

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，概不對任何就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。

本公告僅供參考，並不構成邀請或要約收購、購買或認購證券的建議，或邀請訂立協議作出上述行動，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

本公告不得直接或間接於或向美國境內(包括其領土及屬地、美國各州及哥倫比亞區)派發。本公告不構成或作為在美國或任何其他司法權區(而在該等司法權區，要約、招攬或出售在根據該司法權區的證券法律進行登記或獲得資格前屬違法)出售證券的要約或招攬購買證券的要約的任何部份。本公告所述證券未曾亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)登記，而在未經登記或並無根據美國證券法獲豁免登記的情況下，不得在美國發售或出售。所有於美國進行的證券公開發售將須以招股章程形式作出。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公告所述證券不會在美國公開發售。票據不會在香港向公眾人士發售，亦不會向本公司任何關連人士配售。



**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)

### 建議發行人民幣優先擔保票據

本公告乃根據第571章《證券及期貨條例》第XIVA部項下內幕消息條文及上市規則第13.09條的規定而作出。

本公司建議僅向專業投資者進行票據國際發售及進行連串路演簡介會。票據預計由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保。

建議票據發行的完成須視乎市場情況及投資者興趣而定。聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人為花旗及德意志銀行，負責管理建議票據發行。倘發行票據，本公司擬將建議發行票據所得款項淨額主要用作就現有債務再融資而餘款撥作一般企業用途。

就建議票據發行而言，本公司將向若干專業投資者提供先前可能未公佈的本集團若干企業及財務資料。為公平、有效及適時向股東及投資人士發佈資料，該等資料的摘錄隨附於本公告，而本公告可於本公司網站 [www.maoye.cn](http://www.maoye.cn) 查閱。

本公司正向聯交所提出申請，將票據以債券形式上市及買賣，及僅向專業投資者發行。本公司已取得聯交所就票據上市的合資格函件。票據於聯交所上市不應被視為本公司、本集團或票據的價值指標。

由於截至本公告日期尚未就建議票據發行訂立任何具約束力的協議，建議票據發行可能會亦可能不會落實。投資者及本公司股東在買賣本公司證券時務請審慎行事。

倘就建議票據發行簽署購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公告。

本公告乃根據第 571 章《證券及期貨條例》第 XIVA 部項下內幕消息條文及上市規則第 13.09 條的規定而作出。

## 建議票據發行

### 緒言

本公司建議僅向專業投資者進行票據國際發售及進行連串路演簡介會。票據預計由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保。

建議票據發行的完成須視乎市場情況及投資者興趣而定。聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人為花旗及德意志銀行，負責管理建議票據發行。

票據並無亦將不會根據美國證券法登記。票據會依據美國證券法S規例在美國境外之離岸交易中發售或出售。票據概不會發售予香港公眾人士，且將不會向本公司任何關連人士配售。

就建議票據發行而言，本公司將向若干專業投資者提供先前可能未公佈的本集團若干企業及財務資料。為公平、有效及適時向股東及投資人士發佈資料，該等資料的摘錄隨附於本公告，而本公告可於本公司網站 [www.maoye.cn](http://www.maoye.cn) 查閱。

### **進行建議票據發行的理由及建議所得款項用途**

本公司主要在中國從事百貨店的經營及管理與房地產開發，並在中國多個富庶地區為領先的連鎖百貨店運營商。目前，本公司主要集中在中國經濟最發達地區及經濟高速增長地區的二三線城市發展未來百貨店。

倘發行票據，本公司擬將發行票據所得款項淨額主要用作就現有債務再融資而餘款撥作一般企業用途。

董事(包括獨立非執行董事)認為建議票據發行是為本公司籌集額外資金的良機，符合本公司及本公司股東的整體利益。

### **建議上市**

本公司正向聯交所提出申請，將票據以債券形式上市及買賣，及僅向專業投資者發行。本公司已取得聯交所就票據上市的合資格函件。票據於聯交所上市不應被視為本公司、本集團或票據的價值指標。

## 一般事項

由於截至本公告日期尚未就建議票據發行訂立任何具約束力的協議，建議票據發行可能會亦可能不會落實。投資者及本公司股東在買賣本公司證券時務請審慎行事。

倘就建議票據發行簽署購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公告。

## 釋義

「董事會」	指	本公司董事會；
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，為票據發售和銷售的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義；
「德意志銀行」	指	Deutsche Bank AG, Singapore Branch，為票據發售和銷售的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「票據」	指	預計將由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保的人民幣優先票據；

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「建議票據發行」	指	建議的票據發行；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司擔保人」	指	於中國境外註冊成立預期將提供償還票據的擔保的本公司附屬公司；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地及受其司法管轄的所有地區；及
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)及其下頒佈的規則及規例。

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，二零一四年三月十日

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。

## 附錄

### 發售備忘錄摘錄

本公告附錄所提述「我們」及「本公司」均指茂業國際控股有限公司(一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司)或按文義所指其附屬公司。「本集團」指茂業國際控股有限公司及其附屬公司。

本公告附錄中：

- 「控股股東集團」指黃茂如先生、其聯繫人以及彼等擁有大部分擁有權或控制權的公司，包括MOY International Holdings Limited、Maoye Holdings Limited及Richon Holdings Limited，但本集團除外；
- 「港元」指香港法定貨幣，且本文件中「人民幣」指中國法定貨幣；「美元」指美利堅合眾國法定貨幣。僅為方便閱讀者，本發售備忘錄的人民幣兌美元貨幣換算按美國聯邦儲備委員會(U.S. Federal Reserve Board)發佈的截至2013年12月31日統計數字H.10所載匯率進行：人民幣6.0537元兌1美元；
- 「港交所」及「香港聯交所」指香港聯合交易所有限公司，「上市規則」指香港聯交所上市規則；
- 「非擔保人附屬公司」指根據中國法律成立的現有附屬公司；
- 「平方米」指平方米；
- 「中國」指中華人民共和國，就本附錄而言及除非文義另有所指，不包括中國香港特別行政區(「香港」)、中國澳門特別行政區(「澳門」)或台灣。「中國政府」或「國家」指中國中央政府，包括所有政治分支機構(包括省級、市級及其他地區或地方政府機構)及機關，或按文義所指其中任何一個；及
- 「銷售所得款項總額」指我們百貨店的特許專櫃銷售所得款項總額及直銷收入的總和；「百貨店總收入」指特許專櫃銷售佣金、直銷收入及出租我們百貨店商鋪的租金收入之總和；「佣金率」指特許專櫃銷售佣金除以特許專櫃銷售所得款項總額；「綜合毛利率」指特許專櫃銷售佣金、直銷收入、來自特許專櫃及供應商的其他收入(包括行政及管理費收入、促銷收入及信用卡手續費)的總額減存貨成本，除以銷售所得款項總額。

## 市值

下表載列我們於2013年12月31日的市值及債務，並已作調整，以令發行據此發售的票據生效。閣下應將下表與本發售備忘錄其他章節所載我們於2013年12月31日以及截至該日止年度的經審核綜合財務報表以及相關附註一併閱讀。

	截至2013年12月31日			
	實際		經調整	
	人民幣	美元	人民幣	美元
	(百萬元)			
<b>長期債務</b> .....				
債務－於一年後到期 .....	5,007.1	827.1	5,007.1	827.1
據此發售的票據 .....	—	—	—	—
<b>總額</b> .....	<u>5,007.1</u>	<u>827.1</u>	<u>5,007.1</u>	<u>827.1</u>
<b>股權</b>				
母公司擁有人應佔股權				
已發行股本 .....	467.4	77.2	467.4	77.2
可換股債券的股權部分 .....	56.5	9.3	56.5	9.3
儲備 .....	5,214.6	861.4	5,214.6	861.4
建議末期股息 .....	123.6	20.4	123.6	20.4
非控股股東權益 .....	1,468.7	242.6	1,468.7	242.6
<b>總額</b> .....	<u>7,330.8</u>	<u>1,210.9</u>	<u>7,330.8</u>	<u>1,210.9</u>
<b>總市值<sup>(1)</sup></b> .....	<u>12,337.9</u>	<u>2,038.0</u>	<u>12,337.9</u>	<u>2,038.0</u>

附註：

1. 總市值等於長期債務加股權總額。

除本發售備忘錄所披露者外，自2013年12月31日以來，我們的市值及債務並無重大變動。

## 選定綜合財務及其他數據

下表呈列我們的選定財務及其他數據。下文所載截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的選定綜合收益表數據及於2011年、2012年及2013年12月31日的選定綜合財務狀況表數據乃摘錄自獨立執業會計師安永會計師事務所(Ernst & Young)所審核我們於有關年度及有關日期的綜合財務報表並已載入本發售備忘錄其他章節。我們的財務報表已根據國際財務報告準則編製及呈列，而國際財務報告準則在若干方面有別於其他司法權區的公認會計原則。

下列選定財務數據應與本發售備忘錄其他章節所載我們的綜合財務報表及該等報表的相關附註一併閱讀。

### 綜合收益表

	截至12月31日止年度			
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	2013年 (千美元) (未經審核)
收入 .....	3,357,024	3,542,719	3,805,452	628,616
其他收入 .....	766,308	807,139	818,141	135,147
經營收入總額 .....	4,123,332	4,349,858	4,623,593	763,763
銷售成本 .....	(1,335,146)	(1,444,402)	(1,425,243)	(235,433)
僱員開支 .....	(375,494)	(369,699)	(444,232)	(73,382)
折舊及攤銷 .....	(326,202)	(343,603)	(353,996)	(58,476)
經營租金開支 .....	(216,236)	(237,245)	(218,285)	(36,058)
其他經營開支 .....	(772,064)	(859,531)	(917,926)	(151,631)
其他收益 .....	107,873	274,427	194,751	32,171
經營利潤 .....	1,206,063	1,369,805	1,458,662	240,954
融資成本 .....	(188,793)	(132,815)	(133,777)	(22,098)
應佔聯營公司損益 .....	498	(76)	(452)	(75)
除稅前利潤 .....	1,017,768	1,236,914	1,324,433	218,781
所得稅開支 .....	(282,879)	(338,360)	(411,319)	(67,945)
年度利潤 .....	<u>734,889</u>	<u>898,554</u>	<u>913,114</u>	<u>150,836</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人 .....	640,312	801,820	802,041	132,488
非控股股東權益 .....	94,577	96,734	111,073	18,348
	<u>734,889</u>	<u>898,554</u>	<u>913,114</u>	<u>150,836</u>



## 綜合財務狀況表

	於12月31日			
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	2013年 (千美元) (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	3,646,710	4,240,296	4,870,979	804,628
投資物業 .....	428,221	509,298	545,962	90,186
土地租賃預付款項 .....	3,963,985	3,717,176	4,408,731	728,270
商譽 .....	641,680	641,680	637,348	105,282
其他無形資產 .....	6,823	5,818	4,571	755
於聯營公司的投資 .....	12,260	12,049	—	—
可供出售權益投資 .....	782,205	960,150	825,469	136,358
預付款項 .....	1,102,725	709,930	1,191,690	196,853
其他資產 .....	2,458	—	—	—
貸款及應收款項 .....	—	107,500	—	—
遞延稅項資產 .....	83,907	140,622	253,579	41,888
非流動資產總值 .....	<u>10,670,974</u>	<u>11,044,519</u>	<u>12,738,329</u>	<u>2,104,220</u>
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	281,977	279,147	227,894	37,645
持有待售已落成物業 .....	524,734	620,549	763,762	126,164
發展中物業 .....	1,791,198	4,069,573	4,676,226	772,458
按公平值計入損益的權益投資 .....	8,674	959	887	147
貿易應收款項 .....	47,912	36,842	52,562	8,683
預付款項、按金及 其他應收款項 .....	587,945	625,117	477,893	78,942
應收關聯方款項 .....	43,772	96,654	114,933	18,986
已抵押存款 .....	1,530	40,155	47,194	7,796
現金及現金等價物 .....	<u>1,425,837</u>	<u>1,482,500</u>	<u>978,447</u>	<u>161,628</u>
流動資產總值 .....	<u>4,713,579</u>	<u>7,251,496</u>	<u>7,339,798</u>	<u>1,212,449</u>

	於12月31日			
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	2013年 (千美元) (未經審核)
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據.....	1,953,827	2,194,236	2,447,580	404,311
已收按金、應計費用 及其他應付款項.....	1,972,429	1,930,509	2,685,580	443,626
計息銀行貸款及其他借款.....	1,485,973	3,081,072	1,751,494	289,326
可換股債券.....	—	869,681	12,023	1,986
應付關聯方款項.....	31,486	102,602	84,271	13,921
應付所得稅.....	111,253	131,802	167,636	27,691
流動負債總額.....	5,554,968	8,309,902	7,148,584	1,180,861
流動負債淨額.....	(841,389)	(1,058,406)	191,214	31,588
資產總值減流動負債.....	9,829,585	9,986,113	12,929,543	2,135,808
<b>非流動資產／(負債)</b>				
可換股債券.....	844,363	—	—	—
計息銀行貸款及其他借款.....	1,642,698	2,370,459	5,007,069	827,109
遞延稅項負債.....	597,406	570,775	591,610	97,727
非流動負債總額.....	3,084,467	2,941,234	5,598,679	924,836
資產淨值.....	6,745,118	7,044,879	7,330,864	1,210,972
<b>股權</b>				
母公司擁有人應佔股權.....				
已發行股本.....	481,988	480,407	467,449	77,217
可換股債券的股權部分.....	119,125	119,125	56,546	9,341
儲備.....	4,595,558	4,970,984	5,214,581	861,387
建議末期股息.....	256,125	100,143	123,571	20,412
	5,452,796	5,670,659	5,862,147	968,357
非控股股東權益.....	1,292,322	1,374,220	1,468,717	242,615
股權總額.....	6,745,118	7,044,879	7,330,864	1,210,972

## 其他財務數據

	於12月31日及截至該日止年度			
	2011年	2012年	2013年	2013年
	(人民幣千元， 比率及百分比數據除外)			(千美元， 比率及百分比 數據除外) (未經審核)
EBITDA <sup>(1)</sup> .....	1,524,193	1,694,523	1,791,471	295,930
EBITDA 利潤率 <sup>(2)</sup> .....	45.4%	47.8%	47.1%	—
債務總額 <sup>(3)</sup> .....	3,973,034	6,321,212	6,770,586	1,118,421
債務淨額 <sup>(4)</sup> .....	2,547,197	4,838,712	5,792,139	956,793
債務總額與EBITDA的比率 <sup>(5)</sup> .....	2.6	3.7	3.8	—
EBITDA 與利息的比率 <sup>(6)</sup> .....	6.6	5.2	4.5	—

### 附註：

- 任何期間的EBITDA按經營利潤加折舊及攤銷並減去利息收入計算。EBITDA廣泛用作計算一間公司償付及承擔債務能力的財務指標。EBITDA不應被單獨考慮或解釋為現金流量、淨收入或任何其他表現計量方式的替代方式或作為我們經營表現、流動資金狀況、盈利能力或由經營、投資或融資活動產生的現金流量的指標。於評估EBITDA時，我們相信投資者應考慮(其中包括)EBITDA的組成部分(例如銷售及經營開支)及EBITDA超過資本開支及其他收費的金額。我們載列EBITDA乃由於我們相信就計量我們的表現及我們自經營產生現金流量償還債務及稅項的能力而言，EBITDA是對現金流量數據有用的補充。本文件中所呈報的EBITDA未必能與其他公司呈報的類似名稱的計量方式比較。投資者不應將我們的EBITDA與其他公司呈列的EBITDA作比較，因為並非所有公司對此使用相同定義。本表格所呈報的EBITDA計量方式不同於本發售備忘錄「票據說明」一節所呈報的綜合EBITDA計量方式。

下表載列所示期間我們的利潤與我們的EBITDA的對賬：

	截至12月31日止年度			
	2011年	2012年	2013年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(千美元)
				(未經審核)
經營利潤	1,206,063	1,369,805	1,458,662	240,954
調整：				
折舊及攤銷	326,202	343,603	353,996	58,476
利息收入	(8,072)	(18,885)	(21,187)	(3,500)
EBITDA	1,524,193	1,694,523	1,791,471	295,930

- EBITDA 利潤率按EBITDA除以收入計算。
- 債務總額包括銀行貸款、其他借款及可換股債券。
- 債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。
- 債務總額與EBITDA的比率按債務總額除以EBITDA計算。
- EBITDA 與利息的比率按EBITDA除以利息開支總額計算。



## 業務

### 概覽

我們的百貨店業務的收入主要來源於特許專櫃銷售佣金、直銷收入及出租商店物業所得租金。特許專櫃銷售指我們讓品牌貨品供應商(稱為特許經銷商)佔用我們商店指定區域銷售其商品的安排，而我們通常收取按特許專櫃銷售所得款項總額一定百分比計算的佣金。我們相信，透過特許經銷商安排銷售將對銷我們的存貨風險及增強我們現金流量，原因在於我們的特許經銷商負責存貨、專櫃員工及若干其他成本，而我們是先收取所得款項後才撥付特許經銷商所佔部分的款項。我們亦直接採購及銷售商品，我們的租金收入源自向其他業務營運商出租商店物業。為提高我們商店的客流量及向客戶提供「一站式」購物體驗，我們正向百貨店引進更多的配套設施，如餐廳、咖啡廳、美容美髮店、兒童遊樂場及影劇院。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們百貨店業務所得收益分別為人民幣3,875.4百萬元、人民幣3,981.4百萬元及人民幣3,919.1百萬元(647.4百萬美元)。

我們亦從事物業開發業務，主要為自有百貨店項目，以更好地確保我們百貨店的建設、設計及設施按我們的指示進行，切合我們各地段的特定需求、周邊環境及競爭狀況。為吸引我們所建商店地段的客流量，我們不斷增加商業綜合樓的開發，包括住宅樓宇及商用物業等其他開發。物業一經發展及建造，我們將出售住宅及辦公室區域，但保留百貨店自營。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們物業開發業務所得收益(經分部間對銷後)分別為人民幣231.5百萬元、人民幣353.5百萬元及人民幣690.4百萬元。

### 競爭優勢

#### **中國廣受歡迎並擁有強大忠誠客戶基礎的領先百貨店營運商**

我們的品牌大受消費者歡迎亦可由我們的貴賓計劃的規模所證明。我們認為，我們經營的是在香港上市的各大中國百貨店運營商中在貴賓會員數量方面最大的貴賓計劃之一。截至2013年12月31日，我們擁有約3.85百萬名貴賓會員。我們預期，隨著中國經濟持續增長，城市化持續加快及內地消費不斷增加將進一步帶動中國對中高檔產品的零售需求。憑藉我們品牌在市場的受歡迎程度，我們相信，我們現正蓄勢待發，抓緊市場明顯增長的領域並進一步發展我們的業務。

#### **擁有大量所有權確保百貨店位處黃金地段**

我們的百貨店位於各自城市主要商業區的黃金購物地段，不僅有助該等百貨店吸引大量各類型客戶，亦有助提升市場地位及加強中高檔零售層面的品牌認知度。我們擁有我們大部分百貨店所在的物業。截至2013年12月31日，我們擁有40家百貨店中其中25家的所在物業，建築面積合共857,229平方米，佔我們百貨店總建築面積約74.6%(不包括我們三間管理店的建築面積)，與其他在香港上市的主要中國百貨店經營商相比，我們相信這是最多之一。因此，我們肯定可以一直獲得及享有黃金地段店的優勢。在自家物業經營百貨店使我們不易受中國市場租金上升的影響，減低因搬遷及租約終止導致業務受阻而產生的風險及成本，並在設計、翻新及為百貨

店進行模型化以迎合特許商戶的設計要求方面更為靈活。如我們認為出租百貨店予第三方服務供應商有助提升百貨店提供的整體服務，物業所有權亦讓我們可在此方面靈活處理。

### **業務模式靈活有效，與特許商戶關係穩固**

我們透過特許專櫃銷售產生我們的大部分銷售額。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，來自特許專櫃銷售的銷售所得款項總額，分別佔我們的銷售所得款項總額約86.2%、87.4%及88.5%。我們來自特許專櫃銷售的佣金佔同期我們的收益約45.2%、45.7%及42.6%。我們相信，透過特許安排進行銷售可消除我們的存貨風險，乃因特許商戶擁有存貨並因而承擔存貨風險。透過特許經營銷售，我們得以降低百貨店的建立及經營成本並提高我們的現金流量，而特許商戶則負責專櫃員工成本及水電費等各種費用，並須分擔裝修費用。在該業務模式下，我們的現金流量進一步增強，因為我們可先向特許商戶收集所得款項總額才把其所佔部分款項匯給特許商戶。

### **我們的戰略**

#### **在中國經濟最發達地區及經濟高速增長地區繼續鞏固我們的百貨店網絡**

我們計劃主要透過自主開發物業及收購以持續擴展我們的百貨店網絡，特別是擴展至中國經濟最發達地區及經濟高速增長地區的二三線城市，主要包括我們已在當地開發百貨店的城市。目前，我們計劃在未來五年發展14個新項目，且我們計劃專注擴展在中國東部、北部及西南部的業務，務求在我們已建立據點但未建立市場領導地位的地區實現市場領導地位。於2012年，我們收購位於江蘇省南京及山東省萊蕪與濰坊優質地段的三幅土地，用作發展我們的新百貨店。於2013年，我們收購一幅位於山東省淄博國家高新技術產業開發區黃金地段的土地，用以開發包括百貨店的城鎮商業廣場。

### **我們的百貨店網絡**

截至2013年12月31日，我們的總建築面積為約1,317,287平方米，其中163,613平方米屬於我們三間管理店。除管理店的建築面積外，按建築面積計，我們約74.6%的店舖物業為自有、約16.5%租賃自關連人士(主要為控股股東集團)及8.9%租賃自獨立第三方。

截至2013年12月31日，我們經營40家門店，而大部分收入均來自我們的主要門店。於2013年，我們的十大主要門店，即深圳華強北店、深圳東門店、泰州第一百貨、成都鹽市口一期店、秦皇島現代購物廣場、深圳南山店、重慶江北店、太原柳巷店、秦皇島金都店及珠海香洲店的特許專櫃銷售的銷售所得款項總額為人民幣6,989.7百萬元(1,154.6百萬美元)，佔該年度我們特許專櫃銷售的銷售所得款項總額的69.5%。因此，我們的業務及財務表現將由於對我們任何主要門店運營或業務造成不利影響的火災、水害、法律限制或其他原因等任何情況而受到重大不利影響。在我們物業周圍進行的任何政府發展計劃(如基建建設)亦可對我們百貨店外部交通流量造成不利影響。舉例而言，我們的深圳華強北店因2012年及2013年毗鄰持續興建地鐵而經歷緩慢增長。

下表載列截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們商店的若干經營數據：

	截至12月31日止年度			
	2011年 (人民幣千元，百分比除外)	2012年	2013年	2013年 (千美元) (未經審核)
來自特許專櫃銷售的銷售				
所得款項總額 .....	8,992,880	9,672,014	10,060,753	1,661,918
直銷收入 .....	1,436,983	1,395,226	1,313,610	216,993
銷售所得款項總額 .....	<u>10,429,863</u>	<u>11,067,240</u>	<u>11,374,363</u>	<u>1,878,911</u>
來自特許專櫃銷售的銷售				
所得款項總額佔銷售				
所得款項總額的				
百分比(%) .....	86.2%	87.4%	88.5%	—
直銷安排下的商品				
毛利率(%) .....	10.7%	10.0%	9.0%	—
綜合毛利率 .....	22.9%	22.7%	21.9%	—

#### 擴張計劃

我們於2013年在四川省成都開設兩間新店舖。我們計劃於2014年開設最少三間新店舖。此外，於2013年12月，我們以總代價人民幣425.75百萬元收購一幅位於山東省淄博國家高新技術產業開發區黃金地段的土地。我們計劃於該土地開發包括百貨店的城鎮商業廣場。

目前，我們計劃於未來五年內在四川、山西、內蒙古、河北、江蘇、山東及遼寧省開設14間新店。我們或會考慮在機會出現時發展其他新項目。目前在建的項目包括下列各項：

省／地區	店名(城市)	物業 擁有權	截至本發售 備忘錄日期 的狀況	基於 我們目前 計劃的概約 總建築面積 (平方米)	特徵
四川	成都南商場	自有	已取得土地 使用權證及 房屋所有權證	61,600	位於南部經濟 商業中心
山西	太原親賢街項目	自有	已取得建築 規劃許可證	69,300	太原的地標
內蒙古	包頭項目	自有	已取得土地 使用權證	96,000	位於包頭的 中央商務區

省／地區	店名(城市)	物業 擁有權	截至本發售 備忘錄日期 的狀況	基於 我們目前 計劃的概約 總建築面積 (平方米)	特徵
河北	保定燕趙項目	自有	已取得施工 許可證	68,300	位於保定 第一商業區
江蘇	泰州東廣場 項目(一期)	自有	已取得施工 許可證	84,000	位於西壩口 商業區
	無錫億百項目	自有	已取得施工 許可證	85,000	位於無錫中山區 中心位置
	江蘇淮安項目	自有	已取得建築 規劃許可證	72,000	位於黃河廣場 商業區
	南京夫子廟項目	自有	已取得建築 規劃許可證	88,800	位於夫子廟商業區 的核心商圈
	泰州東廣場 項目(二期)	自有	已簽署土地 使用權 出讓合同及 已支付地價	78,300	位於西壩口商業區
山東	萊蕪項目	自有	已簽署土地 使用權出讓 合同	60,000	位於萊蕪市 核心商業區
	淄博茂業時代廣場 (百貨店)	自有	獲確認透過掛牌 出讓取得土地 使用權	108,000	位於淄博國家高新 技術產業開發區
	淄博茂業時代廣場 (購物中心)	自有	獲確認透過掛牌 出讓取得土地 使用權	150,000	位於淄博國家高新 技術產業開發區



省／地區	店名(城市)	物業 擁有權	截至本發售 備忘錄日期 的狀況	基於 我們目前 計劃的概約 總建築面積 (平方米)	特徵
	濰坊項目	自有	已取得建築 規劃許可證	78,300	位於泰華城的 商業區
遼寧	錦州項目	自有	已取得建築 規劃許可證	49,200	位於錦州核心 商業區的商業街

在某些情況下，我們與控股股東集團合作開發我們的百貨店物業項目。

## 我們的百貨店運營

### 特許專櫃銷售

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，特許專櫃銷售佣金分別佔我們百貨店總收入約48.6%、50.8%及52.1%，而來自特許專櫃銷售的銷售所得款項總額分別佔銷售所得款項總額約86.2%、87.4%及88.5%。

### 直銷

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的百貨店業務的直銷收入分別為人民幣1,437.0百萬元、人民幣1,395.2百萬元及人民幣1,313.6百萬元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，直銷分別佔我們百貨店總收入約46.0%、43.8%及42.2%及分別佔我們銷售所得款項總額的13.8%、12.6%及11.5%。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，來自特許專櫃銷售的佣金分別佔我們的收入約45.2%、45.7%及42.6%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，直銷分別佔我們的收入約42.8%、39.4%及34.5%。

### 商店租賃

我們會將商店的特定位置，租予及分租予我們相信有助於營造並形成店內購物體驗的業務營運商。此等業務在各商店內各有不同，視乎消費者需求及喜好而定，包括珠寶專櫃、餐廳、咖啡室、藥房、影劇院、美容院及髮廊。此等租約一般為期一年，但餐廳、美容院及髮廊的租期則通常介乎三至五年，而影劇院則為十年以上。對於經常未能達致預先釐定的銷售目標或表現較同類公司遜色的租戶，我們一般保留終止租約的權利。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，租金收入佔我們百貨店總收入分別約5.4%、5.4%及5.7%。

## 其他業務

我們亦自我們附屬公司從事的其他業務產生少量收入，我們附屬公司從事的其他業務主要包括酒店運營及提供配套服務、提供廣告服務及電視網絡建設。於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該等業務分別產生收入人民幣8.1百萬元、人民幣10.9百萬元及人民幣6.9百萬元。我們計劃逐漸出售該等業務，因為我們認為該等業務屬非核心業務。

截至2011年、2012年及2013年12月31日，我們於上市公司的可供出售權益投資分別達人民幣526.6百萬元、人民幣804.5百萬元及人民幣669.8百萬元(110.6百萬美元)。於二零一三年，我們自出售可供出售權益投資獲得人民幣101.9百萬元的收益，而這提供為數178.6百萬港元的現金。

## 僱員及培訓

截至2013年12月31日，我們共有約8,375名僱員，當中約12%為中級至高級管理層及約88%為員工。

## 物業

截至本發售備忘錄日期，我們並未獲得我們四間自有店的房屋所有權證。就我們的租賃店舖而言，我們四間租賃店舖的業主並無向我們提供有關物業的所有有效業權證書。因此，該等物業的租賃協議的有效性為不確定。此外，我們並無就我們10間租賃店舖的租賃協議完成辦理登記。然而，據我們的中國法律顧問所告知，未有根據中國法律辦妥登記租賃協議將不會影響有關租賃協議根據適用法律法規的有效性及其可強制執行性。

## 法律、合規及訴訟

我們可能不時涉及因我們的日常業務過程產生的各種法律訴訟及糾紛。

我們的附屬公司成商集團與太平洋中國涉及一宗合作經營合同(「**合作合同**」)的糾紛。成商集團(包括其前身)將成都商業大廈出租予一間由成商集團與太平洋中國投資的合資公司，以供其於1994年至2014年的21年期間經營百貨店。根據合作合同，糾紛涉及2011年1月1日至2014年12月31日期間的租金及利潤分佔條款。於2012年4月20日，成商集團收到中國國際經濟貿易仲裁委員會發出的仲裁裁決，裁定(其中包括)合作合同於2012年4月20日終止及合約方應根據適用法律清算合資公司。仲裁裁決書並無訂明成商於2011年1月1日至終止合約當日(即2012年4月20日)期間應佔的利潤而留待雙方共同協商決定。仲裁庭亦駁回成商集團提出的太平洋中國須立即搬離成都商業大廈的要求，並建議搬離須於合資公司清算後發生。太平洋中國收到該仲裁裁決後，向中國地方法院提出取消該仲裁裁決。於2012年10月19日，法院裁定裁決合法，並駁回太平洋中國的申索。

於2013年8月2日，成商集團與太平洋中國就糾紛達成和解協議(「**和解協議**」)。根據和解協議，於2011年1月1日至2013年11月3日期間應付成商集團租金及成商集團應佔利潤按每年人民幣78.5百萬元的費用計算(相關百貨店暫停營運的2013年7

月14日至2013年8月2日期間除外)，以及成都商業大廈於2013年11月4日正式歸還成商集團。於2013年11月4日，我們取回上述大廈及相關資產，並且我們於同日在同一大廈開設我們的成都春熙店。

此外，我們部分店舖尚未取得《公共聚眾場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證》。倘我們無法根據適用中國法律及法規以及消防控制部門的規定取得有關許可證，我們或須終止相關店舖的業務，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。除上文披露者以及我們就第三方侵犯我們品牌權利所提起的訴訟外，截至本發售備忘錄日期，我們並無因違反中國法律及法規而遭受國家或地方機構實施的任何重大罰款、處罰或制裁，亦不涉及任何重大訴訟、仲裁或行政訴訟。就董事所知，概無針對本集團任何成員公司的懸而未決或面臨威脅的有關重大訴訟、仲裁或行政訴訟。

## 其他重大債項說明

為向我們的業務運營提供資金及滿足我們的營運資金需求，我們已透過發行可換股債券及短期及中期票據以及透過銀行貸款借入資金或產生債項。截至2013年12月31日，我們的借款總額為人民幣6,770.6百萬元(1,118.4百萬美元)。我們將該等貸款及其他債項的重大條款及條件的概要載列如下。

### 於2015年到期的可換股債券

於2010年10月13日，我們發行本金總額1,165.0百萬港元的於2015年到期的3%可換股債券(「**2015年可換股債券**」)。2015年可換股債券按每年3%的利率計息，每半年付息一次，即付息日為每年的4月13日及10月13日。

我們已承諾，只要任何2015年可換股債券仍未行使，我們不會及將促使我們的附屬公司不會以債券、債權證或其他於任何證券交易所上市或買賣的工具或以任何證券市場債項或債項的擔保的方式，增設或允許存在任何有關我們目前或未來的全部或任何部分承諾、資產或收入(包括未催繳資本)的任何抵押權益，用以抵押或擔保任何債項，除非(a)同時或之前已按與2015年可換股債券受託人接納的等同條款及比例為2015年可換股債券作出抵押；或(b)為2015年可換股債券提供受託人全權酌情認為對2015年可換股債券持有人同樣有利或2015年可換股債券持有人通過特別決議案批准的其他相關擔保。

根據構成2015年可換股債券的信託契據，債券：

- 債券持有人可於2010年11月23日或之後至2015年10月3日(含當天)按一股每股面值0.1港元的普通股的基準以初步轉換價格4.212港元(在若干情況下可予調整)將債券轉換為普通股；
- 我們可選擇在2013年10月13日以後至2015年10月13日前隨時按本金額連同截至指定贖回日期應計利息贖回全部(而非部分)債券，惟連續30個交易日內有任何20日本公司股票收盤價格須為前述轉換價格的至少130%，且上述交易日的最後一日不得超過此贖回通知日前五個交易日；及
- 倘於贖回通知日期前原發行的可換股債券至少90%之本金額已獲轉換、贖回或購買及註銷，我們可於2015年10月13日前隨時按本金額連同截至指定贖回日期應計利息，贖回全部(而非部分)債券。

除非先前已贖回、轉換或購買或註銷，所有未轉換的可換股債券將於2015年10月13日100%贖回其本金額連同應計惟未付的利息。截至2013年12月31日，2015年可換股債券的本金額人民幣12.0百萬元尚未贖回。

### 短期及中期票據

我們已在中國的全國銀行間市場發行一系列短期及中期票據，並已就有關發行向中國銀行間市場交易商協會作出登記。

於2013年1月9日，茂業商廈成功發行本金額人民幣800百萬元於2016年1月9日到期的三年期票據。截至2013年12月31日，有關票據本金額人民幣800百萬元尚未贖回。有關票據並無擔保。年利率為5.52%。

於2013年3月7日，成商集團成功發行本金額人民幣150百萬元於2014年3月7日到期的一年期票據。截至2013年12月31日，有關票據本金額人民幣150百萬元尚未贖回。有關票據並無擔保。年利率為4.60%。

於2013年3月29日，茂業商廈成功發行本金額人民幣800百萬元於2014年3月29日到期的一年期票據。截至2013年12月31日，有關票據本金額人民幣800百萬元尚未贖回。有關票據並無擔保。年利率為4.59%。

於2013年7月30日，茂業商廈成功發行本金額人民幣700百萬元於2016年7月30日到期的三年期票據。截至2013年12月31日，有關票據本金額人民幣700百萬元尚未贖回。有關票據並無擔保。年利率為6.05%。

於2014年2月24日，茂業商廈成功發行本金額人民幣700百萬元於2017年2月24日到期的三年期票據。有關票據並無擔保。年利率為6.70%。

### 銀團貸款

於2013年11月1日，我們訂立了銀團貸款協議，據此，銀團貸款方向我們提供貸款期為三年、貸款總額為195.5百萬美元的有保證有擔保貸款，利息按倫敦銀行同業拆借利息加3.10%的年利率計算。此銀團貸款由Deutsche Bank AG, Singapore Branch及中國銀行澳門分行共同安排。我們須分三期向貸款方還款，最後還款日為2016年11月1日。該貸款由(一)我們中國境外成立的附屬公司(「保證人」)提供的保證、(二)我們和保證人的資產抵押(不包括我們或彼等持有的任何股份或股權)及(三)我們的其中一家中國境外成立的附屬公司提供的於中國以外的房產抵押，作為保證或抵押。該貸款已用於償還若干我們的現有債務，以及作為我們之營運資金。

### 其他中國借款

我們的若干附屬公司已與多家銀行及金融機構訂立中國貸款協議，其中包括中國農業銀行、中國建設銀行、中國工商銀行、中國銀行、東亞銀行、招商銀行股份有限公司、廣發銀行股份有限公司及光大銀行。該等貸款一般作營運資金及物業開發用途。

我們的中國貸款大多以浮動利率計息，實際年利率介乎6.15%至7.86%。該等貸款的年期介乎六個月至十年不等。

遵照部分該等貸款協議的限制性契諾，我們的附屬公司可能需要向相關銀行知會票據發行事宜。部分中國貸款協議的其他慣用契約包括：

- 未經貸款人事先同意，借款人不得進行任何重組或改組、轉讓任何股權、出售、轉讓、借出、出租或以其他方式處置其資產的任何重大部分、大幅增加其債務、就任何第三方債務提供擔保或出讓其重大資產的抵押權益；

- 借款人不得就若干資產增設或允許退出任何抵押權益；
- 一旦發生任何對貸款人的權利造成重大不利影響的事件，貸款人可要求借款人提前償還中國定期貸款；及
- 如貸款人有合理理由相信有關中國定期貸款的抵押及擔保可能會受到不利影響，貸款人可要求提供額外抵押品或擔保。

截至2013年12月31日，

- 本公司及其綜合附屬公司(包括非擔保人附屬公司)共擁有綜合債務約人民幣6,770.6百萬元(1,118.4百萬美元)，當中人民幣4,318.9百萬元(713.4百萬美元)有擔保；及
- 非擔保人附屬公司共擁有債務約人民幣5,599.5百萬元(925.0百萬美元)。

此外，截至2013年12月31日，非擔保人附屬公司擁有資本承擔及或然負債分別約人民幣2,240.0百萬元(370.0百萬美元)及零。