

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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2023年6月30日止六個月之中期業績

### 摘要

- 門店零售總額達人民幣7,882.2百萬元
- 銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣4,437.9百萬元，同比下降10.6%
- 經營收入總額為人民幣2,819.4百萬元，同比下降6.9%
- 淨利潤為人民幣96.0百萬元，同比增長11.8%
- 期內每股基本盈利為人民幣1.6分，董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派發中期股息

## 中期業績

茂業國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023年6月30日止六個月之未經審核綜合中期業績。

### 中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	注釋	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未審計) 人民幣千元	2022年 (未審計) 人民幣千元
收入	3.1	2,249,230	2,473,784
其他收入	4	<u>570,196</u>	<u>554,783</u>
經營收入合計		<b>2,819,426</b>	3,028,567
銷售成本		<b>(990,605)</b>	(1,022,473)
僱員開支		<b>(204,935)</b>	(245,535)
折舊及攤銷		<b>(510,368)</b>	(540,679)
短期租賃和低價值資產租賃開支		<b>(1,507)</b>	(6,520)
其他經營開支		<b>(493,331)</b>	(493,721)
其它收益和虧損		<u><b>82,580</b></u>	<u>69,994</u>
經營利潤		<b>701,260</b>	789,633
融資成本	5	<b>(486,918)</b>	(534,820)
應佔損益：			
合營企業		–	(592)
聯營公司		<u><b>(4,569)</b></u>	<u>(8,660)</u>
稅前利潤		<b>209,773</b>	245,561
所得稅費用	6	<u><b>(113,725)</b></u>	<u>(159,622)</u>
本期利潤		<u><b>96,048</b></u>	<u>85,939</u>

## 中期簡明綜合損益表(續)

截至2023年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		(未審計)	(未審計)
注釋		人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔：			
	母公司權益持有人	83,501	100,202
	非控股股東權益	<u>12,547</u>	<u>(14,263)</u>
		<u><b>96,048</b></u>	<u><b>85,939</b></u>
歸屬於母公司普通股股東的每股收益			
	基本	<u>1.6分人民幣</u>	<u>1.9分人民幣</u>
	攤薄	<u>1.6分人民幣</u>	<u>1.9分人民幣</u>

## 中期簡明綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未審計) 人民幣千元	2022年 (未審計) 人民幣千元
本期利潤	<u>96,048</u>	<u>85,939</u>
其他全面虧損		
以後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損：		
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>(36,475)</u>	<u>(24,661)</u>
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資：		
公允價值變動	(14,208)	(126,985)
所得稅影響	<u>3,552</u>	<u>13,985</u>
	<u>(10,656)</u>	<u>(113,000)</u>
除稅後其他全面虧損	<u>(47,131)</u>	<u>(137,661)</u>
除稅後全面收益／(虧損) 總額	<u>48,917</u>	<u>(51,722)</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	31,918	(37,527)
非控股股東權益	<u>16,999</u>	<u>(14,195)</u>
	<u>48,917</u>	<u>(51,722)</u>

## 中期簡明合併財務狀況表

於2023年6月30日

	2023年 6月30日 (未審計) 人民幣千元	2022年 12月31日 (已審計) 人民幣千元
<strong>非流動資產</strong>		
物業、廠房及設備	7,737,931	7,928,703
投資性物業	21,775,288	21,480,749
使用權資產	5,267,652	5,507,352
商譽	1,260,531	1,270,349
其他無形資產	30,209	32,595
聯營企業投資	350,238	362,833
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的股權投資	1,046,716	1,101,520
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	9,814	9,654
預付款項	171,574	115,042
遞延所得稅資產	730,848	708,081
非流動資產合計	<u>38,380,801</u>	<u>38,516,878</u>
<strong>流動資產</strong>		
存貨	294,779	352,487
持有待售已落成物業	1,967,794	2,170,243
發展中物業	5,566,789	5,486,731
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	63,074	35,425
應收貿易款項及應收票據	29,887	28,331
預付款項、其他應收款及其他資產	2,479,201	2,721,783
抵押存款	368,907	368,728
現金及現金等價物	1,033,089	556,293
流動資產合計	<u>11,803,520</u>	<u>11,720,021</u>

## 中期簡明合併財務狀況表 (續)

於2023年6月30日

		2023年 6月30日 (未審計) 人民幣千元	2022年 12月31日 (已審計) 人民幣千元
	注釋		
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	9	1,659,431	1,600,620
合同負債、已收定金、應計費用和其他應付款		8,604,582	8,467,500
計息銀行貸款及其他借款		6,349,160	6,902,772
租賃負債		323,281	318,115
應付所得稅		347,376	351,936
應付股息		26,081	26,078
		<u>17,309,911</u>	<u>17,667,021</u>
流動負債合計			
		<u>(5,506,391)</u>	<u>(5,947,000)</u>
流動負債淨額			
		<u>32,874,410</u>	<u>32,569,878</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款		6,054,455	5,961,510
租賃負債		1,734,644	1,807,755
遞延所得稅負債		4,369,901	4,340,089
其他長期負債		4,418,860	4,116,172
退休福利準備金		6,261	6,261
		<u>16,584,121</u>	<u>16,231,787</u>
非流動負債合計			
		<u>16,290,289</u>	<u>16,338,091</u>
淨資產			

## 中期簡明合併財務狀況表 (續)

於2023年6月30日

	2023年 6月30日 (未審計) 人民幣千元	2022年 12月31日 (已審計) 人民幣千元
<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
其他儲備金	<u>13,349,639</u>	<u>13,364,051</u>
	<b>13,809,792</b>	13,824,204
非控股股東權益	<u>2,480,497</u>	<u>2,513,887</u>
權益總計	<u><b>16,290,289</b></u>	<u><b>16,338,091</b></u>

# 中期簡明合併財務報表附註

## 1. 公司信息

茂業國際控股有限公司(「**本公司**」)於2007年8月8日在開曼群島註冊成立，是根據《公司法》第22章(1961年第3號法律，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦公地址P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands，總辦事處及主要營業地點位於中華人民共和國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座38樓。本公司及子公司(統稱為「**本集團**」)主要在中國大陸經營及管理百貨公司及房地產開發。

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 編製依據

截至2023年6月30日止六個月的中期簡明合併財務信息是按照國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號中期財務報告編制。

中期簡明合併財務信息不包括年度財務報表要求的所有信息和披露，應結合本集團截至2022年12月31日的年度財務報表閱讀。

截至2023年6月30日，本集團的流動負債淨額約為5,506,391,000元。本集團償還到期債務的能力在很大程度上取決於其未來經營現金流以及其續延銀行貸款和其他借款的能力。

鑒於上述情況，董事已審慎評估本集團的流動資金狀況，並已考慮(i)本集團自本報告期末起未來十二個月的預計經營現金流入；(ii)在未來12個月內獲得新的銀行貸款及續貸銀行貸款，以及未使用的銀行貸款；(iii)考慮到截至2023年6月30日的流動負債1,712,912,000元和723,168,000元為合同負債和已收按金，本集團預計不會有任何現金流出。

基於上述考慮，董事認為本集團在可預見的將來能夠履行其財務義務，因此，本中期財務報告已在持續經營的基礎上編製。

## 2.2 會計政策的變動及披露

編製中期簡明合併財務信息時採用的會計政策與編製本集團截至2022年12月31日的年度合併財務報表時採用的會計政策一致，但對本期財務信息首次採用以下新的及經修訂的國際財務報告準則（「IFRSs」）。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約
國際財務報告準則第17號（修訂本）	國際財務報告準則第17號和國際財務報告準則第9號 的首次應用—比較信息
《國際會計準則第1號》、 《國際財務報告準則實務報告第2號》 （修訂本）	會計政策披露
《國際會計準則第8號》（修訂本）	會計估計的定義
《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
《國際會計準則第12號》（修訂本）	國際稅收改革—第二支柱示範規則

適用於本集團的新的及經修訂的國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際會計準則第1號的修訂要求實體披露其重要的會計政策信息，而不是其重要的會計政策。如果可以合理預期會計政策信息合併企業財務報表所載的其他信息會影響一般財務報表主要使用者依據這些財務報表做出的決定，那麼這些會計政策信息即被視為重要會計政策信息。《國際財務報告準則實務報告第2號》（修訂本）為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供了非強制性指導。本集團自2023年1月1日起實施修訂。該修訂對本集團的中期簡明合併財務信息沒有任何影響，但預計將影響本集團年度合併財務報表中的會計政策披露。
- (b) 《國際會計準則第8號》的修訂澄清了會計估計變更和會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為「財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額」。修訂還澄清了實體如何使用計量技術和輸入來制定會計估計。本集團已將該等修訂應用於2023年1月1日或之後發生的會計政策變更和會計估計變更。由於本集團確定會計估計的政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 《國際會計準則第12號—與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項》的修訂縮小了《國際會計準則第12號》中初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生相等的應納稅和可抵扣臨時差異的交易，如租賃和解除義務。因此，要求各實體確認遞延所得稅資產（前提是有足夠的應納稅利潤）和這些交易產生的臨時差異的遞延所得稅負債。截至2022年1月1日，本集團已對與租賃和解除義務相關的臨時差異進行了修訂，任何累積影響均確認為於當日確認為對留存利潤餘額或其他適當權益組成部分的調整。此外，本集團已將該等修訂應用於2022年1月1日或之後發生的租賃及解除義務之外的交易（如有）。

在首次應用該等修訂之前，本集團採用了初始確認例外，並未就與租賃有關的交易的臨時差異確認遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。在首次應用該等修訂時，本集團確認(i)截至2022年1月1日與租賃負債相關的所有可抵扣臨時差異的遞延所得稅資產（前提是有足夠的應稅利潤），以及(ii)與使用權資產相關的所有應納稅臨時差異的遞延所得稅負債。採用對《國際會計準則第12號》的修訂對截至2023年6月30日和2022年6月30日六個月的母公司普通股股東應佔基本每股收益和攤薄每股收益、其他綜合收益以及中期簡明合併現金流報表沒有任何影響。

### 3.1 收入分解

本集團客戶合同收入的分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未審計) 人民幣千元	2022年 (未審計) 人民幣千元
客戶合同收入		
特許專櫃銷售佣金	383,310	418,162
直接銷售	823,121	784,416
物業銷售	302,355	482,276
其他收入		
商鋪租金收入	284,253	295,938
投資性物業租賃收入	323,086	401,391
其他	133,105	91,601
	<u>2,249,230</u>	<u>2,473,784</u>

#### 客戶合同收入的分類收入信息

本集團轉讓商品和服務的全部收入在某一時間點確認。因此，沒有對時間信息進行分析。

本集團全部收入來自中國大陸市場。因此，沒有對地理信息進行分析。

### 3.2. 經營分部信息

	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2023年6月30日的期間(未經審計)				
分部收入：				
銷售予外部客戶	1,761,329	354,796	133,105	2,249,230
其他收入	553,467	13,165	3,564	570,196
銷售成本	(776,590)	(192,329)	(21,686)	(990,605)
僱員開支	(160,375)	(13,917)	(30,643)	(204,935)
折舊和攤銷	(432,486)	(48,178)	(29,704)	(510,368)
短期租賃和低價值資產租賃開支	(558)	(355)	(594)	(1,507)
其他經營開支	(397,022)	(49,335)	(46,974)	(493,331)
其它收益和虧損	90,231	(7,505)	(146)	82,580
經營利潤	637,996	56,342	6,922	701,260
融資成本	(256,313)	(230,605)	-	(486,918)
聯營公司和合資企業的損益份額	(4,569)	-	-	(4,569)
除稅前分部利潤／(虧損)	377,114	(174,263)	6,922	209,773
所得稅費用	(91,952)	(21,887)	114	(113,725)
本期分部利潤／(虧損)	<u>285,162</u>	<u>(196,150)</u>	<u>7,036</u>	<u>96,048</u>
歸屬於：				
母公司所有人	252,027	(173,200)	4,674	83,501
少數股東權益	33,135	(22,950)	2,362	12,547
	<u>285,162</u>	<u>(196,150)</u>	<u>7,036</u>	<u>96,048</u>
其他部門信息：				
損益表中確認的減值損失	(30,258)	-	-	(30,258)
商譽減值	(9,818)	-	-	(9,818)
對聯營公司投資的減值	(8,026)	-	-	(8,026)
聯營企業投資	350,238	-	-	350,238
資本支出*	(27,788)	(453,655)	(114)	(481,557)

\* 資本支出包括物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資物業、發展中物業及其他無形資產的增加。

	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2022年6月30日的期間(未經審計)				
<b>分部收入：</b>				
銷售予外部客戶	1,838,998	543,185	91,601	2,473,784
其他收入	528,821	11,426	14,536	554,783
銷售成本	(741,056)	(261,803)	(19,614)	(1,022,473)
僱員開支	(184,129)	(22,686)	(38,720)	(245,535)
折舊和攤銷	(430,042)	(84,864)	(25,773)	(540,679)
短期租賃和低價值資產租賃開支	(5,928)	(222)	(370)	(6,520)
其他經營開支	(399,224)	(56,017)	(38,480)	(493,721)
其它收益和虧損	50,227	19,782	(15)	69,994
經營利潤／(損失)	657,667	148,801	(16,835)	789,633
融資成本	(295,392)	(239,428)	–	(534,820)
聯營公司和合資企業的損益份額	(8,660)	(592)	–	(9,252)
除稅前分部利潤／(虧損)	353,615	(91,219)	(16,835)	245,561
所得稅費用	(97,206)	(61,622)	(794)	(159,622)
本期分部利潤／(虧損)	<u>256,409</u>	<u>(152,841)</u>	<u>(17,629)</u>	<u>85,939</u>
歸屬於：				
母公司所有人	229,346	(111,501)	(17,643)	100,202
少數股東權益	27,063	(41,340)	14	(14,263)
	<u>256,409</u>	<u>(152,841)</u>	<u>(17,629)</u>	<u>85,939</u>
<b>其他部門信息：</b>				
損益表中確認的減值損失	(25,504)	–	–	(25,504)
商譽減值	(31,837)	–	–	(31,837)
視為出售聯營公司股份的收益	54,782	–	–	54,782
聯營企業投資	362,833	–	–	362,833
資本支出*	(30,629)	(392,321)	(506)	(423,456)

\* 資本支出包括物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資物業、發展中物業及其他無形資產的增加。

#### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未審計)	(未審計)
	人民幣千元	人民幣千元
來自供應商和特許經銷商的收入		
— 行政管理費收入	337,852	368,871
— 促銷收入	94,941	106,436
— 信用卡手續費	42,864	46,513
利息收入	2,235	7,001
政府補助*	57,980	—
其他	34,324	25,962
	<u>570,196</u>	<u>554,783</u>

\* 政府補助主要指地方政府提供的搬遷補貼。這些補貼不存在未履行的條件或或然事項。

#### 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未審計)	(未審計)
	人民幣千元	人民幣千元
不以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的		
利息支出總額	527,323	572,297
減：資本化利息	(40,405)	(37,477)
	<u>486,918</u>	<u>534,820</u>

## 6. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未審計)	(未審計)
	人民幣千元	人民幣千元
集團：		
當期企業所得稅	86,239	132,942
當期土地增值稅	15,883	23,035
遞延	11,603	3,645
	<u>113,725</u>	<u>159,622</u>
當期稅款總額	<u>113,725</u>	<u>159,622</u>

## 7. 股息

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派發中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

## 8. 歸屬於母公司普通股股東的每股收益

基本每股收益金額乃基於歸屬於母公司普通股股東的當期利潤人民幣83,501,000元(截至2022年6月30日的六個月：人民幣100,202,000元)和當期普通股加權平均發行數量5,140,326,000股(截至2022年6月30日的六個月：5,140,326,000股)計算。

截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月期間，本集團並無已發行潛在稀釋性普通股。

## 9. 應付貿易款項及票據

截至本報告期末，根據發票日期對應付貿易款項及票據的賬餘分析如下：

	2023年 6月30日 (未審計) 人民幣千元	2022年 12月31日 (未審計) 人民幣千元
90天以內	1,252,085	1,136,461
91-180天	58,448	54,445
181-360天	90,031	69,252
360天以上	<u>258,867</u>	<u>340,462</u>
	<u><b>1,659,431</b></u>	<u><b>1,600,620</b></u>

應付貿易款項不計息，通常在90天內結清。

## 管理層討論及分析

### 一. 宏觀經濟概覽

2023年上半年以來，我國經濟平穩度過疫情解封時期，宏觀經濟迅速實現了恢復式增長。今年以來，全國各地對於經濟工作的重視度超出以往，對於宏觀政策配置要加大力度的呼聲高漲，對宏觀政策擴張的期望值特別高。2023年上半年國內生產總值(GDP)達到人民幣59.3萬億元，按不變價格計算，同比增長5.5%，比一季度加快1.0個百分點。上半年社會消費品零售總額達到人民幣22.8萬億元，同比增長8.2%。

在經濟持續復甦的背景下，我國消費品市場將加速復甦，零售業也呈現出全新的發展趨勢，高質量發展正在進行時。根據中華全國商業信息中心統計數據，2023年上半年，全國百家重點大型零售企業(以百貨業態為主)商品零售額實現累計增長11.8%，其中6月份零售額同比增長1.1%。從主要商品品類來看，除糧油食品品類同比下降外，其他品類均實現零售額的同比較快增長，其中服裝品類、金銀珠寶品類、家用電器品類分別累計增長15.9%、16.2%和13.6%，均實現了兩位數的增長。整體來看，2023年以來我國消費品市場的發展環境和發展態勢呈現長期向好的態勢，在國家擴大內需、回復和加快消費的一攬子政策推動下，我國消費品市場有望持續加快回復速度。

## 二. 運營情況回顧

截至2023年6月30日止六個月，本集團共於全國21個城市經營及管理49家門店，總建築面積達約3.1百萬平方米，其中自有物業經營面積佔比為78.1%，含關聯方租賃建築面積比例達到84.5%。覆蓋的重點城市包括廣東深圳及珠海；四川成都、南充及綿陽；重慶；江蘇無錫、揚州、泰州、南京及淮安；山東淄博、萊蕪和菏澤；河北秦皇島及保定；遼寧瀋陽及錦州；山西太原；以及內蒙古呼和浩特和包頭。截至2023年6月30日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	北方	總計
門店數目(家)	6	8	15	20	49
建築面積(平方米)	218,409	324,502	1,043,668	1,541,576	3,128,155

附註：

1. 華南區域包括：深圳及珠海。
2. 西南區域包括：成都、南充、綿陽及重慶。
3. 華東區域包括：淄博、萊蕪、菏澤、無錫、揚州、泰州、南京及淮安。
4. 北方區域包括：呼和浩特、包頭、秦皇島、保定、瀋陽、錦州及太原。

作為國內領先的中高端實體零售商之一，本集團一直致力透過多樣化的商品組合及不斷提升的消費體驗，打造良好口碑，持續吸引新舊顧客。報告期內，本集團立足主業、精耕細作，於複雜多變的市場環境中鞏固自身韌性及實力，不斷提升運營管理質量，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，通過品牌調整和創意營銷持續發力，經營情況逐步恢復，實現了可持續的健康發展。

## 主要經營亮點

### 1、 堅持高質量發展，持續推進品牌升級和品質升級

報告期內，本集團在經濟復甦的大環境下緊抓市場機遇，圍繞「復甦、變革、創新」大力拓展市場，堅持高質量的發展路線，深入推進業務模式更新和體系能力建設，通過不斷推進門店的品牌升級和品質升級，努力提升經營業績。

報告期內，本集團以顧客需求為導向，以提升客流、創造商業價值為目標，持續加強門店內容結構性調整，推進門店的整體品牌升級和品質升級。本集團的秦皇島茂業天地門店，目前在區域市場從體量、規模、品牌價值、客流各方面居於領先地位，2023年以來，秦皇島茂業天地門店新進了國潮網紅品牌的化妝品以及地區首店的名品和輕奢，通過品牌建設和品質升級的雙向聯動打造，目前門店的租金收入和綜合毛利均呈現良好的增長態勢。本集團的太原茂業天地門店自2022年開始逐步完善輕奢品牌陣營，目前已經覆蓋19個輕奢一線化妝品，並且積極引進了名表品牌。目前，太原茂業天地門店已逐步從以年輕時尚客流為主的購物中心向高端轉型，客單價和業績均有顯著增長。

此外，本集團通過調整業態、提高招商運營效率，積極推動門店的品質升級。報告期內，本集團對於重點門店在品質和門店形象方面進行調改升級，通過對於門店天花、地面、燈光的升級，停車場的升級以及洗手間的改造等硬件升級，對門店的品質進行了全方位的提升。上述舉措將有助於整體提升本集團的門店形象，鞏固本集團在中高端零售市場的市場地位。

## 2、 堅持以業績為導向，推進聯營轉租賃戰略，推進門店體驗性業態的升級

報告期內，本集團堅持以業績為導向，推進門店的業態轉型和升級，一方面推進聯營轉租賃的升級戰略，另一方面堅持門店從傳統零售業態向餐飲、娛樂、文化等體驗性消費、社交屬性配套的轉型。本集團堅持高質量的招商管理，深化鋪位價值管理體系，針對重點門店的鋪位價值進行深度數據挖掘和分析，並對多經點位佈局進行科學規劃和調整，進一步明確商鋪政策和價格機制，實現門店業績的有效提升。

本集團的華強北店一直是華南區域的重點化妝品門店，在持續推進聯營轉租賃的戰略、增加餐飲娛樂等租賃配套的情況下，2023年上半年實現租金收入增長10%，同時也能夠保持聯營收入的穩定增長，2023年上半年華強北店的化妝品品類銷售業績同比增長15%，體現了本集團聯營轉租賃戰略的整體成功實現，將全面推動本集團的經營業績和經營效率的有效提升。

## 3、 推進數字化建設，推動業務、營銷和組織形態的升級

報告期內，本集團堅持推進數字化建設，通過科技賦能為本集團的長遠發展持續注入更多活力。通過茂樂惠APP、微信小程序、抖音等線上銷售平台積極拓展社群營銷、社交營銷，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。同時強化數據分析及報告，通過數據分析指導反向招商，更加有效滿足顧客需求。

在客群運營方面，本集團持續進行線上社群運營的推廣，通過企業微信、釘釘等線上運用觸達客戶，於2023年上半年，社群用戶(即企業微信、釘釘用戶)人數同比增長800%，用戶下單金額同比增長約14倍，達到人民幣2,300萬元。

在網路推廣方面，本集團於2023年上半年共進行202場小程序直播，其中618大促期間共進行直播56場，其中自播佔比達到57%。報告期內，「茂樂惠」APP在售品牌中，蘭蔻、SK II、資生堂、海藍之謎等多個品牌的在線售賣金額超過人民幣1,000萬元。2023年上半年，「茂樂惠」全平台銷售額達到人民幣2.1億元。

「茂悅薈」會員管理系統作為本集團會員維繫和溝通的主要橋樑，在報告期內持續進行了多方面的升級，進一步完善了會員管理系統，透過數字化經營打通了會員管理系統的各個環節。報告期內，本集團「茂悅薈」會員管理系統新增會員人數47.1萬人，截至2023年6月30日，「茂悅薈」服務會員總人數達到1,727萬人，會員消費總金額達到人民幣2,339百萬元。

#### **4、 穩步推進新門店建設，蓄力未來發展。**

報告期內，本集團一方面持續推進線下門店的整合發展，鞏固本集團的全國門店佈局。同時，積極促進新開門店的聚客引流。本集團位於成都雙流的茂業時代廣場已於2023年元旦正式開業，該項目建築面積約29,520平方米，營業面積約1.78萬平方米，位於雙流核心居住區，周邊大型社區林立，為雙流首家「為家而建」的社區型生活中心，預計每年可貢獻約人民幣2.2億元銷售額。

同時，成都鹽市口茂業天地北區的重建工作、成都茂業投資有限公司所屬地塊（即原錦城藝術宮專案）的規劃工作也在穩步推進當中。

## 5、改善財務狀況，釋放資產價值，提升現金流水平

報告期內，本集團積極改善財務狀況，提升資產效率，夯實風險抵禦能力。於2022年12月，本集團間接非全資附屬公司成商集團控股有限公司（「成商控股」）與相關方達成了有關土地、房屋及設施的搬遷補償協議。有關詳情請參照本公司日期為2022年12月9日、2022年12月22日及2023年1月12日的公告，以及日期為2023年3月31日的通函。截至本公告刊發日期，本集團已經收到搬遷補償款合計約人民幣394.92百萬元。上述交易有助於本集團進一步夯實資產質量，增厚現金流水平，聚焦於業務發展主線。另一方面，本公司對現有的部分債務進行了置換，進一步降低了融資成本，優化了負債結構，截至2023年6月30日，本集團的整體有息負債金額從於2022年12月31日的人民幣12,864.3百萬元降低至於2023年6月30日的人民幣12,403.6百萬元，而融資成本從2022年上半年的人民幣534.8百萬元減少至2023年上半年的人民幣486.9百萬元。降槓桿將有助於本集團不斷提升盈利能力，實現經營的穩定健康發展。

## 前十大門店<sup>1</sup>表現

序號	門店名稱	銷售所得	店齡 <sup>2</sup>	經營面積
		款項及租賃 收入總額 (人民幣千元)		
1	深圳華強北店	844,267	19.8	63,243
2	太原茂業天地店	494,386	8.6	252,882
3	光華店	315,715	13.6	67,914
4	深圳南山店	267,015	13.8	44,871
5	泰州第一百貨店	266,276	13.8	40,358
6	維多利商廈店	231,343	20.2	48,187
7	淄博茂業時代廣場店	171,245	8.2	86,677
8	現代購物廣場店	147,086	16.7	36,926
9	深圳東門店	136,258	26.4	40,710
10	秦皇島金都店	128,915	14.8	46,610

註：

<sup>1</sup> 前十大門店為根據2023年上半年銷售所得款項及租賃收入總額排序。

<sup>2</sup> 店齡乃計算至2023年6月30日。

## 三. 未來展望

展望未來，國內經濟的全面復甦為零售行業打開了全新的局面，本集團將在大環境利好因素下持續聚焦主業，以商業零售業務為核心支柱，全方位推進多元化、跨區域的協同發展。本集團將緊跟消費和商業的發展趨勢，繼續夯實高品質服務能力，提升門店經營效率，優化門店佈局。同時，本集團將堅定科技創新，將數字化建設作為公司最核心的優勢，積極探索，勇於創新，推進數字化升級，開拓新的業務增長領域，打造多元化的業務生態，為本集團的長遠發展注入更多活力。

## 財務回顧

### 銷售所得款項及租賃收入總額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣4,437.9百萬元，較2022年同期降低了10.6%，主要是由於受宏觀經濟環境的影響致使市場消費需求不足，國內零售環境復甦相對較慢，對本集團門店的經營亦造成了一定的影響。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	3,059,861	3,541,652
直銷收入	823,121	784,416
租賃收入	<u>554,897</u>	<u>636,420</u>
銷售所得款項及租賃收入總額	<u><b>4,437,879</b></u>	<u><b>4,962,488</b></u>

本集團2023年上半年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68.9%，直銷收入佔18.5%，租賃收入佔12.6%。截至2023年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣3,059.9百萬元，較2022年同期降低13.6%，直銷收入為人民幣823.1百萬元，較2022年同期增長4.9%，租賃收入為人民幣554.9百萬元，較2022年同期降低12.8%。

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6月30日止六個月	
	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
華東	678,792	767,984
華南	1,468,715	1,597,683
西南	525,993	734,806
北方	1,764,379	1,862,015
合計	<u>4,437,879</u>	<u>4,962,488</u>

截至2023年6月30日止六個月，服裝銷售（包括男裝、女裝）佔25.7%（2022上半年：27.7%），珠寶首飾佔22.5%（2022上半年：22.8%），休閒運動佔12.7%（2022上半年：11.4%），皮鞋皮具佔6.1%（2022上半年：5.4%），化妝品佔20.3%（2022上半年：17.1%），其他品類（包括名品、兒童用品、床用家居、家電、食品、家庭百貨、生鮮、零售、配套及其他）佔12.7%（2022上半年：15.6%）。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣2,249.2百萬元，較去年同期的人民幣2,473.8百萬元減少了9.1%。收入減少的主要原因是受地產項目交付進度差異影響及零售市場需求尚在緩慢恢復中，導致本集團的物業銷售及零售收入階段性下滑。本集團將致力於把握促進居民消費等宏觀政策利好，致力於提升運營效率，及時優化經營管理策略，推動銷售收入的恢復和增長。

## 其他收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣570.2百萬元，較去年同期的554.8百萬元增長了2.8%。其他收入主要包括門店特許專櫃的管理費收入、促銷收入及信用卡手續費收入，該等收入的金額與門店銷售水平總體掛鉤。此外，由於本集團於成都北站拆遷交易中獲得的政府獎勵收入計入其他收入，致使本期其他收入有所增長。

## 銷售成本

截至2023年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣990.6百萬元，較去年同期的人民幣1,022.5百萬元下降3.1%。銷售成本主要包括門店銷售商品的存貨採購及其變動成本、房地產銷售的成本，本期由於房地產銷售成本的減少，致使整體銷售成本有所降低。

## 僱員開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣204.9百萬元，較去年同期的人民幣245.5百萬元減少了16.5%。主要原因是由於本集團於2023年上半年持續進行人力資源降本增效，促進了僱員開支的同比減少。

## 折舊及攤銷

截至2023年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣510.4百萬元，較去年同期的人民幣540.7百萬元減少了5.6%，主要由於本集團旗下之部分門店資產折舊攤銷完畢所致。

## 其他經營開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣493.3百萬元，較去年同期的人民幣493.7百萬元下降了0.1%。

## 其他收益

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益為人民幣82.6百萬元，較去年同期的人民幣70.0百萬元相比增長18.0%，主要由於本期錄得投資性物業公允價值收益增長所致。

## 經營利潤

由於受到上述因素的綜合影響，本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得經營利潤為人民幣701.3百萬元，較去年同期人民幣789.6百萬元下降了11.2%。

## 融資成本

截至2023年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣486.9百萬元，較去年同期的人民幣534.8百萬元減少了9.0%。主要原因是本期計息負債的規模有所減少，且計息負債的融資利率略有下降，相應融資成本同比減少。

## 所得稅費用

截至2023年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣113.7百萬元，較去年同期的人民幣159.6百萬元減少了28.8%。主要原因是由於本期繳納的企業所得稅及土地增值稅均有所減少。

## 2023年上半年淨利潤

基於上述原因，截至2023年6月30日止六個月：

- 2023年上半年淨利潤為人民幣96.0百萬元，較2022年同期人民幣85.9百萬元增長了11.8%。

## 流動資金及財務資源

於2023年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,033.1百萬元，較2022年12月31日餘額人民幣556.3百萬元增加了人民幣476.8百萬元。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1,063.4百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流入為人民幣128.2百萬元，其中主要包括：
  - (i) 購買物業、廠房及設備項目的現金流出人民幣57.0百萬元；
  - (ii) 贖回以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產帶來現金流入人民幣33.1百萬元；
  - (iii) 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帶來現金流入人民幣27.3百萬元；
  - (iv) 購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的現金流出人民幣58.9百萬元；
  - (v) 出售投資物業帶來現金流入人民幣228.7百萬元；及
  - (vi) 附屬公司向非控股股東支付股息的現金流出人民幣50.4百萬元。

- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣673.9百萬元，其中主要包括：
- (i) 新增銀行貸款及其他借款帶來現金流入人民幣3,279.4百萬元；
  - (ii) 償還銀行貸款及其他借款產生現金流出人民幣3,740.1百萬元；
  - (iii) 利息支付而產生現金流出人民幣326.4百萬元；
  - (iv) 租賃款項的本金和利息部分的現金流出人民幣143.2百萬元；
  - (v) 來自同系附屬公司的借款產生現金流入人民幣607.7百萬元；
  - (vi) 償還同系附屬公司的借款產生現金流出人民幣305.0百萬元；及
  - (vii) 支付末期股息產生現金流出人民幣46.3百萬元。

## 計息負債

本集團於2023年6月30日銀行借款總額以及公司債券約為人民幣12,403.6百萬元（2022年12月31日：人民幣12,864.3百萬元）。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24.7%及69.8%（截至2022年12月31日：分別為25.6%及75.3%）。

<sup>1</sup> 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 公司債券) / 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 + 公司債券 - 現金及等價物) / 權益

## 抵押資產

於2023年6月30日，本集團的若干借款乃以帳面淨額分別約為人民幣3,034.1百萬元、人民幣9,796.2百萬元、人民幣218.7百萬元、人民幣1,940.7百萬元及人民幣943.5百萬元之本集團樓宇、投資物業、使用權資產、發展中物業及持有的附屬公司的若干股份作抵押。

## 外匯風險

於報告期內，本集團錄得兌匯損失淨額約人民幣4.4百萬元。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2023年6月30日止六個月，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。

## 中期股息

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 企業管治

董事會認為，除下列偏離外，本公司已於截至2023年6月30日止六個月期間遵守上市規則附錄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2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並已與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系統、以及財務報告相關事宜進行討論。

### 中期業績核數師審閱

本集團截至2023年6月30日止六個月未經審核的中期簡明合並財務報表已由本公司獨立核數師安永會計師事務所根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

### 足夠公眾持股量

截至本公告日期，根據可取得之資料及據董事會所深知、全悉及確信，本公司已保持上市規則所要求及聯交所同意的足夠公眾持股量。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績

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2023年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄發予股東及於聯交所網站及本公司網站刊發。

## 致謝

董事會謹此向本公司股東、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，2023年8月17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、盧小娟女士及唐海峰先生；一名非執行董事黃維正先生；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。