

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2022年6月30日止六個月之中期業績

摘要

- 銷售所得款項為人民幣4,326.1百萬元，與去年同期相比下降18.8%
- 租金收入^註總額為人民幣697.3百萬元，與去年同期相比增長20.1%
- 經營收入總額達到人民幣3,028.6百萬元，與去年同期相比下降7.5%
- 經營利潤為人民幣789.6百萬元，與去年同期相比下降18.4%
- 歸母淨利潤為人民幣100.2百萬元，與去年同期相比增長34.5%
- 期內每股基本盈利為人民幣1.9分，董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派發中期股息

註： 租金收入總額包括百貨業務及地產業務租金收入

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2022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2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021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	2,473,784	2,688,170
其他收入	4	554,783	585,911
經營收入總額		3,028,567	3,274,081
銷售成本		(1,022,473)	(1,117,318)
僱員開支		(245,535)	(226,753)
折舊及攤銷		(540,679)	(537,366)
短期租賃及低價值資產租賃開支		(6,520)	(9,073)
其他經營開支		(493,721)	(518,673)
其他收益及虧損		69,994	103,063
經營利潤		789,633	967,961
融資成本	5	(534,820)	(571,491)
應佔損益：			
聯營公司		(592)	(319)
合營企業		(8,660)	(12,028)
除稅前利潤		245,561	384,123
所得稅開支	6	(159,622)	(276,931)
本期利潤		85,939	107,192

中期簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本期利潤	<u>85,939</u>	<u>107,192</u>
其他全面(虧損)/收益		
以後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益：		
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>(24,661)</u>	<u>1,087</u>
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
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>(126,985)</u>	<u>(52,341)</u>
所得稅影響	<u>13,985</u>	<u>13,085</u>
	<u>(113,000)</u>	<u>(39,256)</u>
除稅後其他全面虧損	<u>(137,661)</u>	<u>(38,169)</u>
除稅後全面(虧損)/收益總額	<u>(51,722)</u>	<u>69,023</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	<u>(37,527)</u>	<u>41,581</u>
非控股股東權益	<u>(14,195)</u>	<u>27,442</u>
	<u>(51,722)</u>	<u>69,023</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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	8,121,012	8,297,704
投資物業	21,508,240	21,394,912
使用權資產	5,761,992	5,946,016
商譽	1,290,415	1,322,252
其他無形資產	35,054	37,446
於合營企業投資	–	592
於聯營公司投資	493,135	447,013
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	1,046,722	1,354,735
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	9,177	9,475
預付款項	209,530	134,074
遞延稅項資產	735,978	745,925
非流動資產總額	39,211,255	39,690,144
流動資產		
存貨	284,340	333,974
持有待售已落成物業	2,276,473	2,119,354
發展中物業	5,059,809	5,314,077
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	44,571	417,053
應收貿易款項及票據	20,673	14,144
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,656,879	2,511,938
已抵押存款	344,341	147,114
現金及現金等價物	1,077,462	1,197,116
流動資產總額	11,764,548	12,054,770

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於2022年6月30日

		2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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	1,850,271	1,892,912
合同負債、已收按金、應計費用及 其他應付款項		8,315,017	8,317,028
計息銀行貸款及其他借款		7,024,402	6,412,887
租賃負債		299,433	276,666
應繳所得稅		379,237	383,430
應付股息		26,078	26,076
		<u>17,894,438</u>	<u>17,308,999</u>
流動負債總額		<u>17,894,438</u>	<u>17,308,999</u>
		<u>(6,129,890)</u>	<u>(5,254,229)</u>
流動負債淨額		<u>(6,129,890)</u>	<u>(5,254,229)</u>
		<u>33,081,365</u>	<u>34,435,915</u>
總資產減流動負債		<u>33,081,365</u>	<u>34,435,915</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		6,757,637	7,901,982
租賃負債		2,079,197	2,100,472
遞延稅項負債		4,298,523	4,301,047
其他長期負債		3,768,626	3,858,622
退休福利撥備		6,789	6,789
		<u>16,910,772</u>	<u>18,168,912</u>
非流動負債總額		<u>16,910,772</u>	<u>18,168,912</u>
		<u>16,170,593</u>	<u>16,267,003</u>
資產淨額		<u>16,170,593</u>	<u>16,267,003</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於2022年6月30日

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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
其他儲備	<u>13,212,420</u>	<u>13,255,109</u>
	13,672,573	13,715,262
非控股股東權益	<u>2,498,020</u>	<u>2,551,741</u>
權益總額	<u>16,170,593</u>	<u>16,267,003</u>

中期簡明綜合財務報表附註

1. 公司資料

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38樓。本公司及其附屬公司(統稱「**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2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合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資料,因此應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於2022年6月30日,本集團的流動負債淨額約為人民幣6,129,890,000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經營產生的現金流量及延續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已考慮(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延續之銀行貸款以及未動用的銀行融資;(iii)考慮到於2022年6月30日的人民幣1,617,999,000元及人民幣736,837,000元之流動負債為合同負債及已收按金,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,中期財務報告已按持續經營基準編製。

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2021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)	概念框架之提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備:擬定用途前之所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的示例及國際會計準則第41號(修訂本)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文:

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)以2018年3月頒佈的「引用財務報告概念框架」取代引用先前「財務報表編製及呈列框架」,而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定,對於可能屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍內的負債及或然負債而言,倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生,則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號,而非概念框架。此外,該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對於2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻地應用該等修訂。由於期內發生的業務合併所產生的修訂範圍中並無或然資產、負債及或然負債,因此,該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反,實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在2021年1月1日或之後令物業、廠房及設備項目可供使用的過程中並無產生任何銷售項目,因此,該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 國際會計準則第37號(修訂本)澄清,就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言,履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關聯,除非根據合約明確向對手方收取費用,否則不包括在內。本集團對於2022年1月1日尚未履行所有責任的合約前瞻地應用了該等修訂,並且沒有識別出任何虧損合約。因此,該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) *國際財務報告準則2018至2020年週期之年度改進*載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的示例及國際會計準則第41號之修訂。適用於本集團修訂的詳情內容如下:
- 國際財務報告準則第9號*金融工具*:闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間支付或收取的費用,包括借款人及貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已對於2022年1月1日或之後經修訂或交換的的金融負債前瞻地應用該修訂。由於本集團的金融負債於期內並無修訂,因此,該修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
 - *國際財務報告準則第16號租賃*:刪除國際財務報告準則第16號隨附的說明性例子13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。此舉消除應用國際財務報告準則第16號時對租賃激勵措施的潛在混淆。

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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	418,162	579,198
直銷	784,416	903,466
物業銷售	482,276	524,164
來自其他渠道的收入		
出租商舖的租金收入	295,938	236,712
投資物業租賃收入	401,391	344,030
其他	91,601	100,600
	<u>2,473,784</u>	<u>2,688,170</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2022年6月30日止期間(未經審核)					
分部收入：					
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)
折舊及攤銷	(430,042)	(84,864)	(25,773)	-	(540,679)
短期租賃及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)
其他收益及虧損	50,227	19,782	(15)	-	69,994
經營利潤／(虧損)	657,667	148,801	(16,835)	-	789,633
融資成本	(295,392)	(239,428)	-	-	(534,820)
應佔聯營公司及合營企業損益	(8,660)	(592)	-	-	(9,252)
除稅前分部利潤／(虧損)	353,615	(91,219)	(16,835)	-	245,561
所得稅開支	(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>-</u>	<u>85,939</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	229,346	(111,501)	(17,643)	-	100,202
非控股股東權益	27,063	(41,340)	14	-	(14,263)
	<u>256,409</u>	<u>(152,841)</u>	<u>(17,629)</u>	<u>-</u>	<u>85,939</u>
其他分部資料：					
於收益表確認的減值虧損	(25,504)	-	-	-	(25,504)
商譽減值	(31,837)	-	-	-	(31,837)
視作出售一家聯營公司的股份之收益	54,782	-	-	-	54,782
於聯營公司及合營企業投資	493,135	-	-	-	493,135
資本開支*	(30,629)	(392,321)	(506)	-	(423,456)

* 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添置構成。

	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2021年6月30日止期間(未經審核)					
分部收入：					
銷售予外部客戶	2,005,861	581,709	100,600	–	2,688,170
分部間收入	–	2,433	–	(2,433)	–
其他收入	551,335	17,430	17,146	–	585,911
銷售成本	(843,419)	(254,413)	(19,486)	–	(1,117,318)
僱員開支	(175,393)	(19,262)	(32,098)	–	(226,753)
折舊及攤銷	(433,986)	(84,667)	(18,713)	–	(537,366)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(7,197)	(1,231)	(645)	–	(9,073)
其他經營開支	(396,837)	(74,526)	(49,743)	2,433	(518,673)
其他收益及虧損	(42,428)	146,141	(650)	–	103,063
經營利潤／(虧損)	657,936	313,614	(3,589)	–	967,961
融資成本	(332,238)	(239,253)	–	–	(571,491)
應佔聯營公司及合營企業損益	(12,028)	(319)	–	–	(12,347)
除稅前分部利潤／(虧損)	313,670	74,042	(3,589)	–	384,123
所得稅開支	(109,969)	(166,862)	(100)	–	(276,931)
本期分部利潤／(虧損)	<u>203,701</u>	<u>(92,820)</u>	<u>(3,689)</u>	<u>–</u>	<u>107,192</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	149,764	(71,746)	(3,495)	–	74,523
非控股股東權益	53,937	(21,074)	(194)	–	32,669
	<u>203,701</u>	<u>(92,820)</u>	<u>(3,689)</u>	<u>–</u>	<u>107,192</u>
其他分部資料：					
收益表中確認的減值虧損撥回	23,215	–	–	–	23,215
聯營公司的投資減值	(102,932)	–	–	–	(102,932)
出售聯營公司部分股份之收益	18,003	–	–	–	18,003
於聯營公司及合營企業投資	795,056	772	–	–	795,828
資本開支*	(26,618)	(460,126)	(12)	–	(486,756)

* 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添置構成。

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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	368,871	363,324
—促銷收入	106,436	111,230
—信用卡手續費	46,513	63,701
利息收入	7,001	13,080
其他	25,962	34,576
	<u>554,783</u>	<u>585,911</u>

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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的利息開支總額	572,297	598,107
減：已資本化利息	(37,477)	(26,616)
	<u>534,820</u>	<u>571,491</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本集團：		
—當期—企業所得稅	132,942	175,635
—當期—土地增值稅	23,035	99,107
—遞延	3,645	2,189
	<u>159,622</u>	<u>276,931</u>

7. 股息

董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

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2022年6月30日止六個月母公司普通權益持有人應佔本期利潤人民幣100,202,000元(2021年：人民幣74,523,000元)及本期已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(截至2021年6月30日止六個月：5,140,326,000股)計算。

本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月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：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	1,011,758	1,281,165
91天至180天	373,646	92,249
181天至360天	135,380	82,567
360天以上	329,487	436,931
	<u>1,850,271</u>	<u>1,892,912</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

一. 宏觀經濟概覽

2022年上半年以來，國際形勢複雜嚴峻，世界經濟增長放緩態勢明顯。國內疫情多發散發，對經濟穩定運行也造成了較為嚴重的衝擊。根據國家統計局發佈數據，上半年國內生產總值(GDP)達到人民幣56.26萬億元，按不變價格計算，同比增長2.5%，增速放緩。上半年社會消費品零售總額達到人民幣21.04萬億元，同比下降0.7%，3月開始，全國各地陸續受疫情影響，同比出現下降趨勢，而6月份社會消費品零售總額則由降轉升，同比增長3.1%，體現疫情反彈得到有效控制，在高效統籌疫情防控和經濟社會發展的指導政策下，經濟穩定恢復的基礎得以鞏固，市場銷售水平得到邊際改善。

根據中華全國商業信息中心統計數據，2022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14.1%，而6月份零售額同比下降3.2%，降幅較上月收窄20.5個百分點，體現持續恢復的趨勢。整體來看，受疫情影響，接觸型、聚集型特徵明顯的餐飲消費降幅依然較大，商品零售增速仍未轉正。在消費趨勢方面，線上消費的佔比持續提升，與基本生活密切相關的超市等自助式零售業態和社區零售店的商品銷售增勢較好。

二. 運營情況回顧

截至2022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77.9%，含關聯方租賃建築面積比例達到84.4%。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2022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	15	20	48
建築面積(平方米)	218,173	294,982	1,043,668	1,541,576	3,098,399

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、 堅持專業化運營，推進精細化管理

報告期內，面對局部疫情的反覆衝擊以及複雜多變的內外部環境，本集團堅持夯實內功，在門店佈局、商品品類及服務、組織架構等方面持續進行提升和調整，進一步提升了組織的經營效率，提高了門店的管理能力，為公司未來的長遠發展奠定了良好的基礎。

報告期內，本集團繼續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。門店運營方面，本集團始終堅持提升存量項目的精細化管理能力，通過店鋪消費數據分析，合理根據客流量關注區域進行門店業態和品類的規劃佈局，提升門店的顧客吸引力，提高顧客在門店的停留時間和消費水平。

同時，本集團通過提升供應鏈效率，調整產品組合佈局，多方面強化產品競爭力。例如，自營化妝品，實現了線上線下庫存區分，更好賦能終端自營化妝品精細化管理以及減輕終端人員手工對賬壓力；開發自訂單自主採購系統，實現對自營化妝品訂貨及銷售資料的精確把控；全國8家經營高級化妝品的門店上線使用化妝品管理系統，顆粒度深入到單品層級，結合市場大資料人工智慧洞察生意增長機會，提升化妝品團隊工作效能。

本集團始終堅持以顧客為核心，聚焦顧客體驗的提升和顧客服務水平的改善。報告期內，本集團對門店顧客停車系統進行了功能優化，對部分門店的母嬰室、客服中心等顧客服務設施進一步改造升級。通過門店環境、體驗、商品和服務等多方面的加強，提升門店的產品競爭力和服務水平，向顧客呈現更具有吸引力的商業空間和生活內容。

2、以科技賦能積極推動服務升級和組織迭代

報告期內，本集團積極進取，不斷關注宏觀經濟和零售行業的發展趨勢，並通過有計劃的推進一系列數字化舉措，實現科技賦能，為本集團的長遠發展持續注入更多活力。

本集團的線下門店已全面推廣雲POS系統，通過多種移動支付方式全面取代傳統人工收銀，在線收銀亦通過集成會員積分、購物送券管理、電子發票等附加功能，提高運營效率，改善用戶體驗。此外，本集團已在部分門店開始推廣清潔機器人，有助於提高工作效率，延長工作時間和增加工作場景，在疫情期間也有助於減少人工接觸和傳播風險。

報告期內，本集團的門店—專櫃—供應商三位一體「小紅茂」商戶服務平台持續優化，提供包括實時獲取商品庫存、後台管理操作優化、物資商城優化等更新功能，進一步提升了商戶服務的便捷性、回款對賬的及時性，提升了商戶的滿意度和合作效率。

3、 線上業務持續升級，線上線下營銷互動，構建互聯互通全零售生態佈局

報告期內，本集團繼續以「數字零售、智慧商業」為目標，不斷開發與完善本集團的「茂悅薈」、「茂樂惠」等線上營銷APP，並通過微信公眾號、企業微信、抖音直播等數字化應用，持續拓展本集團線上業務佈局的深度和廣度。

本集團持續關注營銷活動的新形式、新渠道和新內容，針對當前經濟環境下消費升級與消費分層的趨勢特徵，積極研究差異化、潮流化、年輕化的品牌策略。此外，本集團堅持線上線下營銷的互動和創新，加強全渠道營銷活動的統籌聯動，實現線上線下雙向引流。報告期內，本集團持續將線下門店銷售向「茂樂惠」線上營銷APP進行深度融合，推進「茂悅薈」、「茂樂惠」等線上APP的功能打通和數據互連，實現商品線上線下同步上新。同時，本集團已經開始將部分線下門店的超市業務向在線平台進行整合，並持續進行後臺庫存管理的優化，實現供應端的庫存細化管理以及對線上線下庫存的實時監控。

報告期內，本集團旗下門店全面推進導購直播帶貨，各門店舉行營銷達波活動，推行整體營銷方案，提高跨商戶的營銷聯動，增強營銷活動的爆發力。同時，各門店增加在線APP的促點以提高拉新吸粉，在線平台亦持續進行功能優化升級，並不斷基於變化的市場趨勢和營銷動態推陳出新，開展創新的營銷活動及優化在線產品功能。「茂樂惠」微信小程序於報告期內共開展直播322場，總觀看人數超過100萬人次。目前，「茂樂惠」在售品牌超過300個，其中蘭蔻、SK-II、修麗可、海藍之謎等多個品牌在線售賣金額超過人民幣1,000萬元。2022年上半年，線上全平台銷售額達到人民幣2.71億元，其中，通過騰訊惠聚渠道銷售額達到人民幣2,086萬元，同比增長275%。

「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各個環節，實現了數據複盤和營銷成本的精細化分析。報告期內，本集團開始推廣企業微信作為鏈接會員、門店與品牌的新渠道，並取得了良好的會員互動效果。截至2022年上半年，本集團「茂悅薈」會員管理系統服務會員總人數達到1,641萬人，會員消費總金額達到人民幣27.44億元。

4、 穩步推進新門店建設，蓄力未來發展

報告期內，本集團穩步推進位於成都雙流的茂業時代廣場的開發工作，內部裝飾施工和招商工作正在緊密進行中，該項目預計於2022年9月底開業。該項目建築面積3.2萬平方米，營業面積約1.78萬平方米，致力於打造「為家而建」的社區型生活中心，項目目前招商情況良好，預計將100%滿鋪開業，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、本集團之附屬公司成都仁和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、 夯實資產質量，優化債務結構

報告期內，本公司全資附屬中兆投資管理有限公司（「中兆投資」）在公開市場上部分出售所持有的銀座集團股份有限公司（「銀座集團」，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：600858）的股份。有關詳情請參照本公司日期為2022年6月21日的公告。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2022年6月30日，本集團的有息負債在上年末的基礎上進一步降低，而財務費用則有所減少，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¹表現

序號	門店名稱	銷售所得	店齡 ² (年)	經營面積 (m ²)
		款項及租賃 收入總額 (人民幣千元)		
1	深圳華強北店	846,923	18.8	63,243
2	太原茂業天地店	506,963	7.6	252,882
3	光華店	356,904	12.6	67,914
4	深圳南山店	300,922	12.8	44,871
5	泰州第一百貨店	264,023	12.8	40,358
6	維多利商廈店	245,504	19.2	48,187
7	深圳東門店	230,559	25.3	40,710
8	淄博茂業時代廣場店	204,085	7.2	86,677
9	現代購物廣場店	145,721	15.7	36,926
10	維多利國際廣場店	137,723	13.8	83,969

註：

- 1 前十大門店為根據2022年上半年銷售所得款項及租賃收入總額排序。
- 2 店齡乃計算至2022年6月30日。

三. 未來展望

展望未來，經濟前景及零售業仍充滿著諸多不確定性及挑戰。後疫情時代，局部疫情此起彼伏，將持續影響經濟復甦進程。本集團對此保持高度關注，並將持續提升與新冠疫情共存的智慧及應變力。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，本集團將堅定科技賦能，針對後疫情時代線上線下消費業態的轉變，積極探索，勇於創新，持續推進數字化升級，開拓新的業務增長領域，實現線上線下業務的協同創新發展。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2022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4,962.5百萬元，較2021年同期降低了15.2%，主要是由於受宏觀經濟環境及國內新冠疫情影响，零售行業整體業績承壓，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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	3,541,652	4,422,302
直銷收入	784,416	903,466
租賃收入	636,420	523,197
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>4,962,488</u>	<u>5,848,965</u>

本集團2022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71.4%，直銷收入佔15.8%，租賃收入佔12.8%。截至2022年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣3,541.7百萬元，較2021年同期降低19.9%，直銷收入為人民幣784.4百萬元，較2021年下降13.2%，租賃收入為人民幣636.4百萬元，較2021年增長21.6%。

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		變動 (%)
	截至6月30日止六個月		
	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	
華東	767,984	833,022	-7.8%
華南	1,597,683	1,882,059	-15.1%
西南	734,806	868,480	-15.4%
北方	1,862,015	2,265,404	-17.8%
合計	<u>4,962,488</u>	<u>5,848,965</u>	<u>-15.2%</u>

截至2022年6月30日止六個月，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔27.7%(2021上半年：26.4%)，珠寶首飾佔22.8%(2021上半年：22.9%)，休閒運動佔11.4%(2021上半年：11.9%)，皮鞋皮具佔5.4%(2021上半年：6.2%)，化妝品佔17.1%(2021上半年：16.7%)，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15.6%(2021上半年：15.9%)。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣2,473.8百萬元，較去年同期的人民幣2,688.2百萬元減少了8.0%。收入減少的主要原因是由於新冠疫情在2022年上半年在國內多地散發，致使本集團各地門店有短期的閉店或縮短營業時間，造成門店經營收入的下降。此外，新冠疫情多地散發，各地政府採取不同程度的防控措施，亦影響了消費者的出行能力、心理預期及購房意願，對本集團的物業銷售造成了一定的影響。

其他收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣554.8百萬元，較去年同期的585.9百萬元減少了5.3%。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，於報告期內出現了一定程度的下降。

銷售成本

截至2022年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣1,022.5百萬元，較去年同期的人民幣1,117.3百萬元下降8.5%。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以及房地產銷售的成本，而銷售成本的下降幅度與收入的下降幅度基本一致。

僱員開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣245.5百萬元，較去年同期的人民幣226.8百萬元增加了8.3%。主要原因是由於本集團於2022年上半年進行組織結構調整帶來的與減員相關的一次性開支增加，以及部分發展中的酒店及物業項目的人工成本的增加。

折舊及攤銷

截至2022年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣540.7百萬元，較去年同期的人民幣537.4百萬元增加了0.6%，基本持平。

其他經營開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣493.7百萬元，較去年同期的人民幣518.7百萬元減少了4.8%。其他經營開支佔銷售所得款項及租金收入總額的比例由2021年上半年的8.9%上升至2022年上半年的9.9%。

其他收益及虧損

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益為人民幣70.0百萬元，較去年同期的人民幣103.1百萬元相比減少32.1%，減少的主要原因是本集團的投資物業錄得公允價值調整收益減少。

經營利潤

由於受到上述因素的綜合影響，本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得經營利潤為人民幣789.6百萬元，較去年同期人民幣968.0百萬元下降了18.4%。

融資成本

截至2022年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣534.8百萬元，較去年同期的人民幣571.5百萬元減少了6.4%。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，相應財務費用同比減少。

所得稅開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣159.6百萬元，較去年同期的人民幣276.9百萬元減少了42.4%。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。

2022年上半年淨利潤

基於上述原因，截至2022年6月30日止六個月：

- 2022年上半年淨利潤為人民幣85.9百萬元，較2021年同期人民幣107.2百萬元下降了19.8%。

流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,077.5百萬元，較2021年12月31日餘額人民幣1,197.1百萬元減少了人民幣119.6百萬元。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人民幣831.1百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流入為人民幣254.5百萬元，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78.9百萬元；
 - (ii) 出售物業、廠房及設備項目的現金流入人民幣19.7百萬元；

- (iii) 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378.7百萬元；
 - (iv) 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181.9百萬元；
 - (v) 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11.0百萬元；
 - (vi) 附屬公司向非控股股東支付股息的現金流出人民幣44.7百萬元；及
 - (vii) 已抵押銀行存款增加帶來現金流出人民幣197.2百萬元。
- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣1,176.6百萬元，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2,420.8百萬元；
 - (ii) 償還銀行貸款及其他借款產生現金流出人民幣2,953.6百萬元；
 - (iii) 利息支付而產生現金流出約人民幣368.8百萬元；
 - (iv) 租賃款項的本金和利息部分的現金流出約人民幣143.1百萬元；
 - (v) 來自同系附屬公司的借款產生現金流入約人民幣625.0百萬元；及
 - (vi) 償還同系附屬公司的借款產生現金流出約為人民幣756.8百萬元。

計息負債

本集團於2022年6月30日銀行借款總額以及公司債券約為人民幣13,782.0百萬元（2021年12月31日：人民幣14,314.9百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為27.0%及78.6%（截至2021年12月31日：分別為27.7%及80.6%）。

¹ 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

² 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2022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3,854.7百萬元、人民幣8,309.2百萬元、人民幣230.7百萬元、人民幣1,901.5百萬元及人民幣1,102.0百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、使用權資產、發展中物業及持有的附屬公司及金融資產的若干股份作抵押。

外匯風險

於報告期內，本集團錄得兌匯損失淨額約人民幣4.0百萬元。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2022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2022年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2021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2022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2022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2022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。

本公司核數師安永會計師事務所已將初步公佈所載有關本集團截至2022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。本公司核數師安永會計師事務所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，本公司核數師安永會計師事務所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2022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，2022年8月18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。