

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2018年6月30日止六個月之中期業績

##### 摘要

- 銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣7,878.3百萬元，與去年同期相比增長1.3%
- 同店銷售所得款項及租賃收入為人民幣7,847.5百萬元，與去年同期相比增長1.0%
- 經營收入總額達到人民幣3,802.5百萬元，與去年同期相比增長6.2%
- 淨利潤為人民幣509.2百萬元，較去年同期相比減少了15.7%
- 剔除非經營性損益的影響，淨利潤為人民幣497.5百萬元，與去年同期相比增長330.2%
- 期內每股基本盈利為人民幣7.4分，董事會不建議就截至2018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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018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2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 (未經審核) 人民幣千元	2017年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3.1	<b>2,972,662</b>	2,938,481
其他收入	4	<b>829,789</b>	642,422
經營收入總額		<b>3,802,451</b>	3,580,903
銷售成本		<b>(957,164)</b>	(1,230,233)
僱員開支		<b>(301,439)</b>	(294,512)
折舊及攤銷		<b>(408,664)</b>	(436,098)
經營租金開支		<b>(218,145)</b>	(209,035)
其他經營開支		<b>(624,103)</b>	(621,013)
其他收益及虧損		<b>15,589</b>	651,258
經營利潤		<b>1,308,525</b>	1,441,270
融資成本	5	<b>(433,185)</b>	(452,438)
應佔聯營公司損益		<b>11,711</b>	14,347
除稅前利潤		<b>887,051</b>	1,003,179
所得稅開支	6	<b>(377,858)</b>	(399,080)
本期利潤		<b>509,193</b>	604,099
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		<b>379,307</b>	535,999
非控股股東權益		<b>129,886</b>	68,100
		<b>509,193</b>	604,099
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	7	<b>人民幣7.4分</b>	人民幣10.4分
攤薄		<b>人民幣7.4分</b>	人民幣10.4分

中期簡明綜合全面收益表  
截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核) 人民幣千元	2017年 (未經審核) 人民幣千元
本期利潤	<u>509,193</u>	<u>604,099</u>
<b>其他全面收益</b>		
以後期間將被重分類至損益的其他全面虧損：		
可供出售權益投資的公允價值變動	—	(95,366)
所得稅影響	—	23,842
	—	(71,524)
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>174,230</u>	<u>16,250</u>
以後期間將不能重分類至損益的其他全面收益：		
按公允價值計入其他綜合收益的權益工具		
之公允價值變動	(198,061)	—
所得稅影響	<u>49,516</u>	—
	(148,545)	—
物業重估收益	1,046,200	—
所得稅影響	<u>(261,551)</u>	—
	784,649	—
除稅後其他全面收益／(虧損)	<u>810,334</u>	<u>(55,274)</u>
除稅後全面收益總額	<u>1,319,527</u>	<u>548,825</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	1,116,681	480,905
非控股股東權益	<u>202,846</u>	<u>67,920</u>
	<u>1,319,527</u>	<u>548,825</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2018年6月30日

	2018年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2017年 12月31日 (未經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	10,334,310	10,937,682
投資物業	14,726,976	12,890,379
土地租賃預付款項	4,589,369	4,813,295
商譽	1,409,574	1,409,574
其他無形資產	36,007	39,594
於聯營公司投資	1,851,856	1,839,748
於合營企業投資	2,524	921
按公允價值計入損益的債務工具	11,980	—
按公允價值計入其他全面收益的權益工具	2,062,498	—
可供出售投資	—	2,937,478
預付款項	416,461	357,358
遞延稅項資產	591,639	576,534
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	36,033,194	35,802,563
<b>流動資產</b>		
存貨	230,363	236,103
持有待售已落成物業	927,294	922,108
發展中物業	6,272,684	5,886,069
按公允價值計入損益的權益投資	159	212
應收貿易賬款	7,652	7,991
預付款及其他應收款項	3,540,712	3,209,654
已抵押存款	235,188	310,322
現金及現金等價物	1,562,627	1,456,783
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	12,776,679	12,029,242

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2018年6月30日

		2018年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2017年 12月31日 (未經審核) 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	8	2,554,878	2,953,491
合約負債		3,628,315	—
已收按金、應計費用及其他應付款項		4,873,142	7,583,674
計息銀行貸款及其他借款		8,645,110	8,721,632
應繳稅項		315,530	336,676
應付股息		433	433
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		20,017,408	19,595,906
		<hr/>	<hr/>
流動負債淨額		(7,240,729)	(7,566,664)
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		28,792,465	28,235,899
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款		10,294,269	11,017,391
遞延稅項負債		3,661,984	3,416,085
其他長期負債		9,243	6,117
退休福利撥備		8,133	8,133
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		13,973,629	14,447,726
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		14,818,836	13,788,173
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2018年6月30日

	2018年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2017年 12月31日 (經審核) 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
可轉換債券權益部分	55,538	55,538
其他儲備	<u>11,448,918</u>	<u>10,556,491</u>
	11,964,609	11,072,182
非控股股東權益	<u>2,854,227</u>	<u>2,715,991</u>
權益總額	<u><u>14,818,836</u></u>	<u><u>13,788,173</u></u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 1. 公司資料

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為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands，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A座38樓。本集團主要於中國大陸從事百貨店經營管理及物業發展業務。

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 編製基準

截至2018年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表已根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

本中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所要求披露的所有信息，因此閱讀時應結合本集團截至2017年12月31日止年度的財務報表。

於2018年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣7,240,729,000元。本集團償付到期債務的能力很大程度上依賴於其未來的營運產生的現金流量及銀行貸款以及其他借款的續約能力。

鑒於上述事項，董事於詳盡評估本集團之流動資金狀況時考慮(i)從本報告期末起未來12個月之預期經營現金流入；(ii)未來12個月內取得新增銀行貸款及銀行貸款的續約能力以及未動用的銀行融資；(iii)於2018年6月30日的人民幣3,628,315,000元及人民幣568,097,000元之流動負債為合約負債及已收按金，本集團預期將不會產生任何現金流出。

基於上述考慮，董事認為在可預見的未來本集團能滿足金融負債的需要，因此，中期財務報告是按持續經營基礎編製。

## 2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響

除於2018年1月1日開始生效的新準則及詮釋外，編製本中期簡明合併財務報表時採納的會計政策與編製本集團截至2017年12月31日止年度的財務報表所採用者乃相符。本公司未提前採納任何其他已發佈但未生效的準則、解釋或修訂。

本集團已於本期間首次應用以下於本期間強制生效的由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本(「國際財務報告準則」)。

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及有關修訂本
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號	外幣交易與預付對價
國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號(修訂本)	在國際財務報告準則第4號保險合約下應用國際財務報告準則第9號金融工具
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業的投資－澄清按公允價值計入損益計量被投資方為按各項投資為基礎作出的選擇
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
2014年至2016年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號(修訂本)

除下文進一步解釋外，董事預期應用新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表及披露造成重大影響。

### 國際財務報告準則第15號客戶合約收益

國際財務報告準則第15號取代了國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」及相關解釋，用於除屬於其他準則範圍的客戶合約收益。新準則構建了五步模型用於計量客戶合約收益。根據國際財務報告準則第15號的規定，收益的確認金額反映了實體對客戶轉讓貨物或提供服務預計有權獲取的代價。

該準則要求實體在考量將模型中的每一步應用於客戶合約時，需考慮到所有相關事實及情況並作為判斷。該標準還規定了獲取合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本的會計核算。

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納國際財務報告準則第15號。本集團選擇了適用於已完成合約的簡化處理辦法，並無對在2018年1月1日前已完成的合約進行重述，因此本集團未重述比較期間數據。

本集團主要於中國大陸從事百貨店經營管理及物業發展業務。採納國際財務報告準則第15號的影響進一步解釋如下：

(a) 物業發展活動的會計處理

於過往報告期間，倘所有權的重大風險及回報於交吉後一次全部轉讓至客戶而非隨著建造進度持續轉讓時，本集團就物業發展活動進行會計處理。

根據國際財務報告準則第15號，本集團與客戶就物業銷售訂立的合約一般包括一項履約責任，而本集團已得出結論，物業銷售收入應於資產控制權轉讓至客戶時（一般為交付時）確認。因此，採納國際財務報告準則第15號並未對收入確認的時間產生影響。

於過往報告期間，就預售物業自客戶收到的所得款項呈列為預售物業所得墊款，且所收墊款並無應計任何利息。

根據國際財務報告準則第15號，對於客戶付款期間與承諾貨物或服務轉讓期間不同的合約，交易價格及銷售收入金額將根據融資組成部分的影響進行調整（倘重大）。本集團認為，考慮到客戶付款與向客戶轉讓物業之間的時間長短以及市場現行利率，有一個重大的融資組成部分。交易價格經計及重大融資組成部分後貼現。本集團就具有重大融資組成部分的自客戶收到的墊款利息確認合約負債。此外，自預售物業收到的墊款和尚未償還客戶墊款結餘的預付卡已重新分類為合約負債。

財務狀況表於2018年1月1日重述後，分別導致確認合約負債人民幣2,539,497,000元、發展中物業增加人民幣29,772,000元及自預售物業收到的墊款減少人民幣1,251,040,000元以及預付卡所得墊款減少人民幣1,258,685,000元。

(b) 獲得合約的增量成本及與履行合約直接相關成本的會計處理

採納國際財務報告準則第15號後，直接歸屬於取得合約的外部銷售佣金（倘可收回）將資本化為合約資產。

該等修訂本對本集團綜合財務報表並無造成任何影響。

## 國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號金融工具在2018年1月1日之後開始的年度期間取代國際會計準則第39號：確認及計量，將三個關於金融工具的會計核算綜合起來：分類和計量，減值以及套期會計。

本集團追溯採納國際財務報告準則第9號，初步申請日期為2018年1月1日。本集團選擇不調整自2017年1月1日開始的期間的比較資料。

### (a) 分類及計量

國際財務報告準則第9號基本保留了國際會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有要求。然而，它取消了過往國際會計準則第39號持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的類別。

依據國際財務報告準則第9號規定，債務金融工具採用以下三種方式進行後續計量：按公允價值計入損益、以攤餘成本或者按公允價值計入其他全面收益。分類是基於兩個標準：集團管理資產的業務模式；合約現金流量是否滿足僅為本金及未償付本金金額之利息的支付(即「SPPI標準」)。

本集團債務金融工具的新分類以及計量如下：

按攤餘成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI標準的合約現金流量為目的。此類別包括本集團的應收貿易賬款、其他應收款項、預付款項及按金、應收最終控股公司／直接控股公司／同系附屬公司／合營企業／聯營公司／非控股股東權益款項及合約資產。

按公允價值計入其他全面收益的權益工具於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團擬就可預見未來持有及於初始確認或轉換時本集團不可撤回地選擇如此分類的權益工具。本集團將其無報價權益工具分類為按公允價值計入其他全面收益的權益工具。按公允價值計入其他全面收益的權益工具毋須遵照國際財務報告準則第9號項下進行減值評估。根據國際會計準則第39號，本集團的無報價權益工具原分類為可供出售投資。

按公允價值計入損益的金融資產包括現金流量特性未能符合SPPI標準的債務工具或並未於目標為收集合約現金流量或持有合約現金流及出售的業務模式內持有的債務工具。根據國際會計準則第39號，本集團的債務工具原分類為按公允價值計入損益的金融資產。

本集團的業務模式評估乃於初步應用日期(即2018年1月1日)進行，且其後追溯應用於並未於2018年1月1日前終止確認的金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時的事實及情況進行。

財務狀況表於2018年1月1日重述後，導致其他撥備、遞延稅項負債、按公允價值計入其他全面收益的權益工具、按公允價值計入損益的的權益投資及非控股股東權益分別增加人民幣30,098,000元、人民幣16,766,000元、人民幣65,064,000元、人民幣2,000,000元及人民幣20,200,000元。

本集團金融負債的會計處理與國際會計準則第39號的會計處理大致相同。

(b) 減值

國際財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信用損失法取代國際會計準則第39號之產生虧損法，故採納國際財務報告準則第9號已基本上改變本集團金融資產減值虧損的會計處理。

國際財務報告準則第9號規定本集團就所有並非按公允價值計入損益的貸款及其他債務金融資產記錄撥備。

預期信用損失根據合約到期的合約現金流與本集團預期收到的所有現金流之間的差額進行估計。差額會以近似於資產的初始有效利率進行折現。

對應收貿易賬款及其他應收款項，本集團採用了標準的簡化方法，並根據整個存續期預期信用損失計算出預期信用損失。本集團構建了一個基於本集團歷史信用損失的撥備矩陣模型，並根據債務人和經濟環境對前瞻性因素進行了調整。

對於其他債務金融資產(即其他非應收貿易賬款、向關聯方授出的貸款)，預期信用損失是基於12個月預期信用損失。12個月預期信用損失是在報告日期後12個月內有可能發生違約的金融工具導致的整個存續期預期信用損失的一部分。然而，倘自產生起信用風險顯著增加，準備將會依據整個存續期預期信用損失進行計算。

當超過合約約定的付款日期365天後，本集團視為該金融資產違約。然而在某些情況下，當內部或者外部資訊表明本集團不太可能全額收到未償還的合約金額且本集團也未取得任何增信措施時，本集團也視同該金融資產違約。

採納國際財務報告準則第9號對預期信用損失的規定將會導致本集團債務金融資產減值準備的增加。準備的增加將會導致對保留盈利的調整。

財務狀況表於2018年1月1日重述後，導致應收貿易賬款及其他應收款項、遞延稅項資產及保留盈利分別減少人民幣1,637,000元、人民幣31,037,000元、人民幣8,169,000元及人民幣24,505,000元。

### 3.1. 收入之分類

下表載列本集團客戶合約收入之分類：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核) 人民幣千元	2017年 (未經審核) 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	1,069,395	1,054,745
直銷	904,548	905,088
出租商舖的租賃收入	339,346	329,331
經營百貨店的管理費收入	377	1,625
投資物業租賃收入	195,870	55,700
物業銷售收入	384,503	531,526
其他	78,623	60,466
	<u>2,972,662</u>	<u>2,938,481</u>

### 3.2 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及所提供產品及服務組成及分開管理。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、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、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進行評估。

### 3.2 經營分部資料(續)

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的。

	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
<b>截至2018年6月30日止本期</b>				
<b>分部收入：</b>				
銷售予外部客戶	2,453,332	438,387	80,943	2,972,662
<b>收入確認的時間：</b>				
於某個時間點轉讓的貨物	2,453,332	438,387	80,943	2,972,662
其他收入	767,008	8,302	54,479	829,789
銷售成本	(794,898)	(154,266)	(8,000)	(957,164)
僱員開支	(251,917)	(17,906)	(31,616)	(301,439)
折舊及攤銷	(332,417)	(54,864)	(21,383)	(408,664)
經營租金開支	(217,181)	(594)	(370)	(218,145)
其他經營開支	(500,649)	(87,206)	(36,248)	(624,103)
其他收益	7,682	7,663	244	15,589
經營利潤	1,130,960	139,516	38,049	1,308,525
融資成本	(287,583)	(145,602)	—	(433,185)
應佔聯營公司損益	10,940	771	—	11,711
除稅前分部利潤／(虧損)	854,317	(5,315)	38,049	887,051
所得稅開支	(269,175)	(107,869)	(814)	(377,858)
本期分部利潤／(虧損)	<u>585,142</u>	<u>(113,184)</u>	<u>37,235</u>	<u>509,193</u>
<b>以下人士應佔：</b>				
母公司權益持有人	442,888	(100,863)	37,282	379,307
非控股股東權益	142,254	(12,321)	(47)	129,886
	<u>585,142</u>	<u>(113,184)</u>	<u>37,235</u>	<u>509,193</u>
<b>其他分部資料：</b>				
收益表中確認的減值虧損	253	—	2,000	2,253
收益表中撥回的減值虧損	(472)	—	—	(472)
於聯營公司投資	1,851,856	—	—	1,851,856
資本開支*	<u>73,959</u>	<u>858,215</u>	<u>27</u>	<u>932,201</u>

\* 資本開支由物業、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構成。

### 3.2 經營分部資料(續)

	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2017年6月30日止上期				
分部收入：				
銷售予外部客戶	2,290,789	587,226	60,466	2,938,481
收入確認的時間：				
於某個時間點轉讓的貨物	2,290,789	587,226	60,466	2,938,481
其他收入	617,925	1,076	23,421	642,422
銷售成本	(786,612)	(437,046)	(6,575)	(1,230,233)
僱員開支	(243,906)	(21,569)	(29,037)	(294,512)
折舊及攤銷	(360,331)	(51,846)	(23,921)	(436,098)
經營租金開支	(207,523)	(1,311)	(201)	(209,035)
其他經營開支	(515,934)	(75,706)	(29,373)	(621,013)
其他收益／(虧損)	35,514	(5,957)	621,701	651,258
經營利潤／(虧損)	829,922	(5,133)	616,481	1,441,270
融資成本	(317,896)	(119,869)	(14,673)	(452,438)
應佔聯營公司損益	14,347	—	—	14,347
除稅前分部利潤／(虧損)	526,373	(125,002)	601,808	1,003,179
所得稅開支	(236,986)	(65,212)	(96,882)	(399,080)
本期分部利潤／(虧損)	<u>289,387</u>	<u>(190,214)</u>	<u>504,926</u>	<u>604,099</u>
以下人士應佔：				
母公司權益持有人	220,915	(190,214)	505,298	535,999
非控股股東權益	68,472	—	(372)	68,100
	<u>289,387</u>	<u>(190,214)</u>	<u>504,926</u>	<u>604,099</u>
其他分部資料：				
收益表中確認的減值虧損	105,216	—	—	105,216
於聯營公司投資	1,834,326	—	—	1,834,326
資本開支*	<u>42,750</u>	<u>565,040</u>	<u>570</u>	<u>608,360</u>

\* 資本開支由物業、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構成。

#### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核) 人民幣千元	2017年 (未經審核) 人民幣千元
來自供貨商及特許專櫃的收入		
— 行政與管理費收入	373,579	341,364
— 促銷收入	266,468	180,229
— 信用卡手續費	91,163	82,515
利息收入	35,798	13,817
其他	62,781	24,497
	<u>829,789</u>	<u>642,422</u>

#### 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核) 人民幣千元	2017年 (未經審核) 人民幣千元
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	563,714	574,137
減：已資本化利息	(130,529)	(121,699)
	<u>433,185</u>	<u>452,438</u>

#### 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核) 人民幣千元	2017年 (未經審核) 人民幣千元
本集團：		
— 當期— 企業所得稅	356,151	356,925
— 當期— 土地增值稅	10,914	20,891
— 遞延	10,793	21,264
本期稅務開支總額	<u>377,858</u>	<u>399,080</u>

## 7. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2018年6月30日止六個月母公司普通權益持有人應佔利潤人民幣379,307,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣535,999,000元)及本期已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(截至2017年6月30日止六個月：5,140,326,000股)計算。

本集團於上述期間並無已發行潛在攤薄普通股。

## 8. 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：

	2018年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	2,172,312	2,298,222
91天至180天	177,541	117,409
181天至360天	18,278	130,795
360天以上	186,747	407,065
	<u>2,554,878</u>	<u>2,953,491</u>

應付貿易款項為免息，並一般於90天內清償。

## 9. 報告期後事項

於2018年3月26日，本公司全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司(「茂業商廈」)董事會批准建議發行本金總額不超過人民幣1,100,000,000元的可交換債券。持有人在條款及條件的規限下，可將可交換債券轉換為茂業商業股份有限公司股份。預期可交換債券將有兩個品種以非公開發行方式在中國發行，期限為三年，其中第一品種不超過人民幣550,000,000元及第二品種不超過人民幣550,000,000元。

於2018年4月16日，茂業商廈就建議發行可交換債券與承銷商簽署承銷協議，據此，承銷商已同意按竭盡所能基準配售可交換債券。

本公司於2018年7月18日就茂業商廈向合資格投資者發行可交換債券收到上海證券交易所核發的無異議函。

## 管理層討論與分析

### 宏觀經濟概覽

2018年上半年，中國經濟運行延續了總體平穩、穩中向好的發展態勢，國內生產總值同比增長6.8%，比上年同期小幅回落0.1個百分點，繼續保持了穩定增長。消費品市場商品結構、城鄉結構持續優化，新興業態和新商業模式快速發展，市場供給不斷完善，消費繼續發揮經濟增長第一驅動力的作用。2018年上半年，社會消費品零售總額為人民幣180,018億元，同比增長9.4%，比上年同期回落1個百分點。其中，網上零售仍然保持了較快的增速，上半年全國網上零售額為人民幣40,810億元，同比增長30.1%，比上年同期回落3.3個百分點，網上零售額佔社會消費品零售總額的比例達到22.7%，而實體零售額佔社會消費品零售總額的比例則為77.3%。

根據全國商業信息中心數據，2018年上半年全國百家重點大型零售企業零售額累計同比增長1.7%，增速比上年同期放緩1.4個百分點，行業重點企業表現出穩定向好的趨勢，零售百強的集中度穩步提升。另一方面，行業的創新轉型步伐加快，代際變遷及消費升級趨勢也趨於明顯，線上線下融合加速落地，社交電商異軍突起，泛零售品類不斷擴展，零售新業態頻現，技術推動傳統百貨零售業轉型升級，結合顧客、商品、服務、營銷等的數字化發展，全方位推動傳統百貨零售業運行效率提升。

## 運營回顧

截至2018年6月30日，本集團共於全國19個城市經營及管理60家門店，總建築面積達約286.6萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為74.8%。覆蓋的重點城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充和綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州和南京；山東淄博和荷澤；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽；山西太原；以及內蒙古包頭和呼和浩特。截至2018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	6	10	13	31	60
建築面積(平方米)	218,760	358,430	929,715	1,358,965	2,865,870

附註：

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

報告期內，本集團積極把握消費升級和行業變化的趨勢，加強百貨業務轉型和創新，多元化發展百貨、購物中心、奧特萊斯及綜超四大主力業態，圍繞消費者需求，以數據驅動經營，持續優化線上線下業務融合佈局，提高精細化管理水準，優化品牌招商策略，提升門店的運營管理效率，加快向新零售轉型升級，在戰略區域當地商圈不斷提升市場影響力。

## 主要經營亮點

### 1、華南區及內蒙古維多利業績亮眼，較去年同期錄得大幅增長

得益於本集團在核心地段的良好佈局、對門店的精細化運營及品牌策略的持續優化，2018年上半年，華南區門店錄得銷售所得款項及租賃收入達1,980.3百萬元，較去年同期增長2.5%，繼續鞏固本集團在華南區深耕細作的區域優勢。

本集團基於自身的資源優勢、成熟的管理經驗、先進的信息系統及完善的財務共享體系，針對併購門店的運營、財務、人員、資訊和服務等板塊，進行持續全面整合。2018年上半年，內蒙古維多利經營表現亮眼，錄得營業收入達2,015.4百萬元，較去年同期增長0.6%；淨利潤190.0百萬元，較去年同期大幅增長57.1%；併購門店體現了顯著的整合成效，持續鞏固北方區域的龍頭地位。

### 2、加快地產去庫存及推進租售並舉策略，預售收入大幅增長

截至2018年6月30日，本集團在山西太原、江蘇無錫、四川成都、遼寧錦州、安徽滁州、河北秦皇島和保定、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。在地產行業庫存普遍高企，限購政策頻頻出台的背景下，本集團大力拓展地產銷售渠道，加快去庫存進度，同時積極推進租售並舉策略。2018年上半年，地產業務取得合同預售款項為人民幣1,534.3百萬元，與去年同期相比大幅增長約130.1%，由於部分合同未能達到收入確認條件，本年結轉銷售收入為人民幣384.5百萬元，同比減少27.7%。

### 3、持續優化茂業數字生活圈，逐步實現零售智慧化升級

報告期內，本集團繼續以「數字零售、智慧商業」為目標，結合新零售的創新思維、運營模式及O2O的業務邏輯，進一步優化茂業全方位數字化生活圈，充分利用快付收銀、茂樂惠APP及小程序、CRM會員管理系統及大數據分析等工具，致力於跨系統整合，提高數字化運營效率及聯動性，逐步實現零售智慧化升級，具體如下：

- 獨立自主研发的快付收銀小程序方式，可通過掃描商品條碼錄入顧客選中的產品，直接進行結算，目前已在本集團22家門店進行推廣並投入使用，自2018年4月份試運行以來，快付收銀小程序訪問量已逾10萬人次，大幅提高了收銀效率，減少顧客跑單率，降低收銀人工成本。後續本集團將加大快付收銀小程序的推廣，持續提升顧客購物體驗。
- 充分挖掘CRM會員管理系統資料，通過數據採擷對消費行為進行建模分析，不斷地推陳出新，對本集團七百餘萬會員的數據進行加工、分析、標籤化，將數據轉化為經營線索及影響路徑，以較短的回饋週期對解決方案進行更新選代，用線上運營和產品管理的方法進行線下經營，促進線上線下融合共生，讓大數據成為經營的關鍵支撐，實現精準營銷，提高會員複購率。
- 優化「茂樂惠」APP功能設置，增加了微信卡包及銀票功能，線上購物變得更為方便快捷，用戶只需輕輕一點，寥寥數步，便可完成線上購物，在家坐等收貨。全新打造的會員積分商城、買手精選模塊，及依託本集團近七百萬名會員新推出的導購分銷功能，為會員提供精準貼心的導購服務，

並可借助社交平台快速傳播，拓展銷售渠道，增加用戶黏性，提升銷售業績。2018年上半年瀏覽量達730萬人次，2018年上半年共實現線上銷售額人民幣2.52億。

- 持續優化「小紅茂」商戶服務APP，在原有供應商服務平台的基礎上，新增促銷折扣管理、快付收銀的線上用戶端支援、供應商數據核查功能、供應商員工業績考核、物業維保等功能，日活躍用戶達2萬餘人，利用電子化手段提高對供應商的管理和服務水準，致力於門店賦能與商戶賦能，可有效提升門店的管理效率與專櫃銷售業績。未來計劃提供訂閱門店的客群分析、消費者行為分析，和額外付費的針對性客群觸達功能。

#### 4、推進行門店購物中心化策略，進一步鞏固戰略區域龍頭地位

報告期內，本集團持續推進行百貨門店購物中心化的策略，通過打造具有當地特色的情景街，增加門店的餐飲、休閒、娛樂等配套設施的比例，符合零售業面臨的代際變遷趨勢，滿足消費升級的需求，提升門店的聚客能力。截至2018年6月30日，本集團已完成包含無錫購物中心、內蒙古維多利時代廣場、太原茂業天地一期及成都茂業天地4個門店在內的購物中心轉型，積極推進行門店的轉型招商和重新開業，同時和區域內原有門店形成聯動和協調，以奠定區域市場的領導地位。

其中，太原茂業天地是太原市第一個大型城市綜合體項目。作為城市的商業新地標，項目總建築面積近24.6萬平方米，提供購物、餐飲、娛樂、文化、教育、休閒的一站式消費體驗，自開業以來銷售額、客流量、租金水平均增長迅猛，已成為太原市乃至山西省標杆商業企業，有著強大的區域市場影響力，進一步鞏固了本集團在北方區域的市場地位。

## 5、持續優化品牌招商策略，滿足當下主流消費人群的需求

當下中國消費的主力客群是90和00後，單一的業態無法完全滿足新興顧客群體在店內購物休閒娛樂的選擇。本集團借助自身在全國的資源優勢、豐富的招商運營經驗和戰略區域的市場領先地位，結合各區域的具體情況，動態調整品牌結構，優化品牌招商策略，推進門店在品牌結構等方面的分級管理，以「體驗+好玩+分享」作為品牌招商策略優化的主格調，增加電玩城、休閒書吧、娛樂性酒吧、網紅體驗店、美妝藥妝店、休閒配飾、兒童消費等多元化的業態品類，營造更豐富多彩的一站式休閒購物環境，滿足當下的代際變遷及消費升級趨勢，提高吸納顧客的能力。

## 6、併購優依購電子商務股份有限公司(以下簡稱「優依購」)38.24%之股權，加快向新零售轉型升級

於二零一八年六月十八日，本集團通過非全資附屬公司茂業商業股份有限公司收購優依購38.24%之股權。

優依購在電商領域具有豐富的運營、管理經驗，其以模塊大數據應用分析為基礎，建立體系化的業務數據模型和BI(商業智慧)模型演算法，建立標準化的產品標籤庫，精確匹配消費客戶群體，降低產品庫存，提高流量轉化率和產品售

賣比，強調「快速營銷」和「精準營銷」。通過本次進一步收購優依購的股權，本集團可以借鑒優依購線上運營及新零售的經驗，進一步打通本集團的線上線下渠道，運用積累的大數據技術構建公司的精準營銷體系，提升公司盈利能力。

### 主要門店<sup>1</sup>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 <sup>2</sup> (年)	建築面積 (m <sup>2</sup> )
1	深圳華強北店	874,953	14.7	63,242
2	光華店	487,703	8.6	62,498
3	維多利商廈	457,220	15.2	50,513
4	維多利國際廣場	405,515	10.5	85,654
5	深圳東門店	363,359	21.3	40,979
6	深圳南山店	363,240	8.8	44,871
7	泰州第一百貨	361,689	8.8	40,358
8	太原茂業天地	320,576	1.6	246,224
9	成都茂業天地	311,971	13.1	87,835
10	維多利購物中心	267,596	11.8	60,218
11	現代購物廣場	227,524	8.1	36,897
12	秦皇島金都店	217,995	9.8	46,610
13	人東店	216,770	19.8	38,278

註：

1 主要門店為計算半年銷售所得款項及租賃收入總額超過人民幣2億元的門店。

2 店齡乃計算至2018年6月30日。

## 展望

2018年下半年，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，在關注經營規模和效益的提升的同時，加強業務的創新轉型，重點關注以下幾點工作的開展：

第一，繼續推動茂業天地項目的開業和發展，與現有門店佈局現成聯動和互補，強化本集團的區域領導地位；

第二，持續推動門店經營效益的提升，加快品牌引進的策略調整，結合對門店的商品佈局、品類和規模的動態調整，迎合消費者的體驗式購物需求，提升消費者的購買體驗，從而進一步提升門店盈利水準；

第三，加大去庫存力度，租售並舉，針對不同項目制定富有吸引力的銷售方案，全員營銷，加速去化；

第四，堅持踐行成本多層級控制及供應鏈管理，降低運營成本，優化團隊人員結構，提高人均產出，提高資產盈利效率及坪效；

第五，持續推動茂業+互聯網建設，全面打通購物中心CRM系統，實現營銷聯動，充分利用大數據驅動經營，深入挖掘會員數據的潛在價值，實施精準營銷；

第六，繼續拓寬融資渠道，積極嘗試創新融資工具，構建多渠道、全方位融資體系，繼續優化債務結構，控制融資成本；

第七，加大非核心資產處置力度，優化本集團的現金流水平。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及租賃收入

截至2018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7,878.3百萬元，較2017年同期增加1.3%。銷售所得款項及租賃收入總額的增加主要由於租金收益增長顯著。同店銷售所得款項及租賃收入為人民幣7,847.5百萬元，較2017年同期增加1.0%。

	截至六月三十日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<b>6,497,665</b>	6,541,939
直銷收入	<b>904,548</b>	905,088
租賃收入	<b>476,132</b>	333,622
銷售所得款項及租賃收入總額	<b><u>7,878,345</u></b>	<b><u>7,780,649</u></b>

本集團2018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82.5%，直銷業務佔11.5%，租賃收入佔6.0%。截至2018年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣6,497.7百萬元，較2017年同期減少0.7%，租賃收入為476.1百萬元，較2017年同期增加42.7%。

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		銷售所得款項
	截至六月三十日止六個月		及租賃收入
	2018年	2017年	總額增長率
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)
華南	1,980,339	1,931,925	2.5%
西南	1,658,988	1,652,433	0.4%
華東	1,028,327	1,041,117	-1.2%
北方	3,210,691	3,155,174	1.8%
合計	<u>7,878,345</u>	<u>7,780,649</u>	<u>1.3%</u>

截止2018年6月30日，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔34.0%(2017上半年：33.7%)，珠寶首飾佔16.5%(2017上半年：15.8%)，休閒運動佔11.4%(2017上半年：11.1%)，皮鞋皮具佔8.8%(2017上半年：9.6%)，化妝品佔8.5%(2017上半年：7.7%)，其他品類(包含名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔20.8%(2017上半年：22.1%)。

截至2018年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣2,972.7百萬元，較去年同期的人民幣2,938.5百萬元增加了1.2%。收入增加的主要原因是(1)本集團百貨門店購物中心化策略初見成效，租金收入大幅增長，以及(2)華南區域、內蒙古維多利及山西區域門店收入顯著增加所致。

### 其他收入

截至2018年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣829.8百萬元，較去年同期的642.4百萬元增加29.2%。其他收入增加的主要原因是由於經營收入增長所帶來的相關行政與管理費收入、促銷收入大幅上升。

## **銷售成本**

截至2018年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣957.2百萬元，較去年同期的人民幣1,230.2百萬元減少22.2%。主要是由於(1)本集團地產分部銷售收入減少所帶來的地產成本減少，以及(2)百貨門店購物中心化初見成效，收入成本結構發生改變。

## **僱員開支**

截至2018年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣301.4百萬元。與去年同期的人民幣294.5百萬元相比增加2.4%。主要原因是部分門店人工成本增加所致。

## **折舊及攤銷**

截至2018年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣408.7百萬元，與去年同期的人民幣436.1百萬元相比減少6.3%，主要原因是由於2017年末維多利摩爾城轉投資性房地產並採用公允價值計量。

## **經營租金開支**

截至2018年6月30日止六個月，本集團的經營租金開支為人民幣218.1百萬元，較去年同期的人民幣209.0百萬元相比增加4.4%，主要由於部分門店場地租賃費同比增加。

## **其他經營開支**

截至2018年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣624.1百萬元，較去年同期的人民幣621.0百萬元增加0.5%。其他經營開支佔銷售所得款項及租金收入總額的比例由2017年上半年的8.0%下降到2018年的7.9%。

## **其他收益**

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益為人民幣15.6百萬元(去年同

期其他收益為人民幣651.3百萬元)，主要由於本集團2017年上半年出售茂業通信網絡股份有限公司部份股權獲得一次性投資收益，而本期無此類收益。

### **融資成本**

截至2018年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣433.2百萬元，較去年同期的人民幣452.4百萬元減少了4.3%。主要原因是由於計息負債的減少所致。

### **所得稅**

截至2018年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣377.9百萬元，較去年同期的人民幣399.1百萬元減少了5.3%。主要原因是稅前利潤下降所致。

### **2018年上半年淨利潤**

基於上述原因，截至2018年6月30日止六個月：

- 2018年上半年淨利潤為人民幣509.2百萬元，較2017年同期人民幣604.1百萬元減少了15.7%；
- 剔除非經營性損益\*的影響，2018年上半年淨利潤為人民幣497.5百萬元，較2017年同期人民幣115.7百萬元上升了330.2%。

\* 非經營性損益指關於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2018年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,562.6百萬元，較2017年12月31日餘額人民幣1,456.8百萬元增加了105.8百萬元。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1,376.9百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流入為人民幣59.7百萬元，其中主要包括：1) 物業及設備的支付款項人民幣324.2百萬元；2) 贖回理財產品產生現金流入人民幣730.0

百萬元；3) 支付有關收購優依購代價的20%，即人民幣43.7百萬元；4) 增持茂業商業股權支付人民幣99.9百萬元；5) 茂業商業分配股利產生現金流出人民幣47.3百萬元；6) 銀行存款解押流入人民幣75.1百萬元；及

- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣1,498.2百萬元，其中主要包括：1) 銀行借款增加現金流入人民幣2,217.0百萬元；2) 償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣3,036.3百萬元；3) 利息支付而產生的現金流出約人民幣562.8百萬元；及4) 向同系附屬公司還款而產生現金流出人民幣116.2百萬元。

### 計息負債

本集團於2018年6月30日銀行借款總額、美元優先擔保票據以及公司債券約為人民幣18,939.4百萬元(2017年12月31日：人民幣19,739.0百萬元)。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38.8%及117.1%(截至2017年12月31日：分別為41.3%及132.6%)。

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

### 抵押資產

於2018年6月30日，本集團有抵押物的計息銀行貸款為人民幣9,048.0百萬元，乃以帳面淨額分別約為人民幣3,250.0百萬元、人民幣5,458.0百萬元、人民幣997.0百萬元及人民幣445.0百萬元的本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、發展中物業作抵押。

### 外匯風險

本公司因於2017年10月發行為期364天的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，本集團錄得兌匯損失淨額約人民幣25.9百萬元。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。

## 中期股息

董事會不建議就截至2018年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2017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2018年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、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2018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A.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2018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。

本公司核數師已將初步公佈所載有關本集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務狀況表、未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表及其相關附註之數字，與本集團本年度之未經審核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閱聘用準則進行之審閱工作，因此，本公司核數師並無就初步公佈發表審閱意見。

## 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16所規定資料的截至2018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，2018年8月20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、鍾鵬翼先生及劉波先生；一名非執行董事王斌先生；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。