

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2020年6月30日止六個月之中期業績

摘要

- 銷售所得款項及租金收入總額為人民幣4,508.2百萬元，與去年同期相比下降40.9%
- 經營收入總額達到人民幣3,703.5百萬元，與去年同期相比下降4.8%
- 經營利潤為人民幣1,055.0百萬元，與去年同期相比下降22.5%
- 息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)為人民幣1,581.4百萬元，與去年同期相比下降18.6%
- 淨利潤為人民幣127.3百萬元，與去年同期相比下降69.8%
- 期內每股基本盈利為人民幣2.7分，董事會不建議就截至2020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2020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2020年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| | | 2020年 (未經審核) 人民幣千元 | 2019年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 收入 | 3.1 | 3,185,687 | 3,124,103 |
| 其他收入 | 4 | 517,808 | 765,313 |
| 經營收入總額 | | 3,703,495 | 3,889,416 |
| 銷售成本 | | (1,553,618) | (1,174,537) |
| 僱員開支 | | (200,940) | (300,421) |
| 折舊及攤銷 | | (536,797) | (571,207) |
| 短期租賃及低價值標的資產租賃開支 | | (3,615) | (21,901) |
| 其他經營開支 | | (441,013) | (635,917) |
| 其他收益及虧損 | | 87,449 | 176,236 |
| 經營利潤 | | 1,054,961 | 1,361,669 |
| 融資成本 | 5 | (717,699) | (619,677) |
| 應佔損益： | | | |
| 聯營公司 | | (9,803) | 9,224 |
| 合營企業 | | (602) | (564) |
| 除稅前利潤 | | 326,857 | 750,652 |
| 所得稅開支 | 6 | (199,581) | (328,655) |
| 本期利潤 | | 127,276 | 421,997 |

中期簡明綜合損益表(續)

截至2020年6月30日止六個月

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------|------------------|----------------|
| | 2020年 | 2019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： | | |
| 母公司權益持有人 | 137,126 | 286,535 |
| 非控股股東權益 | <u>(9,850)</u> | <u>135,462</u> |
| | <u>127,276</u> | <u>421,997</u> |
| | | |
| 母公司普通權益持有人應佔每股盈利 | | |
| 基本 | 8 <u>人民幣2.7分</u> | <u>人民幣5.6分</u> |
| 攤薄 | <u>人民幣2.7分</u> | <u>人民幣5.6分</u> |

中期簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020年 (未經審核) 人民幣千元 | 2019年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 本期利潤 | <u>127,276</u> | <u>421,997</u> |
| 其他全面收益 | | |
| 海外業務換算產生的匯兌差額 | <u>41,657</u> | <u>17,263</u> |
| 以後期間將不能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 | | |
| 公允價值變動 | <u>53,613</u> | 134,690 |
| 所得稅影響 | <u>(13,403)</u> | <u>(33,673)</u> |
| | <u>40,210</u> | 101,017 |
| 物業重估收益 | – | 67,923 |
| 所得稅影響 | <u>–</u> | <u>(16,980)</u> |
| | – | 50,943 |
| 除稅後其他全面收益 | <u>81,867</u> | <u>169,223</u> |
| 除稅後全面收益總額 | <u>209,143</u> | <u>591,220</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 母公司權益持有人 | <u>211,495</u> | 448,132 |
| 非控股股東權益 | <u>(2,352)</u> | <u>143,088</u> |
| | <u>209,143</u> | <u>591,220</u> |

中期簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

| | 2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2019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 | 8,178,158 | 8,380,692 |
| 投資物業 | 19,963,323 | 19,692,166 |
| 使用權資產 | 6,569,039 | 6,874,493 |
| 商譽 | 1,301,704 | 1,339,782 |
| 其他無形資產 | 43,839 | 46,165 |
| 於合營企業投資 | 1,672 | 1,274 |
| 於聯營公司投資 | 1,558,263 | 1,868,366 |
| 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 | 1,550,825 | 1,497,212 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 1,150 | 206,000 |
| 預付款項 | 159,107 | 623,248 |
| 遞延稅項資產 | 629,899 | 637,270 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動資產總額 | 39,956,979 | 41,166,668 |
| 流動資產 | | |
| 存貨 | 227,212 | 205,299 |
| 持有待售已落成物業 | 2,436,064 | 1,751,103 |
| 發展中物業 | 5,387,948 | 6,099,155 |
| 應收貿易款項及票據 | 9,695 | 8,598 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 2,751,430 | 3,155,399 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 3,898 | 3,001 |
| 已抵押存款 | 226,104 | 208,265 |
| 現金及現金等價物 | 1,054,913 | 1,232,571 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 流動資產總額 | 12,097,264 | 12,663,391 |

中期簡明綜合財務狀況表（續）

於2020年6月30日

| | | 2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|---------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 附註 | | |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易款項及票據 | 9 | 2,301,930 | 2,633,692 |
| 合同負債、已收按金、應計費用及 其他應付款項 | | 11,569,206 | 11,224,625 |
| 計息銀行貸款及其他借款 | | 7,233,294 | 9,274,381 |
| 租賃負債 | | 269,714 | 259,977 |
| 應繳稅項 | | 353,751 | 435,167 |
| 應付股息 | | 41,595 | 19,317 |
| | | <u>21,769,490</u> | <u>23,847,159</u> |
| 流動負債總額 | | | |
| | | <u>(9,672,226)</u> | <u>(11,183,768)</u> |
| 流動負債淨額 | | | |
| | | <u>30,284,753</u> | <u>29,982,900</u> |
| 總資產減流動負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行貸款及其他借款 | | 7,951,000 | 6,845,531 |
| 租賃負債 | | 2,463,723 | 2,597,508 |
| 遞延稅項負債 | | 4,217,198 | 4,238,263 |
| 其他長期負債 | | 170 | 138,483 |
| 退休福利撥備 | | 8,086 | 8,086 |
| | | <u>14,640,177</u> | <u>13,827,871</u> |
| 非流動負債總額 | | | |
| | | <u>15,644,576</u> | <u>16,155,029</u> |
| 資產淨額 | | | |

中期簡明綜合財務狀況表（續）

於2020年6月30日

| | 2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 權益 | | |
| 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 | 12,584,965 | 12,514,655 |
| | 13,100,656 | 13,030,346 |
| 非控股股東權益 | 2,543,920 | 3,124,683 |
| 權益總額 | 15,644,576 | 16,155,029 |

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 編製基準

截至2020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（「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2019年12月31日止年度的財務報表。

於2020年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣9,672,226,000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2020年6月30日的人民幣3,558,855,000元及人民幣685,648,000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 會計政策及披露的變動

除本期財務資料首次採用以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）外，編製本中期簡明綜合財務資料時採納的會計政策與編製本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納者乃相符。

| | |
|---|--------------------|
| 國際財務報告準則第3號（修訂本） | 業務的定義 |
| 國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號（修訂本） | 利率基準改革 |
| 國際財務報告準則第16號（修訂本） | 新冠肺炎疫情相關租金寬減（提早採納） |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號（修訂本） | 重大的定義 |

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號（修訂本）明確說明業務的定義，並提供額外指引。該等修訂明確說明如要讓一整組活動及資產被視為一項業務，其最少必須包括一項輸入及一個實質流程，且兩者可為創造輸出作出重大貢獻。即使並無包含有創造輸出所需要的輸入及程序，業務仍然存在。該等修訂刪除對市場參與者是否有能力收購業務並繼續產生輸出的評估。取而代之，重點轉為所收購的輸入及所收購的實質程序結合能否為創造輸出提供重大貢獻。該等修訂亦將輸出的定義收窄至集中於向客戶提供的產品或服務、投資收入或其他來自日常業務的收入。此外，該等修訂就評估所收購的程序是否實質提供指引，並引入選擇性的公允價值集中測試，以容許對所收購的一組活動及資產是否為一項業務作出簡單評估。本集團已提前應用修訂自2020年1月1日或之後發生的交易或其他事項。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）處理銀行同業拆息改革對財務報告之影響。該等修訂提供暫時性舒緩措施，可於更替現有利率基準前的不確定期間內繼續使用對沖會計處理。此外，該等修訂要求公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

- (c) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法,可選擇不就新冠肺炎疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於新冠肺炎疫情直接導致的租金寬減,並僅在以下情況下適用:(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊隨該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價;(ii)租賃付款的任何減免僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款;及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯生效,並允許提早應用。

於2020年6月30日止期間,本集團辦公樓宇及零售門店的租賃因新冠肺炎疫情獲出租人減免或豁免若干月租付款。然而,本集團選擇於2020年6月30日止期間應用租賃修訂會計,而並非可變租賃付款。因此,於2020年6月30日止期間,因租金寬減產生的租賃付款減免人民幣12,335,000元已通過終止確認部分租賃負債及計入相應使用權資產入賬列作租賃修訂。

- (d) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)為重大提供一個新的定義。新定義訂明,倘資料遺漏、失實或模糊不清,而合理預期可能會影響一般用途財務報表的主要使用者按該等財務報表作出的決定,則資料屬重要。該等修訂澄清重要性將視乎資料的性質或重要性而定。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020年 (未經審核) 人民幣千元 | 2019年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 客戶合約收入 | | |
| 特許專櫃銷售佣金 | 504,361 | 942,271 |
| 直銷 | 683,658 | 950,557 |
| 物業銷售收入 | 1,402,249 | 530,639 |
| 經營百貨店的管理費收入 | 314 | 377 |
| 來自其他渠道的收入 | | |
| 出租商舖的租金收入 | 233,825 | 303,316 |
| 投資物業租賃收入 | 316,501 | 302,182 |
| 其他 | 44,779 | 94,761 |
| | <u>3,185,687</u> | <u>3,124,103</u> |

客戶合約收入之分拆收入資料

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。

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。

3.2 經營分部資料

| | 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6月30日止期間(未經審核) | | | | | |
| 分部收入： | | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 1,681,080 | 1,459,639 | 44,968 | - | 3,185,687 |
| 分部間收入 | - | 2,047 | - | (2,047) | - |
| 其他收入 | 492,825 | 16,797 | 8,186 | - | 517,808 |
| 銷售成本 | | | | | |
| 銷售成本 | (635,686) | (912,637) | (5,295) | - | (1,553,618) |
| 僱員開支 | (155,379) | (17,610) | (27,951) | - | (200,940) |
| 折舊及攤銷 | (441,320) | (74,670) | (20,807) | - | (536,797) |
| 短期租賃及低價值標的資產租賃開支 | (2,403) | (560) | (652) | - | (3,615) |
| 其他經營開支 | (356,469) | (66,200) | (20,391) | 2,047 | (441,013) |
| 其他收益及虧損 | 113,036 | (25,140) | (447) | - | 87,449 |
| 經營利潤／(虧損) | 695,684 | 381,666 | (22,389) | - | 1,054,961 |
| 融資成本 | (438,227) | (279,472) | - | - | (717,699) |
| 應佔聯營公司及合營企業損益 | (9,803) | (602) | - | - | (10,405) |
| 除稅前分部利潤／(虧損) | 247,654 | 101,592 | (22,389) | - | 326,857 |
| 所得稅開支 | (39,297) | (157,288) | (2,996) | - | (199,581) |
| 本期分部利潤／(虧損) | <u>208,357</u> | <u>(55,696)</u> | <u>(25,385)</u> | <u>-</u> | <u>127,276</u> |
| 以下人士應佔： | | | | | |
| 母公司權益持有人 | 174,164 | (11,782) | (25,256) | - | 137,126 |
| 非控股股東權益 | 34,193 | (43,914) | (129) | - | (9,850) |
| | <u>208,357</u> | <u>(55,696)</u> | <u>(25,385)</u> | <u>-</u> | <u>127,276</u> |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 損益表中確認的減值虧損 | 5,913 | - | - | - | 5,913 |
| 視作出售聯營公司部分權益之收益 | (30,952) | - | - | - | (30,952) |
| 商譽減值 | 38,078 | - | - | - | 38,078 |
| 於聯營公司及合營企業投資 | 1,558,263 | 1,672 | - | - | 1,559,935 |
| 資本開支* | <u>77,594</u> | <u>929,386</u> | <u>2</u> | <u>-</u> | <u>1,006,982</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 | 調整及抵銷 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|------------------|--------------|----------------|----------------|
| 截至2019年6月30日止期間(未經審核) | | | | | |
| 分部收入： | | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 2,433,939 | 595,160 | 95,004 | - | 3,124,103 |
| 分部間收入 | - | 3,471 | - | (3,471) | - |
| 其他收入 | 741,114 | 12,245 | 11,954 | - | 765,313 |
| 銷售成本 | | | | | |
| 銷售成本 | (847,999) | (317,023) | (9,515) | - | (1,174,537) |
| 僱員開支 | (237,031) | (26,308) | (37,082) | - | (300,421) |
| 折舊及攤銷 | (465,923) | (83,446) | (21,838) | - | (571,207) |
| 短期租賃及低價值標的資產租賃開支 | (20,601) | (578) | (722) | - | (21,901) |
| 其他經營開支 | (531,717) | (71,947) | (35,724) | 3,471 | (635,917) |
| 其他收益及虧損 | 97,427 | 78,813 | (4) | - | 176,236 |
| 經營利潤 | 1,169,209 | 190,387 | 2,073 | - | 1,361,669 |
| 融資成本 | (443,519) | (176,158) | - | - | (619,677) |
| 應佔聯營公司及合營企業損益 | 9,224 | (564) | - | - | 8,660 |
| 除稅前分部利潤 | 734,914 | 13,665 | 2,073 | - | 750,652 |
| 所得稅開支 | (215,427) | (114,263) | 1,035 | - | (328,655) |
| 本期分部利潤/(虧損) | <u>519,487</u> | <u>(100,598)</u> | <u>3,108</u> | <u>-</u> | <u>421,997</u> |
| 以下人士應佔： | | | | | |
| 母公司權益持有人 | 364,357 | (80,985) | 3,163 | - | 286,535 |
| 非控股股東權益 | 155,130 | (19,613) | (55) | - | 135,462 |
| | <u>519,487</u> | <u>(100,598)</u> | <u>3,108</u> | <u>-</u> | <u>421,997</u> |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 損益表中確認的減值虧損 | 6,743 | 7,243 | - | - | 13,986 |
| 損益表中撥回的減值虧損 | (466) | - | - | - | (466) |
| 於聯營公司及合營企業投資 | 2,149,957 | 2,139 | - | - | 2,152,096 |
| 商譽減值 | 45,166 | - | - | - | 45,166 |
| 資本開支* | <u>19,084</u> | <u>817,174</u> | <u>39</u> | <u>-</u> | <u>836,297</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 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 2020年 | 2019年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 人民幣千元 | 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 | 317,390 | 386,531 |
| —促銷收入 | 109,358 | 220,913 |
| —信用卡手續費 | 53,158 | 96,933 |
| 利息收入 | 12,919 | 36,737 |
| 其他 | 24,983 | 24,199 |
| | <u>517,808</u> | <u>765,313</u> |

5. 融資成本

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| | 2020年 | 2019年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 人民幣千元 | 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 | 751,175 | 740,167 |
| 減：已資本化利息 | <u>(33,476)</u> | <u>(120,490)</u> |
| | <u>717,699</u> | <u>619,677</u> |

6. 所得稅開支

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020年 (未經審核) 人民幣千元 | 2019年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 本集團： | | |
| 當期－企業所得稅 | 189,947 | 242,136 |
| 當期－土地增值稅 | 36,725 | 75,304 |
| 遞延 | (27,091) | 11,215 |
| 本期稅務開支總額 | <u>199,581</u> | <u>328,655</u> |

7. 股息

董事會不建議就截至2020年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2019年6月30日止六個月：無），本公司已派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股1.98港仙。

8. 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2020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137,126,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣286,535,000元）及本期已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股（截至2019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。

9. 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：

| | 2020年 | 2019年 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
| 90天以內 | 1,720,740 | 2,100,267 |
| 91天至180天 | 200,110 | 25,935 |
| 181天至360天 | 51,731 | 4,881 |
| 360天以上 | 329,349 | 502,609 |
| | <u>2,301,930</u> | <u>2,633,692</u> |

應付貿易款項為免息，並一般於90天內清償。

管理層討論及分析

宏觀經濟概覽

2020年上半年，面對新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發（「**新冠肺炎**」）帶來的嚴峻挑戰，中國國內生產總值同比下降1.6%。分季度看，第一季度同比下降6.8%，第二季度同比增長3.2%。在新冠肺炎防控與復工復產成效顯現下，中國經濟運行穩步回升，增長實現了由負轉正，整體經濟復蘇態勢明顯。

2020年上半年，中國社會消費品零售總額實現人民幣17萬億元，同比下降11.4%。其中，第二季度同比下降3.8%，該降幅較第一季度大幅收窄15.2%。市場需求下降和生產驟降對投資、消費、出口帶來明顯沖擊。而消費相關行業如旅遊、餐飲、零售、娛樂、交通運輸及物流、線下教育培訓等受到沖擊最大。

2020年第一季度，是國內新冠肺炎疫情高峰期。為控制疫情，中國各地政府出台了諸多嚴格防疫措施及管理規定，使得百貨與購物中心業態的正常營業時間及客源受到顯著不利影響。根據中華全國商業信息中心的統計，2020年上半年，全國百家重點大型零售企業商品零售額同比下降27%。其中，第二季度同比下降17.5%，降幅較第一季度大幅收窄17.6%。中國有力地控制疫情和恢復經濟，提振市場信心，消費呈現穩步復甦態勢。

運營回顧

截至2020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48家門店，總經營面積達約3.04百萬平方米，其中自有物業經營面積佔比為78.99%，含關聯方租賃建築面積比例達到85.58%。覆蓋的重點城市包括廣東深圳和珠海；四川成都；重慶；江蘇無錫，泰州和南京；山東淄博；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2020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 | 7 | 14 | 21 | 48 |
| 建築面積(平方米) | 218,172 | 337,720 | 935,085 | 1,546,876 | 3,037,853 |

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、南京、泰州、無錫、揚州、淮安及萊蕪。
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。
5. 報告期內，由於位於內蒙古呼和浩特市與包頭市的12家門店經營權對外經營外包，因此上述門店不在報告統計範圍內。

2020年上半年，本集團實現總經營收入人民幣3,703.5百萬元，同比下降4.8%；實現淨利潤人民幣127.3百萬元，同比下降69.8%。

報告期內，由於新冠肺炎影響，民眾居家隔離，導致門店客源階段性大幅下降。在此期間，本集團積極響應政府號召，主動踐行社會責任，積極為商戶提供減免租金支持，助商戶渡過疫情難關。同時，強化降本增效措施，提升企業盈利能力，積極發展線上營銷渠道，通過線上線下各渠道的融合，實現相互引流和交叉銷售，推進多元化業態發展，持續推進門店的調整升級，強化精細管理水平及持續降低財務槓桿等舉措，有效提升了企業抗風險能力。主要體現以下幾個方面：

1、 主動踐行社會責任，助力供應商渡過疫情難關

報告期內，新冠肺炎對國內及全球零售市場帶來較大的不確定性，本集團在應對市場風險的同時，亦積極響應中國政府號召，主動踐行社會責任。2020年第一季度，新冠肺炎疫情期間，百貨與購物中心業態進行階段性停業及縮短營業時間，為助力商戶渡過疫情難關，積極為商戶提供減免租金支持；同時本集團根據新冠肺炎變化做好疫情動態防控，為消費者提供安全的購物環境；隨著第二季度疫情在中國逐步得到控制，積極響應政府出台的各種促消費政策，組織開展多項營銷活動。

截至2020年6月30日，本集團擁有48家門店。按業態分布，本集團擁有15家購物中心，30家百貨綜超及3家奧特萊斯。隨著新冠肺炎在中國得到有效控制，本集團多業態門店齊頭並進，有效提升了企業抗風險能力。此外，報告期內，本集團持續推進門店的調整升級，具體包括改善店面環境，增加體驗互動元素，增強門店設計感和藝術感，提升運營效率及加強服務水平，該舉措對消費者的吸引力明顯增加。

2、 線上業務加速拓展，茂業零售全渠道布局提速

報告期內，本集團繼續以「數字零售、智慧商業」為目標，充分抓住零售行業發展的新機遇，通過「茂悅薈」、「茂樂惠」及「小紅茂」APP或小程序構建茂業數字化運營體系，協助線下門店實現到店客流的消費體驗升級，從而深度挖掘顧客價值，助力零售數字化升級。

報告期內，「茂悅薈」會員管理系統新增會員洞察、停車券管理、數據服務、角色管理等會員消費行為標籤，會員分群更細化，營銷更精準；新增「九宮格」抽獎、會員折扣件數、掃碼領積分、單筆消費滿額送等營銷方式，並及時統計效果分析，協助門店不斷優化會員維護與營銷活動。堅持以客戶為中心的理念，通過整合積分商城、銀票、電子儲值、禮品卡等方式，並打通茂智行停車繳費，優化會員服務及體驗。上半年「茂悅薈」會員管理系統集團新增會員達50萬人，新會員轉化率超過29%。

報告期內，「茂樂惠」線上美妝垂直電商平台將線下消費場景進一步延伸至線上，獲得獨家線上貨品支持品牌超過20個，對本集團經營是額外增量及渠道補充。依托多年的線下門店商品資源，「茂樂惠」加強了全渠道營銷能力，助力線下門店銷售，持續推進新零售的場景化、數字化、社交化、智慧化，重構消費鏈接。同時，「茂樂惠」從底層重塑訂單運行機制，杜絕單邊，提升門店收銀效率，支持聯營的商品入檔、補錄，加強對專櫃商品更精細化的數據支撐。2020年上半年，「茂樂惠」新增註冊會員突破20萬人，同比增長240%。

報告期內，門店－專櫃－供應商三位一體「小紅茂」商戶服務平台持續優化。新增的快付收銀包括手機及Pad終端，為茂業零售專櫃提供全新的9大移動化支付方式。提供物資採買、商戶繳費、門店服務、數據查詢、快付收銀等服務，導致銷售業績能追蹤細化到導購。「小紅茂」涵蓋茂業門店員工及商戶日常工作場景，實現門店與商戶之間的無縫連接。助力商戶提高管理效率與服務水平，從而提升銷售業績。

3、 控本增效，打造核心競爭力

報告期內，隨著經濟下行，銷售額增幅進一步放緩，本公司不斷深化內部管理，降低人力成本，優化人力結構，建立健全風險和危機管理機制等舉措改善企業盈利能力。同時，在提升市場經營成效上，加強精準營銷，動態跟蹤各類政策，及時調整營銷策略；在增收節支、提質增效上，堅持價值引領，強化業績考核，加強成本精細化管理和預算過程管控。在提升資金創效能力上，強化風險管理，進一步優化資產結構和融資結構，切實降低融資成本，嚴格控制資產負債率增長；在提高資產盈利能力上，實行成本多層級控制及強化費用管控水平，降低公司運營成本。此外，截至2020年6月30日，本集團維持門店自持物業建築面積比例高達78.99%，含關聯方租賃建築面積比例達到85.58%，有效減弱租金市場價格波動的影響。

報告期內，本集團繼續通過打造高效供應鏈及開展自採自營等舉措打造核心競爭力，主要包括以下幾個方面，一是與門店定位相匹配的商品組合加強保持連貫性和持續性，打造清晰的品牌形象；二是加強品牌商及供應商合作方面深度聯合，形成優勢互補；三是積極探索自採自營，逐步擴大自營比例；四是研究自有品牌的定制與開發。此外，持續增加高毛利商品品類如國際化妝品和網紅餐飲等比重，尤其是化妝品經營，不僅帶來本品類的銷量，還帶來其它品類連單消費，也有助於提升門店年輕時尚的形象。

4、降低財務槓桿，進一步優化債務結構

報告期內，本集團所持非全資附屬公司茂業商業股份有限公司（「茂業商業」，其為中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市（股份代號：600828））之股票質押率進一步降低，於2020年6月30日，該股票質押率為24.99%，並於2020年8月19日進一步降低至14.30%。財務槓桿進一步降低，有利於降低本公司財務風險。

本集團發行於2020年到期的本金額250百萬美元13.25%優先票據，自2019年9月起至2020年7月30日期間透過公開市場進一步回購本金總額為126.75百萬美元的部分未償還票據（「進一步回購票據」），進一步回購票據金額佔起始票據本金的50.70%，在註銷進一步回購票據後，未償還的票據本金金額為95.4百萬美元，為起始票據本金總額的38.16%。此等舉措令本集團進一步優化債務結構並提升風險防範能力。詳情請參閱本公司2020年7月30日之公告，本段所用詞彙與該界定者具相同涵義。

5、出售非核心上市權益投資

2020年5月，本集團宣佈全資附屬公司中兆投資管理有限公司出售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））部分股權交易，以人民幣331.65百萬元的總代價出售中嘉博創股份合共32,424,495股，佔中嘉博創已發行股本約4.85%。交易完成後，本集團持有的中嘉博創之權益由22.18%減少至17.65%。本集團於交易獲得約人民幣30.95百萬元的投資收益。詳情請參閱本公司2020年5月11日、2020年5月15日及2020年5月19日之公告。

非核心資產出售事項所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。

主要門店¹表現

| 序號 | 門店名稱 | 銷售所得款項及 | | 建築面積 (m ²) |
|----|----------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| | | 租賃收入總額 (人民幣千元) | 店齡 ² (年) | |
| 1 | 深圳華強北店 | 693,841 | 16.8 | 63,243 |
| 2 | 光華店 | 315,072 | 10.6 | 67,914 |
| 3 | 泰州第一百貨 | 240,088 | 10.8 | 40,358 |
| 4 | 深圳南山店 | 232,039 | 10.8 | 44,871 |
| 5 | 維多利商廈店 | 227,667 | 17.2 | 44,221 |
| 6 | 太原茂業天地 | 289,258 | 5.6 | 252,882 |
| 7 | 維多利國際廣場店 | 219,460 | 12.5 | 83,969 |
| 8 | 深圳東門店 | 204,384 | 23.3 | 40,709 |

註：

1 主要門店為計算2020年上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2020年6月30日。

展望未來，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，為保持長期競爭力，確保可持續發展，在專注進一步提升核心競爭力、關注經營規模和效益的提升的同時，加強業務的創新轉型。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2020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4,508.2百萬元，較2019年同期下降了40.9%。銷售所得款項及租賃收入總額的下降主要是自2020年年初新冠肺炎爆發以來對百貨零售業造成廣泛性業務受損，本集團門店於該期間客流量大幅減少，導致銷售所得款項及租賃收入大幅下降。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|------------------|------------------|
| | 2020年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 特許專櫃銷售總額 | 3,331,797 | 6,136,548 |
| 直銷收入 | 683,658 | 950,557 |
| 租賃收入 | 492,747 | 540,734 |
| 銷售所得款項及租賃收入總額 | <u>4,508,202</u> | <u>7,627,839</u> |

本集團2020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73.9%，直銷業務佔15.2%，租賃收入佔10.9%。截至2020年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣3,331.8百萬元，較2019年同期下降了45.7%，租賃收入為人民幣492.7百萬元，較2019年同期下降了8.9%。

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 | | |
| | 2020年 (人民幣千元) | 2019年 (人民幣千元) | 變動 (%) |
| 華東 | 706,364 | 931,324 | -24.2% |
| 華南 | 1,325,581 | 2,080,823 | -36.3% |
| 西南 | 823,135 | 1,426,436 | -42.3% |
| 北方 | 1,653,122 | 3,189,256 | -48.2% |
| 合計 | <u>4,508,202</u> | <u>7,627,839</u> | <u>-40.9%</u> |

截至2020年6月30日止六個月，服裝銷售（包括男裝、女裝）佔28.1%（2019上半年：33.4%），珠寶首飾佔18.4%（2019上半年：19.4%），休閒運動佔13.0%（2019上半年：12.1%），皮鞋皮具佔6.8%（2019上半年：8.2%），化妝品佔16.3%（2019上半年：10.9%），其他品類（包括名品、兒童用品、床用家居、零售、配套及其他）佔17.4%（2019上半年：16.0%）。

截至2020年6月30日止六個月，本集團的主要業務收入為人民幣3,185.7百萬元，較去年同期的人民幣3,124.1百萬元增長了2.0%。收入增加的主要原因是本集團位於泰州市、包頭市、滁州市及太原市之茂業置業房地產項目取得進展，售房收入顯著增加所致。

其他收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣517.8百萬元，較去年同期的765.3百萬元下降了32.3%。主要原因是受新冠肺炎爆發的影響，本集團百貨分部主營業務收入下降，相關行政與管理費收入、促銷收入亦大幅下滑。

銷售成本

截至2020年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣1,553.6百萬元，較去年同期的人民幣1,174.5百萬元上升32.3%。主要原因是由於本集團地產分部銷售收入增加所帶來的地產成本相應增加。

僱員開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣200.9百萬元，較去年同期的人民幣300.4百萬元下降了33.1%。主要原因是(i)本集團加強人力資源管理，相關人工成本同比下降；及(ii)內蒙古維多利超市業務自2019年7月外包給其他第三方經營導致僱員開支同比下降。

折舊及攤銷

截至2020年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣536.8百萬元，較去年同期的人民幣571.2百萬元下降了6.0%，主要原因是(i)無錫億百店於去年中期從固定資產轉為投資性房地產；及(ii)部分資產到期停止折舊所致。

短期租賃及低價值標的資產租賃開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的短期租賃及低價值標的資產租賃開支為人民幣3.6百萬元，較去年同期的人民幣21.9百萬元相比下降了83.6%，主要原因是2019年上半年部分未明確續租選擇權的高價值租賃合同於2019年下半年及2020年初正式續簽，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大幅下降。

其他經營開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣441.0百萬元，較去年同期的人民幣635.9百萬元下降了30.6%。其他經營開支佔銷售所得款項及租金收入總額的比例由2019年上半年的8.3%上升至2020年上半年的9.8%。

其他收益及虧損

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益為人民幣87.4百萬元（去年同期其他收益為人民幣176.2百萬元），此下降的主要原因是本集團投資性房地產公允價值波動等原因所致。

經營利潤

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得經營利潤為人民幣1,055.0百萬元，較去年同期人民幣1,361.7百萬元下降了22.5%。主要原因是自2020年年初新冠肺炎爆發以來對百貨零售業造成廣泛性業務受損，本集團門店於該期間客流量大幅減少，導致本集團百貨分部營運銷售收入及溢利均大幅下降。

融資成本

截至2020年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣717.7百萬元，較去年同期的人民幣619.7百萬元增加了15.8%。主要原因是由於本集團大部分工程項目已完工，外部金融機構借款利息不再符合利息資本化條件。

所得稅開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣199.6百萬元，較去年同期的人民幣328.7百萬元減少了39.3%。主要原因是稅前利潤下降所致。

2020年上半年淨利潤

基於上述原因，截至2020年6月30日止六個月：

- 2020年上半年淨利潤為人民幣127.3百萬元，較2019年同期人民幣422.0百萬元下降了69.8%。

流動資金及財務資源

於2020年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,054.9百萬元，較2019年12月31日餘額人民幣1,232.6百萬元下降了人民幣177.7百萬元。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48.1百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流入為人民幣254.1百萬元，其中主要包括：
 - (i) 物業及設備和投資性房地產的投入合計流出人民幣150.1百萬元；
 - (ii) 回購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產流入人民幣205.0百萬元；
 - (iii) 茂業商業分配中小股東股利人民幣約89.4百萬元；
 - (iv) 出售持有的中嘉博創部分股權流入人民幣331.5百萬元；
 - (v) 質押銀行存款流出人民幣17.8百萬元；及

- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣422.2百萬元，其中主要包括：
- (i) 銀行借款和其他借款增加現金流入人民幣4,845.3百萬元；
 - (ii) 償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣5,781.0百萬元；
 - (iii) 利息支付而產生的現金流出約人民幣550.5百萬元；
 - (iv) 納入新租賃準則的租金支出約人民幣162.2百萬元；及
 - (v) 向同系附屬公司借款而產生淨現金流入約人民幣1,366.2百萬元。

計息負債

本集團於2020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15,184.3百萬元（2019年12月31日：人民幣16,119.9百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為29.2%及90.3%（截至2019年12月31日：分別為29.9%及92.2%）。

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2020年6月30日，本集團有擔保的計息銀行貸款為人民幣10,193.9百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣3,668.9百萬元、人民幣8,505.5百萬元、人民幣399.8百萬元及人民幣436.0百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、使用權資產、發展中物業作抵押；以公允價值分別約為人民幣1,512.3百萬元，人民幣192.1百萬元及人民幣769.0百萬元之本集團所持有茂業商業的若干股份、中嘉博創的若干股份、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作質押。

外匯風險

本公司因於2018年9月和10月分別發行為期兩年的1.5億美元和1億美元優先擔保票據，截至2020年6月30日止已回購121.9百萬美元，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98.7百萬元。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2020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2020年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2019年6月30日止六個月：無）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

2019年9月起至2020年7月30日透過公開市場進一步回購本金總額為126,750,000美元的部分票據，進一步回購票據金額佔起始票據本金的50.70%，進一步回購票據已於2020年7月30日註銷。在註銷進一步回購票據後，未償還的票據本金金額為95,400,000美元，為起始票據本金總額的38.16%。（詳情請參閱本公司2020年7月30日之公告，本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司截至2020年6月30日止六個月概無購買、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2020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2020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2020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，與本集團本期間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2020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，2020年8月26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；一名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。