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2026年6月30日止六個月之中期業績

摘要

- 門店零售總額(含租賃商戶)達人民幣2,843.7百萬元
- 銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣2,136.2百萬元
- 經營收入總額為人民幣1,713.8百萬元
- 本期錄得除稅前虧損為人民幣183.2百萬元，淨虧損為人民幣159.4百萬元
- 期內每股基本虧損為人民幣2.14分，董事會不建議就截至2026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2026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6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
收入	*3.1*	**1,319,940**	1,586,302
其他收入	*4*	**393,887**	454,372
經營收入總額		**1,713,827**	2,040,674
商品及房地產銷售成本		**(537,735)**	(607,470)
僱員開支		**(155,583)**	(171,332)
折舊及攤銷		**(407,602)**	(474,117)
與短期租賃及低價值資產租賃相關的開支		**(4,138)**	(5,367)
其他經營開支		**(370,691)**	(414,939)
其他收益及虧損		**(162,239)**	(21,577)
經營利潤		**75,839**	345,872
融資成本	*5*	**(259,072)**	(293,464)
應佔一間聯營公司投資的虧損及減值		**–**	(14)
所得稅前(虧損)╱利潤		**(183,233)**	52,394
所得稅抵免╱(開支)	*6*	**23,859**	(40,470)
本期(虧損)/利潤		**(159,374)**	11,924

中期簡明綜合損益表(續)

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
以下人士應佔：			
本公司普通股		**(109,875)**	25,822
非控股股東權益		**(49,499)**	(13,898)
		(159,374)	11,924
本公司普通股股東應佔每股(虧損)／盈利	*8*		
一基本及攤薄		**人民幣(2.14)分**	人民幣0.5分

上述中期簡明綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	*人民幣千元*
本期(虧損)／利潤	**(159,374)**	11,924
其他全面收益		
以後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
海外業務換算產生的匯兌差額	**52,271**	28,122
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	**96,374**	11,763
本公司於換算時產生的匯兌差額	**(46,442)**	(18,289)
所得稅影響	**(28,300)**	9,699
除稅後其他全面收益	**73,903**	31,295
全面(虧損)／收益總額	**(85,471)**	43,219
以下人士應佔：		
本公司普通股股東	**(35,753)**	59,285
非控股股東權益	**(49,718)**	(16,066)
	(85,471)	43,219

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	**2026年6月30日（未經審核）** **人民幣千元**	2025年12月31日（經審核） 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		**7,144,893**	7,319,274
投資物業		**21,299,232**	21,428,798
使用權資產		**3,909,528**	4,113,471
商譽		**1,159,615**	1,205,022
其他無形資產		**8,999**	12,707
於聯營公司投資		**–**	–
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		**263,663**	185,021
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		**12,665**	14,134
預付款項		**49,003**	53,087
遞延稅項資產		**759,810**	799,957
		34,607,408	35,131,471
流動資產			
存貨		**181,853**	174,721
持有待售已落成物業		**2,400,541**	2,457,342
發展中物業		**3,667,455**	3,628,908
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		**31**	43
應收貿易款項及票據	*9*	**20,220**	24,783
預付款項及其他應收款項		**2,545,370**	2,632,709
抵押存款		**147,617**	107,797
現金及現金等價物		**210,034**	409,988
		9,173,121	9,436,291
總資產		**43,780,529**	44,567,762

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	**2026年6月30日(未經審核)** **人民幣千元**	2025年12月31日(經審核) 人民幣千元
流動負債			
合同負債		**778,599**	893,628
應付貿易款項及票據	*10*	**1,011,216**	1,137,257
已收按金、應計費用和其他應付款項		**4,031,012**	3,815,376
計息銀行及其他借款		**4,806,258**	5,187,109
物業開發應付款項		**1,352,159**	1,406,029
租賃負債		**143,892**	203,450
應付所得稅		**279,833**	372,969
應付股息		**1,563**	1,563
		12,404,532	13,017,381
流動負債淨額		**(3,231,411)**	(3,581,090)
總資產減流動負債		**31,375,997**	31,550,381
非流動負債			
計息銀行及其他借款		**5,448,559**	5,290,485
租賃負債		**733,372**	740,723
遞延稅項負債		**3,992,277**	4,039,545
退休福利撥備		**3,694**	3,694
		10,177,902	10,074,447
總負債		**22,582,434**	23,091,828

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	2026年 6月30日 (未經審核) *人民幣千元*	2025年 12月31日 (經審核) *人民幣千元*
權益		
本公司普通股股東應佔權益		
股本	**460,153**	460,153
儲備	**11,949,077**	11,984,830
	12,409,230	12,444,983
永續債券	**6,307,297**	6,499,665
非控股股東權益	**2,481,568**	2,531,286
權益總額	**21,198,095**	21,475,934
權益及負債合計	**43,780,529**	44,567,762

中期簡明綜合財務報表附註

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為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands,本公司總辦事處及主要營業地點位於中華人民共和國(「**中國**」)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及MOY International Holdings Limited。本公司的最終控股股東為黃茂如先生(「**最終控股股東**」)。

除非另有說明,截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表(「**中期財務資料**」)以人民幣(「**人民幣**」)呈報,並於2026年8月25日經本公司批准刊發。

2.1 編製基準

本中期財務資料已根據國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號《中期財務報告》編製。本中期財務資料應與截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表(「**2025年財務報表**」)一併閱讀,該等年度綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的(「**國際財務報告會計準則**」)編製。

於2026年6月30日,本集團的流動負債淨額約為人民幣3,231,411,000元,及於未來12個月到期的流動銀行及其他借款為人民幣4,806,258,000元。本集團償還到期債務的能力很大程度上依賴未來經營現金流量、續借銀行借款的能力以及最終控股股東的持續財務支持。

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) 本集團預期於未來12個月持續經營活動產生的預期現金流入；

(2) 根據本集團的過往經驗及信譽，本公司董事對於未來12個月到期的銀行借款能於到期時重續抱有信心；及

(3) 最終控股股東及同系附屬公司，自2026年6月30日起的未來12個月內，為本集團的持續營運提供財務支持，使本公司能夠償付到期債務，在不大幅縮減營運的情況下繼續開展業務。

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個月的可預見未來的持續經營。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 會計政策

本中期財務資料採納的會計政策與2025年財務報表採納並於該等年度綜合財務報表所載的會計政策一致，惟採納自2026年1月1日起生效的經修訂國際財務報告會計準則除外。所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅稅率的估算予以確認。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已應用以下自2026年1月1日開始的財務期間生效的經修訂準則。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具的分類及計量的修訂本
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	涉及自然依賴型電力的合約
國際財務報告會計準則的年度改進	國際財務報告會計準則－第11卷的修訂本

採納該等經修訂準則不會對本集團綜合財務報表產生任何重大影響。

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	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	*人民幣千元*
根據國際財務報告準則第15號範疇以內之客戶合約收入：		
—特許專柜銷售佣金	**129,401**	212,397
—直銷	**492,370**	588,991
—物業銷售	**50,998**	50,799
—酒店住宿及配套服務	**156,958**	150,387
—其他	**–**	2,141
根據國際財務報告準則第15號範疇以外之來自其他渠道的收入：		
—商鋪租金收入	**217,894**	277,032
—投資物業租賃收入	**272,319**	304,555
	1,319,940	1,586,302

客戶合約收入的分類收入信息

本集團全部客戶合約收入在某一時間點確認。

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。

酒店住宿及配套服務

酒店住宿收入於酒店旅客住宿期間按時間確認。餐飲銷售及其他配套服務的收入一般於提供服務時確認。

酒店住宿及配套服務的期間為一年或以下。根據《國際財務報告準則》第15號的規定，分配至該等未履行合約的交易價格未披露。

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2026年6月30日止六個月(未經審核)				
分部收入:				
收入	**1,060,433**	**100,378**	**159,129**	**1,319,940**
其他收入	**360,915**	**25,755**	**7,217**	**393,887**
分部收入總額	**1,421,348**	**126,133**	**166,346**	**1,713,827**
商品及房地產銷售成本	**(472,638)**	**(43,782)**	**(21,315)**	**(537,735)**
僱員開支	**(105,706)**	**(7,227)**	**(42,650)**	**(155,583)**
折舊和攤銷	**(325,797)**	**(42,638)**	**(39,167)**	**(407,602)**
與短期租賃及低價值資產租賃相關的開支	**(3,661)**	**(418)**	**(59)**	**(4,138)**
其他經營開支	**(287,989)**	**(30,990)**	**(51,712)**	**(370,691)**
其他收益及虧損	**(121,469)**	**(40,892)**	**122**	**(162,239)**
經營利潤/(虧損)	**104,088**	**(39,814)**	**11,565**	**75,839**
融資成本	**(129,237)**	**(129,835)**	**–**	**(259,072)**
應佔一間聯營公司投資的虧損及減值	**–**	**–**	**–**	**–**
除所得稅前(虧損)/利潤	**(25,149)**	**(169,649)**	**11,565**	**(183,233)**
所得稅抵免	**1,416**	**22,443**	**–**	**23,859**
本期(虧損)/利潤	**(23,733)**	**(147,206)**	**11,565**	**(159,374)**
以下人士應佔:				
本公司普通股股東	**16,683**	**(138,689)**	**12,131**	**(109,875)**
非控股股東權益	**(40,416)**	**(8,517)**	**(566)**	**(49,499)**
	(23,733)	**(147,206)**	**11,565**	**(159,374)**
其他分部信息:				
綜合損益表中確認的預期信貸虧損	**(1,388)**	**–**	**–**	**(1,388)**
商譽減值	**(45,407)**	**–**	**–**	**(45,407)**
資本支出*	**8,743**	**65,530**	**1,406**	**75,679**

	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2025年6月30日止六個月(未經審核)				
分部收入：				
收入	1,330,115	104,766	151,421	1,586,302
其他收入	425,552	23,492	5,328	454,372
分部收入總額	1,755,667	128,258	156,749	2,040,674
商品及房地產銷售成本	(561,054)	(24,019)	(22,397)	(607,470)
僱員開支	(116,661)	(10,828)	(43,843)	(171,332)
折舊和攤銷	(391,305)	(44,166)	(38,646)	(474,117)
與短期租賃及低價值資產租賃相關的開支	(5,332)	(2)	(33)	(5,367)
其他經營開支	(335,423)	(27,364)	(52,152)	(414,939)
其他收益及虧損	6,343	(28,048)	128	(21,577)
經營利潤／(虧損)	352,235	(6,169)	(194)	345,872
融資成本	(152,308)	(141,156)	–	(293,464)
應佔一間聯營公司投資的虧損及減值	(14)	–	–	(14)
除所得稅前利潤／(虧損)	199,913	(147,325)	(194)	52,394
所得稅(開支)／抵免	(48,100)	3,432	4,198	(40,470)
本期利潤／(虧損)	151,813	(143,893)	4,004	11,924
以下人士應佔：				
本公司普通股股東	142,229	(127,783)	11,376	25,822
非控股股東權益	9,584	(16,110)	(7,372)	(13,898)
	151,813	(143,893)	4,004	11,924
其他分部信息：				
綜合損益表中確認的預期信貸虧損	(1,308)	–	–	(1,308)
商譽減值	(10,445)	–	–	(10,445)
於報告期末於一間聯營公司的投資	6	–	–	6
資本支出*	11,143	95,560	627	107,330

* *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。*

本集團全部收入產生自中國大陸市場。因此，沒有對地理信息進行分析。

本集團主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)透過業務性質而非地區管理本集團。由於並無就資源分配及表現評估向主要營運決策者提供分部資產及負債，故並無呈列有關資產及負債。本集團超過99.9%的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)賬面值位於中國內地。

4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	*人民幣千元*
來自供應商和特許專柜的收入		
—行政管理費收入	**310,486**	350,510
—促銷收入	**55,089**	71,435
—信用卡手續費	**20,005**	28,234
利息收入	**7,395**	3,458
其他	**912**	735
	393,887	454,372

5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行及其他借款及其他應付款項利息	**253,460**	277,626
租賃負債利息	**29,395**	42,469
產生的利息支出總額	**282,855**	320,095
*減：*資本化利息	**(23,783)**	(26,631)
	259,072	293,464

6 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	*人民幣千元*
當期所得稅：		
—企業所得稅	**10,845**	60,611
—土地增值稅	**717**	10,558
遞延所得稅	**(35,421)**	(30,699)
當期稅款(抵免)／開支總額	**(23,859)**	40,470

7 股息

董事會不建議就截至2026年6月30日止六個月派發中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

8 本公司普通股股東應佔每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據本公司普通股股東應佔期間虧損人民幣109,875,000元(截至2025年6月30日止六個月：本公司普通股股東應佔期間利潤人民幣25,822,000元)及期間已發行5,140,326,000股(截至2025年6月30日止六個月：5,140,326,000股)股份的加權平均股數計算。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

9 應收貿易款項及票據

本集團應收貿易款項及票據之信用風險敞口資料，並採用撥備矩陣方式呈列載列如下：

	2026年6月30日（未經審核）	2025年12月31日（經審核）
	人民幣千元	*人民幣千元*
90天以內	**13,333**	18,517
91至180天	**687**	121
181至360天	**466**	1,175
360天以上	**27,064**	26,826
	41,550	46,639
*減：*減值撥備	**(21,330)**	(21,856)
	20,220	24,783

10 應付貿易款項及票據

於本報告期末，根據發票日期對應付貿易款項及票據的賬齡分析如下：

	2026年6月30日（未經審核）	2025年12月31日（經審核）
	人民幣千元	*人民幣千元*
90天以內	**640,688**	916,095
91至180天	**182,800**	66,045
181至360天	**61,965**	56,830
360天以上	**125,763**	98,287
	1,011,216	1,137,257

應付貿易款項及票據不計息並通常在90天內結清。

管理層討論與分析

一、宏觀經濟概覽

2026年上半年，外部經濟仍然波詭雲譎，我國經濟面臨新情舊況交織疊加，挑戰依然。國家層面持續精準施策、增強積極宏觀政策支持、因地制宜發展新質生產力，砥礪前行中延續了總體經濟平穩，向新向優的發展態勢，總體呈現穩、韌、新、優。根據國家統計局數據，上半年國內生產總值(GDP)達人民幣69.57萬億元，按不變價格計算，同比增長4.7%，其中一季度增長5.0%，二季度回落至4.3%，二季度環比增長0.9%。總體而言，面對全球經濟增速總體放緩、多國通脹壓力顯著攀升的復雜外部環境，國內價格水平保持溫和的上漲，就業大局總體平穩。新質生產力正加速崛起、蓬勃生長，推動國內經濟實現質的提升與量的合理增長，總體穩健向好。

報告期內，國內消費市場整體仍延續供強需弱格局，消費動能修復趨緩，生活類、服務類等實用商品佔主要份額。據國家統計局數據，2026年上半年社會消費品零售總額約為人民幣24.87萬億元，同比增長1.3%，其中，除汽車以外的消費品零售額約為人民幣3.9萬億元，增長3.0%。從消費類型來看，商品零售額約為人民幣22.04萬億，同比增長1.1%；餐飲收入約為人民幣2.83萬億元，增長2.8%。按零售業態看，上半年，限額以上零售單位中便利店、超市零售額同比分別增長6.6%、3.8%；專業店、百貨店、品牌專賣店零售分別下降1.5%、2.1%及8.7%。全國網上商品和服務零售額約為人民幣10.07萬億元，同比增長5.2%。其中，網上商品零售額約為人民幣6.43萬億元，增長4.8%；在網上商品零售額中，吃類、穿類、用品商品的消費分別增長16.8%、6.2%及1.3%，而網上服務零售總額約為人民幣3.64萬億元，增長6.0%。總體而言，當前居民消費趨向仍延續理性而務實、經濟而剛需的態勢，而消費需求逐步趨於信息、文旅和生活服務等領域。其中，服務消費增長（5.3%）優於商品零售增長(1.1%)，如旅遊諮詢、租賃服務、通訊信息服務、文體休閑服務等領域增長延續；商品消費中，糧油食品、服裝鞋帽及通訊器材等基本生活類和部分升級類商品需求呈增長態勢。

整體而言，全球經濟增長趨緩疊加通脹趨升，國內經濟持續保持平穩有進；生產供應、服務業和外貿保持韌性，新質生產力持續增長發力；零售業整體趨於存量提質發展，增速放緩階段；居民消費內生動能尚需國家積極政策持續發力，經濟修復廣度與深度仍需進一步鞏固。下半年，國家將加大穩增長、擴內需的政策落實，隨著國家「十五五」規劃及「六張網」計劃的加快推進，經濟復甦動能或將進一步得到結構性修復及緩解，全年經濟運行有望保持穩中有進，且運行於預期區間。

二、運營情況回顧

截至2026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46家門店，總建築面積達約2.8百萬平方米，其中自有物業經營面積佔比為83.7%（含關聯方租賃建築面積比例達到90.8%）。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、濟南和菏澤；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。

報告期內，本集團無新增門店。而，於期內有3家門店進行了閉店。分別為，採用租賃模式經營的內蒙古茂業時代城店及秦皇島現代購物廣場店，因相關合約方未能與公司就租賃合作的條款達成共識而閉店；以及，以自有物業經營的茂業包頭東河店因經營調整而暫時閉店。截至2026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)*	7	8	15	16	46
建築面積*(平方米)*	269,409	324,502	1,043,668	1,192,739	2,830,318

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、濟南、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。

前十大門店表現

序號	門店名稱	銷售所得款項及租賃收入總額 *(人民幣千元)*	店齡	經營面積 *(平方米)*
1	深圳華強北店	439,023	22.8	63,243
2	太原茂業天地店	309,645	11.6	252,882
3	光華店	140,575	16.6	67,914
4	深圳南山店	133,656	16.8	44,871
5	泰州第一百貨店	106,017	16.8	40,358
6	內蒙古茂業商廈店	103,762	23.2	48,187
7	秦皇島茂業天地店	101,493	6.7	171,333
8	內蒙古茂業摩爾城店	83,782	12.6	131,987
9	淄博茂業時代廣場店	80,535	11.2	86,677
10	秦皇島金都店	71,796	17.8	46,610

主營業務回顧

1. 存量持續提質增效，結構優化顯成效

報告期內，整體消費增勢趨緩、動能偏弱，百貨零售業仍處於築底調整週期，行業優勝劣汰持續推進，同業同質化競爭日趨內卷，品牌資源不斷向頭部購物中心匯聚，呈現強者恆強態勢，行業競爭格局呈K型分化，博弈的焦點逐步轉向品牌化、資本化與差異化。本集團持續緊跟市場發展大勢，堅持存量煥新、增量提質、效益優先、錯位發展的核心原則，持續對全國門店推進業態迭代、品牌升級、空鋪盤活、商戶提質等優化調改工作，著力打造兼具強勢商品力、優越體驗感與顯著成本優勢的商業綜合體，以增強抵禦市場波動的同時，夯實集團可持續發展根基。戰略層面上，本集團結合各區域屬地特徵、商圈競爭格局與項目定位，精準推進差異化運營與招商策略落地，開展涵蓋業態優化、品牌提質、場景升級、效益提升的多維度精細化運營。報告期內，商戶經營穩定性顯著增強，優質品牌佔比明顯擴容，業態調整迭代持續提速，全域調改的迭代效益有望進一步釋放。

上半年，面對市場與客群的結構性變遷，本集團通過持續的精細化運營與業態重構雙輪驅動，精準錨定客群需求變遷，通過場景煥新與服務升級，有效激活存量資產價值，為穩健業績注入持續動力。具體而言，集團全域主力門店已逐步形成以零售為基礎、餐飲為引流、體驗為延伸的複合業態格局，品牌層級主次分明、梯次合理，有效構建了項目所在區域市場中的差異化競爭優勢與核心競爭壁壘。

業態方面，集團通過全域有序輪換低效品牌、整合鋪位資源、優化客流動線，提升了整體坪效與經營韌性。如，華南區域、江蘇區域門店聚焦同質化傳統品牌的出清，優化零售、餐飲、體驗、配套業態配比，引導客流平衡分佈，構建多元互補的消費生態；內蒙古茂業摩爾城店則完成了硬件與樓層的重構，重塑了樓層商業體系；太原區域完成了超一百五十個品牌的動態調改與迭代換新，重點優化了一二期核心樓層業態矩陣；秦皇島區域則完成動線改造適配全新品牌矩陣。此外，立足於屬地特徵，圍繞「一區一特色」的差異化定位，深耕優勢賽道，填補屬地消費空白，強化項目在區域市場中的獨特識別度與核心競爭力。如，秦皇島區域店重點引入運奢戶外及精緻網紅餐飲業態，加強高端戶外、美妝、設計師品牌等構築高端消費標杆；江蘇區域則聚焦家庭消費配套，補充親子互動、潮流零售及便民配套業態，構建全齡段家庭消費閉環；而內蒙區域重點補強餐飲、休閑、親子體驗及民生消費等業態，打造沉浸式社交與休閒目的地，有效提升了區域客群的黏性與復購率。

品牌方面，集團堅持落實「引首店、強旗艦、樹獨家」的招商策略，全域打造主力店為基底，次主力店提氛圍，中小商鋪活場景的立體品牌矩陣，構建具備高辨識度與強引流能力的品牌護城河。期內，集團加大首店、旗艦店、全國連鎖標杆品牌、頭部餐飲、主力商超及生活方式集合店等強勢品牌的引入，持續賦能門店的稀缺性與話語權，提升項目的辯識度及對新生代客群的吸附力和轉化率。例如，秦皇島區域引入超四十個首店品牌，涵蓋迪桑特、POP MART、麻六記、金屬狗健身等標杆品牌；江蘇區域則落地多個城市級及區域級首店，包含南京茂業天地全球最大蜜雪冰城旗艦店，BM集合店、POPEYES等標杆品牌；太原區域落地可隆、昂跑、凱樂石、盒馬生鮮等頭部品牌；同時，華南及內蒙區域亦同步儲備各全國連鎖、潮玩潮牌及生活方式等頭部品牌，為進一步蓄力業態重構及業績修復蓄力。

2. 規劃招商，協同增益，深化購物中心戰略，強化聯轉租穩收益

招商方面，本集團堅持選商賦能優於招商填鋪的理念，從「填鋪招商」向「規劃招商」轉變，強化前置規劃與精準匹配，注重品牌組合與項目定位的適配度，側重效益優先、業態協同、長期賦能的招商導向。期內，招商更多的自單店招商升級為區域聯動、集群化、主題化的規劃招商；立足於門店與項目定位，對品牌與業態的甄選擇優劣汰，確保引入品牌與項目調性高度契合，具備聯合運營能力與長期成長性，實現從單點突破到生態共榮的價值躍升。在招商合作模式上，多措並舉，實施區域性戰略合作模式，以點帶面，在助力品牌拓展版圖的同時，亦增強集團的收益，互贏互利。

另一方面，隨著集團由傳統百貨向購物中心化轉型的深化，集團加速推進「聯營轉租賃」的經營模式變革，優化收益結構，增強了收入剛性與抗風險能力。期內，隨著集團百貨轉購物中心的進程加速，集團全域逐步提升租賃模式的佔比，降低對聯營及銷售扣點的依賴，增強收入剛性與抗風險能力，並通過精細化的管理與資產運營，最大化釋放空間價值。實踐上，本集團，華南、內蒙、太原等區域的多個核心項目正在加快傳統百貨轉型購物中心的進程，深化聯轉租模式的推進，為逐步構建以租賃為主、聯營為輔的多元收益模型奠定基礎。這一轉型，一方面助益集團向資產運營商的深度躍遷，為長期可持續發展注入強勁韌性；另一方面，不僅是對財務模型的優化，更是對經營邏輯的重塑：從依賴銷售抽成的被動分紅，轉向掌握定價權與空間主導權的主動運營，讓每一平方米都成為可持續增值的資產，使集團在存量競爭時代中構建更強的定價能力與抗風險韌性。

在整體業績體現上，報告期內，全域銷售業績亮眼板塊集中於高端化妝品、女裝、黃金珠寶、運動戶外、特色正餐、新式茶飲、高端商超、生鮮及配套生活等品類，成為貢獻主要集團整體業績的核心。具體而言，如本集團高端化妝品銷售強勢店華強北店，雖於期內銷售同比有所下滑，但整體強勢業績勢頭不減；同時，秦皇島區域的高端化妝品、運動戶外（如KOLON運奢品牌）品類等銷售同比均有大幅提升；又如，南京茂業天地中全球最大的蜜雪冰城旗艦店等月均銷售可達數百萬元，而太原茂業天地、華強北店等店的黃金珠寶銷售均同比增長；配套服務上，涵蓋頭部餐飲、休閑娛樂、配套服務等在華南區域店、西南區域店及太原區域等門店均錄得同比增長，成為引流聚客及業績的關鍵。

此外，報告期內，本集團物業銷售及酒店等非零售業務板塊展現出較好的抗週期韌性，在一定程度上平衡與對沖了零售主業表現的波動與風險。如，物業出售方面，山西置地、淄博置業等的物業出售均呈現同比增長；酒店及其他非零售營收方面，受國家積極政策扶持及旅遊休閒行業的活躍影響，表現穩定。與此同時，在運營開支上，隨著集團於運營各環節不斷的降本增效和提質優化，集團整體費用支出較同期呈較大幅度的下降，主要表現於融資成本支出、僱員開支、水電公共設施開支、以及折舊攤銷費用上的顯著下降。

3. 數字化業務平台：線上線下全渠道融合，增長逐步修復

報告期內，本集團持續夯實數字化業務平台，堅持科技賦能，深化線上線下融合發展，從時空維度突破地域限制，構建全渠道營銷閉環。本集團通過線上商城「茂樂惠」、茂業百貨官網、抖音平台「茂業百貨專場旗艦店」、小紅書、企業微信、以及公眾號和視頻號等多種線上平台運用多種營銷組合開展全品類的線上零售業務。同時，「茂悅薈」作為集團一站式會員管理系統，為線上線下會員提供全面的消費服務與支持，構建集團與客戶全週期的互動與鏈接，實現集團深化線上商城與線下實體的無縫聯動，為集團業績增長注入數字化新動能。

2026年上半年，根據國家統計局數據，全國網上商品和服務零售同比增長5.2%，線上消費持續擴容，商品零售籍政策推動及促銷帶動改善，服務消費累計保持增長。期內，本集團線上商城「茂樂惠」實現全平台累積實付交易額達約人民幣0.5億元，線上零售及客單價呈逐步修復的態勢。就線上所有渠道而言，「茂樂惠」商城貢獻了約60%的線上銷售份額，同時，小紅書、企業官網及視頻號等內容電商渠道，亦通過店播、直播等帶貨與短視頻種草，有效激活年輕客群消費潛力，拓寬了線上增長邊界。線上零售中，線上美妝佔全集團美妝銷售額的20%，成為線上銷售的核心強勢品類，為線上銷售增長提供了強有力的支撐。其中，海藍之迷、SK-II、雅詩蘭黛、資生堂、赫蓮娜、CPB、嬌韻詩等品牌銷售表現尤為突出；其次，護膚品類銷售同比增長2%、彩妝類同比增長10%，香氛品類同比增長23%，奢侈品類同比大幅增長113%；同時，擴充引入了科蘭黎、怡式等品牌以拓寬商品池與豐富品牌結構。

線上銷售渠道上，隨著電商客群跨渠道的流轉漸成常態，消費渠道告別了線上、線下二元對立的格局，全域經營已成為標配。目前，消費客群日趨呈現線上種草、線下體驗、多渠道比價、靈活選擇成交陣地的行為特徵。線上端、短視頻直播競爭加劇，依靠公域投放與頭部達人拉動增長的挑戰加劇，而品牌自播、小程序、企業微信等矩陣的深耕與私域流量的精細化運營，正逐漸成為抵消公域成本上升、構建長期競爭壁壘的關鍵路徑；同時，直播增長空間尚存，但店播、內容和貨架協同取代單一大主播漸成趨勢。隨之，消費者對商家的渠道價差、會員權益互通、庫存一致性等的需求倒逼企業打通全渠道貨品、會員、促銷體系、搭建「線上拓客種草，線下體驗信任、私域長期復購」的閉環。報告期內，本集團積極應對市場變化，渠道佈局靈活，全域公域陣地持續完善，並同步佈局抖音、小紅書、視頻號及加大自播與貨架場景運營的發展，同步啟動抖音千川乘方廣告的投放佈局，構建多元化流量矩陣，實現公域引流與私域沉澱的良性循環；同時，平台系統迭代多項營銷功能，包括打通品牌雙會員體系、積分權益共享、線上下單到店自提免停車、全域品牌補貼、盤點不禁售等平台功能，持續完善線下門店與線上平台的聯動協同，構建無縫銜接的全域消費體驗。

2026年上半年，本集團「茂樂惠」線上商城累積會員達373萬人，同比增長2%，新增會員2.9萬人。本集團會員管理系統「茂悅薈」於上半年新增會員30.3萬人，服務會員總達1,960萬人，會員消費金額約為人民幣9.57億元。

4. 迭代提速，存量優化、蓄力前行

報告期內，傳統零售百貨轉向購物中心化已是大勢所趨，實體商業從純商品零售轉向體驗業態的購物中心化進程在提速，客群的需求與供給的匹配，迫使實體商業加速向場景化、社交化、生活化體驗空間等多元業態轉型。現今正處宏觀環境、行業及實體商業的調整之期，存量優化與價值重塑成為百貨零售的破局關鍵。報告期內，集團持續對包括門店、業態、商品、品牌組合等進行戰略性調整與重構，關閉低效產能，傾注核心商圈與高潛力項目，通過業態升級與場景創新，汰舊換新，重塑門店核心競爭力，力圖於存量博弈中開闢增量空間，為後續的高質量發展畜力。在此過程中，集團秉持「去蕪存菁」之原則，優化整體資產結構，通過引入首店經濟、強化體驗式內容，顯著提升了單店的坪效與引流效應；同時，通過精細化運營提升存量資產效益，推動門店從單一銷售場所向生活方式中心演進，以空間換時間，以結構換質量，為後續的價值釋放與業績修復奠定堅實基礎。短期內，主業營收因結構性調整而有所波動，且新舊業態轉換和培育期與效益釋放之間存在一定的時間滯後疊加，導致營收規模與利潤指標在短期內承壓。但從長遠視角審視，這種戰略性的「退」實則是為了更高質量的「進」，更是對長期品牌價值的堅守。在存量時代的深水區，唯有敢於斷捨離，方能輕裝上陣，於變局中開新局。

三、未來展望

展望2026下半年，外部環境的不確定性與內部挑戰交織，消費市場仍處於溫和復甦通道，剛需消費與品質追求並存，國家提振消費，拉動內需的積極政策將持續釋放，預期實體商業，百貨零售將持續受益，消費動能將有望回溫。下半年，客群消費趨勢預期將持續呈現剛需、理性、體驗與情感共鳴為要。宏觀上，本集團將持續保持穩定的調改步調，加速對全域門店的購物中心化的轉型，高效推進存量資產的價值重塑，圍繞存量提質、增量補位、業態深耕、效益攀升的核心目標，全面推進復合商業體的構建，系統打造差異化競爭壁壘。基於此，集團將堅持戰略定力，深化全域經營與存量優化雙輪驅動，一方面，全域加速推進存量門店的場景化改造與業態迭代，重組核心資源，精准提質提效，加速整體效益的轉化；另一方面，遵循主體客群的消費行為變遷，持續推進門店與數字化平台的高度整合，強化線上線下的協同效應與運營效率，以數據洞察驅動服務升級，構建全時空、無邊界的消費生態。此外，集團將緊抓消費復甦的機遇與政策紅利，精准捕捉消費新趨勢，於存量中創增量，於新興業態中挖掘潛力，開拓新的業績增長效益，為集團的長遠發展注入源源不斷的內生動力。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2026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2,136.2百萬元，較2025年同期下降28.3%，主要受宏觀大環境影響，零售百貨行業整體仍處於築底階段，居民整體消費動能和消費意願尚未完全復蘇，及報告期內下屬門店內蒙古茂業時代城店及秦皇島現代店終止租賃合作。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
特許專櫃銷售總額	**1,153,610**	1,809,776
直銷收入	**492,370**	588,991
租賃收入	**490,213**	581,587
銷售所得款項及租賃收入總額	**2,136,193**	2,980,354

本集團2026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54.0%，直銷收入佔23.0%，租賃收入佔23.0%。截至2026年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣1,153.6百萬元，較2025年同期下降36.3%，直銷收入為人民幣492.4百萬元，較2025年同期下降16.4%，租賃收入為人民幣490.2百萬元，較2025年同期下降15.7%。

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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
華東	**312,902**	443,679
華南	**758,353**	977,170
西南	**258,473**	331,175
北方	**806,465**	1,228,330
合計	**2,136,193**	2,980,354

截至2026年6月30日止六個月，服裝銷售（包括男裝、女裝）佔28.1%（2025年上半年：27.3%），珠寶首飾佔11.2%（2025年上半年：15.0%），休閑運動佔13.7%（2025年上半年：14.2%），皮鞋皮具佔6.2%（2025年上半年：6.2%），化妝品佔23.0%（2025年上半年：23.5%），其他品類（包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他）佔17.8%（2025年上半年：13.8%）。

截至2026年6月30日止六個月，本集團的主營業務收入為人民幣1,713.8百萬元，較2025年同期人民幣2,040.7百萬元減少約人民幣326.9百萬元。收入減少的主要原因受宏觀大環境影響，零售百貨行業整體仍處于築底階段，居民整體消費動能和消費意愿尚未完全復蘇，及報告期內下屬門店內蒙古茂業時代城店及秦皇島現代店終止租賃合作而致收入同比減少94.28百萬元。

其他收入

截至2026年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣393.9百萬元，較去年同期的人民幣454.4百萬元減少約人民幣60.5百萬元。其他收入主要包括門店行政與管理費收入、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準總體掛鈎。

已售商品及物業成本

截至2026年6月30日止六個月，本集團的已售商品及物業成本為人民幣537.7百萬元，較去年同期的人民幣607.5百萬元下降11.5%。已售商品及物業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。

僱員開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣155.6百萬元，較去年同期的人民幣171.3百萬元下降了9.2%，主要原因是由於本集團於2026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2026年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣407.6百萬元，較去年同期的人民幣474.1百萬元下降了14.0%，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2026年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣370.7百萬元，較去年同期的人民幣414.9百萬元下降了10.7%。其他經營開支的減少主要由於本期本集團有效控制各項費用支出，公用設施開支、宣傳廣告開支、銀行手續費等均同比下降。

其他收益及虧損

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得其他虧損人民幣162.2百萬元，較去年同期的虧損人民幣21.6百萬元相比虧損增加140.6百萬元，主要原因為投資性房地產公允價值變動虧損同比增加107.3百萬元，及成都光華店商譽減值同比增加35.0百萬元。

經營利潤

由於受到上述因素的綜合影響，本集團截至2026年6月30日止六個月錄得經營利潤為人民幣75.8百萬元，較2025年同期人民幣345.9百萬元下降78.1%。

融資成本

截至2026年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣259.1百萬元，較去年同期的人民幣293.5百萬元下降了11.7%。主要原因為(i)計息負債融資利率略有下降；及(ii)部分公司作為承租方的租賃合作終止，相關的租賃負債利息減少。

所得稅費用

截至2026年6月30日止六個月，本集團的所得稅抵免為人民幣23.9百萬元，較去年同期的所得稅開支人民幣40.5百萬元減少64.4百萬元。所得稅費用減少主要由於本期利潤總額及土地增值稅同比減少所致。

2026年上半年淨虧損

基於上述原因，截至2026年6月30日止六個月：

— 2026年上半年除稅前虧損為人民幣183.2百萬元，本期淨虧損為人民幣159.4百萬元與2025年同期相比，同比虧損增加約人民幣171.3百萬元。

流動資金及財務資源

於2026年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣210.0百萬元，較截至2025年12月31日止人民幣余額410.0百萬元減少了200.00百萬元。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208.5百萬元；

(2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣6.6百萬元，其中主要包括：

(i) 物業、廠房及設備的投入合計流出為人民幣27.4百萬元；

(ii) 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的現金流入人民幣17.7百萬元；及

(3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣401.8百萬元，其中主要包括：

(i) 新增銀行貸款現金流入人民幣2,995.5百萬元；

(ii) 償還銀行貸款而產生現金流出人民幣3,218.3百萬元；

(iii) 利息支付而產生現金流出約人民幣242.8百萬元；

(iv) 租賃款項的本金和利息部分的現金流出約人民幣42.1百萬元；

(v) 來自同系附屬公司借款及永續債而產生現金流入約人民幣1,776.2百萬元；

(vi) 償還同系附屬公司的借款及永續債而產生現金流出人民幣1,652.7百萬元；及

(vii) 貸款質押銀行存款增加流出人民幣17.7百萬元。

計息負債

本集團於2026年6月30日銀行借款總額約為人民幣10,254.8百萬元（2025年12月31日：人民幣10,477.6百萬元）。計息負債資產比[1]及計息負債權益比[2]分別為23.4%及47.4%（截至2025年12月31日：分別為23.5%及46.9%）。

[1] 計息負債資產比＝經計息負債／總資產＝銀行借款／總資產

[2] 淨計息負債權益比＝淨經計息負債／權益總額＝（銀行借款－現金及等價物）／權益總額

抵押資產

於2026年6月30日，本集團的若干借款乃以賬面淨額分別約為人民幣1,978.2百萬元、人民幣11,646.7百萬元及人民幣195.8百萬元的本集團土地及樓宇、投資物業及使用權資產作抵押。

外匯風險

於報告期內，本集團錄得兌匯損失淨額約人民幣2.8百萬元。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2026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2026年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2025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2026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2026年6月30日止六個月期間遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則的守則條文：

守則條文第B.3.5條

企業管治守則的守則條文第B.3.5條規定，發行人應委任至少一名與提名委員會成員不同性別的董事。董事會轄下的提名委員會(「**提名委員會**」)目前由單一性別的董事組成。本公司仍在考慮重新指定一名現任董事或委任新董事加入提名委員會，以符合守則條文第B.3.5條的規定。

守則條文第C.2.1條

現時，黃茂如先生為本公司董事長兼首席執行官。由於黃茂如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茂如先生擔任兩個角色，符合本集團的最佳利益。

審核委員會

於本公告日期，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由全體獨立非執行董事組成，即饒永先生(審核委員會主席)、浦炳榮先生及徐靜女士。

審核委員會已與管理層審閱並批准本集團於報告期內未經審核綜合財務報表、本集團采納的會計原則及慣例及本公告。

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)和本公司網站(www.maoye.cn)刊發。載有上市規則附錄D2所規定資料的截至2026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，2026年8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、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、浦炳榮先生及徐靜女士。