準容許的豁免情況。於2018年，本集團已詳細評估採納國際財務報告準則第16號的影響。本集團估計，人民幣2,811,870,000元的使用權資產及人民幣2,811,870,000元的租賃負債將於2019年1月1日確認。

國際會計準則第1號及國際會計準則第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。



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。本集團預期於2019年1月1日採納該等修訂本，並使用修訂本的過渡性規定，根據2019年1月1日所存在的事實及情況評估其就該等長期權益的業務模式。本集團亦有意於採納該等修訂後，採用前期重列比較資料的寬免。

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。該詮釋將於日後在不利用後見之明的情況下全面追溯應用，或按應用的累積影響追溯應用(作為首次採納當日年初權益的調整，且並不會重列比較資料)。本集團預期自2019年1月1日起採納該詮釋。該詮釋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、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 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
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入：</b>					
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
<b>銷售成本</b>					
僱員開支	(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
<b>經營利潤</b>					
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
<b>除稅前利潤／(虧損)</b>					
所得稅開支	(689,908)	(206,984)	(738)	-	(897,630)
<b>本年利潤／(虧損)</b>					
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>
<b>其他分部資料：</b>					
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*	92,308	1,490,326	420	-	1,583,054

\* 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
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入：</b>					
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
<b>銷售成本</b>					
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企業損益	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>
<b>以下人士應佔：</b>					
母公司權益持有人	809,122	(366,828)	629,679	–	1,071,973
非控股股東權益	<u>230,867</u>	<u>(33,920)</u>	<u>(511)</u>	<u>–</u>	<u>196,436</u>
	<u>1,039,989</u>	<u>(400,748)</u>	<u>629,168</u>	<u>–</u>	<u>1,268,409</u>
<b>其他分部資料：</b>					
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)
處置以公允價值計量且其變動 計入損益的權益投資的收益	(89,605)	–	–	–	(89,605)
處置可供出售的 權益投資的收益	(312,441)	–	–	–	(312,441)
商譽減值	183,081	–	–	–	183,081
於聯營公司投資	1,839,748	–	–	–	1,839,748
資本開支*	<u>214,375</u>	<u>1,034,182</u>	<u>26,460</u>	<u>–</u>	<u>1,275,017</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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	2,022,848	2,105,513
直銷	1,794,280	1,759,881
物業銷售	1,001,608	871,873
經營百貨店的管理費收入	755	2,002
來自其他渠道的收入		
投資物業租金收入	412,928	306,488
出租商舖的租金收入	710,026	566,498
其他	174,802	144,384
	<u>6,117,247</u>	<u>5,756,639</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：

	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	<u>1,828</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。

於2018年12月31日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	2018年 人民幣千元
一年內	3,134,634
超過一年	<u>164,767</u>
	<u><b>3,299,401</b></u>

預期於超過一年確認的餘下履約責任與具有重大融資部分且須於兩年內達成的銷售物業有關。所有其他餘下履約責任預期將於一年內確認。以上披露的金額並不包括受限制的可變代價。

## 5. 其他收入

	2018年 人民幣千元	2017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	845,658	727,673
—促銷收入	545,359	443,116
—信用卡手續費	200,622	170,992
利息收入	64,395	33,327
其他	<u>75,630</u>	<u>42,569</u>
	<u><b>1,731,664</b></u>	<u><b>1,417,677</b></u>

## 6. 銷售成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,583,376	1,551,098
已售物業成本	624,431	687,532
其他	18,019	17,240
	<u>2,225,826</u>	<u>2,255,870</u>

## 7. 僱員開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資及薪金	517,243	509,551
退休福利	66,359	63,028
其他僱員福利	24,494	23,307
	<u>608,096</u>	<u>595,886</u>

## 8. 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行貸款利息	1,234,426	1,186,616
自合約收入的利息開支	22,626	—
	<u>1,257,052</u>	<u>1,186,616</u>
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額 減：已資本化利息	<u>(246,864)</u>	<u>(262,000)</u>
	<u>1,010,188</u>	<u>924,616</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2018年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5%(2017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%(2017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49,219,000元的土地增值稅已於截至2018年12月31日止年度自綜合損益表內扣除(2017年：人民幣24,164,000元)。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期—企業所得稅	686,316	536,995
即期—土地增值稅	49,219	24,164
遞延	162,095	23,057
年內稅務開支總額	<u>897,630</u>	<u>584,216</u>

## 10. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股3.64港仙(2017年：3.88港仙)	<u>159,881</u>	<u>160,796</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799,403,000元(2017年：人民幣1,071,973,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(2017年：5,140,326,000股)計算。

本集團於截至2018年及2017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：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
90天以內	3,211,374	2,298,222
91天至180天	133,195	117,409
181天至360天	152,632	130,795
360天以上	260,628	407,065
	<u>3,757,829</u>	<u>2,953,491</u>

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內結清。

於2018年12月31日，本集團的應付票據為人民幣678,700,000元(2017年12月31日：人民幣18,000,000元)。

## 13. 報告期後事項

- i. 根據深圳茂業商廈有限公司(簡稱「茂業商廈」)於2016年1月5日發行的公司債券募集說明書相關條款，茂業商廈已於(i) 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。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元公司債券品種二發行在外。
- ii. 於2019年2月15日，董事會宣佈，本公司的全資附屬公司包頭市茂業東正房地產開發有限公司(簡稱「包頭茂業東正」)於2018年3月23日至2019年2月15日期間，已於市場上進行一連串交易，收購茂業商業股份有限公司(簡稱「茂業商業」)的股份合計25,956,157股，佔茂業商業截至其公告日期已發行股本約1.5%，總代價約為人民幣149,900,000元(不包括交易成本)。每股茂業商業股份的平均收購成本約為人民幣5.78元。收購股份後，本集團於茂業商業的持股比例由81.69%增加至82.73%。



## 管理層討論與分析

### 一、宏觀經濟概覽

2018年，中國面對嚴峻的國際形勢和國內艱巨的改革發展任務，按照高品質發展總要求、以深化供給側結構性改革為主線，統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險各項工作，當前中國經濟運行在合理區間，雖穩中有變、變中有憂，但總體保持平穩、穩中有進的發展態勢。國內生產總值突破人民幣90萬億元，同比增長6.6%，繼續保持了穩定增長的趨勢。

經濟結構持續優化，消費連續五年成為經濟增長第一動力，對經濟增長貢獻率為76.2%，比去年提高18.6個百分點。雖然基建投資的增速有明顯回落，但製造業、房地產、民間投資穩定，服務消費需求旺盛；居民收入增長與經濟增長同步，城鄉居民收入差距逐漸收縮。

根據相關報告資料，2018年全國百家重點大型零售企業零售額同比增長0.7%，增速放緩。百貨及商超持續關店調整，百貨紛紛轉型購物中心；企業打通線上線下商業板塊的多渠道推廣，但新零售發展不及預期；多家外資品牌中國市場遇阻後徹底退出；零售行業正處於關鍵變革時期，市場競爭激烈，優勝劣汰。

### 二、運營情況回顧

2018年，在我國經濟結構大調整的背景下，本集團深化經營模式改革，多舉並進釋放營銷活力，提高經營效益，與此同時，強化管控措施，降本控費。2018年本集團實現經營收入人民幣7,848.9百萬元，同比增長9.4%；實現歸屬母公司權益持有人的淨利潤人民幣799.4百萬元，同比減少25.4%；每股基本盈利人民幣15.6分，同比減少25.4%。

此外，本集團持續關注市場變化，積極擁抱新零售帶來的機遇，推動數據驅動精細化運營，加速非核心資產處置，主要體現在以下方面：

## 1. 深化經營模式改革，收入結構逐步調整

隨著行業及消費市場的不斷變化，集團持續深化經營調整，推動業績增長。首先，調整收入結構，通過減少聯營面積，增加租賃面積，收入結構轉向更穩定的租金模式。在此策略下，2018年集團門店的租賃收入達人民幣1,003.2百萬元，同比增長31.1%。

其次，持續優化品類組合，增加兒童、教育、餐飲、化妝品等高毛利品類比重，調整品牌招商策略，注重引進高性價比、年輕、潮流的品牌，滿足當下主流消費人群的需求。

## 2. 購物中心化轉型顯著，助力提高經營效益

本集團持續關注及順應當前的消費需求變化，穩健推進百貨門店的購物中心化，根據當地消費者的需求特點、商圈的實際情況，提供特色化、差異化的服務，從而不斷改善實體店服務體驗及經營效益。打造特色主題街區，提高配套設施比例，滿足消費者體驗需求，提升門店聚客能力。同時，改善門店導視功能，提升購物體驗，旨在促進門店效益提升。

報告期內，集團已完成包含無錫購物中心、內蒙古維多利時代廣場、太原茂業天地及成都茂業天地4個門店在內的購物中心轉型，且購物中心化策略逐漸顯示成效。其中，太原茂業天地實施了「購物中心+百貨」經營模式，帶動了客流上升和購買率的提升。成都茂業天地的購物中心轉型有效推動其專櫃佣金和促銷宣傳收入大幅提高。

### 3. 以消費者為中心，數據驅動精細化運營，擁抱新零售發展所帶來的機遇

報告期內，集團密切關注零售行業發展的新趨勢，結合創新思維與互聯網技術，打造「互聯網+」茂業數字生活圈，貫穿線下實體業務，進行深度融合。截至2018年12月31日，集團已有18個線上產品專案，覆蓋九個省、19個城市、兩個直轄市，涵蓋百貨門店、購物中心、寫字樓、酒店、物業等多種形態。

集團構建以消費者為中心的營銷體系及全新的會員管理系統，對全渠道的數據進行整合，實現構建清晰的會員畫像，並通過標籤維度的不斷精細化及資料演算法的不斷優化，最終實現會員精準畫像洞察。在此基礎上，集團已開展精準營銷，並可根據會員的消費習慣、流覽時間、個人喜好、選購品類、消費能力等，定制多個不同時間段的不同信息範本，在不同情況下推送營銷信息。截至2018年12月31日，「茂樂惠」APP共實現線上銷售額人民幣367.6百萬元。

此外，集團已開始在部分門店測試推廣數據驅動精細化運營，通過門店的客戶群、消費能力、品類品牌、周邊競品市場情況等數據，分析建模，實現資料驅動公司決策、品牌策略及行銷活動調整。此外，集團還針對購物中心自主研發了「秒收銀」小程序，其主要功能是對購物中心實行全流程管理，可實現購物中心的管理與百貨門店的管理一樣精細，還可以將傳統的付款時間縮短至數秒，有助於改善消費者的購物體驗，減少跑單率。

與此同時，集團還通過「小紅茂」APP助力商戶提高管理效率與銷售業績，如：促銷折扣管理、快付收銀的線上用戶端支援、商戶銷售報告、每日銷售預警、精細化多渠道的廣告投放、供應商數據核查等功能。另外，集團已開始對供應商提供一體化精準營銷的收費服務。截至2018年12月31日，「小紅茂」APP已在全國所有門店上線，累計用戶達5.4萬餘人，日活躍用戶超過0.4萬餘人，每日啟動次數約3.4萬餘次。

#### **4. 全力推進租售並舉策略，去庫存取得重要進展**

2018年，房地產政策調控使公司面臨的宏觀經濟環境愈加複雜化。在金融財政政策定向「寬鬆」的同時，房地產調控政策仍然「從緊」。在全國房地產市場整體承壓、業績下滑的情況下，集團積極調整策略，逆勢增長。報告期內，地產合同預售款項取得了大幅增長，錄得人民幣3,016.9百萬元，同比增長約81.4%。由於部分合同未能達到收入確認條件，本期結轉銷售收入為人民幣1,001.6百萬元，同比增長14.9%。

上述成果主要得益於集團全力推進租售並舉策略，抓住市場機會。根據各個專案特點及當地市場情況制定有效的針對性銷售方案；大力拓展地產銷售及租賃渠道；就關鍵行銷管理崗位引進優秀人才；加快佣金的結算支付速度，從而提高員工的積極性；同時加大物業的出租力度，並且利用其帶租優勢轉租為售，盤活資產，加快去庫存進度。

#### **5. 強化管控措施，降本控費，持續完善公司治理**

在成本管控方面，集團維持門店自持物業比例高達76.0%，含關連方租賃比例達到83.7%，有效減弱租金市場價格波動的影響，把控費用支出。同時，公司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。

在企業風險管控方面，集團運用電子資訊技術處理風險管控工作，對財務系統進行精細化管理，加強財務部門和法務部門的緊密合作，同步進行風險管控，完善公司治理。具體包括對關鍵結點進行把控，交叉驗證以及人員監督等措施，推進關聯方對賬管理和在建工程台賬管理等重點工作。

### 三、未來展望

2019年，我國經濟發展面臨的外部環境和2018年相比更為複雜嚴峻。與此同時，供給側結構性改革對穩定經濟的效應將繼續顯現，本集團將繼續保持穩健的策略，把握新零售發展所帶來的機遇，同時關注經營規模及效益的提升，積極開拓多元化的零售業態，優化運營，加強降本控費等，全力推動本集團的健康可持續發展，以期為股東爭取更佳的回報，主要關注以下幾點工作的開展：

1. 繼續推動門店購物中心化策略的實施，全面落實2019年門店改造工作。注重發掘門店的業績增長潛力，強調區域內門店的協同效應，進一步鞏固戰略區域的龍頭地位。
2. 積極捕捉消費新趨勢，圍繞主題、場景、品牌、模式和服務進行創新，迎合消費者的體驗式購物需求，注重發展高毛利、高增長的業態和品類，發揮招商及資源整合能力的優勢，從而持續推動門店經營效益的提升。
3. 充分運用集團豐富的商業地產資源和管理經驗，通過品牌輸出、資源嫁接、運營管理等手段，並借助內容賦能與資料化運營，開拓輕資產輸出模式。
4. 加快茂業數字化的全面應用，加速實現全面資料驅動精細化運營的步伐，推進茂業新零售模型升級。進一步加強線上行銷，並鼓勵引導消費者自取，將線上流量轉化為線下消費，拉動門店客流量。
5. 加強對於低效與非核心資產的價值分析、管理與監督，並結合集團戰略規劃和商業計畫，以市場為導向，資產效益最大化為目標，優化處置組合，加大處置力度，進而達到盤活資產的目的。
6. 集團積極對接境內外多層次資本市場，嘗試創新融資工具，搶抓機遇，努力構建多層次、多元化、互補型的融資渠道，控制融資成本，進一步優化債務結構。

## 主要門店表現<sup>1</sup>

店名	銷售所得 款項及租賃 收入總額 (人民幣千元)	店齡 <sup>2</sup> (年)	經營面積 (m <sup>2</sup> )
1 深圳華強北店	1,963,278	15.3	63,243
2 光華店	974,858	9.1	67,914
3 深圳東門店	868,483	21.8	40,709
4 維多利商廈	831,894	15.7	44,221
5 維多利國際廣場	803,751	11.0	116,347
6 深圳南山店	790,641	9.3	44,871
7 太原茂業天地	682,359	2.1	246,224
8 泰州第一百貨	675,776	9.3	40,358
9 成都茂業天地	561,770	13.6	87,309
10 維多利購物中心	524,888	12.3	63,695
11 現代購物廣場	453,177	8.6	36,897
12 秦皇島金都店	441,700	10.3	46,610
13 人東店	409,826	20.3	31,078

註：

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 店齡乃計算至2018年12月31日。

## 財務回顧

### 銷售所得款項及租賃收入總額

截至2018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15,787.8百萬元，較2017年增加0.5%。銷售所得款項及租賃收入總額的增加主要由於百貨門店購物中心化初見成效，租賃收入大幅增長所致。同店銷售所得款項及租賃收入為人民幣15,700.6百萬元，較2017年增加0.1%。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<b>12,990,329</b>	13,186,780
直銷收入	<b>1,794,280</b>	1,759,881
租賃收入	<b>1,003,153</b>	765,188
銷售所得款項及租賃收入總額	<b>15,787,762</b>	15,711,849

截至2018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82.3%，直銷業務佔11.4%，租賃收入佔6.3%。截至2018年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣12,990.3百萬元，較2017年同期減少1.5%，租賃收入為人民幣1,003.2百萬元，較2017年增加31.1%。

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		
	截至十二月三十一日止年度		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	增長率 %
華東	<b>1,925,452</b>	1,981,681	-2.8%
華南	<b>4,419,351</b>	4,133,221	6.9%
西南	<b>3,166,855</b>	3,271,923	-3.2%
北方	<b>6,276,104</b>	6,325,024	-0.8%
合計	<b>15,787,762</b>	15,711,849	0.5%

截至2018年12月31日，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔34.2%(2017年：34.5%)，珠寶首飾品佔16.5%(2017年：15.6%)，休閒運動佔11.4%(2017年：10.9%)，化妝品佔9.0%(2017年：7.8%)，皮鞋皮具佔8.3%(2017年：9.2%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔20.6%(2017年：22.0%)。

截至2018年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣6,117.2百萬元，較2017年人民幣5,756.6百萬元增加人民幣360.6百萬元。收入增加的主要原因是(1)百貨門店購物中心化初見成效，租金收入大幅增長；以及(2)本集團的滁州國潤、淮安置業和茂業豪園地產項目取得進展，收入顯著增加所致。

### **其他收入**

截至2018年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,731.7百萬元，較2017年的人人民幣1,417.7百萬元增加人民幣314.0百萬元。其他收入增加的主要原因是主營業務收入增長所帶來的相關行政與管理費收入、促銷收入大幅上升。

### **銷售成本**

截至2018年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣2,225.8百萬元，較2017年的人人民幣2,255.9百萬元減少1.3%。銷售成本下降的主要原因是(1)地產項目的銷售成本較低；及(2)百貨門店購物中心初見成效，收入成本結構發生變化。

### **僱員開支**

截至2018年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣608.1百萬元。與2017年人民幣595.9百萬元相比增加2.0%，主要原因是部分子公司人工成本增加所致。

### **折舊及攤銷**

截至2018年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣801.4百萬元，較2017年人民幣906.3百萬元相比減少11.6%。主要由於2017年末維多利摩爾城轉投資性房地產並採用公允價值模式進行後續計量。

### **經營租金開支**

截至2018年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣440.5百萬元，較2017年人民幣424.0百萬元增加3.9%。主要原因是部分門店場地租賃費同比增加。



## 其他經營開支

截至2018年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,265.8百萬元，較2017年人民幣1,334.0百萬元減少5.1%。其他經營開支佔銷售所得款項及租金收入總額的比例下降。

## 其他收益

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得其他收益為人民幣499.9百萬元，較2017年人民幣1,091.4百萬元相比減少了54.2%，主要原因是本集團2017年出售中嘉博創部分股權獲得較大的一次性投資收益。

## 經營利潤

截至2018年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣3,007.2百萬元，較2017年人民幣2,749.6百萬元增加了9.4%。主要原因是(1)百貨門店向購物中心轉型，租金收入大幅增長；(2)本集團的滁州國潤、淮安置業和茂業豪園地產項目取得進展，收入顯著增加；以及(3)維多利摩爾城轉投資性房地產並採用公允價值模式進行後續計量以及部分資產到期停止折舊，折舊費大幅下降。

## 融資成本

截至2018年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣1,010.2百萬元，較2017年人民幣924.6百萬元增加了9.3%。主要由於本期新增貸款利率較前期上升所致。

## 所得稅

截至2018年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣897.6百萬元，較2017年人民幣584.2百萬元相比增加了53.6%。所得稅增加主要由於本期經營性利潤總額增加所致。

## 本年利潤

基於上述原因，截至2018年12月31日止年度：

- 本年度淨利潤為人民幣1,127.2百萬元，較2017年減少了11.1%；
- 剔除非經營性損益\*的影響，本年度淨利潤為人民幣752.3百萬元，而2017年為人民幣449.9百萬元，同比增加了67.2%。

\* 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2018年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣3,304.9百萬元，較截止2017年12月31日止人民幣餘額1,456.8百萬元增加了人民幣1,848.1百萬元。主要現金流入與現金流出載列如下：

- (1) 經營活動產生的淨現金流入人民幣4,895.3百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流入為人民幣275.8百萬元，其中主要包括：1)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540.5百萬元；2)質押銀行存款解押流入人民幣108.4百萬元；3)出售大商股份和申萬宏源股票流入人民幣401.2百萬元；4)物業及設備、在建投房和土地的投入合計流出人民幣518.8百萬元；5)支付有關收購優依購38.24%股權的代價，即人民幣193.4百萬元；6)茂業商業分配中小股東股利人民幣111.8百萬元；7)收到聯營公司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41.9百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣3,191.7百萬元，其中主要包括：1)銀行借款增加現金流入人民幣8,032.1百萬元；2)償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣9,531.1百萬元；3)利息支付而產生的現金流出約人民幣1,214.8百萬元；4)包頭茂業東正增持茂業商業股權現金流出約人民幣119.9百萬元；5)茂業國際控股有限公司分配股東股利人民幣177.5百萬元；及6)向同系附屬公司還款而產生淨現金流出約人民幣180.5百萬元。

## 計息負債

本集團於2018年12月31日銀行借款總額、美元優先擔保票據及公司債券約為人民幣18,241.9百萬元(2017年12月31日：人民幣19,739.0百萬元)，計息負債資產比<sup>1</sup>及淨計息負債權益比<sup>2</sup>分別為35.8%及97.7%(截至2017年12月31日：分別為41.3%及132.6%)。

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

於2011年12月14日，本集團之子公司泰州第一百貨商店股份有限公司(以下簡稱「泰州一百」)同溧陽豐聯置業發展有限公司(以下簡稱「豐聯公司」)簽訂《房屋租賃協定》(以下簡稱「協議」)，由泰州一百承租豐聯公司房屋用於經營茂業百貨溧陽平陵廣場店(以下簡稱「溧陽店」)。2014年12月19日，豐聯公司以泰州一百單方面解除協議為由向常州市中級人民法院提起訴訟，並於2018年7月17日變更訴訟請求，要求判令：泰州一百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元及利息。

該訴訟於2018年11月28日取得一審判決：常州市中級人民法院判決雙方租賃協定及補充協定於2014年11月30日解除，泰州一百賠償豐聯公司與房屋使用之相關費用人民幣66,611,996元、自2014年12月1日起按中國人民銀行同期貸款利率計算至付清之日止的利息以及案件相關手續費，駁回豐聯公司其他訴訟請求。泰州一百及豐聯公司均不服一審判決，並均已提出上訴。

經諮詢公司外部律師意見，公司管理層認為泰州一百提前閉店屬行權行為，並非一審判決的違約在先。由於案件現進入二審階段，一審判決尚未生效，公司管理層對該案件可能發生的損失或收益暫無法估計。

## 抵押資產

於2018年12月31日，本集團有抵押物的計息銀行借款為人民幣9,909.5百萬元，乃以成本模式計量的金額分別約為人民幣3,171.4百萬元、人民幣409.3百萬元、人民幣704.3百萬元的土地及樓宇、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7,693.1百萬元的投資性物業作抵押。

## 外匯風險

本公司因於2017年發行於2018年到期的3億美元優先擔保票據，及於2018年發行2年期的2.5億美元優先擔保票據，需承受匯率波動風險的影響。於報告期內，本集團錄得外匯損失淨額約人民幣128.2百萬元。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2018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2018年12月31日止年度的末期股息每股現金3.64港仙(「擬派末期股息」)(2017年：3.88港仙)，惟須待於2019年5月9日(星期四)舉行的本公司股東周年大會(「**2019年股東周年大會**」)批准方可作實。擬派末期股息將於2019年5月31日(星期五)以現金派付予2019年5月21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

於2018年10月9日，本公司提前贖回於2018年10月23日到期的利率為7.00%的300百萬美元優先擔保票據中的13.45百萬股，面值總額為13.45百萬美元，並已於到期日悉數完成贖回剩餘本金總額為286.55百萬美元的未償還票據，另加直至到期日應計利息。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2018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2019年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2019年5月6日(星期一)至2019年5月9日(星期四)(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2019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2019年5月3日(星期五)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2019年5月17日(星期五)至2019年5月21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2019年5月16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2018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2018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2018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2018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](http://www.hkexnews.hk))和本公司網站([www.maoye.cn](http://www.maoye.cn))刊發。載有上市規則附錄16所規定資料的截至2018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，2019年3月14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。