

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2016年12月31日 止年度全年業績公告

摘要

- 銷售所得款項總額¹為人民幣13,057.3百萬元，同比上升42.6%
- 經營收入總額為人民幣6,925.4百萬元，同比上升68.3%
- 息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)為人民幣2,194.2百萬元，同比上升55.4%
- 本年利潤為人民幣112.1百萬元，同比下降61.3%
- 剔除非經營性損益的影響，本年利潤為人民幣124.9百萬元同比下降39.5%
- 年內每股基本盈利為人民幣0.9分，董事會建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股現金0.3港仙(2015年度：無)

註：

¹ 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。

截至2016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2016年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2015年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
收入	4	5,841,339	3,284,321
其他收入	5	1,084,038	831,143
經營收入總額		6,925,377	4,115,464
銷售成本	6	(2,667,091)	(1,361,393)
僱員開支	7	(542,649)	(381,820)
折舊及攤銷		(808,142)	(431,121)
經營租金開支		(300,432)	(208,701)
其他經營開支		(1,230,113)	(848,403)
其他損益		(17,121)	110,987
經營利潤		1,359,829	995,013
融資成本	8	(789,552)	(346,004)
應佔聯營公司損益		26,220	(14,078)
稅前利潤		596,497	634,931
所得稅	9	(484,436)	(345,398)
本年利潤		112,061	289,533
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		46,382	298,627
非控股股東權益		65,679	(9,094)
		112,061	289,533
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本			
— 本年利潤產生		人民幣 0.90 分	人民幣 5.79 分
攤薄			
— 本年利潤產生		人民幣 0.90 分	人民幣 5.79 分

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
年度利潤	<u>112,061</u>	<u>289,533</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：		
可供出售權益投資重估	—	5,964
公允價值變動	(243,847)	99,061
所得稅影響	<u>60,962</u>	<u>(26,256)</u>
	(182,885)	78,769
界定退休福利計劃	<u>(284)</u>	<u>471</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>(51,367)</u>	<u>(64,438)</u>
以後期間將不被重分類至損益的其他全面收益：		
物業重估收益	2,724,064	216,746
所得稅影響	<u>(681,017)</u>	<u>(54,187)</u>
	2,043,047	162,559
年度除稅後其它全面收益	<u>1,808,511</u>	<u>177,361</u>
年度全面收益總額	<u>1,920,572</u>	<u>466,894</u>
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	1,853,297	424,181
非控股股東權益	<u>67,275</u>	<u>42,713</u>
	<u>1,920,572</u>	<u>466,894</u>

綜合財務狀況表
於2016年12月31日

	2016年 12月31日 附註 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)	2015年 1月1日 人民幣千元 (追溯重述)
非流動資產			
物業，廠房及設備	12,566,816	7,143,817	5,919,957
投資物業	9,730,242	2,625,041	1,588,901
土地租賃預付款項	5,650,727	4,092,529	3,533,111
商譽	1,592,664	283,934	352,104
其它無形資產	48,292	57,405	2,672
於聯營公司投資	2,533,377	2,337,550	2,418,096
可供出售權益投資	1,768,191	1,526,180	1,161,503
預付款項	323,855	1,121,792	437,158
遞延稅項資產	580,617	489,059	320,157
非流動資產總額	<u>34,794,781</u>	<u>19,677,307</u>	<u>15,733,659</u>
流動資產			
存貨	279,543	195,689	179,199
持有待售已竣工物業	1,447,664	1,294,965	701,595
發展中物業	4,850,424	7,165,604	7,059,699
按公允值計入損益的權益投資	246,584	250,535	173
應收貿易賬款	20,354	20,703	13,418
預付款、按金及其他應收款項	3,062,374	1,861,778	1,119,819
已抵押存款	146,028	59,488	54,949
現金及現金等價物	1,127,580	1,248,868	662,069
流動資產總額	<u>11,180,551</u>	<u>12,097,630</u>	<u>9,790,921</u>
流動負債			
應付貿易款項及票據	12 3,073,406	2,027,391	2,174,127
已收按金，應計費用及其它應付款項	7,845,464	5,187,172	3,358,605
計息銀行貸款及其它借款	10,914,305	7,793,180	1,825,220
應付所得稅	379,318	386,918	146,841
應付股利	433	433	—
流動負債總額	<u>22,212,926</u>	<u>15,395,094</u>	<u>7,504,793</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(11,032,375)</u>	<u>(3,297,464)</u>	<u>2,286,128</u>
總資產減流動負債	<u>23,762,406</u>	<u>16,379,843</u>	<u>18,019,787</u>

綜合財務狀況表(續)

於2016年12月31日

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)	2015年 1月1日 人民幣千元 (追溯重述)
非流動負債			
計息銀行貸款及其它借款	8,442,087	5,122,863	7,648,656
遞延稅項負債	3,227,867	1,600,587	1,363,459
其他長期負債	7,680	1,893	9,135
退休福利撥備	8,203	8,052	—
非流動負債總額	<u>11,685,837</u>	<u>6,733,395</u>	<u>9,021,250</u>
資產淨額	<u>12,076,569</u>	<u>9,646,448</u>	<u>8,998,537</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	460,153	460,270	465,206
可換股債券權益	55,538	55,538	55,538
其他儲備	9,620,118	7,740,697	7,163,969
非控股股東權益	<u>10,135,809</u>	<u>8,256,505</u>	<u>7,684,713</u>
權益總額	<u>1,940,760</u>	<u>1,389,943</u>	<u>1,313,824</u>
權益總額	<u>12,076,569</u>	<u>9,646,448</u>	<u>8,998,537</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，自二零一六年十月一日起生效，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」)批准之準則及詮釋、由國際會計準則理事會批准之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，惟已上市股權投資及投資物業採用公允價值計量除外。除另有注明者外，此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均調整至最接近之千元。

於2016年12月31日，本集團的流動負債淨額為約人民幣11,032,375,000。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。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。

2.2 投資性物業會計政策變動

本集團已將投資性物業的會計政策由成本模式調整為公允價值模式。本集團過往按成本(包括交易成本)減累計折舊及任何減值虧損計量投資性物業。

為更準確地反映本集團所持投資性物業的價值，提升與同業公司財務資料的可比性，為其財務報表用戶提供關聯度更高的資料及避免本集團上市附屬公司與本集團間的會計政策有任何差異，本集團重要附屬公司(其於中國證券市場上市)已調整其會計政策，將投資性物業按公允價值(先前按成本)入賬，而本集團已選擇自截至2016年12月31日止年度起將投資性物業的會計政策由成本模式調整為公允價值模式，且董事會已批准投資性物業的會計政策變更。本集團已追溯採納該修訂，對綜合財務狀況表及綜合損益表的影響於下文披露。

對綜合財務狀況表的影響	2016年	2015年	2015年
	12月31日	12月31日	1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下各項增加／(減少)：			
投資性物業	76,240	1,682,434	1,215,878
土地租賃預付款項	—	(161,604)	(140,543)
預付款、按金及其他應收款項	—	(12,242)	(11,953)
遞延稅項負債	25,551	377,148	265,846
其他儲備	39,883	813,538	542,723
非控股股東權益	10,806	317,902	254,813
對綜合損益表的影響		2016年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元
以下各項增加／(減少)：			
其他損益		76,240	185,182
所得稅		25,551	57,114
折舊及攤銷		—	(43,276)
母公司權益持有人應佔		39,883	159,175
非控股股東權益應佔		10,806	12,169
		人民幣	人民幣
母公司普通權益持有人應佔每股盈利增加		0.78分	3.08分

3. 經營分部資料

為方便管理，本集團的業務單位根據經營性質及其產品及服務組織。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銷售、商品直銷以及用於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、銷售商用與住宅物業、以及用於出租商用物業而非經營百貨店；及

(c) 「其他」分部，主要包括本集團酒店經營、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用作分配資源及評估績效的決策。分部績效是基於歸屬於母公司權益持有人之可報告分部損益進行評估。

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銷售價格進行的。

截至2016年12月31日止年度

	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
分部收入：					
銷售予外部客戶	3,735,080	2,056,549	49,710	—	5,841,339
分部間收入	—	7,634	600	(8,234)	—
其他收入	1,044,544	2,109	37,385	—	1,084,038
銷售成本	(1,285,618)	(1,376,857)	(4,616)	—	(2,667,091)
僱員開支	(468,067)	(48,414)	(26,168)	—	(542,649)
折舊與攤銷	(664,972)	(134,031)	(9,139)	—	(808,142)
經營租金開支	(300,072)	(1,640)	(882)	2,162	(300,432)
其他經營開支	(995,235)	(190,533)	(50,417)	6,072	(1,230,113)
其他收益／(損失)	20,724	(47,216)	9,371	—	(17,121)
經營利潤	1,086,384	267,601	5,844	—	1,359,829
融資成本	(439,963)	(349,589)	—	—	(789,552)
應佔聯營公司損益	26,220	—	—	—	26,220
除稅前利潤／(虧損)	672,641	(81,988)	5,844	—	596,497
所得稅費用	(331,723)	(148,946)	(3,767)	—	(484,436)
本年利潤／(虧損)	340,918	(230,934)	2,077	—	112,061

	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
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	244,547	(200,380)	2,215	—	46,382
非控股股東權益	96,371	(30,554)	(138)	—	65,679
	<u>340,918</u>	<u>(230,934)</u>	<u>2,077</u>	<u>—</u>	<u>112,061</u>

其他分部資料：

損益表中確認的減值虧損	1,475	—	—	—	1,475
損益表中撥回的減值虧損	—	—	—	—	—
聯營公司投資	2,533,377	—	—	—	2,533,377
資本開支*	113,786	2,236,670	6,523	—	2,356,979

* 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。

(追溯重述)	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2015年12月31日止年度

分部收入：

銷售予外部客戶	2,485,579	776,628	22,114	—	3,284,321
分部間收入	—	1,437	—	(1,437)	—
其他收入	790,568	32,505	8,070	—	831,143
銷售成本	(829,241)	(531,651)	(501)	—	(1,361,393)
僱員開支	(344,021)	(26,889)	(10,910)	—	(381,820)
折舊與攤銷	(351,758)	(67,642)	(11,721)	—	(431,121)
經營租金開支	(206,933)	(1,513)	(355)	100	(208,701)
其他經營開支	(721,652)	(115,123)	(12,965)	1,337	(848,403)

(追溯重述)	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
其他收益／(損失)	183,370	(103,631)	31,248	—	110,987
經營利潤	1,005,912	(35,879)	24,980	—	995,013
融資成本	(125,216)	(220,788)	—	—	(346,004)
應佔聯營公司損益	(14,078)	—	—	—	(14,078)
除稅前利潤／(虧損)	866,618	(256,667)	24,980	—	634,931
所得稅費用	(293,644)	(44,508)	(7,246)	—	(345,398)
本年利潤／(虧損)	<u>572,974</u>	<u>(301,175)</u>	<u>17,734</u>	<u>—</u>	<u>289,533</u>
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	570,702	(290,983)	18,908	—	298,627
非控股股東權益	2,272	(10,192)	(1,174)	—	(9,094)
	<u>572,974</u>	<u>(301,175)</u>	<u>17,734</u>	<u>—</u>	<u>289,533</u>
其他分部資料：					
損益表中確認的減值虧損	2,214	84,627	—	—	86,841
損益表中撥回的減值虧損	(57)	—	—	—	(57)
聯營公司投資	2,337,550	—	—	—	2,337,550
資本開支*	1,421,182	1,361,288	552	—	2,783,022

* 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。

本集團的全部收入歸於中國大陸的市場，因此並無呈列地域資料分析。

本集團有大量客戶。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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	1,908,762	1,374,324
直銷	1,446,115	902,307
出租商舖租金收入	376,145	204,552
百貨店的管理費收入	4,058	4,396
投資性物業租金收入	128,976	46,252
物業銷售收入	1,927,573	730,376
其他	49,710	22,114
	<u>5,841,339</u>	<u>3,284,321</u>

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	<u>11,611,219</u>	<u>8,255,225</u>
特許專櫃銷售佣金	<u>1,908,762</u>	<u>1,374,324</u>

商舖租賃的租金收入分析如下：

租金收入	360,394	143,178
分租租金收入	<u>15,751</u>	<u>61,374</u>
	<u>376,145</u>	<u>204,552</u>

5. 其他收入

	2016年 人民幣千元	2015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	569,289	419,148
— 促銷費收入	290,806	240,549
— 信用卡手續費	139,522	113,441
撥回長期未贖回預付卡*	21,361	—
利息收入	23,256	17,430
其他	39,804	40,575
	<u>1,084,038</u>	<u>831,143</u>

6. 銷售成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,285,618	829,241
已售物業成本	1,376,857	531,651
其他	4,616	501
	<u>2,667,091</u>	<u>1,361,393</u>

7. 僱員開支

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	472,386	333,721
退休福利	54,186	43,931
其他僱員福利	16,077	4,168
	<u>542,649</u>	<u>381,820</u>

8. 融資成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款利息	1,132,637	748,834
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	1,132,637	748,834
減：已資本化利息	(343,085)	(402,830)
	<u>789,552</u>	<u>346,004</u>

9. 所得稅費用

本集團須就其成員公司所處及經營的司法管轄區所產生或賺取的利潤，按實體基準支付所得稅。

本公司依據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為豁免公司，負有限義務，相應的，本公司豁免繳納開曼群島的所得稅。

根據英屬維爾京群島的法律法規，本集團無需在英屬維爾京群島繳納任何稅收。

香港利得稅準備將按截至2016年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5% (2015年：16.5%) 計算。

根據相關稅收法律，中國附屬公司須就其相關應課稅收入按25% (2015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攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)徵收。為數人民幣67,551,000元的土地增值稅，已在截至2016年12月31日止年度的綜合損益表內扣除(2015年：人民幣31,295,000元)。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (追溯重述)
當期－企業所得稅	446,053	371,104
當期－土地增值稅	67,551	31,295
遞延所得稅	<u>(29,168)</u>	<u>(57,001)</u>
年內稅務開支總額	<u>484,436</u>	<u>345,398</u>

10. 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46,382,000元(2015年：人民幣298,627,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,141,489,556股(2015年：5,160,924,290股)計算。

本集團於截至2016年及2015年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

11. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中期股息一無(2015：每股普通股2.2港仙)	—	93,303
擬派末期股息—0.3港仙(2015：無)	13,915	—
	13,915	93,303

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。

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90天以內	2,132,672	1,641,140
91天至180天	578,506	54,841
181天至360天	56,552	75,932
360天以上	305,676	255,478
	3,073,406	2,027,391

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2016年12月31日，本集團的應付票據為人民幣3,500,000元(2015年12月31日：零)。

13. 結算日後事項

- i. 於2017年1月9日，中兆投資管理有限公司完成一項協議，將其所持70百萬股茂業通信網絡股份有限公司(「茂業通信」)股份出售予深圳通泰達投資中心(有限合夥)。截至該協議日期，代價為人民幣1,400百萬元，而出售股份佔茂業通信權益總額的11.26%。
- ii. 於2017年1月3日，茂業商業股份有限公司(「茂業商業」)的董事會通過一項決議案，批准未來一年向中信銀行股份有限公司成都分行申請授信人民幣100百萬元，以成商集團控股有限公司擁有的財產作抵押。

- iii. 於2017年1月3日，茂業商業的董事會會議宣佈，茂業商業的全資附屬公司深圳茂業百貨有限公司將向上海浦東發展銀行深圳分行申請人民幣180百萬元的綜合授信額度，期限為36個月。深圳茂業商廈有限公司(「茂業商廈」)提供其全資附屬公司深圳茂業投資控股有限公司所擁有位於深圳的商業寫字樓作為抵押。同時，茂業商業及其實際控制人所控股的深圳茂業(集團)股份有限公司將承擔貸款擔保的連帶責任。
- iv. 於2017年2月8日，茂業商廈將其238百萬股茂業商業限售股份質押予廣州證券股份有限公司，為茂業商廈及其附屬公司的日常營運提供資金。股票質押期限為三年，所有手續已於2017年2月8日完成。
- v. 於2017年2月15日，本公司的全資附屬公司茂業百貨(中國)有限公司與關聯方黃茂如簽署一項回購協議，回購將於2017年到期、票息7.75%、金額12百萬美元的優先票據。美元優先票據於2014年5月19日發行，由黃茂如先生於公開市場自獨立第三方以11.55百萬美元的代價購入。根據回購協議的條款，茂業中國與黃茂如須於回購協議日期起三個月內分批次進行回購目標票據的交割。
- vi. 於2015年6月12日，茂業商廈、深圳德茂投資企業(有限合夥)及深圳合正茂投資企業(有限合夥)(統稱為「該等賣方」)與茂業商業訂立框架協議(經正式協議修訂)及補償協議，內容有關該等賣方同意向茂業商業出售深圳茂業百貨有限公司、深圳市茂業市百貨深南有限公司、深圳市茂業東方時代百貨有限公司、珠海市茂業百貨有限公司及深圳茂業百貨華強北有限公司(「目標實體」)的全部已發行股本，總代價為1,161,542,889股茂業商業股份。

根據框架協議(經正式協議修訂)及補償協議以及中國證券監督管理委員會於2010年8月2日頒發的重組辦法第三十五條及常問問題規定之代價調整機制，該等賣方向茂業商業承諾目標實體截止2016年12月31日止年度經審核淨利潤為人民幣711,011,000元(「2016年盈利保證」)。根據瑞華會計師事務所(特殊合夥)提供目標實體截至2016年12月31日止年度經審核賬目，目標實體實際淨利潤約為人民幣569,084,800元(剔除非經營性損益的影響)，較2016年盈利保證相差約人民幣141,926,200元。因此，2016年盈利保證並未達成。根據框架協議(經正式協議修訂)及補償協議之條款及條件，德茂、合正茂及茂業商廈須各自將其補償股份部份存置在茂業商業設立的託管賬戶，茂業商業將有權回購70,754,453股補償股份，約佔總代價股份6.1%。

管理層討論與分析

宏觀經濟概覽

中國國內生產總值自2015年平穩增長6.9%後，2016年增速進一步回落至6.7%，國民經濟運行總體呈現緩中趨穩、穩中向好的態勢。2016年，市場銷售平穩增長，全年社會消費品零售總額達到人民幣332,316億元，年增長率為10.4%，與2015年增速10.7%相比有所回落。

根據全國商業信息中心數據，2016年全國100家重點大型零售企業的零售銷售額按年下跌0.5%，降幅相比上年擴大0.4%，實體零售的經營環境仍然極具挑戰。電子商務的增長也趨於放緩，2016年網上零售額為人民幣51,556億元，比上年增長26.2%，與2015年增速33.3%相比有所回落。網上零售額佔社會消費品零售總額的比例為15.5%，而實體零售額佔社會消費品零售總額的比例則為84.5%，實體零售業仍為社會消費形態的主力軍。一方面，國內消費市場整體疲弱，另一方面，作為主力軍的實體零售行業業績下滑，在購物中心業態及電子商務的持續沖擊下，行業競爭格局愈加嚴峻，經營分化進一步加劇。

在宏觀經濟放緩的大環境下，國家將擴大內需、刺激消費作為經濟轉型的戰略重點，城鎮化發展戰略、全面二孩等行業利好政策的施行，刺激了消費需求的多樣化發展。而國務院辦公廳於2016年11月發布《關於推動實體零售創新轉型的意見》，對實體零售業的發展、變革給出了明確的指導，從工商、稅務、城市規劃等多個方面，為實體零售的發展帶來了諸多的政策紅利。隨著新興中產階級的崛起，消費需求的升級必將帶來廣闊的市場發展前景，為推動國內消費市場的回升創造了良好的局面。

運營回顧

在機遇與挑戰並存的市場環境中，本集團發揮百貨+商業地產的經營模式的獨特優勢，體現了顯著的成本優勢和較強的抗風險能力。報告期內，本集團在保持華南核心市場的領導地位的同時，積極佈局西南、華東、北方等地區的重點城市，在有消費潛力的2、3線城市發展購物中心門店，加強收購完成的成都仁和春天百貨有限公司(「人東百貨」)及成都青羊區仁和春天百貨有限公司(「光華百貨」)(統稱「仁和」)的整合工作，同時抓住機會收購內蒙古零售龍頭企業內蒙古維多利商業(集團)有限公司(「維多利」)，以建立在區域內重點城市的領導地位。此外，進一步加強業務轉型和升級，深入推進核心門店向購物中心轉型的戰略，提供體驗、互動、教育、感知的消費內容，滿足消費者精神消費的需求。另一方面，積極運用互聯網工具實現信息推送、支付、門店便捷服務等方面的運用，實現線上線下的有效結合，提升消費者的消費體驗。

主要經營亮點

本集團於報告期內繼續積極而審慎的進行外延式擴張，拓展重點區域「茂業天地」購物中心門店網絡，並持續推進百貨門店購物中心化的策略。

1、收購維多利

2016年上半年，本集團之附屬公司茂業商業股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600828)(「茂業商業」)開展重大資產重組，以現金人民幣1,565百萬元收購維多利70%的股權。

維多利成立於2003年，在內蒙古自治區擁有13年的商業經驗，是當地最大的商業集團，其主要業務為在包頭及呼和浩特市擁有及經營百貨店、超市及商業房地產，在內蒙古具有廣泛的品牌影響力和知名度，為內蒙古實體零售的龍頭企業。本次收購的單體數量共計21家，包括7家商場及14家超市，數量眾多的門店均位於核心商業圈，客流量密集且消費能力強。且各門店均擁有強大的品牌陣容、豐富的商品種類及完善的生活配套。

交易完成後，本集團借助自身在全國的資源優勢、成熟的管理經驗和信息系統的優勢，推進維多利門店快速在經營、財務、管理策略等方面的調整，整體提高其盈利能力，進一步增強了本集團在北方重點城市的市場份額，擴大了本集團在北方區域的百貨門店及商業房地產營運範圍，成為本集團拓展北方區域商業版圖的重要支柱。

2、推進「茂業天地」購物中心建設開業

報告期內，本集團持續開展重點城市「茂業天地」項目的建設，積極推進新項目的招商和開業，同時和區域內原有門店形成聯動，以奠定地區市場的領導地位。

本集團位於無錫中山路核心商圈的茂業天地億百店於2016年5月正式開業。無錫億百項目整體規劃為購物中心及甲級寫字樓、高端公寓，總建築面積達到14萬平方米，其中購物中心面積達到7.8萬平方米。購物中心內餐飲娛樂配套的面積達到60%，很好的滿足了中山路商圈配套方面的不足，從開業初以來客流量持續穩步提升。無錫茂業天地億百店的開業，代表著本集團在華東區域的市場份額進一步提升，有助於提升本集團的競爭力和市場整合能力。

本集團位於南京曆史城區夫子廟的茂業天地項目於2016年11月正式開業。該項目總建築面積8.8萬平方米，位於南京第一名勝夫子廟周邊。夫子廟茂業天地作為南京首個民國風商業綜合體，在保留原有的曆史建築風貌的同時，融合現代商業，購物中心內的園林景色、仿民國建築商業街和餐飲街均突破了傳統百貨的形式。主題餐廳、空中花園、頂層陽光互動區等特色區域在購物中心內規劃分布，整體餐飲娛樂配套佔比達到60%，其中的永輝超市金標店、FOREVER 21等品牌門店均是南京首家，實現了品類組合的個性化和多樣化。南京夫子廟茂業天地的開業，標示著本集團在華東地區市場地位的進一步鞏固，極大的提升了本集團在江蘇省的品牌影響力。

本集團位於山西太原親賢街核心商圈的地標性項目太原茂業天地，作為太原市第一個大型城市綜合體兼商業地產項目，項目總體規劃集5A級寫字樓、五星級酒店及大型購物中心於一體。其中項目一期自2014年11月開業以來客流量密集，對華北區域的消費市場形成了較大的輻射和影響力。二期購物中心於2016年12月開業，二期總建築面積約15萬平方米，引進近800個國內外主流品牌，餐飲娛樂配套的區域佔比超過40%，購物中心內有近120家餐飲、5000平方米兒童一站式娛樂成長中心、IMAX影院、健身、教育、超市等配套項目一應俱全，打造出太原最具品牌影響力、豐富度最全最大的休閒組合。太原茂業天地二期的開業進一步提升了本集團在北方區域的市場份額，鞏固了本集團在區域市場的行業龍頭地位。

3、深化百貨門店向購物中心轉型的戰略

報告期內，本集團持續推進百貨門店購物中心化的策略。截至2016年12月31日，已完成包含華強北門店、太原柳巷店等在內的10餘個門店向購物中心轉型的項目。該等轉型項目大幅提升了門店的餐飲娛樂配套設施面積，優化品牌組合，通過打造集購物、餐飲、休閒、娛樂為一體的多元化的體驗式消費平台，全方位滿足了顧客物質及精神消費的需求，有效提升了客流。同時，也促進了轉型門店租金收入的增長。

本集團的旗艦門店深圳華強北店由茂業百貨正式轉型為茂業天地後，除購物環境得以全面提升外，重新調整了各樓層的品牌定位，其中一樓的多個化妝品和輕奢品牌實現了華南區排名首位的銷售業績。同時，曆時三年多的華強北地鐵商業街封路建設在2017年1月正式完成，華強北商業街重新開街。目前，完工後的華強北地鐵站及商業街與華強北茂業天地負一樓無縫接駁，連通包括地鐵七號線在內的共計四條地鐵線路。改造完成後的華強北茂業天地大幅增加了餐飲配套面積，負一樓原超市區變身美食天地，有效提升了門店的客流，並增加了租金收入，有助於提升門店的聚客能力。

本集團的太原柳巷店是以年輕客群為目標群體、定位中高檔的青春時尚百貨門店，2016年9月完成門店購物中心化改造，除硬件設施全面升級改造外，各樓層進行品牌和業態調整，每個樓層均有五到六個品牌生活館，品牌裝修融入更多的生活元素，實現了小型購物中心化。此外，根據市場形勢大幅縮減原男裝

面積，調整為特色女裝，女裝經營更加精細化，目前女裝銷售面積佔門店總面積近40%。同時，餐飲娛樂配套面積也進一步擴大，預計2017年租金收入將有進一步提升的空間。

4、整合仁和春天兩間門店

人東百貨和光華百貨作為成都國際一線品牌最多的百貨，在成都中高端消費市場具有較大的知名度。本集團於2016年2月完成人東百貨和光華百貨兩間仁和春天門店的收購，顯著提高了在成都區域的市場份額，鞏固了集團在西南區域的領先地位。

收購完成後，本集團積極在管理、人員、信息系統等方面對其進行了整合，並在區域內將仁和門店和集團原有門店進行了統籌管理，區域內門店形成了良好的聯動效應和良性互補。一方面，將集團原有的供應商資源與仁和門店進行合並優化，對成都區域的門店進行了全面的重新定位和品牌優化，仁和門店定位於中高端消費群體，與同區域的茂業門店的商品品牌的差異化定位將有助於本集團有效提升區域市場份額。另一方面，整合仁和門店和集團原有的會員信息，並進行精細化的會員分級和服務，升級集團的CRM系統，增加會員服務在軟件、硬件方面的配套和設施，有效提升門店的會員服務水平。

5、提升運營管理效率及服務水平

報告期內，本集團亦積極提升運營管理能力及服務水平。首先，提倡創新的價值營銷模式，減少過度追逐銷售規模的促銷活動，實現銷售收入和利潤的雙增長。其次，集團總部建立商鋪價值管理體系，基於ERP信息系統對各個門店進行數據分析。通過商品數據庫化管理，對於顧客的消費進行商品品相分類，分

析商品的進貨和銷售情況，同時與供應商進行對接，提升門店的品類管理能力和商品經營能力，從而促進門店效益的提升。

在成本和費用管控方面，通過集團的集中採購及統一招商，減少供應鏈層級，降低採購成本和運營費用。同時，積極提升人員能效，通過使用現代化的工具從而節省人員支出。

在門店服務方面，本集團積極推行使用互聯網、移動互聯網工具以提升顧客的消費體驗和購買便捷度及舒適度，如推行移動終端機來進行收銀，採用支付寶與微信支付進行現場快捷支付，並推廣使用微信會員卡來享受優惠與積分換禮活動。另一方面，積極提升會員服務水平，利用CRM系統進行會員管理和分析，實現對會員的精準營銷和維系。截至2016年12月31日，本集團的會員人數達到524萬人，同比增長24%，會員消費佔比達到34%，與去年同期相比提升12個百分點。此外，2016年本集團在招募電子會員方面實現突破性進展，微信會員人數實現雙倍增長。

6、融資活動－調整債務結構，拓寬融資渠道

2016年，本集團持續積極穩健的融資活動，在優化融資成本的同時，積極拓寬融資渠道。2016年1月，本集團全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」）發行本金總額為人民幣28億元的公司債，其中本金金額為人民幣11億元、期限三年的公司債品種一，利率為每年4%；本金金額為人民幣17億元、期限五年的公司債品種二，利率為每年4.5%。該公司債券自2016年2月2日在上海證券交易所公開上市交易。

2016年8月，茂業商廈擬發行本金總額不超過人民幣50億元的私募債獲得上海證券交易所批准。2016年10月，茂業商業擬發行本金總額不超過人民幣17億元的私募債獲得上海證券交易所批准。2016年12月，茂業商業擬發行本金總額不超過人民幣9億元的公司債獲得中國證監會批准。

上述融資活動為本集團的發展持續提供了流動資金，有利於本集團並購整合工作的成功開展。同時部分用於置換現有負債，在降低本集團綜合融資成本的同時，優化負債結構，實現資產與負債的合理配置。

7、資本運作－非公開發行股份

2016年6月，茂業商業實施重大資產重組，擬以非公開發行股份的方式募集資金，部分用於向中兆投資管理有限公司(「中兆」)、茂業百貨(中國)有限公司(「茂業中國」)收購包含秦皇島茂業、重慶茂業百貨有限公司在內的2家公司的股權。本次交易的目標公司的百貨門店位於秦皇島、重慶等地的主要商圈，具有較強的盈利能力。重組有利於本集團進一步提升規模效應，完善西南及北方地區的零售業務佈局，實現資源的整合與共享，並避免潛在的同業競爭。

同時，本次非公開發行募集資金擬部分用於償還銀行借款，將在一定程度上降低集團資產負債率，優化資本結構，增強償債能力及抗風險能力。

本次非公開發行股份預計募集資金總額不超過人民幣2,270百萬元，發行股票數量不超過372,874,200股，發行價格下限為每股人民幣6.18元。若假設本公告日期直至非公開發行股份完成時，茂業商業已發行股本並無發生變化，預計本集團及其一致行動人持有茂業商業的股權將從89.48%變更為73.63%，仍為茂業商業的控股股東。

8、資本運作－轉讓茂業通信網絡股份有限公司(「茂業通信」)部分股權

2017年1月，中兆完成轉讓茂業通信部分股權的交易，以人民幣1,400百萬元的代價出售茂業通信無限售條件股份70百萬股，佔茂業通信總股本的11.26%，佔中兆所持茂業通信股份的33.64%。交易完成後，中兆與其一致行動人深圳茂業百貨有限公司合計持有茂業通信股份的比例由35.46%降至24.20%，不再為茂業通信的第一大股東。本次交易所得款項將用於償還借款及補充流動資金，有助於本集團聚焦戰略及優化財務結構。

9、物業發展分部

截至2016年12月31日，本集團在山西太原市、江蘇泰州市和無錫市、四川成都市、遼寧沈陽市和錦州市、山東萊蕪市和淄博市、河北秦皇島市和保定市、以及內蒙古包頭市等多地擁有在建及在售項目，項目類型涵蓋住宅、公寓、寫字樓及商鋪。2016年本集團共錄得物業銷售收入人民幣1,928百萬元，與去年同期相比大幅增長163.9%。未來，本集團將持續促進在建項目的如期完工和竣工驗收，並採取出售、租賃等多種形式向市場推出上述房地產項目，盡快實現項目資金的回籠。

主要門店表現¹

	店名	銷售所得		店齡 ² (年)	建築面積 (m ²)
		款項總額 (人民幣千元)	租賃收入 (人民幣千元)		
1	深圳華強北店	1,413,580	32,953	13.3	63,243
2	仁和春天光華店	842,555	8,063	7.1	62,498
3	深圳東門店	825,935	17,827	19.8	40,979
4	泰州第一百貨	738,835	2,087	7.3	40,358
5	深圳南山店	700,073	15,688	7.3	44,871
6	成都鹽市口茂業天地	597,863	9,343	11.6	85,586
7	秦皇島現代購物廣場	462,721	391	6.6	36,897
8	維多利商廈	447,173	1,816	13.7	54,946
9	重慶江北店	445,828	15,625	12.2	68,138
10	仁和春天人東店	442,988	2,788	18.3	38,278
11	維多利國際廣場	418,608	434	9.0	84,538
12	秦皇島金都店	401,524	5,382	8.3	46,610
13	維多利購物中心	365,063	5,349	10.3	58,215
14	太原柳巷店	347,565	2,611	8.2	31,448
15	南充五星店	333,666	2,671	15.2	24,365
16	深圳奧特萊斯店	320,709	7,449	17.3	23,048
17	珠海香洲店	298,270	7,696	15.2	30,936
18	太原茂業天地一期	284,783	7,159	2.1	86,504
19	秦皇島商城	277,457	222	6.6	26,696
20	淄博茂業時代廣場	268,592	8,039	1.9	88,923
21	綿陽興達店	247,429	3,390	8.3	27,595
22	成都春熙店	219,646	1,168	3.1	22,463

註：

¹ 主要門店為計算年銷售所得款項額超過人民幣2億元的門店。

² 店齡乃計算至2016年12月31日。

展望

2017年，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，在業務佈局方面：

第一，深化現有門店向購物中心轉型的工作，在華南、西南、華東、北方這四個區域，深耕細作重點城市市場，成為區域內的龍頭企業；

第二，積極推動「茂業天地」項目的開業和發展，籌備錦州購物中心、萊蕪購物中心、包頭茂業天地二期等重點項目的開業，與現有百貨門店佈局形成聯動和互補，並強化本集團的區域領導地位；

第三，重點關注併購門店的整合工作，從管理、系統、人員等方面加強對併購企業的整合，實現區域內的資源共享和管理合作，發揮併購的協同效應；

第四，持續優化門店網絡表現，加大對虧損門店的調整及改善其經營的力度，優化資產結構，降低資產負債率；及

第五，加大非核心資產的變現力度，加快地產業務的銷售進度，確保主力樓盤收入的實現。

在經營策略方面：

第一，持續提升集團整體經營效率，通過集團資源的整合，對供應商進行統一管理，降低各項採購成本和運營費用；

第二，加大對商品內容的理解及把控。運用集團信息系統，對於商品品相進行數據庫化管理，從品類分析向單品分析轉變，加強單品管理的能力。同時，積極向產業鏈上游發展整合，探索自營業務的發展，推進與國內外品牌及代理商的深度聯營，加大特色品牌的採買比例，通過提供個性化的商品內容，逐步實現差異化經營；及

第三，與顧客建立更為緊密的聯繫。運用互聯網、移動互聯網工具，提供智能化用戶服務，打造智慧化購物空間，通過微信公眾號提供停車繳費、尋車找車等智能車庫功能，在線餐廳排隊等便捷功能，電子消費券、積分查詢、積分返利消費等智能消費服務等，提升顧客的消費體驗，加強門店的聚客能力。同時，提升會員服務，持續完善CRM系統功能運用，進行更為細緻的會員體系搭建，通過會員專享推廣、積分折扣、會員專用休息室、會員私人訂制等線上、線下結合的服務手段，提升會員的消費體驗。

在融資安排方面，持續調整債務結構，實現資產和負債的合理配置，降低綜合融資成本，積極推進茂業商廈私募債、茂業商業公司債及私募債、茂業商業非公開發行股份等融資項目的開展。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2016年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額為人民幣13,057.3百萬元，較2015年同期上升42.6%。銷售所得款項總額增加主要由於秦皇島茂業、仁和與維多利已作為本集團附屬公司納入本集團合併財務報表範圍。同店銷售所得款項總額為人民幣8,160.9百萬元，較2015年同期下降5.9%。

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	11,611,219	8,255,225
直銷收入	1,446,115	902,307
銷售所得款項總額	<u>13,057,334</u>	<u>9,157,532</u>

本集團2016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88.9%，直銷業務佔11.1%。截至2016年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售所得款項同店減少至人民幣7,438.4百萬元，較2015年同期下降5.4%。特許專櫃佣金率為16.4%，較2015年同期的16.6%下降0.2個百分點。

本集團於四大區域的銷售所得款項總額及增長情況如下表所示：

	銷售所得款項總額		銷售所得款項
	2016年	2015年	增長率
	人民幣千元	人民幣千元	%
華南	3,663,736	3,899,725	-6.1
西南	3,255,661	2,049,130	58.9
華東	1,856,129	2,012,415	-7.8
北方	4,281,808	1,196,262	257.9
合計	<u>13,057,334</u>	<u>9,157,532</u>	42.6

截至2016年12月31日，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔37.2%(2015年：36.3%)，皮鞋皮具佔10.5%(2015年：11.9%)，珠寶首飾品佔15.7%(2015年：17.9%)，化妝品佔6.6%(2015年：5.5%)，休閒運動佔11.0%(2015年：11.5%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔19.0%(2015年：16.9%)。

截至2016年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣5,841.3百萬元，較2015年人民幣3,284.3百萬元增加77.9%。收入增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利併入本集團年度財務業績，以及本集團於山西省太原市及江蘇省泰州市等地的地產項目取得顯著進展。

其他收入

截至2016年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,084.0百萬元，較2015年同期的人民幣831.1百萬元增加30.4%。其他收入增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利併入本集團年度財務業績。

銷售成本

截至2016年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣2,667.1百萬元，較2015年同期的人民幣1,361.4百萬元增加95.9%。銷售成本增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利併入本集團年度財務業績，以及地產項目確認收入致使相應的成本增加。

僱員開支

截至2016年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣542.6百萬元。與2015年同期的人民幣381.8百萬元相比增加42.1%，主要原因是增加秦皇島茂業、仁和與維多利的僱員開支。

折舊及攤銷

截至2016年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣808.1百萬元，較2015年同期的人民幣431.1百萬元相比增加87.5%。主要由於合併範圍內資產規模增加所致。

經營租金開支

截至2016年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣300.4百萬元，較2015年同期的人民幣208.7百萬元增加44.0%。主要原因是合併範圍內門店規模增加。2016年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例為2.3%，與2015年持平。

其他經營開支

截至2016年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,230.1百萬元，較2015年同期的人民幣848.4百萬元增加45.0%。其他經營開支佔銷售所得款項總額的比例由2015年的9.3%上升到2016年的9.4%。

其他收益

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損為人民幣17.1百萬元，較2015年其他收益人民幣111.0百萬元相比減少了人民幣128.1百萬元。下降的主要原因是本集團於2016年將投資性物業計量方式由成本計量變更為公允價值計量，致使2015年錄得較大額投資性物業公允價值變動收益。本集團亦於2015年出售瀋陽商業城股份有限公司（「商業城」）5%股份獲得收益人民幣162.3百萬元，而2016年並無錄得此項收益。

經營利潤

截至2016年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣1,359.8百萬元，較2015年同期的人民幣995.0百萬元上升了36.7%。

融資成本

截至2016年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣789.6百萬元，較2015年同期的人民幣346.0百萬元上升了128.2%。主要由於2016年借款金額增加所致。

應佔聯營公司損益

截至2016年12月31日止年度，本集團的應佔聯營公司收益為人民幣26.2百萬元，較2015年同期的應佔聯營公司虧損人民幣14.1百萬元相比上升人民幣40.3百萬元，主要由於本期新增應佔深圳優依購電子商務有限公司收益人民幣3.9百萬元、應佔茂業通信收益較去年同期增加人民幣29.1百萬元及應佔商業城虧損較去年同期減少人民幣7.3百萬元。

所得稅

截至2016年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣484.4百萬元，較2015年同期的人民幣345.4百萬元相比上升了40.2%。所得稅增加主要由於本期實際應納稅所得額增加所致。

本年利潤：

基於上述原因，截至2016年12月31日止年度：

- 本年度淨利潤減少至人民幣112.1百萬元，同比下降61.3%；
- 剔除非經營性損益*的影響，本年度淨利潤為人民幣124.9百萬元，而2015年同期為人民幣206.3百萬元，同比下降39.5%。

母公司權益持有人應佔利潤

- 母公司權益持有人應佔利潤為人民幣46.4百萬元，較2015年同期的人民幣298.6百萬元下降了84.5%；
- 剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤降低至人民幣43.7百萬元，降幅為78.7%。

* 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2016年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,127.6百萬元，較截止2015年12月31日止人民幣餘額1,248.9百萬元減少了人民幣121.3百萬元。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為人民幣344.8百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣5,189.9百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣686.2百萬元，投資性物業增加人民幣322.5百萬元，投資可供出售權益人民幣503.9百萬元，收購附屬公司款項人民幣2,561.6百萬元，支付收購事項代價人民幣755.9百萬元，收購聯營公司額外權益款項人民幣147.0百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣4,775.6百萬元，其中主要包括：銀行借款和其他借款產生的現金流入人民幣13,657.0百萬元；償還銀行借款和其它借款產生的現金流出人民幣8,922.9百萬元；利息支付產生的現金流出人民幣1,085.6百萬元；向關聯公司借款而產生現金流入人民幣1,214.5百萬元。

計息負債

本集團於2016年12月31日銀行借款總額、公司債券、中期票據及美元優先擔保票據約為人民幣19,356.4百萬元(2015年12月31日：人民幣12,916.0百萬元)，計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為42.1%及150.9%(截至2015年12月31日：分別為40.7%及120.9%)。

¹ 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 公司債券 + 中期票據 + 美元優先擔保票據) / 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 + 中期票據 + 美元優先擔保票據 - 現金及等價物) / 權益

於上市股份的投資

下表載列於2016年12月31日，本集團於三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
銀座集團股份有限公司	14.31%	在中國北方擁有多家百貨門店	山東省濟南市
大商股份有限公司 (「大商」)	5.00%	在中國北方擁有多家百貨門店	遼寧省大連市
中國平安保險(集團) 股份有限公司	0.04%	在中國提供多元化 保險及金融服務	廣東省深圳市

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣1,479.4百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。

或然負債

於本公告日，本集團並無任何重大的或然負債。

抵押資產

於2016年12月31日，本集團的計息銀行借款為人民幣7,411.9百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣529.9百萬元、人民幣3,273.0百萬元、人民幣1,245.7百萬元、人民幣4,198.9百萬元的发展中物業、土地及樓宇、土地租賃預付款、投資性物業及公允價值為人民幣5,414.4百萬元之茂業商業、大商、茂業通信股票作抵押。

外匯風險

本公司因於2014年發行為期三年的3億美元優先擔保票據，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83.4百萬元。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2016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。

末期股息

董事會建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股現金0.3港仙（「擬派末期股息」）（2015年：無），惟須待於2017年5月19日（星期五）舉行的本公司股東周年大會（「2017年股東周年大會」）批准方可作實。擬派末期股息將於2017年6月8日（星期四）以現金派付予2017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。

買賣或贖回本公司任何上市證券

截至2016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1,309,000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	回購股份總數	每股回購價格		代價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
2016年11月	1,309,000	0.73	0.71	948,320
合計	1,309,000	—	—	948,320

本公司於截至2016年12月31日止年度通過公開市場購回合共本金額79,600,000美元的二零一七年期優先擔保票據，所有有關購回票據已於2016年12月31日註銷。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2016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2017年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2017年5月16日(星期二)至2017年5月19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2017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2017年5月15日(星期一)下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2017年5月26日(星期五)至2017年5月31日(星期三)(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2017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2016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2016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2016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二零一六年十二月三十一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2016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，2017年3月21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、劉波先生及王斌先生；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。