

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2021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11,547.2百萬元，同比增長8.0%
- 經營收入總額為人民幣6,400.0百萬元，同比下降20.2%
- 本年錄得淨利潤為人民幣110.6百萬元，同比增長144.4%
- 剔除非經營性損益的影響，本年錄得淨利潤為人民幣75.7百萬元，同比下降79.9%
- 年內每股基本盈利為人民幣1.3分，董事會建議不派付截至2021年12月31日止年度的末期股息

截至2021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2021年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2020年的比較數據如下：

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	5,234,615	6,911,751
其他收入	5	1,165,381	1,104,634
經營收入總額		<u>6,399,996</u>	<u>8,016,385</u>
銷售成本	6	(2,170,195)	(3,231,173)
僱員開支	7	(472,360)	(415,215)
折舊及攤銷		(1,103,358)	(1,083,355)
短期租賃及低價值資產租賃開支		(7,965)	(10,933)
其他經營開支		(1,153,118)	(1,144,953)
其他收益及虧損		121,821	(825,937)
經營利潤		1,614,821	1,304,819
融資成本	8	(1,146,469)	(1,231,528)
應佔以下各方損益：			
一間合營企業		(499)	(1,182)
聯營公司		(26,167)	(8,253)
除稅前利潤		441,686	63,856
所得稅開支	9	(331,094)	(312,852)
本年利潤／(虧損)		<u>110,592</u>	<u>(248,996)</u>
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		65,685	(174,636)
非控股股東權益		44,907	(74,360)
		<u>110,592</u>	<u>(248,996)</u>
母公司普通權益持有人應佔			
每股盈利／(虧損)	11		
基本			
一本年利潤／(虧損)產生		<u>人民幣1.28分</u>	<u>人民幣(3.40)分</u>
攤薄			
一本年利潤／(虧損)產生		<u>人民幣1.28分</u>	<u>人民幣(3.40)分</u>

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本年利潤／(虧損)	<u>110,592</u>	<u>(248,996)</u>
其他全面收益		
界定退休福利計劃	<u>(210)</u>	<u>976</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>18,375</u>	<u>78,738</u>
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資的公允價值變動	(118,067)	157,521
所得稅影響	31,769	(39,380)
物業重估收益	1,053,595	95,342
所得稅影響	<u>(262,642)</u>	<u>(23,837)</u>
	704,655	189,646
分佔聯營公司的其他全面收益	<u>9,719</u>	<u>—</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>714,374</u>	<u>189,646</u>
年度除稅後其他全面收益	<u>732,539</u>	<u>269,360</u>
年度全面收益總額	<u>843,131</u>	<u>20,364</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	747,117	79,299
非控股股東權益	<u>96,014</u>	<u>(58,935)</u>
	<u>843,131</u>	<u>20,364</u>

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,297,704	8,392,910
投資物業		21,394,912	19,441,153
使用權資產		5,946,016	6,335,008
商譽		1,322,252	1,361,122
其他無形資產		37,446	41,589
於一間合營企業投資		592	1,091
於聯營公司投資		447,013	1,069,334
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		1,354,735	1,520,533
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		9,475	10,712
預付款項		134,074	166,485
遞延稅項資產		745,925	640,401
非流動資產總額		<u>39,690,144</u>	<u>38,980,338</u>
流動資產			
存貨		333,974	264,448
持有待售已落成物業		2,119,354	2,442,287
發展中物業		5,314,077	5,770,812
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		417,053	28,028
應收貿易款項及票據		14,144	11,015
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,511,938	2,517,598
已抵押存款		147,114	245,919
現金及現金等價物		1,197,116	1,046,689
流動資產總額		<u>12,054,770</u>	<u>12,326,796</u>
流動負債			
應付貿易款項及票據	12	1,892,912	2,466,217
合約負債、已收按金、應計費用及 其他應付款項		8,317,028	11,773,729
計息銀行貸款及其他借款		6,412,887	4,987,441
租賃負債		276,666	262,934
應繳所得稅		383,430	529,973
應付股息		26,076	25,527
流動負債總額		<u>17,308,999</u>	<u>20,045,821</u>
流動負債淨額		<u>(5,254,229)</u>	<u>(7,719,025)</u>
總資產減流動負債		<u>34,435,915</u>	<u>31,261,313</u>

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020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	7,901,982	9,355,018
租賃負債	2,100,472	2,333,243
遞延稅項負債	4,301,047	4,110,375
其他長期負債	3,858,622	158
退休福利撥備	6,789	6,855
	<u>18,168,912</u>	<u>15,805,649</u>
非流動負債總額		
	<u>18,168,912</u>	<u>15,805,649</u>
資產淨額	<u>16,267,003</u>	<u>15,455,664</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	13,255,109	12,507,992
	<u>13,715,262</u>	<u>12,968,145</u>
非控股股東權益	2,551,741	2,487,519
	<u>2,551,741</u>	<u>2,487,519</u>
權益總額	<u>16,267,003</u>	<u>15,455,664</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

茂業國際控股有限公司(「**本公司**」)於2007年8月8日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法案,以經合併及修訂者為準)註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處地址已變更為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands,自2016年10月1日起生效,而本公司總辦事處及主要營業地點則位於中華人民共和國(「**中國**」)深圳深南東路4003號世界金融中心38樓。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要於中國大陸從事百貨店經營及管理與物業發展業務。

董事認為,本公司的直接控股公司和最終控股公司分別是成立於英屬維爾京群島的Maoye Department Store Investment Limited和MOY International Holdings Limited。

2.1 編制基準

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2021年12月31日,本集團的流動負債淨額約為人民幣5,254,229,000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2022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) 考慮到於2021年12月31日的人民幣1,809,627,000元及人民幣694,472,000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2021年12月31日止年度的財務報表組成。

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（如本集團獲賦予現有有能力控制投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與本公司一致的會計政策且按同一報告期間編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起計入綜合入賬，並持續計入綜合入賬，直至失去控制權當日為止。

損益及其他全面收益的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素的一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權的附屬公司擁有權權益變動以權益交易入賬。

若本集團喪失對附屬公司的控制權，則本集團須終止確認(i)附屬公司的所有資產(包括商譽)與負債，(ii)任何非控制性權益的賬面值，及(iii)記入權益的累積匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值，(ii)任何保留的投資的公允價值，及(iii)任何於損益中產生的盈餘與虧絀。先前確認為其他全面收益的本集團持有的股份部分應按本集團已直接出售相關資產或負債所需相同基準適當地重分類至損益或留存盈利中。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團已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9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段
國際財務報告準則第16號(修訂本)	於2021年6月30日後與Covid-19相關的租金 優惠(提前採納)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

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

本集團於2021年12月31日持有以港元計值基於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）計息的若干計息銀行借款。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，而利率基準改革並未對本集團的香港銀行同業拆息借款構成影響。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關工具時採用上述實際權宜辦法。有關過渡的額外資料及相關風險於財務報表附註43中披露。

- (b) 於2021年3月頒佈的國際財務報告準則第16號修訂本將承租人可選擇可行權宜法而不採用租賃修訂法核算因新型冠狀病毒疫情直接導致的租金寬減延長12個月。因此，倘滿足應用可行權宜方法的其他條件時，可行權宜法適用於租金付款的任何寬減僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款的租金減免。該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂本的任何累計影響確認為對當前會計期初保留溢利期初餘額的調整。允許提早採納。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂，並於截至2021年12月31日止年度就因covid-19疫情而直接導致出租人授予僅對原到期日為2022年6月30日或之前之付款造成影響之所有租金寬減應用可行權宜方法。截至2021年12月31日止年度，因租金寬減而導致租賃付款減少人民幣10,342,000元，已透過終止確認部份租賃負債作為可變租賃付款入賬，並計入相應使用權資產內。對權益於2021年1月1日的期初結餘並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團於該等財務報表尚未應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或投入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2, 4}
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 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 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)	會計政策披露 ²
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估算的定義 ²
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延 稅項 ²
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前之 所得款項 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 ¹
國際財務報告準則2018年至2020年年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準 則第9號、國際財務報告準則第16號隨附 之範例及國際會計準則第41號之修訂本 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2023年1月1日或之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

有關預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

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

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28(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的資產出售或投入的規定的不一致性。修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認下游交易所導致全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者與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。修訂本僅對未來適用。於2015年12月，國際會計準則理事會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，並將在完成對有關聯營公司及合營企業的會計處理的覆核後釐定新的強制生效日期。然而，修訂本可於現時採納。

國際會計準則第1號(修訂本)流動或非流動負債的分類釐清將負債分類為流動負債或非流動負債的要求。該修訂本規定，倘一個實體推遲償還負債的權利受該實體遵守指定條件的約束，則該實體有權在報告期末推遲償還負債，前提是該實體於報告日符合該等條件。實體將行使其推遲履行債務的權利的可能性不會影響負債的分類。修訂本同時闡明被視為債務清償的情況。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯適用，且允許提前採用。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1號(修訂本)會計政策披露要求實體披露重要會計政策資料而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)就如何應用會計政策披露的重要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，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)提供的指引屬非強制性，故該等修訂的生效日期並不必要。本集團目前正評估修訂本對本集團會計政策披露的影響。

國際會計準則第8號(修訂本)釐清會計估計的變動與會計政策的變動之間的區分。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制訂會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂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12號(修訂本)縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減臨時差異的交易，例如租賃及退役責任。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及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日起或之後的年度報告期間生效，並應用至所呈列最早比較期間與租賃及退役責任有關的效易，而任何累計影響確認為該日的保留溢利的期初結餘或其他權益組成部分(如適用)之調整。此外，該等修訂本預期適用於租賃及退役責任以下的交易。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、機器及設備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。實體必須將該等資產的出售所得款項計入當期損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、機器及設備項目。允許提前批准。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、機器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連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則2018至2020年年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號的附例說明及國際會計準則第41號(修訂本)。預期將適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號**金融工具**：澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款是否實質上不同於原金融負債之條款時所計入之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。實體對於該實體首次採用修訂的年度報告期間開始或之後經修訂或交換之金融負債應用該修訂。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 國際財務報告準則第16號**租賃**：於國際財務報告準則第16號附例說明第13項中移除出租人就租賃物業裝修作出之付款說明。此舉消除應用國際財務報告準則第16號時對租賃優惠進行處理之潛在混淆。

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：				
母公司擁有人	234,024	(134,052)	(34,287)	65,685
非控股權益	<u>88,600</u>	<u>(43,330)</u>	<u>(363)</u>	<u>44,907</u>
	<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。

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	3,634,456	3,137,800	139,495	–	6,911,751
分部間收入	–	4,338	–	(4,338)	–
其他收入	1,067,437	19,770	17,427	–	1,104,634
銷售成本	(1,448,034)	(1,767,534)	(15,605)	–	(3,231,173)
僱員開支	(325,267)	(37,769)	(52,179)	–	(415,215)
折舊及攤銷	(895,278)	(148,237)	(39,840)	–	(1,083,355)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(8,184)	(1,460)	(1,289)	–	(10,933)
其他經營開支	(966,485)	(123,061)	(59,745)	4,338	(1,144,953)
其他收益及虧損	(419,184)	(404,136)	(2,617)	–	(825,937)
經營利潤／(虧損)	639,461	679,711	(14,353)	–	1,304,819
融資成本	(787,481)	(444,047)	–	–	(1,231,528)
應佔聯營公司及合營企業損益	(8,253)	(1,182)	–	–	(9,435)
除稅前利潤／(虧損)	(156,273)	234,482	(14,353)	–	63,856
所得稅開支	(36,042)	(276,814)	4	–	(312,852)
本年虧損	<u>(192,315)</u>	<u>(42,332)</u>	<u>(14,349)</u>	<u>–</u>	<u>(248,996)</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(209,592)	49,048	(14,092)	–	(174,636)
非控股權益	17,277	(91,380)	(257)	–	(74,360)
	<u>(192,315)</u>	<u>(42,332)</u>	<u>(14,349)</u>	<u>–</u>	<u>(248,996)</u>
其他分部資料：					
損益表中確認／(撥回)的減值虧損淨額	(577)	167	(19)	–	(429)
發展中物業減值	–	64,323	–	–	64,323
於一間聯營公司的投資減值	168,302	–	–	–	168,302
出售於一間聯營公司股份的虧損	(3,664)	–	–	–	(3,664)
商譽減值	62,607	–	–	–	62,607
於聯營公司投資	1,069,334	–	–	–	1,069,334
於一間合營企業投資	–	1,091	–	–	1,091
資本開支*	<u>176,311</u>	<u>2,788,773</u>	<u>23</u>	<u>–</u>	<u>2,965,107</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、其他無形資產及持有待售已落成物業，其中包括收購一間附屬公司的資產。

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	1,051,808	1,082,021
直銷	1,768,471	1,575,751
物業銷售	911,793	3,026,404
經營百貨店的管理費收入	-	313
來自其他渠道的收入		
投資物業租賃收入	740,769	603,151
出租商舖的租賃收入	551,978	485,017
其他	209,796	139,094
	<u>5,234,615</u>	<u>6,911,751</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：

	2021年 人民幣千元	2020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>378,928</u>	<u>1,448,842</u>
	<u>378,928</u>	<u>1,448,842</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

	2021年 人民幣千元	2020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	721,684	705,336
—促銷收入	250,801	216,625
—信用卡手續費	126,206	128,088
利息收入	22,380	17,388
其他	44,310	37,197
	<u>1,165,381</u>	<u>1,104,634</u>

6. 銷售成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,650,284	1,448,034
已售物業成本	476,266	1,767,534
其他	43,645	15,605
	<u>2,170,195</u>	<u>3,231,173</u>

7. 僱員開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資及薪金	418,601	387,471
退休福利	49,201	25,456
其他僱員福利	4,558	2,288
	<u>472,360</u>	<u>415,215</u>

8. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	1,047,298	1,151,212
租賃負債利息	<u>159,471</u>	<u>176,923</u>
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	1,206,769	1,328,135
減：已資本化利息	<u>(60,300)</u>	<u>(96,607)</u>
	<u>1,146,469</u>	<u>1,231,528</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2021年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5%（2020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%（2020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227,388,000元的土地增值稅已於截至2021年12月31日止年度自綜合損益表內扣除(2020年：人民幣117,504,000元)。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期—企業所得稅	260,220	334,695
即期—土地增值稅	227,388	117,504
遞延	<u>(156,514)</u>	<u>(139,347)</u>
年內稅務開支總額	<u><u>331,094</u></u>	<u><u>312,852</u></u>

10. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
擬派末期股息—無(2020年：無)	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度宣派末期股息(2020年：無)。

11. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤人民幣65,685,000元(2020年：虧損人民幣174,636,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(2020年：5,140,326,000股)計算。

本集團於截至2021年及2020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：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,281,165	2,029,504
91天至180天	92,249	71,812
181天至360天	82,567	24,375
360天以上	<u>436,931</u>	<u>340,526</u>
	<u>1,892,912</u>	<u>2,466,217</u>

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內結清。

於2021年12月31日，本集團的應付票據為人民幣70,814,000元（2020年12月31日：人民幣121,318,000元）。

管理層討論及分析

一. 宏觀經濟概覽

2021年，面對複雜嚴峻的國際環境和國內疫情散發等多重考驗，中國堅持穩中求進工作總基調，科學統籌疫情防控和經濟社會發展，加強宏觀政策跨週期調節，加大實體經濟支持力度。隨著國民經濟持續復甦，國內生產總值突破114萬億元，較2020年增長8.1%；社會消費品零售總額實現44萬億元，較2020年增長12.5%。

2021年，隨著疫情常態化防控更加精準有效，居民收入水平和就業狀況不斷改善，促消費政策逐步落地顯效，根據中華全國商業信息中心統計，全國百家重點大型零售企業零售額同比增長8.2%，增速高於2020年同期22.0個百分點。面對疫情考驗，我國零售業展示出超強韌性，廣大企業積極“戰役”，勇挑市場保供重擔，新業態新模式引領消費，線上線下加快融合發展，助力推動零售業創新轉型，加快發展新業態新模式新場景。並在消費升級趨勢之下，人們在精神與物質方面呈現強烈需求，促使消費需求愈發多元化和個性化，提供優質的消費內容、品質的服務、多元的體驗，將是零售企業發展的重要方向。

二. 運營情況回顧

2021年本集團實現的銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣11,547.2百萬元，同比增長8.0%；錄得淨利潤為人民幣110.6百萬元，同比增長144.4%。

報告期內，本集團立足主業、精耕細作，通過一系列策略性舉措來提高營運效率，對現有業態不斷升級優化、加強戰略品牌合作，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，標準化品質安全運營，有效調整業務策略及營銷舉措。

1. 穩定經營、持續發展

2021年，雖然局部地區零星疫情仍有發生，但隨著疫情防控措施的日趨成熟，其對消費市場的衝擊影響逐步減弱，消費市場持續穩定恢復。從疫情以來的市場運行情況看，疫情對消費人群、消費特點、消費習慣、消費熱點均產生了深刻的影響，消費市場的發展格局也在發生著深刻的變化。

報告期內，本集團多管齊下打造各區域多方位優勢，門店業績亮點紛呈。面對後疫情時期開源受阻、經營質量提升難的壓力，各門店廣開思路、創新經營，從優化消費體驗、豐富經營內容、深耕營運舉措，提升服務品質等方面入手，滿足多元消費需求，在嚴峻的市場環境下，取得較好的成效。

報告期內，本集團優化人才結構，引進商業板塊核心崗位人員，包括招商、運營、人力等，組建專業、年輕、有戰鬥力的核心管理團隊；構建基於業務全生命週期的制度流程體系，促進公司規範化、標準化管理，管控企業運營風險，提升各部門之間的協同效率，從而促進和拉伸企業業績的進一步提升；建立系統性的激勵考核體系，全面激活員工，帶動組織發展；加強組織架構調整，區域拆分城市公司，促進組織更扁平化、精細化管理，合理調配資源，集中優勢，高效落地。

2. 持續升級優化門店，提升顧客體驗

報告期內，本集團繼續堅持高品質發展、提檔升級，不斷提升線下購物體驗及吸引客流，積極為品牌商和消費者引入多樣化的消費場景。在品牌升級方面，憑藉本集團品牌資源優勢，引進了多個國際名品、精品、名表等品牌，各業態、各經營單位積極把握市場變化、消費特點、商圈環境、自身特色，加快經營調整的節奏，大力引進經營新資源，豐富經營新內容，提升經營新活力同時對現有品牌不斷升級優化；在消費場景方面，本集團主營快時尚、生活超市、影院電玩、潮流精品、時尚服飾、新派餐飲、兒童娛樂、生活配套、健身運動等全方面的場景化，聚焦情感營銷，開展多場年輕趣味、創新場景的營銷活動，融入社交、親子、藝術等，給消費者帶來多元化的消費體驗，帶動客流及銷售穩步提升；在市場營銷方面，本集團更注重線上引流，線下體驗，加入了年輕人喜歡的互動元素和熱點話題，並通過抖音、微信公眾號等內容的推廣，加深對門店品牌的認知與影響。

3. 不斷擴大銷售網絡，鞏固區域核心地位

作為國內領先的中高端實體零售商之一，本集團以鞏固門店于核心商圈之主導地位和提升城市影響力為目的穩步推進，於2021年12月12日，泰州茂業天地正式開業，總建築面積10.9萬平方米，位於城區商業中心，地理位置優越，毗鄰四季旖旎的鳳城河風景區，與泰州老街、望海樓、三水灣、泰州春蘭國賓館遙相呼應，融合了商業繁華、自然風光和人文特色。泰州茂業天地門店致力於為消費者提供高品質生活服務，用全新業態引領都市潮流，打造一座集生活、時尚、文化、娛樂為一體的活力空間。

截至2021年12月31日，本集團擁有48家門店。按業態分佈，本集團擁有17家購物中心，28家百貨及3家奧特萊斯。銷售網絡覆蓋21個城市，構建了以大店為基礎，強店為支撐，新店為補充的良好發展形勢，市場規模、品牌影響力及經營質量持續提升，經營業績行業領先，核心競爭能力穩步提高，綜合實力邁上了新台階，形成了綜合百貨、購物中心、奧特萊斯多業態協同發展，線上線下充分融合的良好格局。

4. 線上業務不斷迭代更新，業務快速增長

本集團注重線上業務發展，以提升會員全渠道消費體驗，強化購物與服務功能，打造一站式線上服務平台。

報告期內，「茂悅薈」會員管理系統始終秉承以客戶為中心的核心理念，完善會員管理系統，通過會員數字化，實現市場營銷、銷售、服務等活動自動化，打造客戶一站式服務體系，讓用戶體驗到更省時、省力、高效、貼心的會員服務。同時，依靠門店線下物料，流媒體推廣，線上積分商城，以及短信和各門店營銷活動推廣，優化儲值卡、惠享卡、積分商城充值等功能模塊，新增抖音商城會員同步及騰訊廣告會員行為數據對接功能等數據分析能力；隨著會員管理系統與本集團門店各業務系統互聯互通，逐步為用戶提供精準個性化消費體驗。2021年，「茂悅薈」會員管理系統新增會員約172萬人，新會員轉化率為26%。

報告期內，「茂樂惠」線上美妝垂直電商平台實現了線上線下客戶雙嚮導流，通過茂業及品牌方雙向自動積分功能，解決顧客購物一鍵式積分服務。同時與抖音及騰訊惠聚第三方平台達成戰略合作，通過API打通各平台商品、訂單、售後環節，實現全流程自動化處理。並通過公眾號、視頻號、私域社群、短信、微信廣告、KOL合作、APP廣告等方式進行推廣，以豐富的線上活動吸引更多的會員持續購物消費，通過直播形式推動消費增長，於2021年10月31日，抖音平台達人帶貨直播單場獲最高成交額，並達成過億銷售及打破購百記錄。截至2021年12月31日，共有406個品牌入駐「茂樂惠」。2021年，「茂樂惠」新增註冊會員108萬人，銷售額達人民幣4.3億元，同比增長49%。

報告期內，門店—專櫃—供應商三位一體「小紅茂」商戶服務平台以商戶及門店場內管理為核心，建立從招商、進場到退場的商戶全生命週期管理，通過線下流程線上化，實現門店管理標準化、數字化、智能化，幫助門店降低經營成本、提高管理效率。提供了快付收銀、自助購、物資採買、商戶繳費、門店服務、數據查詢、流程審批、導購入離場、裝修管理、品質管理等多項服務，支持APP、WEB、PAD多終端。2021年「小紅茂」已覆蓋全國48家零售門店。

5. 出售非核心上市權益投資，優化資產結構

於2020年5月8日至2021年12月29日期間，本公司全資附屬公司中兆投資管理有限公司在公開市場上出售了中嘉博創信息技術股份有限公司（「中嘉博創」，其為中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000889））已發行股本合計約17.99%，截至2021年12月29日，本公司持有的中嘉博創之權益由約22.18%減少至約4.19%。

於2021年8月23日至2021年12月17日期間，本公司非全資附屬公司茂業商業股份有限公司在公開市場上出售了重藥控股股份有限公司（「重藥控股」，其為中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000950））34,846,438股重藥控股股份，該出售事項完成後，本公司間接持有的重藥控股之權益將由約3.48%減少至約1.82%。詳情見本公司日期為2021年9月1日及2021年12月17日之公告。

非核心資產出售事項所得資金進一步優化本集團的財務狀況，增強夯實本集團的資本基礎，有助於進一步聚焦主業，促進本集團未來業務增長及發展。

三. 未來展望

展望未來，經濟前景及零售業仍充滿著諸多不確定性及挑戰。後疫情時代，局部疫情此起彼伏，將持續影響經濟復甦進程。本集團將切實履行好企業在疫情防控中的社會責任，並不斷提升自身服務與運營質量，持續夯實核心經營能力，以全渠道業務佈局發揮優勢，在疫情常態化、市場受疫情反覆帶來的波動和快速變化的商業競爭環境下，實現靈活有效的可持續發展。同時，本集團將堅定數字化方向，積極推進數字化升級，打造線上線下全渠道解決方案，提升精細化運營能力，以商業零售、地產開發為核心支柱產業，以實業投資和資本運營為紐帶，全方位推進多元化、跨區域發展。

主要門店表現¹

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	2,132,446	18.3	63,243
2	太原茂業天地店	942,257	7.1	252,882
3	光華店	791,914	12.1	67,914
4	深圳南山店	744,944	12.3	44,871
5	深圳東門店	596,068	24.9	40,710
6	泰州第一百貨店	571,674	12.3	40,358
7	維多利商廈店	568,063	18.7	48,187
8	維多利國際廣場店	478,562	13.3	83,969
9	淄博茂業時代廣場店	367,573	6.7	86,677
10	現代購物廣場店	306,571	15.2	36,926
11	秦皇島金都店	302,199	13.3	46,610
12	深圳奧特萊斯店	275,199	22.1	23,141
13	珠海香洲店	275,079	20.2	35,701

註：

1 主要門店為計算年銷售所得款項及租賃收入總額超過人民幣2.5億元的門店；

2 店齡乃計算至2021年12月31日。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2021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11,547.2百萬元，較2020年增長8.0%。增長的主要原因為零售行業雖受到局部疫情影響，但較2020年同期總體可控，本集團持續優化門店經營業績，提升經營效率，加速擴展線上業務所致，本集團同店銷售所得款項及租賃收入為人民幣11,472.8百萬元，較2020年增長8.9%。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	8,601,035	8,136,773
直銷收入	1,768,471	1,575,751
租賃收入	1,177,730	976,370
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>11,547,236</u>	<u>10,688,894</u>

截至2021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74.5%，直銷業務佔15.3%，租賃收入佔10.2%。截至2021年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣8,601.0百萬元，較2020年同期增長5.7%，直銷收入為人民幣1,768.5百萬元，較2020年增長12.2%，租賃收入為人民幣1,177.7百萬元，較2020年增長20.6%。

本集團於四大區域的銷售所得款項及租賃收入總額情況如下表所示：

	銷售所得款項及租賃收入總額		
	截至12月31日止年度		
	2021年	2020年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
華東	1,543,639	1,455,701	6.0%
華南	4,047,741	3,526,995	14.8%
西南	1,665,507	1,863,719	-10.6%
北方	4,290,349	3,842,479	11.7%
合計	<u>11,547,236</u>	<u>10,688,894</u>	<u>8.0%</u>

截至2021年12月31日，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔27.4%(2020年：29.5%)，珠寶首飾品佔22.6%(2020年：18.7%)，休閒運動佔11.4%(2020年：12.2%)，化妝品佔16.6%(2020年：15.9%)，皮鞋皮具佔5.9%(2020年：6.7%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔16.1%(2020年：17.0%)。

截至2021年12月31日止年度，本集團的主營業務收入為人民幣5,234.6百萬元，較2020年人民幣6,911.8百萬元減少約人民幣1,677.2百萬元。收入減少的主要原因是本集團根據地產項目進度確認的物業出售收入同比減少所致。

其他收入

截至2021年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,165.4百萬元，較2020年的人民幣1,104.6百萬元增加人民幣60.8百萬元。其中行政與管理費收入、促銷收入分別同比增加人民幣16.3百萬元及人民幣34.2百萬元。

銷售成本

截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣2,170.2百萬元，較2020年的人民幣3,231.2百萬元減少32.8%。銷售成本的減少主要因為地產項日本期確認售房收入減少，進而導致相關成本減少。

僱員開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣472.4百萬元。與2020年人民幣415.2百萬元相比增加13.8%，主要因為2020年同期處於疫情嚴重時期，國家實施社保優惠政策，企業減免社保費用，相關人事成本減少。

折舊及攤銷

截至2021年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣1,103.4百萬元，較2020年人民幣1,083.4百萬元相比增加1.8%。主要因為本期新增部分固定資產導致。

短期租賃及低值租賃開支／經營租金開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的短期租賃及低值租賃開支為人民幣8.0百萬元，較去年同期的經營租金開支人民幣10.9百萬元相比下降27.2%，主要由於未明確續租選擇權的高價值租賃合同正式續簽，故納入新租賃準則核算範圍，造成本期短期租賃及低價值標的資產租賃開支同比下降。

其他經營開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,153.1百萬元，較2020年人民幣1,145.0百萬元增加0.7%。其他經營開支佔銷售所得款項及租賃收入總額的比例由2020年同期的10.7%下降至10.0%。

其他收益及虧損

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得其他收益為人民幣121.8百萬元，較2020年其他收益淨虧損人民幣825.9百萬元相比增加人民幣947.7百萬元，主要原因為(i)本年部分地區市場及租賃情況好轉，本集團錄得投資性房地產公允價值變動收益人民幣302.4百萬元，較2020年同期的公允價值變動虧損人民幣407.8百萬元，同比增加人民幣710.2百萬元；(ii)本集團出售物業、廠房及設備項目本年錄得收益人民幣89.9百萬元，較上年同期的處置虧損人民幣96.0百萬元，同比增加人民幣185.9百萬元。

經營利潤

截至2021年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣1,614.8百萬元，較2020年人民幣1,304.8百萬元上升23.8%。主要原因為(i)本集團投資性房地產的租金提升，經營狀況向好，導致公允價值提升；及(ii)本期投資物業及門店商鋪租金收入同比上升。

融資成本

截至2021年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣1,146.5百萬元，較2020年人民幣1,231.5百萬元減少6.9%。主要原因為計息負債融資利率略有下降。

所得稅開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣331.1百萬元，較2020年人民幣312.9百萬元上升5.8%。所得稅增加主要由於本年度個別附屬公司土地增值稅清算計提稅金所致。

本年利潤

基於上述原因，截至2021年12月31日止年度：

- 本年度錄得淨利潤為人民幣110.6百萬元，較2020年同期增長144.4%；
- 剔除非經營性損益*的影響，本年度錄得淨利潤為人民幣75.7百萬元，較2020年人民幣377.0百萬元下降79.9%。

* 非經營性損益指以公允值計量且其變動計入損益的金融資產持有期間公允價值變動損益及處置損益，對聯營公司計提減值損失以及處置物業、廠房及設備項目、投資物業和土地租賃預付款項等的收益及損失。

流動資金及財務資源

於2021年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,197.1百萬元，較截止2020年12月31日止人民幣餘額1,046.7百萬元增加了人民幣150.4百萬元。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806.7百萬元；
2. 投資活動產生的淨現金流出為人民幣176.8百萬元，其中主要包括：
 - (1) 購置物業及設備流出人民幣231.4百萬元；
 - (2) 出售物業及設備流入人民幣79.7百萬元；
 - (3) 購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產流出人民幣626.3百萬元；
 - (4) 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產合計流入人民幣224.1百萬元；
 - (5) 出售以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產重藥控股、海城擔保等股票合計流入人民幣207.3百萬元；
 - (6) 出售持有的部分聯營企業中嘉博創股權流入人民幣302.2百萬元；
 - (7) 收回胡武彪還款流入人民幣20.2百萬元；
 - (8) 支付仁和投資的投資款現金流出人民幣228.6百萬元；
 - (9) 茂業商業分配中小股東股利流出人民幣31.8百萬元；及
 - (10) 質押銀行存款減少，流入人民幣98.8百萬元；及

3. 融資活動產生的淨現金流出為人民幣499.9百萬元，其中主要包括：

- (1) 新增銀行借款及其他借款現金流入人民幣6,267.1百萬元；
- (2) 償還銀行借款及其他借款現金流出人民幣6,294.7百萬元；
- (3) 利息支付而產生的現金流出人民幣825.9百萬元；
- (4) 納入新租賃準則的租金支出約人民幣443.6百萬元；
- (5) 向同系附屬公司借款而產生現金流入人民幣1,431.2百萬元；及
- (6) 償還同系附屬公司借款而產生現金流出人民幣634.0百萬元。

計息負債

本集團於2021年12月31日銀行借款總額以及公司債券約為人民幣14,314.9百萬元（2020年12月31日：人民幣14,342.5百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為27.7%及80.6%（截至2020年12月31日：分別為28.0%及86.0%）。

¹ 計息負債資產比=經計息負債／資產總額=(銀行借款+公司債券+美元優先擔保票據)／資產總額

² 淨計息負債權益比=淨經計息負債／權益總額=(銀行借款+公司債券+美元優先擔保票據-現金及等價物)／權益總額

重大收購及出售

出售中嘉博創股份

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

於2020年9月8日至2021年12月29日期間，中兆在公開市場上多次出售中嘉博創股份，合計出售中嘉博創已發行股本約11.47%（「第五次出售事項」）。第五次出售事項後，本公司持有的中嘉博創之權益將由約15.66%減少至約4.19%。上述出售事項所獲得資金進一步鞏固本集團的財務狀況及資本基礎，有助於進一步聚焦主業，促進本集團未來業務增長及發展。

出售重藥控股股份

於2021年8月23日至2021年12月17日期間，本公司非全資附屬公司茂業商業股份有限公司在公開市場上出售了重藥控股股份有限公司（「重藥控股」，其為中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000950））34,846,438股重藥控股股份，該出售事項完成後，本公司間接持有的重藥控股之權益將由約3.48%減少至約1.82%。上述有關詳情請參見本公司日期為2021年9月1日及2021年12月17日之公告。

除上述情況外，本集團於年內並無任何其他重大收購或出售。

抵押資產

於2021年12月31日，本集團有抵押物的計息銀行貸款為人民幣10,864.9百萬元，乃以帳面淨額分別約為人民幣4,370.2百萬元、人民幣8,422.1百萬元、人民幣158.7百萬元及人民幣1,874.4百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、使用權資產及發展中物業作抵押。

外匯風險

於報告期內，本集團錄得匯兌收益淨額約人民幣1.1百萬元。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2021年12月31日，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受匯兌波動風險。

買賣或贖回本公司任何上市證券

於截至2021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。

暫停辦理過戶登記

本公司將於2022年5月19日(星期四)至2022年5月24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。為取得出席於2022年5月24日(星期二)舉行的本公司2022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2022年5月18日(星期三)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

企業管治

本公司決心維持高標準的企業管治，以維護股東利益及提升公司價值，詳細之企業管治常規將載於本公司截至2021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2021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2021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2021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2021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，2022年3月25日

於本公告刊發日期，董事會包括三位執行董事黃茂如先生、鍾鵬翼先生及盧小娟女士；一位非執行董事王斌先生；以及三位獨立非執行董事饒永先生、浦炳榮先生及高亞軍先生。