

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2024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4,524.5百萬元
- 銷售所得款項為人民幣3,363.7百萬元，同比下降13.4%
- 租賃收入總額為人民幣632.9百萬元，同比增長14.1%
- 經營收入總額為人民幣3,018.3百萬元，同比增長7.1%
- 淨利潤為人民幣115.6百萬元，同比增長20.3%
- 期內每股基本盈利為人民幣2.0分，董事會不建議就截至2024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2024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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3.1	2,493,460	2,249,230
其他收入	4	<u>524,869</u>	<u>570,196</u>
經營收入總額		3,018,329	2,819,426
商品及房地產銷售成本		(1,192,089)	(990,605)
僱員開支		(205,072)	(204,935)
折舊及攤銷		(494,445)	(510,368)
短期租賃及低價資產租賃開支		(4,853)	(1,507)
其他經營開支		(522,441)	(493,331)
其他收益及虧損		<u>29,449</u>	<u>90,606</u>
經營利潤		628,878	709,286
融資成本	5	(347,242)	(486,918)
應佔一間聯營公司投資之虧損及減值		<u>(21,291)</u>	<u>(12,595)</u>
所得稅前利潤		260,345	209,773
所得稅費用	6	<u>(144,786)</u>	<u>(113,725)</u>
本期利潤		<u>115,559</u>	<u>96,048</u>

中期簡明綜合損益表(續)

截至2024年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023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	100,935	83,501
	非控股股東權益	<u>14,624</u>	<u>12,547</u>
		<u>115,559</u>	<u>96,048</u>
溢利歸屬於本公司權益持有人的每股收益			
	基本	<u>人民幣2.0分</u>	<u>人民幣1.6分</u>
	攤薄	<u>人民幣2.0分</u>	<u>人民幣1.6分</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
本期利潤	<u>115,559</u>	<u>96,048</u>
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重新分類至損益的其他全面 收益／(虧損)：		
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>1,693</u>	<u>(36,475)</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的公允價值變動	<u>(457,054)</u>	<u>(14,208)</u>
所得稅影響	<u>114,172</u>	<u>3,552</u>
除稅後其他全面虧損	<u>(341,189)</u>	<u>(47,131)</u>
全面(虧損)／收益總額	<u>(225,630)</u>	<u>48,917</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	<u>(240,697)</u>	<u>31,918</u>
非控股股東權益	<u>15,067</u>	<u>16,999</u>
	<u>(225,630)</u>	<u>48,917</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
附註		
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,896,967	7,554,770
投資物業	21,822,172	21,806,780
使用權資產	4,814,868	4,972,486
商譽	1,260,531	1,260,531
其他無形資產	23,131	27,778
於一間聯營公司的投資	132,149	153,440
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	280,029	756,773
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	10,279	9,650
預付款項	98,280	116,099
抵押存款	21,060	–
遞延所得稅資產	933,195	852,983
	<u>37,292,661</u>	<u>37,511,290</u>
流動資產		
存貨	251,120	289,292
持有待售已落成物業	2,269,867	1,856,508
發展中物業	4,374,855	5,792,874
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	7,654	21,826
應收貿易款項及票據	9 27,835	26,810
預付款項及其他應收款項	2,425,962	2,576,417
抵押存款	178,601	245,519
現金及現金等價物	715,912	722,822
	<u>10,251,806</u>	<u>11,532,068</u>
總資產	<u>47,544,467</u>	<u>49,043,358</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於2024年6月30日

		2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付貿易款項及票據	10	1,453,535	1,458,160
合同負債、已收按金、 應計費用和其他應付款項		12,963,467	8,635,553
計息銀行借款		5,545,505	6,938,555
租賃負債		302,457	296,821
應付所得稅		419,471	434,998
應付股息		467	465
		<u>20,684,902</u>	<u>17,764,552</u>
流動負債淨額		<u>(10,433,096)</u>	<u>(6,232,484)</u>
總資產減流動負債		<u><u>26,859,565</u></u>	<u><u>31,278,806</u></u>
非流動負債			
計息銀行借款		5,607,238	4,858,605
租賃負債		1,338,131	1,471,041
遞延稅項負債		4,256,184	4,302,304
其他應付款項		107	4,720,243
退休福利撥備		4,123	4,123
		<u>11,205,783</u>	<u>15,356,316</u>
總負債		<u><u>31,890,685</u></u>	<u><u>33,120,868</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於2024年6月30日

	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023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		
股本	460,153	460,153
儲備	<u>12,707,080</u>	<u>12,982,811</u>
	13,167,233	13,442,964
非控股股東權益	<u>2,486,549</u>	<u>2,479,526</u>
權益總額	<u>15,653,782</u>	<u>15,922,490</u>
權益及負債合計	<u><u>47,544,467</u></u>	<u><u>49,043,358</u></u>

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（「**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（「**直接控股公司**」）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2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表（「**中期財務報表**」）以人民幣（「**人民幣**」）呈報，並於2024年8月16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2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表（「**2023年財務報表**」）一併閱讀，該等年度綜合財務報表乃根據國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）編製。

於2024年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣10,433,096,000元，於未來12個月到期的流動銀行貸款為人民幣5,545,505,000元及應付同系附屬公司及直接控股公司（該等公司由最終控股股東控股）款項的流動結餘人民幣6,531,678,000元。本集團償還到期債務的能力很大程度上倚賴其未來經營現金流量、其續借銀行借款以及最終控股股東的持續財務支持的能力。

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) 本集團於未來12個月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、同系附屬公司及直接控股公司已承諾，自2024年6月30日起的未來12個月內，為本公司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中期財務資料乃屬適當。

2.2 會計政策

本中期財務資料採納的會計政策與2023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2024年1月1日起生效的經修訂國際財務報告準則除外。所得稅費用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

本集團已應用自2024年1月1日開始的財務期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及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。

(b) 尚未採納的新準則、經修訂準則及詮釋

多項新訂準則、經修訂準則及詮釋均已頒佈，並於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟本集團尚未提早採納。

		自下列日期 或之後開始 的年度期間 生效
國際會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可兌換性	2025年1月1日
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	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號	於財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號	無公共責任的附屬公司：披露事項	2027年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或注資	待釐定

本集團將於生效時採納上述新訂或經修訂準則、現有準則之修訂本及詮釋。管理層已進行初步評估，預期於採納該等準則、經修訂準則及現行國際財務報告準則的詮釋後不會對本集團財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

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	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
客戶合同收入		
特許專櫃銷售佣金	303,859	383,310
直接銷售	691,236	823,121
物業銷售	664,624	302,355
其他收入		
商鋪租金收入	322,449	284,253
投資物業租賃收入	368,230	323,086
其他	143,062	133,105
	<u>2,493,460</u>	<u>2,249,230</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。

本集團全部收入產生自中國大陸市場。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2024年6月30日止期間 (未經審核)				
分部收入：				
銷售予外部客戶	1,630,277	721,657	141,526	2,493,460
其他收入	495,484	23,313	6,072	524,869
商品及房地產銷售成本	(659,307)	(504,647)	(28,135)	(1,192,089)
僱員開支	(145,979)	(13,632)	(45,461)	(205,072)
折舊和攤銷	(424,164)	(45,172)	(25,109)	(494,445)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(4,654)	(2)	(197)	(4,853)
其他經營開支	(412,050)	(54,391)	(56,000)	(522,441)
其他收益及虧損	54,941	(25,246)	(246)	29,449
經營利潤／(虧損)	534,548	101,880	(7,550)	628,878
融資成本	(177,093)	(170,149)	–	(347,242)
應佔一間聯營公司投資的虧損及減值	(21,291)	–	–	(21,291)
除所得稅前分部利潤／(虧損)	336,164	(68,269)	(7,550)	260,345
所得稅費用	(82,445)	(62,331)	(10)	(144,786)
本期分部利潤／(虧損)	253,719	(130,600)	(7,560)	115,559
歸屬於：				
母公司權益持有人	222,926	(114,482)	(7,509)	100,935
非控股股東權益	30,793	(16,118)	(51)	14,624
	253,719	(130,600)	(7,560)	115,559
其他分部信息：				
綜合全面損益表中確認的預期信貸虧損	(69,346)	–	–	(69,346)
於一間聯營公司的投資減值	(17,244)	–	–	(17,244)
於報告期末於一間聯營公司的投資	132,149	–	–	132,149
資本支出*	(12,073)	(142,585)	(5,358)	(160,016)

* 資本支出包括物業、廠房及設備、土地租賃預付款、投資物業、發展中物業以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2023年6月30日止期間(未經審核)				
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
商品及房地產銷售成本	(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)
短期租賃及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)
其他收益及虧損	98,257	(7,505)	(146)	90,606
經營利潤	646,022	56,342	6,922	709,286
融資成本	(256,313)	(230,605)	–	(486,918)
應佔一間聯營公司投資的虧損及減值	(12,595)	–	–	(12,595)
除所得稅前分部利潤／(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)	285,162	(196,150)	7,036	96,048
歸屬於：				
母公司權益持有人	252,027	(173,200)	4,674	83,501
非控股股東權益	33,135	(22,950)	2,362	12,547
	285,162	(196,150)	7,036	96,048
其他分部信息：				
綜合損益表中確認的預期信貸虧損	(30,258)	–	–	(30,258)
商譽減值	(9,818)	–	–	(9,818)
於一間聯合公司的投資減值	(8,026)	–	–	(8,026)
於報告期末於一間聯營公司的投資	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、投資物業、發展中物業以及其他無形資產的增加。

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90%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	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
來自供應商和特許專櫃的收入		
— 行政管理費收入	347,889	337,852
— 促銷收入	88,120	94,941
— 銷售手續費	39,207	42,864
利息收入	4,833	2,235
政府補助*	—	57,980
其他	44,820	34,324
	<u>524,869</u>	<u>570,196</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	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸及其他應付款項利息	340,786	463,153
租賃負債利息	54,101	64,170
產生的利息支出總額	394,887	527,323
減：資本化利息	(47,645)	(40,405)
	<u>347,242</u>	<u>486,918</u>

6. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
集團：		
當期所得稅：		
— 企業所得稅	106,971	86,239
— 土地增值稅	48,544	15,883
遞延所得稅	(10,729)	11,603
當期稅款總額	<u>144,786</u>	<u>113,725</u>

7. 股息

董事會不建議就截至2024年6月30日止六個月派發中期股息（截至2023年6月30日止六個月：無）。

2023年末期股息人民幣35,034,000元於2024年5月7日獲本公司年度股東大會批准，並於2024年5月31日派付。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔期間利潤人民幣100,935,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣83,501,000元）及期間已發行5,140,326,000股（截至2023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2024年及2023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

於報告期末，根據發票日期對應收貿易款項及票據的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	18,799	17,355
91至180天	233	314
181至360天	113	5,977
360天以上	25,906	20,382
	45,051	44,028
減：減值撥備	(17,216)	(17,218)
	<u>27,835</u>	<u>26,810</u>

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：

	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	937,842	869,889
91至180天	140,457	124,863
181至360天	132,961	90,068
360天以上	242,275	373,340
	<u>1,453,535</u>	<u>1,458,160</u>

應付貿易款項不計息並通常在90天內結清。

管理層討論及分析

一. 宏觀經濟概覽

2024年上半年，我國經濟總體平穩運行，穩中有進，生產增長，需求、投資與消費端仍在持續恢復中，居民消費價格總體平穩。宏觀經濟增速同比略有回落，不及市場預期，整體運行雖有波動，勢仍向好。據國家統計局數據，2024年上半年中國內地的生產總值(GDP)達人民幣61.68萬億元，按不變價格計算，同比增長5.0%；分季度看，一季度國內生產總值同比增長5.3%，二季度增長4.7%，環比增長0.7個百分點。

在社會全面恢復常態化運行的當下，我國總體消費市場正在緩步回溫，各行業、各業態及各品類正在陸續實現不同程度的恢復。上半年整體社會消費零售總額達到人民幣約23.6萬億元，同比增長3.7%，增速較1-5月下滑0.4個百分點。從消費類型看，1-6月份，商品零售同比增長3.2%至人民幣20.97萬億元，餐飲同比增長7.9%至收入人民幣2.6萬億元。從消費方式看，1-6月全國網上零售7.0萬億，同比增長9.8%，實物商品網上零售同比增長8.8%至人民幣5.95萬億元，其中吃、穿、用類商品分別增長17.8%、7%、7.8%。上半年，線下零售整體看來，服務類消費好於商品類消費。業態上看，限額以上零售業單位中便利店、專業店、超市銷售同比增長，百貨、品牌專賣店的消費承壓，餐飲及服務體驗類業態延續了較好增勢。從商品品類上看，生活類、家用電器、糧油食品類銷售同比增長，服裝類、日用品類、傳統服飾、化妝品類、黃金珠寶類消費承壓。總體而言，需求尚待回溫，消費者更趨理性而務實，餐飲、體驗消費、休閒、戶外運動、經濟實用及生活必須品類消費獲青睞。

綜合而言，我國經濟整體平穩運行，雖短期有波伏，但行穩以致遠。隨著國家積極的經濟政策逐步加深，效應逐漸顯現，下半年國內經濟將預期鞏固回升向好，經濟增速將有望拾階而上，消費者信心及購買力有望進一步恢復增強。

二. 運營情況回顧

截至2024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、濟南和荷澤；河北秦皇島及保定；遼寧沈陽及錦州；山西太原；以及內蒙古呼和浩特和包頭。截至2024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、濟南、荷澤、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、沈陽、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、於復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，本集團的經營情況逐步恢復，實現了可持續的健康發展。

主要經營亮點

1. 緊跟市場及需求的變化，深化門店升級、推進商品精細化管理，提升品牌和品質

報告期內，本集團在社會全面恢復常態化運行的大環境下，銳意感知市場脈搏、緊抓市場機遇，聚焦主營業務，持續貼近市場變化，緊抓消費者需求，通過全方位的調優升級，不斷強化全國門店運營價值。報告期內，集團持續深化門店升級，增強商品精細化管理、提升品質與品牌升級、優化業態等方面來實現集團業務模式的與時俱進，經營體系的完善，持續踐行集團高質量的發展路線，實現集團的穩定發展及銳意進取。

報告期內，一方面，本集團以顧客需求為嚮導，以強化集團持續經營能力為目標，於全國門店持續推進商品精細化管理，從品質、品牌、品類組合、管理及服務上全方位整合創新、汰舊換新，以契合不斷演變的消費風尚。核心品類佈局上，集團側重甄選兼具市場熱度、成熟度、性價比及具品牌潛力的消費品類，同時增強推進連鎖品牌、旗艦店及首店的引入合作及發展全國戰略聯盟。另一方面，本集團持續深化各門店經營結構的調整、實施商品精細化運營、積極提升品牌及品質的升級，進一步夯實集團的持續競爭力。報告期內，品類銷售上，本集團的華強北店作為本集團化妝品銷售明星店，持續保持良好的銷售業績及受消費者的青睞；同時，期內秦皇島茂業天地化妝品銷售勢頭表現良好，實現總銷售額達人民幣30.92百萬，持續保持增長的趨勢。品牌進駐上，西南區域店進駐了華為旗艦店、優衣庫、UR等品牌；秦皇島茂業天地店增加引入了KKV集合店、米村拌飯、西塔老太太等品牌；太原茂業天地門店亦增加了Nike 1200店鋪、lululemon等品牌的進駐。隨著集團於品牌、品質、場景打造、商品組合精細化、鋪位佈局精準化等方面的持續優化及提升，部分重點門店於2024年上半年均實現了客流及業績的雙向增長，如秦皇島茂業天地店，太原茂業天地等。

同時，本集團緊跟市場與需求的轉變，通過對招商運營策略與業態的調整，緊抓消費契機，實施一店一策管理策略，努力提高集團的運營成效。報告期內，本集團持續推進對全國重點門店的調改升級、科學規劃及精準鋪位佈局、加強精細化運營，有效地賦能招商運營成效。例如，秦皇島茂業天地店經營區域為餐飲業態實施了擴容，增設引入了三十六個熱門品牌進駐，並因地制宜實施大鋪轉小鋪策略，實現了豐富業態的同時，提升了坪效及收益。在業態佈局上，集團一方面延續引入如國潮品牌、輕奢戶外運動品牌、網紅、夜經濟消費品類等高需求業態的進駐；同時，增加了高性價比、經濟實用及親民的消費品類的合作與進駐，緊跟新時代的消費趨向。

此外，報告期內，集團通過精細化管理實施外調內控，對服務、商品的供應鏈等運營環節實施精準優化、精減、去重減繁，從而實現集團降本增效、提升集團運營效益的成效。例如，嘗試適度的商品及服務自營、供應鏈條中減少中間商、技術上尋求創新、適度應用AI技術等。由此，在此乍暖還寒的大環境下，提升集團整體效率與效益的同時，進一步的增強集團營運能力及與時俱進的適應力。

2. 深化聯營轉租賃及購物中心化戰略，業態優化升級，提升運營價值

報告期內，本集團堅持以業績為導向，持續推進門店的聯營轉租賃及購物中心化戰略，堅持業態的轉型迭代、不斷賦能運營成效。一方面，集團在各門店持續進行業態優化升級，著重增加體驗業態的配比，如餐飲、休閒、娛樂、文化等體驗屬性消費、社交屬性配套等熱門消費品類以契合新時代下消費者偏好的轉變，同步夯實了聯轉租的戰略成效。另一方面，集團持續深化百貨向購物中心的轉型，在全國重點門店通過打造多元業態，提供更多體驗服務設施及內容、配備多元的購物場景、調整空間佈局，強化運營管理品質來賦予顧客更多的體驗及情感價值，實現穩定和吸引客流的同時提高顧客到店及駐店率。

2024年上半年，本集團的太原茂業天地店、秦皇島茂業天地、山東淄博茂業時代廣場店、茂業摩爾城店及無錫購物中心店均是本集團聯營轉租賃及購物中心化戰略實施成效的部分經典實例。從業績表現看，2024年上半年度，集團的總體租金收入較同期錄得14.1%的增長，部分門店之租金及綜合毛利亦實現了一定幅度的提升。

3. 完善數字化建設，發掘業務新增長點，持續深化營銷渠道佈局

報告期內，本集團持續完善與拓展數字化業務平台，發掘營銷新增長點，積極佈局電商渠道，通過線上線下深度融合，實現多渠道一體化運營。以業績為導向，客戶需求為中心，本集團通過線上平台「茂樂惠」、抖音、小紅書、微信小程序等多種應用生態充分獲取公域及私域流量，抓住消費契機，結合多種營銷組合方式積極開展全品類的線上零售及關聯業務支持；同時，「茂悅薈」作為本集團一站式會員服務管理平台，為線上線下會員提供全面的消費及服務支持，旨在保持與客戶持續及全週期的互動提升消費體驗感；同時，其多元數據化分析功能助力集團為客戶提供更精準的服務，整體提升銷售效益。

就運營推廣而言，本集團持續關注市場營銷活動的發展新趨向，敏於捕抓各主流新模式、新渠道及內容的更替迭代，迅速分析、調整及創新營銷組合戰略應對市場挑戰，積極保持競爭優勢。報告期內，居民消費降級明顯、商品同質化競爭加劇，電商銷售進入存量及價格博弈時代。集團通過加強於各渠道推廣「茂樂惠」線上商城及「茂悅薈」會員管理平台，如通過微信、抖音、小紅書、公眾號等渠道，集中優勢銷售資源以線下門店自營和聯營全品類貨品展開線上線下的同步上新與組合銷售，達到全渠道營銷的統籌聯動、線上線下的雙向引流及降本增效的運營成效。

2024年上半年，化妝品線上銷售品類仍保持一貫良好勢頭，如蘭寇、雅詩蘭黛、資生堂、海藍之迷等品牌銷售額超千萬，二十多個品牌銷售超百萬。同時，「茂樂惠」官網小程序，「雲包店」項目上半年吸引了多個品牌，開展了12場「雲包店」，爭取了近200萬廣告投放，小程序帶來了2,404萬成交總額；抖音直播平台，在期內加強了自播業務板塊，其中每日專櫃自播最高日銷達2.3萬，期間爆款新品阿瑪尼唇釉的單日最高銷量500支以上；小紅書為本年度新增銷售平台，團隊通過挖掘品牌與達人契機，秉承降本增效的理念，創設了品牌+商場+明星達人合作的新模式，並在與朵梵的首次合作里，創下單日單場成交超60萬的業績；2024年上半年，「茂樂惠」全平台銷售額達人民幣1.05億，新增會員6.6萬人，新會員轉化率17%，存量會員消費較去年同期呈現增長。

「茂悅薈」會員管理系統作為本集團與顧客間保持持續及全週期互動的溝通平台，承載著融合線上線下全渠道營銷的服務與功能。報告期內，「茂悅薈」對線上線下的會員服務與管理進行了深度的完善與優化，門店會員運營關於用戶滿意度調查顯示，對「茂悅薈」功能無差評，達到了進一步提升用戶的體驗感、增強了用戶黏性及促進業務的增長成效。期間重點深化，如持續的功能更新和界面優化、停車繳費功能進一步完善、會員等級自動升級管理、會員積分、券類及會員營銷活動換兌功能的強化等。報告期內，「茂悅薈」會員管理系統新增會員人數45.46萬人，截止於2024年6月30日，「茂悅薈」服務會員總人數達到1,836萬人，會員消費總金額達人民幣1,780百萬元。

4. 先立後破，穩中創新，蓄力未來

報告期內，集團立足主業，全方位的調改升級全國門店，堅持百貨購物中心化、積極探索打造新零售業態、一店一策精準營銷、不斷提升運營品質，持續鞏固及提升集團競爭力。本集團秦皇島茂業天地店完成改造拓店升級，全國多店融合在地文化，以重塑商業空間藝術、創意佈局等賦能業態創新、購物中心化的轉型，提升顧客體驗感與購物滿意度以契合消費轉型新風尚。

2024年3月，成都鹽市口茂業天地北區的重建項目總體概念設計方案已獲得成都市國土空間規劃委員會建築與景觀藝術專業委員會審議通過。後續，公司將繼續積極穩步的推進項目建設進程。

前十大門店¹表現

序號	門店名稱	銷售所得款項 及租賃收入	店齡 ² (年)	經營面積 (平方米)
		總額 (人民幣千元)		
1	深圳華強北店	713,498	20.8	63,243
2	太原茂業天地店	405,614	9.6	252,882
3	光華店	270,174	14.6	67,914
4	茂業商廈店	235,964	21.2	48,187
5	深圳南山店	229,554	14.8	44,871
6	淄博茂業時代廣場店	201,141	9.2	86,677
7	泰州第一百貨店	188,498	14.8	40,358
8	現代購物廣場店	153,081	17.7	36,926
9	秦皇島金都店	152,153	15.8	46,610
10	茂業摩爾城店	127,540	10.6	131,987

註：

- 1 前十大門店為根據2024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2024年6月30日。

三. 未來展望

展望2024年下半年，儘管外部環境仍然復雜多變，國內經濟面臨一些困難與挑戰，但隨著國家積極經濟政策效應的持續釋放，內需與消費將持續溫和回升，服務性消費將預期快速修復，國內經濟回升向好的基本態勢不變。商業的迭代，行業的競爭是商業運行的本質，面對市場的挑戰和轉變，集團始終保持初心，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。本集團將緊抓市場發展趨勢，全方位、多維度的保持與時俱進的升級與調整、納新吐故、提升精細化運營，持續夯實集團內核實力，保持良好的可持續發展力以迎接新一輪的發展機遇。同時，本集團將持續建設及完善數智化建設，堅定與科技的融合及創新、持續探索及開拓數字化運營新模式、挖掘業務新增長點，增強線上線下業務一體化融合，提升集團運營效率及效益，打造多元數字化業務生態，為集團迎接時代的新機遇，新賽道不斷賦能。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2024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3,996.7百萬元，較2023年同期下降9.9%，主要是經營模式逐步由百貨直銷及特許專櫃向購物中心租賃業態轉型影響，本集團同店銷售所得款項及租賃收入為人民幣3,965.5百萬元，較2023年下降9.9%。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	2,672,507	3,059,861
直銷收入	691,236	823,121
租賃收入	<u>632,909</u>	<u>554,897</u>
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>3,996,652</u>	<u>4,437,879</u>

本集團2024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66.9%，直銷收入佔17.3%，租賃收入佔15.8%。截至2024年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣2,672.5百萬元，較2023年同期下降12.7%，直銷收入為人民幣691.2百萬元，較2023年同期下降16.0%，租賃收入為人民幣632.9百萬元，較2023年同期增長14.1%。

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
華東	629,295	678,792
華南	1,238,975	1,468,715
西南	442,010	525,993
北方	1,686,372	1,764,379
合計	<u>3,996,652</u>	<u>4,437,879</u>

截至2024年6月30日止六個月，服裝銷售（包括男裝、女裝）佔27.2%（2023上半年：25.7%），珠寶首飾佔19.0%（2023上半年：22.5%），休閒運動佔13.5%（2023上半年：12.7%），皮鞋皮具佔6.0%（2023上半年：6.1%），化妝品佔20.1%（2023上半年：20.3%），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14.2%（2023上半年：12.7%）。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的主營業務收入為人民幣2,493.5百萬元，較去年同期的人民幣2,249.2百萬元增加了244.3百萬元。收入增加的主要原因是受地產項目交付進度差異影響，本期確認物業交付收入增加人民幣362.3百萬元。

其他收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣524.9百萬元，較去年同期的人民幣570.2百萬元減少人民幣45.3百萬元。其他收入減少主要是去年同期收到北站拆遷獎勵58.0百萬元，本期無此類收入。

已售商品及物業成本

截至2024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1,192.1百萬元，較去年同期的人民幣990.6百萬元增加20.3%。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，本期由於房地產銷售成本的增加，致使整體已售商品及物業成本有所增加。

僱員開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣205.1百萬元，較去年同期的人民幣204.9百萬元增長了0.1%，基本持平。

折舊及攤銷

截至2024年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣494.4百萬元，較去年同期的人民幣510.4百萬元下降了3.1%，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2024年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣522.4百萬元，較去年同期的人民幣493.3百萬元增長了5.9%。其他經營開支的增加主要由於本期本集團計提的預期信用減值損失同比增加。

其他收益

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益為人民幣29.4百萬元，較去年同期的人民幣90.6百萬元相比下降了67.5%，主要由於本集團投資性房地產公允價值變動收益同比下降。

經營利潤

截止2024年06月30日止六個月，本集團的經營利潤為人民幣628.9百萬元，較2023年同期人民幣709.3百萬元下降11.3%。主要原因為(i)本期集團計提的預期信用減值損失同比增加；及(ii)本集團本期投房公允價值變動收益同比減少；剔除上述因素影響，本集團經營毛利兩期持平。

融資成本

截至2024年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣347.2百萬元，較去年同期的人民幣486.9百萬元減少了28.7%。主要原因為(i)本年度計息負債的規模有所減少；(ii)計息負債融資利率略有下降；及(iii)本期茂業商廈向茂業集團及崇德物業的借款利息減少。

所得稅費用

截至2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣144.8百萬元，較去年同期的人民幣113.7百萬元增加27.3%。所得稅增加主要由於本期間經營利潤總額及土地增值稅增加所致。

2024年上半年淨利潤

基於上述原因，截至2024年6月30日止六個月：

- 2024年上半年淨利潤為人民幣115.6百萬元，較2023年同期增長了20.3%。

流動資金及財務資源

於2024年6月30日，本集團的流動負債淨額如中期簡明綜合財務報表附註2.1所載約為人民幣10,433,096,000元。

於2024年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣715.9百萬元，較2023年12月31日餘額人民幣722.8百萬元減少了人民幣6.9百萬元。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891.0百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣22.4百萬元，其中主要包括：
 - (i) 購買物業、廠房及設備的現金流出總額人民幣62.6百萬元；
 - (ii) 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82.7百萬元；
 - (iii) 出售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99.5百萬元；
 - (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19.1百萬元；及
 - (v) 收到以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和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股息合計人民幣4.6百萬元；及

- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣875.6百萬元，其中主要包括：
- (i) 新增銀行貸款增加現金流入人民幣2,993.1百萬元；
 - (ii) 償還銀行貸款而產生現金流出人民幣3,637.5百萬元；
 - (iii) 利息支付而產生現金流出約人民幣312.9百萬元；
 - (iv) 納入新租賃準則的租金支出約人民幣136.0百萬元；
 - (v) 向同系附屬公司借款而產生淨現金流入約人民幣271.3百萬元；及
 - (vi) 茂業國際控股有限公司分配股東股利人民幣35.0百萬元。

計息負債

本集團於2024年6月30日銀行借款總額為人民幣11,152.7百萬元（2023年12月31日：人民幣11,797.2百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為23.5%及66.7%（截至2023年12月31日：分別為24.1%及69.6%）。

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

抵押資產

於2024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3,549.4百萬元、人民幣10,120.3百萬元、人民幣1,342.2百萬元及人民幣178.8百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、發展中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0.8百萬元。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2024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2024年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2023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2024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2024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

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2024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，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2024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羅兵咸永道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)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2024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，2024年8月16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。