

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2013年12月31日 止年度全年業績公告

##### 摘要

- 銷售所得款項總額<sup>1</sup>增長至人民幣11,374.4百萬元，增幅2.8%，而特許專櫃銷售所得款項同店<sup>2</sup>增長至人民幣9,730.8百萬元，增幅4.4%。
- 經營收入總額達到人民幣4,623.6百萬元，增幅6.3%。
- 經營利潤為人民幣1,458.7百萬元，增幅6.5%。
- 息稅折舊攤銷前利潤為人民幣1,812.7百萬元，增幅5.8%。
- 擬派末期股息為每股3.0港仙。

##### 本集團之業績

- 母公司權益持有人應佔利潤為人民幣802.0百萬元，增幅0.03%。
- 剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤增加至人民幣685.9百萬元，增幅為2.6%。
- 年內每股基本盈利為人民幣15.5分。

## 百貨分部之業績

- 百貨分部的母公司權益持有人應佔利潤為人民幣761.6百萬元，上年同期為人民幣881.9百萬元，減少13.6%。

註：

- <sup>1</sup> 銷售所得款項總額是指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和。
- <sup>2</sup> 同店是指在上一個財政年度初已經開業或通過收購已合併於本集團財務報表的門店。

## 截至2013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」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2013年12月31日止年度之經審核綜合年度業績，以及2012年的比較數字如下：

## 綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	4	3,805,452	3,542,719
其他收入	5	818,141	807,139
經營收入總額		<u>4,623,593</u>	<u>4,349,858</u>
銷售成本	6	(1,425,243)	(1,444,402)
僱員開支	7	(444,232)	(369,699)
折舊及攤銷		(353,996)	(343,603)
經營租金開支		(218,285)	(237,245)
其他經營開支		(917,926)	(859,531)
其他收益		194,751	274,427
經營利潤		<u>1,458,662</u>	<u>1,369,805</u>
融資成本	8	(133,777)	(132,815)
應佔聯營公司損益		(452)	(76)
稅前利潤		<u>1,324,433</u>	<u>1,236,914</u>
所得稅	9	(411,319)	(338,360)
本年利潤		<u><u>913,114</u></u>	<u><u>898,554</u></u>
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		802,041	801,820
非控股股東權益		111,073	96,734
		<u><u>913,114</u></u>	<u><u>898,554</u></u>
母公司權益持有人應佔每股盈利	10		
基本			
— 本年利潤產生		<u>人民幣 15.5 分</u>	<u>人民幣 14.9 分</u>
攤薄			
— 本年利潤產生		<u>人民幣 15.5 分</u>	<u>人民幣 14.9 分</u>

綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度利潤	<u>913,114</u>	<u>898,554</u>
其他全面收益		
以後期間將被重分類至收益表的其他全面收益		
可供出售權益投資		
公允價值變動	(134,121)	(12,400)
已於綜合收益表實現之權益投資重分類調整	(78,635)	—
所得稅影響	<u>48,730</u>	<u>6,694</u>
	(164,026)	(5,706)
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>31,386</u>	<u>(1,055)</u>
年度除稅後其它全面收益	<u>(132,640)</u>	<u>(6,761)</u>
年度全面收益總額	<u>780,474</u>	<u>891,793</u>
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	669,401	795,059
非控制性股東權益	<u>111,073</u>	<u>96,734</u>
	<u>780,474</u>	<u>891,793</u>

綜合財務狀況表  
於2013年12月31日

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業，廠房及設備	4,870,979	4,240,296
投資物業	545,962	509,298
土地租賃預付款項	4,408,731	3,717,176
商譽	637,348	641,680
其它無形資產	4,571	5,818
於聯營公司投資	—	12,049
可供出售權益投資	825,469	960,150
預付款項	1,191,690	709,930
貸款及可應收賬款	—	107,500
遞延稅項資產	253,579	140,622
	<u>12,738,329</u>	<u>11,044,519</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	227,894	279,147
持有待售物業	763,762	620,549
發展中物業	4,676,226	4,069,573
按公允值計入損益的權益投資	887	959
應收貿易賬款	52,562	36,842
預付款、按金及其他應收款項	477,893	625,117
應收關聯方款項	114,933	96,654
已抵押存款	47,194	40,155
現金及現金等價物	978,447	1,482,500
	<u>7,339,798</u>	<u>7,251,496</u>

綜合財務狀況表(續)  
於2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	12	2,447,580	2,194,236
已收按金，應計費用及其它應付款項		2,685,580	1,930,509
計息銀行貸款及其它借款		1,751,494	3,081,072
可換股債券負債		12,023	869,681
應付關聯方款項		84,271	102,602
應付所得稅		167,636	131,802
流動負債總額		<u>7,148,584</u>	<u>8,309,902</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>191,214</u>	<u>(1,058,406)</u>
總資產減流動負債		<u>12,929,543</u>	<u>9,986,113</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其它借款		5,007,069	2,370,459
遞延稅項負債		591,610	570,775
非流動負債總額		<u>5,598,679</u>	<u>2,941,234</u>
資產淨額		<u>7,330,864</u>	<u>7,044,879</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本		467,449	480,407
可換股債券權益		56,546	119,125
儲備		5,214,581	4,970,984
擬派末期股息	11	123,571	100,143
		<u>5,862,147</u>	<u>5,670,659</u>
非控股股東權益		<u>1,468,717</u>	<u>1,374,220</u>
權益總額		<u>7,330,864</u>	<u>7,044,879</u>

## 財務報表附註

### 1. 公司資料

茂業國際控股有限公司於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位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，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。本集團主要於中國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京群島的Maoye Department Store Investment Limited和MOY International Holdings Limited。

### 2. 編製基準

截至2013年12月31日止年度的年度綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒布的國際財務報告準則以及香港公司條例之披露規定編製。

### 3. 經營分部資料

為方便管理，本集團的經營業務根據經營性質及所提供產品及服務組成及分開管理。三種業務分部的詳情概述如下：

- (a) 百貨店分部的經營包括特許專櫃、商品直銷以及用於向第三方出租百貨經營商用物業；
- (b) 物業發展分部，主要從事開發、銷售商用與住宅物業、以及用於向第三方出租百貨經營商用物業；及
- (c) 「其他」分部，主要包括本集團酒店經營及提供配套服務、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用作分配資源及評估績效的決策。分部績效是基於按經調整後可報告分部的歸屬於母公司權益持有人之淨利潤進行評估。

	經營百貨店	物業發展	其他	調整及抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2013年12月31日止年度

分部收入：

銷售予外部客戶	3,121,513	677,019	6,920	—	3,805,452
分部間收入	—	20,015	—	(20,015)	—
其他收入	797,551	13,423	7,167	—	818,141
銷售成本	(1,195,659)	(228,906)	(678)	—	(1,425,243)
僱員開支	(380,346)	(59,487)	(4,399)	—	(444,232)
折舊與攤銷	(310,556)	(42,719)	(721)	—	(353,996)
經營租金開支	(214,684)	(17,517)	(100)	14,016	(218,285)
其他經營開支	(799,934)	(116,234)	(7,757)	5,999	(917,926)
其他收益／(損失)	199,139	(825)	(3,563)	—	194,751
經營利潤／(虧損)	1,217,024	244,769	(3,131)	—	1,458,662
融資成本	(28,871)	(104,747)	(159)	—	(133,777)
應佔聯營公司損益	—	—	(452)	—	(452)
除稅前分部利潤／(虧損)	1,188,153	140,022	(3,742)	—	1,324,433
所得稅費用	(374,806)	(35,006)	(1,507)	—	(411,319)
本年分部利潤／(虧損)	<u>813,347</u>	<u>105,016</u>	<u>(5,249)</u>	<u>—</u>	<u>913,114</u>
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	761,609	45,892	(5,460)	—	802,041
非控股股東權益	51,738	59,124	211	—	111,073
	<u>813,347</u>	<u>105,016</u>	<u>(5,249)</u>	<u>—</u>	<u>913,114</u>



	經營百貨店	物業發展	其他	調整及抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

其他分部資料

收益表中確認的減值虧損	2,158	—	—	—	2,158
收益表中撥回的減值虧損	(8,147)	—	—	—	(8,147)
資本開支*	<u>932,248</u>	<u>1,792,224</u>	<u>22,590</u>	<u>—</u>	<u>2,747,062</u>

- \* 資本開支由物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資性物業、發展中物業及其他無形資產與持有待售已落成物業的增加構成，亦包括收購附屬公司資產。

	經營百貨店	物業發展	其他	調整及抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2012年12月31日止年度

分部收入：

銷售予外部客戶	3,186,805	344,978	10,936	—	3,542,719
分部間收入	—	20,478	—	(20,478)	—
其他收入	794,610	8,544	3,985	—	807,139

銷售成本	(1,255,409)	(188,267)	(726)	—	(1,444,402)
僱員開支	(337,033)	(27,403)	(5,263)	—	(369,699)
折舊與攤銷	(290,639)	(46,923)	(6,041)	—	(343,603)
經營租金開支	(241,606)	(10,947)	(100)	15,408	(237,245)
其他經營開支	(767,143)	(90,868)	(6,590)	5,070	(859,531)
其他收益／(損失)	270,884	3,556	(13)	—	274,427

經營利潤／(虧損)	1,360,469	13,148	(3,812)	—	1,369,805
融資成本	(29,184)	(103,471)	(160)	—	(132,815)
應佔聯營公司損益	—	—	(76)	—	(76)

除稅前分部利潤／(虧損)	1,331,285	(90,323)	(4,048)	—	1,236,914
--------------	-----------	----------	---------	---	-----------

所得稅費用	(363,080)	24,387	333	—	(338,360)
-------	-----------	--------	-----	---	-----------

本年分部利潤／(虧損)	<u>968,205</u>	<u>(65,936)</u>	<u>(3,715)</u>	<u>—</u>	<u>898,554</u>
-------------	----------------	-----------------	----------------	----------	----------------

以下人士應佔利潤：

母公司權益持有人	881,876	(78,275)	(1,781)	—	801,820
----------	---------	----------	---------	---	---------

非控股股東權益	86,329	12,339	(1,934)	—	96,734
---------	--------	--------	---------	---	--------

	<u>968,205</u>	<u>(65,936)</u>	<u>(3,715)</u>	<u>—</u>	<u>898,554</u>
--	----------------	-----------------	----------------	----------	----------------

	經營百貨店	物業發展	其他	調整及抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他分部資料</b>					
收益表中確認的減值虧損	18,320	1,095	—	—	19,415
收益表中撥回的減值虧損	(161)	(107)	—	—	(268)
於聯營公司投資	—	—	12,049	—	12,049
資本開支*	<u>838,088</u>	<u>2,537,567</u>	<u>1,454</u>	<u>—</u>	<u>3,377,109</u>

\* 資本開支由物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資性物業、發展中物業及其他無形資產與持有待售已落成物業的增加構成，亦包括收購附屬公司資產。

#### 4. 收入

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	1,622,662	1,619,309
直銷	1,313,610	1,395,226
出租商舖租金收入	178,195	173,006
百貨店的管理費收入	7,046	3,871
投資性物業租金收入	236,400	72,948
物業銷售收入	440,619	272,030
其他	6,920	6,329
	<u>3,805,452</u>	<u>3,542,719</u>

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<u>10,060,753</u>	<u>9,672,014</u>
特許專櫃銷售佣金	<u>1,622,662</u>	<u>1,619,309</u>

#### 5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012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	404,470	433,539
－促銷費收入	221,807	189,535
－信用卡手續費	127,523	126,861
利息收入	21,187	18,885
其他	43,154	38,319
	<u>818,141</u>	<u>807,139</u>

## 6. 銷售成本

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,195,659	1,255,409
已售物業成本	228,906	188,267
其他	678	726
	<u>1,425,243</u>	<u>1,444,402</u>

## 7. 僱員開支

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	383,173	337,367
撥回之前預提之購股權開支	—	(25,498)
退休福利	45,678	40,011
其他僱員福利	15,381	17,819
	<u>444,232</u>	<u>369,699</u>

## 8. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行貸款利息	357,125	274,351
可換股債券利息	43,147	54,627
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	400,272	328,978
減：已資本化利息	(266,495)	(199,829)
	133,777	129,149
其他融資成本：		
應付對價貼現值增加	—	3,666
	133,777	132,815

## 9. 所得稅

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
集團：		
當期－所得稅	414,162	373,536
當期－土地增值稅	40,549	8,466
遞延所得稅	(43,392)	(43,642)
年度稅費支出總額	411,319	338,360

## 10. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2013年12月31日止年度母公司權益持有人應佔利潤人民幣802,041,000元(2012年：人民幣801,820,000元)及本年度已發行之普通股5,159,225,623股(2012年：5,370,609,411股)計算。

由於可換股債券對基本每股盈利呈現反攤薄效應，截至2012年及2013年12月31日止年度每股盈利之金額沒有做調整。

## 11. 股息

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股3.0港仙	<u>123,571</u>	<u>100,143</u>
	<u><b>123,571</b></u>	<u><b>100,143</b></u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東周年大會批准後，方可作實。

## 12. 應付貿易款項及票據

應付貿易款項及應付票據在報告期末按發票日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90天以內	1,939,607	1,766,020
91天至180天	227,599	169,101
181天至360天	159,272	56,183
360天以上	<u>121,102</u>	<u>202,932</u>
	<u><b>2,447,580</b></u>	<u><b>2,194,236</b></u>

## 管理層討論與分析

### 行業概覽

2013年，在中國經濟轉型升級、轉變增長方式、外圍經濟未見強勢復蘇的大背景下，中國傳統零售行業業績增長仍整體緩慢。2013年，中國社會消費品零售總額達人民幣23.78萬億元，年增長13.1%，較去年繼續回落。

### 營運回顧

面對國內外宏觀經濟環境產生的影響以及行業帶來的挑戰，本集團上下齊心協力，採取一系列行之有效的措施，2013年業務錄得輕微的增長。銷售所得款項總額為人民幣11,374.4百萬元，較去年同期增長2.8%，經營收入總額為人民幣4,623.6百萬元，較去年同期上升6.3%，其中特許專櫃銷售同店增長為4.4%，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣802.0百萬元，較去年同期增長為0.03%，剔除非經營性因素後較去年同期增幅為2.6%。

#### 1. 新店開設及網絡拓展

2013年，本集團以成熟穩健的拓展步伐，先後新開兩家門店，並收購一幅地塊用於拓展門店網絡。

2013年8月2日本集團旗下的成商集團股份有限公司(「成商集團」)與太平洋中國控股有限公司(「太平洋中國」)、成都商廈太平洋百貨有限公司(「成都商廈太平洋」)，簽訂了解決涉及一宗成商集團與太平洋中國的合作合同有關的爭議的和解協議(「和解協議」)。根據和解協議，成都商廈太平洋就2011年1月1日至2013年11月3日期間應付成商集團的租金以及利潤分配按照每年人民幣78.5百萬元計算(惟2013年7月15日至2013年8月2日成都商業大廈內的百貨公司停



業期間除外)，並於2013年11月4日正式移交成都商業大廈物業。2013年11月4日，成商集團收回場地和設備，茂業百貨春熙店亦於當日正式開業。

2013年12月13日，本集團位於成都的第七家門店成都鹽市口二期正式開業，毗鄰成都鹽市口一期門店。成都茂業百貨春熙店及成都鹽市口二期的開業，有效擴大了本集團在成都的整體經營規模優勢，並與成都現有門店形成協同效應，有助於鞏固和提高本集團在成都市百貨零售市場的地位及競爭力。

2013年12月4日，本集團以總代價人民幣425.75百萬元成功收購一幅位於山東省淄博市國家級高新技術產業開發區黃金位置的土地，本集團計劃在目標土地上興建城市商業綜合體，該綜合體以百貨零售為核心，項目建成後將成為淄博市的標誌性建築。

## **2. 門店升級改造與轉型，加快推進百貨購物中心化**

2013年，本集團著力對深圳東門店、重慶江北店和珠海香洲店進行了升級改造，並對秦皇島商城和成都武侯店進行了停業裝修改造。

同時，本集團對物業條件合適的門店，持續引進餐飲、休閒等購物中心業態元素，充分發掘現有門店的盈利能力。重建裝修後的淄博茂業天地於2013年開業，是本集團對購物中心業態的全新探索。

2013年7月5日，為有效配置資源，合理控制經營風險，本集團決定終止與控股股東簽署的金廊店和武進店的租賃協議，同時本集團與控股股東簽署管理協議。根據協議，本集團就金廊店及武進店管理物業向控股股東提供管理服務，並收取管理費(含設備使用費用)，管理費為銷售所得款項的5%(不含稅)和租金收入的5%，合計年度上限為人民幣60百萬元。

### 3. 精細化營運管理，深化公司制度建設

2013年，本集團持續進行精細化的營運管理，強化總部對區域工作的統籌與指導，加強品牌管理。同時，本集團亦大力梳理與優化公司各項制度及流程，提高公司運營效率，為公司進一步的發展奠定堅實的基礎。

本集團在2013年7月與SAP建立戰略合作關係，正式啓動ERP系統的接入和應用。此舉有利於集團進一步整合數據、挖掘營運潛力，全面提高集團科學化管理水平。

### 4. 積極推行移動互聯網營銷

本集團在2013年11月正式啓動O2O戰略，推行移動互聯網營銷平台的建設，通過微信等平台工具進行商品宣傳及營銷，並積極探索線上與線下的營銷互動，通過線上工具提升現場購物體驗和服務品質。華南區門店已擁有近20萬微信會員。華強北店已於2013年11月試推出微信在綫購物，並實現微信在綫下單與支付。

### 5. 增持商業城股份

2013年，本集團在上海證券交易所通過場內交易進一步購入了合計12,904,084股瀋陽商業城(集團)有限公司(「商業城」)股份(證券代碼：600306)。截至2013年12月31日，本集團累計持有商業城31,140,487股股份，佔商業城已發行股本約17.48%。商業城位於遼寧省瀋陽市，是一家擁有多家門店的商業百貨公司。本集團已於報告期後進一步購入商業城的股份。於本公告日期，本集團持有商業城的股權約29.22%。

## 6. 拓展融資管道，降低融資成本

2012年12月31日，本公司全資子公司深圳茂業商廈有限公司(「茂業商廈」)通過中國銀行間市場協會獲批發行人民幣22億元中期票據，並於2013年1月及7月，先後兩次在中國銀行間市場分別成功發行人民幣8億元和人民幣7億元的中期票據，期限均為三年，年利率分別為5.52%和6.05%。

2013年3月25日，茂業商廈獲得中國銀行間市場交易商協會有關人民幣16億元短期融資券的發行批准，並於2013年3月29日，成功發行第一批人民幣8億元的短期融資券，利率為4.59%。

繼2012年，茂業商廈獲得中誠信授予AA級信用評級後，2013年，本公司獲得國際評級機構標普及穆迪分別授予BB+及Ba1評級。

2013年11月1日，本公司與貸款方(定義見下方)簽訂了貸款期為三年、貸款總額為195,500,000美元的有保證有擔保的銀團貸款協議，該銀團貸款的利息按倫敦銀行同業拆借利率加3.10%的年利率計算。此銀團由德意志銀行及中國銀行澳門分行牽頭，並由若干銀行(「貸款方」)共同參與。銀團貸款將用於償還本公司及其子公司的債務，以及作為集團之營運資金。

短期融資券和中期票據的成功發行，以及銀團貸款的成功實現，多途徑拓展了本集團的融資渠道，卓有成效地降低了本集團的融資成本。

## 主要同店<sup>1</sup>表現

店名	特許 專櫃銷售		店齡 <sup>2</sup> (年)	建築面積 (m <sup>2</sup> )	客單價 (人民幣元)
	所得款項 (人民幣千元)	同店增長 %			
1 深圳華強北店	1,736,984	-1.40	10.2	59,787	932
2 深圳東門店	954,057	4.8	16.8	47,436	885
3 泰州一百	700,698	17.5	4.3	40,358	974
4 成都鹽市口一期	656,658	-0.8	8.6	53,873	701
5 秦皇島現代購物廣場	566,575	15.2	3.6	36,897	720
6 深圳南山店	564,221	20.4	4.3	44,871	1,172
7 重慶江北店	556,934	-7.2	9.2	52,281	554
8 太原柳巷店	480,462	16.4	5.2	31,448	661
9 秦皇島金都店	458,050	22.5	5.3	46,610	483
10 珠海香洲店	315,061	-2.8	12.2	23,715	456
11 秦皇島商城	313,283	-24.9	3.6	26,696	1,073
12 南充五星店	283,936	-1.2	8.6	25,195	643
13 綿陽興達店	278,937	-2.4	5.3	27,535	659
14 淄博茂業廣場	269,407	9.4	3.1	36,791	360
15 秦皇島華聯商場	244,796	3.4	3.6	10,355	318
16 深圳奧特萊斯店	241,498	15.2	14.3	23,048	478

註：

<sup>1</sup> 主要門店為計算年銷售所得款項額超過人民幣2億元的同店。

<sup>2</sup> 店齡乃計算至2013年12月31日。

## 物業發展分部

截至2013年12月31日，本集團於全國18個城市經營及管理40家門店，覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充及綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州、常州及溧陽；山東淄博、荷澤及臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽以及山西太原。總建築面積約1.32百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為74.6%（不計管理店建築面積），租賃關聯方比例為16.5%，租賃獨立第三方比例比為8.9%。此外，本集團還於山西太原市、遼寧錦州市、河北保定市、山東濰坊市和萊蕪市、江蘇南京市、淮安市、無錫市和泰州市以及內蒙古自治區包頭市擁有在建項目。

## 展望

2014年，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，計劃新開太原親賢街、保定國貿等若干門店，並採取更加積極有效的措施：

第一，加速推進購物中心的開發及百貨購物中心化的轉型。

第二，加快門店的商品結構調整和提升，並加大對品牌資源的投入力度，拓展與國際一、二綫品牌的合作規模與範圍。

第三，進一步強化門店營運水平的管理與提升，精耕細作，有效提高重點門店的盈利水平。

第四，加快非核心資產的變現等工作。

第五，全面推進信息系統的升級，充分發揮信息系統對於深度市場分析、實現精準營銷及全面預算管理的作用，提升集團的綜合管理水平。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收入

截至2013年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣11,374.4百萬元，較2012年同期增長2.8%。

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<b>10,060,753</b>	9,672,014
直銷收入	<b>1,313,610</b>	1,395,226
銷售所得款項總額	<b><u>11,374,363</u></b>	<u>11,067,240</u>

本集團2013年的銷售所得款項總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔88.5%，直銷業務佔11.5%。

本集團於四大區域的銷售所得款項總額及特許專櫃銷售所得款項同店增長情況如下表所示：

	銷售所得 款項總額 人民幣千元	銷售所得款項 對集團的 貢獻比率 %	特許專櫃 銷售所得款項 同店增長 %
華南	4,187,901	36.8	3.2
西南	2,386,525	21.0	-4.5
華東	2,233,549	19.6	15.1
北方	2,566,388	22.6	8.8
合計	<b><u>11,374,363</u></b>	<b><u>100</u></b>	4.4

截至2013年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣9,730.8百萬元，較2012年同期增長4.4%。特許專櫃佣金率為16.1%，較2012年同期的16.7%輕微下降0.6%。2013年，本集團加大了對新收購及新開業門店的提升整合力度，促使其盡快達到成熟門店的佣金率水準，並且在促銷方式上，本集團逐步減少價格營銷的比例，引入創新營銷方式。該等措施有效減低了佣金率的下滑幅度。

2013年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售佔44.0%（2012年：44.2%），化妝品及飾品佔22.8%（2012年：20.5%），鞋類及皮具佔12.8%（2012年：13.1%），其他品類（包括童裝及玩具、家居及電子用品等）佔20.4%（2012年：22.2%）。各產品類別佔總體銷售所得款項總額的比例與2012年同期相近。

截至2013年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣3,805.5百萬元，較2012年同期的人民幣3,542.7百萬元增長7.4%。特許專櫃銷售佣金增長人民幣3.4百萬元及直銷收入減少人民幣81.6百萬元。收入增加的主要原因是由於和解協議確認成都春熙店租金收入增加人民幣157.8百萬元及物業銷售收入增長所致。

### **其他收入**

截至2013年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣818.1百萬元，較2012年同期的人民幣807.1百萬元上升了1.4%，主要歸功於來自促銷宣傳收入及利息收入的增長。

### **銷售成本**

截至2013年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,425.2百萬元，較2012年同期的人民幣1,444.4百萬元下降了1.3%，銷售成本下降的主要原因是集團在山東淄博區域直營業務的減少所致。

## **僱員開支**

截至2013年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣444.2百萬元。與2012年同期發生的僱員開支人民幣369.7百萬元相比增加20.2%，僱員開支佔銷售所得款項總額的比例由2012年的3.3%增加到2013年的3.9%。僱員開支增加的主要原因是：

第一，2012年撥回了之前預提的人民幣25.5百萬元的期權費用；

第二，2013年僱員薪酬增加人民幣45.8百萬元。

## **折舊及攤銷**

截至2013年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣354.0百萬元，較2012年同期的人民幣343.6百萬元增加了3.0%，主要由於2013年新開門店和部分自有門店重建及升級改造所致。2013年折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例相比2012年的3.1%保持不變。

## **經營租金開支**

截至2013年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣218.3百萬元，較2012年同期的人民幣237.2百萬元減少了8.0%，主要由於本集團本期瀋陽金廊店和常州武進店轉換為管理店所致。2013年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例由2012年的2.1%下降到2013年的1.9%。

## **其他經營開支**

截至2013年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣917.9百萬元，較2012年同期的人民幣859.5百萬元上升6.8%，主要由於其他稅費增加人民幣49.0百萬元所致。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2012年的7.8%上升到2013年的8.1%。



## **其他收益**

截至2013年12月31日止年度，本集團的其他收益為人民幣194.8百萬元，較2012年同期的人民幣274.4百萬元減少了29.0%，主要由於2013年本集團出售了深圳市國際企業股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市公司，證券代號：000056）的股份而產生了投資收益約人民幣101.9百萬元，並將前期確認在其他全面收益中的公允價值變動部分轉出，金額為人民幣78.6百萬元。

## **經營利潤**

截至2013年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣1,458.7百萬元，較2012年同期的人民幣1,369.8百萬元增長了6.5%，主要歸功於本集團經營收入總額的增長所致。

## **融資成本**

截至2013年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣133.8百萬元，較上年同期的人民幣132.8百萬元增長了0.7%，主要由於貸款較上年同期增加所致。

## **所得稅**

截至2013年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣411.3百萬元，較上年同期的人民幣338.4百萬元上升了21.6%。截至2013年12月31日止年度本集團實際稅率為31.1%（截至2012年12月31日止年度：27.4%）。所得稅增加的主要原因是：

第一，集團二零一三年由於和解協議而確認成都春熙店租金收入人民幣157.8百萬元，計提所得稅人民幣34.9百萬元；

第二，集團物業銷售增長導致土地增值稅增加所致。

## 母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2013年12月31日止年度：

- 母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣802.0百萬元，增幅0.03%；
- 剔除非經營性損益\*的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣685.9百萬元，增幅為2.6%。

其中，百貨分部之業績為：母公司權益持有人應佔利潤減少至人民幣761.6百萬元，上年同期為人民幣881.9百萬元，下降13.6%。

\* 非經營性損益指與按公允值計入損益的權益投資、可供出售權益投資、對子公司和聯營公司投資以及處置物業、廠房及設備項目、投資物業和土地租賃預付款項等的收益及損失。

## 流動資金及財務資源

於2013年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣978.4百萬元，較2012年12月31日餘額人民幣1,482.5百萬元減少了人民幣504.1百萬元。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1,202.1百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣1,549.9百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣638.3百萬元，預付及購買土地租賃的支付款項人民幣955.4百萬元，及購買可供出售權益投資人民幣116.8百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣158.0百萬元，其中主要包括：(1)銀行借款和其他借款產生的現金流入人民幣3,151.4百萬元；(2)可轉換債券的贖回、償還銀行借款、利息支付、2012年股息支付以及截至2013年6月30日止六個月之中期股息支付而產生的現金流出分別約人民幣914.9百萬元、人民幣1,844.3百萬元、人民幣115.4百萬元、人民幣98.1百萬元及人民幣116.5百萬元。

## 計息負債

本集團於2013年12月31日銀行借款總額、短期融資券、中期票據以及可換股債券約為人民幣6,770.6百萬元，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33.7%及79.0%（截至2012年12月31日：分別為34.5%及68.7%）。

<sup>1</sup> 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 短期融資券 + 中期票據 + 可換股債券) / 總資產

<sup>2</sup> 淨計息負債權益比 = 淨經計息負債 / 權益 = (銀行借款 + 短期融資券 + 中期票據 + 可換股債券 - 現金及等價物) / 權益

## 於上市股份的投資

本集團現時持有在中國上市且經營百貨店的公司的少數股權。董事相信該等投資將為本集團帶來長遠收益。下表載列於2013年12月31日，本集團於兩家國內上市公司的權益及該等公司的相關概要資料。

投資	本集團 持有的股權	主要業務	地理位置
瀋陽商業城股份有限公司	17.48% <sup>1</sup>	在瀋陽擁有多家百貨門店	遼寧省瀋陽市
大商股份有限公司	5.00%	在中國北方擁有多家百貨門店	遼寧省大連市

<sup>1</sup> 本集團已於報告期後進一步購入瀋陽商業城股份有限公司的股份。於本公告日期，本集團持有瀋陽商業城股份有限公司股權約29.22%。

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣696.9百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。於2013年12月31日，本集團在上述兩家A股上市公司持有的股份總市值約為人民幣669.8百萬元，較總投資成本減少3.9%。

## 或然負債

於本公告日，本集團並無重大的或然負債。

## 抵押資產

於2013年12月31日，本集團的計息銀行貸款為人民幣6,758.6百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣607.5百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣856.7百萬元、人民幣318.0百萬元及人民幣730.8百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、持有待售物業及發展中物業作抵押。

於2013年12月31日，本集團的應付票據為人民幣1.6百萬元，乃以本集團人民幣0.5百萬元存款作為抵押。

## 外匯風險

本集團部份銀行結餘、現金和投資以港幣列值，故本集團須承受外匯風險。於回顧年內，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣1.77百萬元。

截至2013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任何匯兌波動風險。

## 擬派末期股息

董事會建議派付截至2013年12月31日止年度的末期股息每股現金3.0港仙（「擬派末期股息」）（2012年：2.3港仙），惟須待於2014年4月10日（星期四）舉行的本公司股東周年大會（「**2014年股東周年大會**」）批准方可作實。擬派末期股息將於2014年4月25日（星期五）以現金派付予2014年4月17日（星期四）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股份

截至2013年12月31日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共147,007,000股股份，該等股份已於購回後注銷。因此，本公司已發行股本已按此等股份之面值相應削減。

購回之詳情概述如下：

回購月份	所回購 股份總數	最高	最低	代價總額
		港元	港元	千港元
2013年3月	82,471,000	1.85	1.65	144,608
2013年4月	42,335,000	1.79	1.62	73,414
2013年7月	17,023,000	1.29	1.18	21,331
2013年8月	5,178,000	1.47	1.38	7,426
合計	147,007,000	1.85	1.18	246,779

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2013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2014年股東周年大會並於會上投票的資格**

本公司將於2014年4月8日(星期二)至2014年4月10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2014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必須於2014年4月7日(星期一)下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記。

##### **(ii) 確定收取擬派末期股息的資格**

本公司將於2014年4月16日(星期三)至2014年4月17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2014年4月15日(星期二)下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記。

## 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2013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2013年12月31日止年度遵守上市規則附錄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。

### 期後重大事項

2014年2月16日，本公司的全資附屬公司中兆投資管理有限公司（「中兆投資管理」）與商業城簽訂協議，中兆投資管理同意以總代價人民幣206,988,606元購入商業城20,907,940股股份（相當於商業城已發行股本的11.74%）。在收購事項完成後，本集團累計持有商業城52,048,427股股份，佔商業城已發行股本約29.22%。

2014年2月24日，茂業商廈在中國完成發行第三期本金額為人民幣7億元期限為3年的票據。年利率為每年6.70%。

### 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2013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、內部監控及財務報告相關事宜進行討論。

## 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 2013 年 12 月 31 日止年度的年度報告，將於適當時候寄發予股東及於聯交所及本公司網站刊發。

## 致謝

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

承董事會命  
茂業國際控股有限公司  
董事長  
黃茂如先生

香港，2014 年 2 月 25 日

於本公告刊發日期，董事會包括四位執行董事黃茂如先生、鍾鵬翼先生、王福琴女士及王斌先生；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。