

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績

摘要

- 銷售所得款項總額為人民幣5,735.6百萬元，與去年同期相比上升23.9%
- 經營收入總額達到人民幣2,288.2百萬元，與去年同期相比上升11.1%
- 折舊及攤銷前經營利潤(除折舊、攤銷、融資成本、所得稅及其他收益及虧損前淨利潤)為人民幣873.8百萬元，與去年同期相比增長26.9%
- 淨利潤為人民幣47.9百萬元；剔除非經營性損益的影響，淨利潤為人民幣105.4百萬元，較去年同期下降47.4%，最主要的原因是融資成本增加
- 期內每股基本盈利為人民幣0.4分，董事會不建議就截至2016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2016年6月30日止六個月之未經審核綜合中期業績。未經審核之綜合中期業績已經本公司核數師安永會計師事務所及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期簡明綜合損益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	1,802,628	1,639,004
其他收入	5	485,588	419,758
經營收入總額		2,288,216	2,058,762
銷售成本		(632,116)	(693,266)
僱員開支		(238,380)	(197,515)
折舊及攤銷		(331,168)	(206,572)
經營租金開支		(110,229)	(100,648)
其他經營開支		(445,539)	(373,025)
其他(虧損)/收益		(78,900)	158,726
經營利潤		451,884	646,462
融資成本	6	(306,265)	(136,790)
應佔聯營公司損益		11,833	(5,968)
除稅前利潤		157,452	503,704
所得稅	7	(109,565)	(182,748)
本期利潤		47,887	320,956
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		18,430	316,701
非控股股東權益		29,457	4,255
		47,887	320,956
母公司權益持有人應佔每股盈利	8	人民幣0.4分	人民幣6.1分
基本		人民幣0.4分	人民幣6.1分
攤薄		人民幣0.4分	人民幣6.1分

中期簡明綜合全面收益表
截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本期利潤	<u>47,887</u>	<u>320,956</u>
期後將被重分類至損益表的其他全面收益：		
確認為可供出售權益投資減值損失	3,640	—
公允價值變動	(350,934)	292,785
處置子公司部分權益而無失去控制權	—	470,494
可供出售權益投資投資重估	—	5,964
所得稅影響	<u>86,823</u>	<u>(192,310)</u>
	(260,471)	576,933
界定福利退休計畫	<u>626</u>	<u>—</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>(25,012)</u>	<u>2,328</u>
除稅後其他全面收益	<u>(284,857)</u>	<u>579,261</u>
除稅後全面收益總額	<u>(236,970)</u>	<u>900,217</u>
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	(265,778)	895,962
非控股股東權益	<u>28,808</u>	<u>4,255</u>
	<u>(236,970)</u>	<u>900,217</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2016年6月30日

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015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	12,820,080	7,143,817
投資物業	982,455	942,607
土地租賃預付款項	6,687,877	4,254,138
商譽	1,592,664	283,934
其它無形資產	51,468	57,405
於聯營公司投資	2,524,093	2,337,550
可供出售權益投資	1,354,059	1,526,180
預付款項	416,475	1,121,792
遞延稅項資產	567,381	489,059
非流動資產總額	<u>26,996,552</u>	<u>18,156,482</u>
流動資產		
存貨	278,553	195,689
持有待售物業	1,290,886	1,294,965
發展中物業	8,125,828	7,165,604
按公允值計入損益的權益投資	223,014	250,535
應收貿易賬款	39,378	20,703
預付款及其他應收款項	2,725,224	1,861,797
應收貸款	106,123	12,219
已抵押存款	241,852	59,488
現金及現金等價物	1,211,879	1,248,868
流動總資產	<u>14,242,737</u>	<u>12,109,868</u>
流動負債		
應付貿易款項及票據	9 2,466,597	2,027,391
已收按金、應計費用及其它應付款項	9,183,519	5,187,172
計息銀行貸款及其它借款	9,663,054	7,793,180

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2016年6月30日

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應付所得稅	218,503	386,918
應付股利	25,489	433
流動負債總額	<u>21,557,162</u>	<u>15,395,094</u>
流動負債淨額	<u>(7,314,425)</u>	<u>(3,285,226)</u>
總資產減流動負債	<u>19,682,127</u>	<u>14,871,256</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其它借款	8,754,558	5,122,863
遞延稅項負債	2,120,716	1,223,440
其他長期負債	10,930	1,893
退休福利	7,498	8,052
非流動負債總額	<u>10,893,702</u>	<u>6,356,248</u>
資產淨額	<u>8,788,425</u>	<u>8,515,008</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	460,270	460,270
可換股債券權益	55,538	55,538
其他儲備	6,687,431	6,927,159
	<u>7,203,239</u>	<u>7,442,967</u>
非控股股東權益	<u>1,585,186</u>	<u>1,072,041</u>
權益總額	<u>8,788,425</u>	<u>8,515,008</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位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, 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(統稱為「本集團」)主要於中國大陸地區從事百貨店經營及管理 and 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京群島的Maoye Department Store Investment Limited和MOY International Holdings Limited。

2. 編製基準

截至2016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的所有資訊和披露，因此閱讀時應結合集團截至2015年12月31日止年度的財務報表。

3. 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分開管理。三種業務分部的詳情概述如下：

- (a) 百貨店分部的經營包括特許專櫃，商品直銷，以及用於向第三方出租百貨經營商用物業；
- (b) 物業發展分部，主要從事開發、銷售商用與住宅物業，以及出租除百貨經營外的商用物業；及
- (c) 「其他」分部，主要包括本集團酒店經營及提供配套服務以及廣告。

公司管理層對各經營分部業績分別進行監控以用作分配資源及評估績效的決策。分部績效是基於可報告分部的歸屬於母公司權益持有人之利潤進行評估。

分部間銷售及轉讓是參照當時主要市價銷售給第三方所使用的銷售價格進行的。

	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
截至2016年6月30日止期間				
分部收入				
銷售給外部客戶	1,637,866	144,675	20,087	1,802,628
其他收入	466,045	4,921	14,622	485,588
銷售成本	(547,103)	(84,993)	(20)	(632,116)
僱員開支	(206,616)	(22,563)	(9,201)	(238,380)
折舊及攤銷	(311,222)	(14,121)	(5,825)	(331,168)
經營租金開支	(108,497)	(1,562)	(170)	(110,229)
其他經營支出	(398,701)	(39,176)	(7,662)	(445,539)
其他損益	(55,615)	(23,633)	348	(78,900)
經營利潤／(虧損)	476,157	(36,452)	12,179	451,884
融資成本	(156,683)	(149,582)	—	(306,265)
應佔聯營公司損益	11,833	—	—	11,833
除稅前分部利潤／(虧損)	331,307	(186,034)	12,179	157,452
所得稅支出	(103,623)	(4,974)	(968)	(109,565)
本期分部利潤／(虧損)	<u>227,684</u>	<u>(191,008)</u>	<u>11,211</u>	<u>47,887</u>
歸屬於：				
母公司權益持有人	198,007	(191,008)	11,431	18,430
非控股股東權益	29,677	—	(220)	29,457
	<u>227,684</u>	<u>(191,008)</u>	<u>11,211</u>	<u>47,887</u>
其他分部資料				
損益表中確認的減值虧損	3,859	—	—	3,859
於聯營公司投資	2,524,093	—	—	2,524,093
資本開支*	<u>77,780</u>	<u>1,351,840</u>	<u>717</u>	<u>1,430,337</u>

* 資本開支由物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資性物業、發展中物業及其他無形資產及持有待售已落成物業的增加構成。

	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	總計 人民幣千元
截至2015年6月30日止期間				
分部收入：				
銷售給外部客戶	1,245,396	382,682	10,926	1,639,004
其他收入	403,013	15,796	949	419,758
銷售成本	(448,252)	(244,341)	(673)	(693,266)
僱員開支	(177,570)	(14,650)	(5,295)	(197,515)
折舊及攤銷	(162,310)	(38,326)	(5,936)	(206,572)
經營租金開支	(99,851)	(719)	(78)	(100,648)
其他經營支出	(322,149)	(44,951)	(5,925)	(373,025)
其他損益	158,983	(189)	(68)	158,726
經營利潤／(虧損)	597,260	55,302	(6,100)	646,462
融資成本	(77,235)	(59,555)	—	(136,790)
應佔聯營公司損益	(5,968)	—	—	(5,968)
除稅前分部利潤／(虧損)	514,057	(4,253)	(6,100)	503,704
所得稅支出	(165,550)	(17,689)	491	(182,748)
本期分部利潤／(虧損)	<u>348,507</u>	<u>(21,942)</u>	<u>(5,609)</u>	<u>320,956</u>
歸屬於：				
母公司權益持有人	344,969	(22,932)	(5,336)	316,701
非控股股東權益	3,538	990	(273)	4,255
	<u>348,507</u>	<u>(21,942)</u>	<u>(5,609)</u>	<u>320,956</u>
其他分部資料				
於聯營公司投資	2,349,403	—	—	2,349,403
資本開支*	<u>745,031</u>	<u>601,318</u>	<u>549</u>	<u>1,346,898</u>

* 資本開支由物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資性物業、發展中物業及其他無形資產及持有待售已落成物業的增加構成。

4. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	872,526	665,361
直銷	614,910	482,940
租賃商舖租金收入	148,309	94,510
管理百貨店的管理費收入	2,121	2,585
投資性物業租賃收入	41,549	14,684
物業銷售收入	103,126	367,998
其他	20,087	10,926
	<u>1,802,628</u>	<u>1,639,004</u>

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	<u>5,120,667</u>	<u>4,146,872</u>
特許專櫃銷售佣金	<u>872,526</u>	<u>665,361</u>

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
來自供應商及特許經營商的收入		
— 行政與管理費收入	262,185	204,762
— 促銷費收入	117,987	134,780
— 信用卡手續費	66,092	55,406
利息收入	19,781	8,064
其他	19,543	16,746
	<u>485,588</u>	<u>419,758</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	516,840	349,004
減：資本化利息	<u>(210,575)</u>	<u>(212,214)</u>
	<u>306,265</u>	<u>136,790</u>

7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
集團：		
當期－企業所得稅	140,086	178,383
當期－土地增值稅	9,152	7,053
遞延	<u>(39,673)</u>	<u>(2,688)</u>
本期稅務支出總額	<u>109,565</u>	<u>182,748</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2016年6月30日止六個月期間母公司普通權益持有人應佔利潤人民幣18,430,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣316,701,000元)及本期已發行加權平均之普通股數5,141,635,000股(截至2015年6月30日止六個月：5,181,547,000股)計算。

本集團於上述期間並未發行具有稀釋性作用之原始股。

9. 應付貿易款項及票據

截至報告期末應付貿易款項及票據按發票日的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	2,208,654	1,641,140
91至180天	67,679	54,841
181至360天	36,900	75,932
超過360天	153,364	255,478
	<u>2,466,597</u>	<u>2,027,391</u>

應付貿易款項是不計息且通常於90日內支付。

10. 報告期後續事項

(a) 融資活動

於2016年7月15日，茂業商廈將其持有的茂業商業4.8億股限售流通股質押給廣東粵財信託有限公司為其自身提供融資擔保，質押期限為三個月，質押手續已辦理。本次股份質押所融資金主要用於置換茂業商廈在他行已質押的本公司流通股借款。

於2016年7月15日，茂業商業董事會決議向興業銀行股份有限公司申請人民幣敞口為1.2億元的綜合授信額度，期限一年，以其子公司南充茂業百貨有限公司的自有房產和100%股權質押。

於2016年7月22日，茂業商廈獲准發行不超過人民幣15億元融資券，該融資券將於有效期內在中國銀行間市場擇機發行。

於2016年8月3日，茂業商廈獲得浙商銀行股份有限公司人民幣20億元的流動資金貸款授信額度，授信方案有效期一年。

於2016年8月3日，本公司償還其銀團貸款本金87,975,000美元及支付銀團貸款利息840,081美元，截至該日，本公司之銀團貸款已全部償還。

於2016年8月10日，茂業商業第八屆董事會第二次會議通過了非公開發行股份募集資金總額不超過人民幣22.7億元的議案。

於2016年8月16日，茂業商業董事會決議向中國民生銀行股份有限公司申請人民幣敞口為2.5億元的綜合授信額度，期限為一年，並以其附屬公司成商集團綿陽茂業百貨有限公司的自有房產進行抵押。

於2016年8月16日，茂業商廈非公開發行人民幣50億元公司債券的申請由上海證券交易所批准通過。

(b) 租賃交易

於2016年7月7日，茂業商業第六次臨時股東會決議將其下屬公司茂業百貨高新分公司位於成都市天府大道北段28號「成都茂業中心」負一層至四層的部分出租給貴州通源投資有限公司，租賃期限20年，租賃費用總額約人民幣9.175億元。

(c) 其他投資

於2016年7月14日，茂業商業第八屆董事會決議通過了其附屬公司內蒙古維多利新城商業管理有限公司與內蒙古秀普藍商業管理有限公司合資成立內蒙古維秀商業管理有限公司，開發「維多利韓國城」項目的議案。該合資公司於2016年8月1日成立，註冊資本為人民幣1,000萬元，雙方持股比例分別為51%和49%。

管理層討論與分析

營運回顧

2016年上半年，在國內宏觀經濟放緩的大環境下，中國政府將擴大內需、刺激消費作為經濟轉型的戰略重點。在消費升級和消費崛起的大背景下，城鎮化發展戰略、全面放開二胎等行業利好政策的實行，一方面刺激了消費需求的多樣化發展，為推動國內消費市場的回升創造了良好的局面，另一方面，也使國內消費市場的競爭格局愈加嚴峻。在線消費對實體零售的持續衝擊，以及購物中心對百貨門店的分流，致使百貨業態的經營分化進一步加劇，行業整體業績下滑，同時行業競爭也進入白熱化的階段。

在機遇與挑戰並存的市場環境中，本集團發揮「百貨+商業地產」的經營模式的獨特優勢，體現了顯著的成本優勢和較強的抗風險能力。報告期內，本集團在保持華南核心市場的領導地位的同時，積極佈局西南、華東、北方等地區的重點城市，在有消費潛力的二、三線城市發展主力門店，加強收購完成的成都仁和春天百貨有限公司（「人東百貨」）及成都青羊區仁和春天百貨有限公司（「光華百貨」）（統稱「仁和」）的整合工作，同時抓住機會收購內蒙古零售龍頭企業內蒙古維多利商業（集團）有限公司（「維多利」），以建立在區域內重點城市的領導地位。此外，進一步加強業務轉型和升級，深入推進核心門店向購物中心轉型的戰略，提供體驗、互動、教育、感知的消費內容，滿足消費者精神消費的需求。另一方面，積極運用互聯網工具實現信息推送、支付、貨交付等方面的運用，實現線上線下的有效結合，提升消費者的消費體驗。

銷售所得款項總額為人民幣5,735.6百萬元，較去年同期上升23.9%。經營收入總額為人民幣2,288.2百萬元，較去年同期上升11.1%，上升的主要原因為本期仁和、維多利及秦皇島茂業控股有限公司（「秦皇島茂業」）作為本集團的附屬子公司併入合併

報表中。折舊及攤銷前經營利潤(除折舊、攤銷、融資成本、所得稅及其他收益及虧損前淨利潤)為人民幣873.8百萬元，與去年同期相比增長26.9%。母公司權益持有人應佔利潤為人民幣18.43百萬元，較去年同期下降94.2%。

主要經營亮點

為推進具有國際先進水平的新商業佈局與運營模式的實現，本集團將原有的門店進行了清晰的整合分類，持續推進百貨門店轉型為購物中心的策略，並大力發展重點區域「茂業天地」項目的建設。

1、 深化百貨門店向購物中心轉型的戰略

報告期內，本集團持續推進百貨門店購物中心化的策略。截至2016年6月30日，已完成包含華強北門店、重慶江北門店等在內的10餘個門店向購物中心轉型的項目。該等轉型項目大幅提升了門店的餐飲娛樂配套設施面積，優化品牌組合，通過打造集購物、餐飲、休閒、娛樂為一體的多元化的體驗式消費平台，全方位滿足了顧客物質及精神消費的需求，有效提升了客流。同時，也促進了轉型門店租金收入的增長。

本集團的旗艦門店深圳華強北店由「茂業百貨」正式轉型為「茂業天地」後，除購物環境得以全面提升外，重新調整了各樓層的品牌定位，其中一樓的多個化妝品和輕奢品牌實現了華南區排名首位的銷售業績。同時，歷時三年多的華強北地鐵商業街封路建設預計在2016年下半年竣工，完工後的華強北地鐵站及商業街將與華強北茂業天地負一樓無縫接駁，連通包括地鐵七號線在內的共計四條

地鐵線路。改造完成後的華強北茂業天地大幅增加了餐飲配套面積，有效提升了門店的客流，並增加了租金收入。目前，華強北茂業天地的負一樓改造已全面完成，原超市區變身美食天地，多家新進餐飲品牌和原有品牌組成大型的餐飲美食區，將有助於提升門店的聚客能力。

本集團的重慶江北茂業天地位於繁華的觀音橋商業圈，定位為中高端的購物中心，於2015年4月完成購物中心內外裝修改造，並進行了品牌和業態的調整，引進國際一線化妝品和輕奢品牌。改造後的餐飲娛樂配套面積達到28%，在促進到店客流的增加的同時，大幅提升了門店的租金收入。在截至2016年6月30日的六個月中，該門店的租金收入實現了51.7%的同比增長。

2、重點區域「茂業天地」項目接連開業

報告期內，本集團持續開展重點城市「茂業天地」項目的建設，積極推進新項目的招商和開業，同時和區域內原有門店形成聯動，以奠定區域市場的領導地位。

位於無錫中山路核心商圈的茂業天地億百店於2016年5月正式開業。無錫億百項目整體規劃為購物中心及甲級寫字樓、高端公寓，總建築面積達到14萬平方米，其中購物中心面積達到7.8萬平方米。購物中心內餐飲娛樂配套的面積達到60%，很好的滿足了中山路商圈配套方面的不足，從開業初以來客流量持續穩步提升。無錫茂業天地億百店的開業，代表著本集團在華東區域的市場份額進一步提升，有助於提升本集團的競爭力和市場整合能力。

本集團位於山西太原親賢街核心商圈的地標性項目太原茂業天地，作為太原市第一個大型城市綜合體兼商業地產項目，項目總體規劃集5A級寫字樓、五星級酒店及大型購物中心於一體。其中購物中心一期自2014年11月開業以來客流量密集，對華北區域的消費市場形成了較大的輻射和影響力。購物中心二期目

前已進入招商階段，預計於2016年下半年開業，二期總建築面積約達14萬平方米，將引進超過500個國內外一、二線品牌，搭配60餘個配套項目，餐飲娛樂配套的規劃區域佔比超過40%，同時擁有可容納近2800個停車位的太原市最大停車場及專設的出租車泊車位。茂業天地二期的開業將進一步提升本集團在北方區域的市場份額，鞏固本集團在區域市場的行業龍頭地位。

3、整合仁和兩間門店

人東百貨和光華百貨作為成都國際一線品牌最多的百貨，在成都中高端消費市場具有較大的知名度。本集團於2016年2月完成人東百貨和光華百貨兩間仁和春天門店的收購，顯著提高了在成都區域的市場份額，鞏固了集團在西南區域的領先地位。

收購完成後，本集團積極在管理、人員、信息系統等方面對其進行了整合，並在區域內將仁和門店和集團原有門店進行了統籌管理，形成了良好的聯動效應和良性互補。一方面，將集團原有的供應商資源與仁和門店進行合併優化，對成都區域的門店進行了全面的重新定位和品牌優化，仁和門店定位於中高端消費群體，與同區域的茂業門店的商品品牌的差異化定位將有助於本集團有效提升區域市場份額。另一方面，整合仁和門店和集團原有的會員信息，並進行精細化的會員分級和服務，升級集團的CRM系統，增加會員服務在軟件、硬件方面的配套和設施，有效提升門店的會員服務水平。

4、收購維多利

2016年上半年，本集團之附屬公司茂業商業股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600828)(「茂業商業」)開展重大資產重組，以現金人民幣156,530萬元收購維多利70%的股權。

維多利成立於2003年，在內蒙古自治區擁有13年的商業經驗，是當地最大的商業集團，其主要業務為在包頭及呼和浩特市擁有及經營百貨店、超市及商業房地產，在內蒙古具有廣泛的品牌影響力和知名度，為內蒙古實體零售的龍頭企業。本次收購的單體數量共計20家，包括6家商場及14家超市，數量眾多的門店均位於核心商業圈，客流量密集且消費能力強。且各門店均擁有強大的品牌陣容、豐富的商品種類及完善的生活配套。

交易完成後，本集團借助自身在全國的資源優勢、成熟的管理經驗和信息系統的優勢，推進維多利門店快速在經營、財務、管理策略等方面的調整，整體提高其盈利能力，進一步增強了本集團在北方重點城市的市場份額，擴大了本集團在北方區域的百貨門店範圍，成為本集團拓展北方區域商業版圖的重要支柱。

5、提升運營管理效率

報告期內，本集團亦積極提升運營管理效能。首先，提倡創新的價值營銷模式，減少過度追逐銷售規模的促銷活動，實現銷售收入和利潤的雙增長。其次，集團總部建立商鋪價值管理體系，基於ERP信息系統對各個門店進行數據分析。通過商品數據化管理，對於顧客的消費進行商品品相分類，分析商品的進貨和銷售情況，同時與供應商進行對接，提升門店的品類管理能力和商品經營能力，從而促進門店效益的提升。

在成本和費用管控方面，通過集團的集中採購及統一招商，減少供應鏈層級，降低採購成本和運營費用。同時，積極提升人員能效，通過使用現代化的工具從而節省人員支出。

在門店服務方面，本集團積極推行使用互聯網、移動互聯網工具以提升顧客的消費體驗和購買便捷度及舒適度，如推行門店WIFI鋪設，截至2016年6月30日，已有近半數的門店內提供WIFI連接。同時，推行移動終端機來進行收

銀，採用支付寶與微信支付進行現場快捷支付，並推廣使用微信會員卡來享受優惠與積分換禮活動，截至2016年6月30日，本集團的微信會員人數快速增長至26萬人，較去年同期實現了倍數級的增長。另一方面，積極提升會員服務水平，利用CRM系統進行會員管理和分析，實現對會員的精準營銷和維繫。截至2016年6月30日，會員人數達到221萬人，與去年同期相比實現了39%的高速增長。

6、融資活動－調整債務結構，拓寬融資渠道

2016年上半年，本集團持續積極穩健的融資活動，在優化融資成本的同時，積極拓寬融資渠道。2016年1月，本集團全資附屬公司茂業商廈在中國內地發行本金總額為人民幣28億元的公司債，其中人民幣11億元、期限三年的公司債品種一，年利率為4%；本金額為人民幣17億元、期限五年的公司債品種二，年利率為4.5%。該公司債券於2016年2月2日在上海證券交易所公開上市交易。

上述融資活動為本集團的發展持續提供流動資金，有利於本集團併購整合工作的成功開展。同時部分用於置換現有負債，在降低綜合融資成本的同時，優化本集團的負債結構，實現資產與負債的合理配置。

7、資本運作－非公開配售股份

2016年6月，本集團之附屬公司茂業商業實施重大資產重組，擬以非公開配售股份的方式募集資金，部分用於向中兆投資管理有限公司（「中兆」）、茂業百貨（中國）有限公司（「茂業中國」）收購包含秦皇島茂業控股有限公司、重慶茂業百貨有限公司在內的2家公司的股權。此次擬收購的目標公司的百貨門店位於秦皇島、重慶等地的主要商圈，具有較強的盈利能力，此次將上述門店併入茂業

商業，有利於本集團進一步提升規模效應，完善西南及北方地區的零售業務佈局，實現資源的整合與共享，並避免潛在的同業競爭。

同時，本次非公開配售股份募集資金擬部分用於償還銀行借款，將在一定程度上降低集團資產負債率，優化債務結構，增強償債能力及抗風險能力。

本次非公開配售股份預計募集資金總額不超過人民幣22.7億元，發行股票數量不超過37,287.42萬股，發行價格下限為每股人民幣6.08元。預計本次非公開配售股份完成後，本集團及其一致行動人持有茂業商業的股權將從89.48%變更為73.63%，仍為茂業商業的控股股東。

8、物業發展分部

截至2016年6月30日，本集團在山西太原市、江蘇泰州市和無錫市、遼寧瀋陽市及錦州市、河北保定市、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。截至2016年6月30日，約有泰州茂業天地、無錫東方時代、太原茂業天地等十餘個在建項目進入預售狀態，其餘項目已基本完工，於2016上半年累計收取預售款人民幣4.10億元，與去年同期相比增長76%。2016年上半年確認銷售收入人民幣1.03億元。2016年內，預計有泰州、太原等多個項目達到驗收交付標準並結轉銷售收入。(截至2016年6月30日，累計預售未結轉款項為人民幣16.54億元。)本集團將積極促進在建項目的如期完工和竣工驗收，並採取出售、租賃等多種形式向市場推出上述房地產項目，儘快實現項目資金的回籠。

主要門店¹表現

店名	銷售所得		店齡 ² (年)	建築面積 (㎡)
	款項總額 (人民幣千元)	租賃收入 (人民幣千元)		
1 深圳華強北店	747,474	18,151	12.7	63,243
2 泰州一百	402,838	972	6.8	40,358
3 深圳東門店	369,457	8,827	19.3	47,436
4 深圳南山店	329,284	7,617	6.8	44,871
5 仁和春天光華店	305,352	2,542	6.6	62,498
6 成都鹽市口店	297,966	5,055	11.1	97,946
7 重慶江北店	224,831	7,667	11.7	68,138
8 秦皇島現代購物廣場	220,834	3,364	6.1	36,897
9 秦皇島金都店	195,955	4,505	7.8	46,610
10 太原柳巷店	191,883	1,289	7.7	31,448
11 南充五星店	186,843	1,482	11.1	25,195
12 仁和春天人東店	177,458	1,198	17.8	38,278
13 深圳奧特萊斯店	154,384	3,741	16.8	23,048
14 秦皇島商城	139,874	1,168	6.1	26,696
15 淄博茂業時代廣場	138,138	3,464	5.6	88,923
16 珠海香洲店	135,921	4,599	14.7	36,343
17 綿陽興達店	132,461	1,731	7.8	27,535
18 太原茂業天地	130,957	7,159	1.6	86,504
19 成都春熙店	114,862	281	2.6	29,900

註：

1 主要門店為計算半年銷售所得款項超過人民幣1億元的門店。

2 店齡乃計算至2016年6月30日。

展望

根據商務部數據，2016年1-6月社會消費品零售總額同比增長10.3%，總體國內經濟水平平穩，顯示經濟基本面仍然向好。由此預期，隨著國家各項行業利好政策的進一步落地，我國消費市場總體將呈現穩中向好的發展趨勢。隨著新興中產階級的崛起，消費需求的升級必將帶來廣闊的市場發展前景。本集團將積極探索迎合主力消費人群的個性化消費需求的商品及服務模式，打造多元化的體驗式消費平台，以獲得可持續的銷售增長和利潤空間。

2016年下半年，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，在業務佈局方面：

第一，深化現有門店向購物中心轉型的工作，在華南、西南、華東、北方這四個區域，深耕細作重點城市市場，成為區域內的龍頭企業。

第二，重點關注併購門店的整合工作，從管理、系統、人員等方面加強對併購企業的整合，發揮併購的協同效應。

第三，積極推動「茂業天地」項目的開業和發展，籌備南京夫子廟茂業天地、太原茂業天地二期、包頭茂業天地等重點項目的開業，與現有百貨門店佈局形成聯動和互補。

第四，加大非核心資產的處置力度，加大對虧損門店的調整及改善其經營的力度，優化資產結構，降低資產負債率。

在經營策略方面：

第一，通過集團資源的整合，對供應商進行統一管理，降低採購成本和運營費用。

第二，運用集團信息系統，對於商品品相進行數據庫化管理，通過對商品品類的分析優化商品的採購和銷售，提升門店的經營管理水平，提升賣場的坪效。

第三，提升服務能力，特別是針對會員的服務升級。持續完善升級CRM系統的功能和運用，進行更為細緻的會員體系搭建和等級分類，通過會員專享推廣活動、積分折扣、會員專用休息室、會員私人訂制和購物顧問服務等手段，實現對會員的精準營銷。

第四，繼續開發運用互聯網、移動互聯網工具，提供智能化用戶服務，打造智慧化購物空間，搭建具有盈利增長點的O2O服務平台，通過微信公眾號提供尋車找車、停車繳費等智能車庫功能，在線餐廳排隊等便捷功能，電子消費券、積分查詢、積分返利消費等智能消費服務，以及VR體驗等智能手段，提升顧客的消費體驗。

第五，積極探索自營業務的發展，推進與國內外品牌及代理商的深入合作，加大特色品牌的採買比例，通過提供個性化的商品內容，逐步實現差異化經營。

在融資安排方面，積極推進各項融資活動開展，調整債務結構，實現資產和負債的合理配置，降低綜合融資成本。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2016年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項總額為人民幣5,735.6百萬元，較2015年同期上升23.9%。銷售所得款項的增加主要是由於秦皇島茂業、仁和與維多利已作為本公司附屬公司併入本集團中期財務業績。剔除該影響，銷售所得款項總額為人民幣4,308.5百萬元，較2015年同期降低6.9%。

	截至六月三十日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	5,120,667	4,146,872
直銷收入	614,910	482,940
銷售所得款項總額	<u>5,735,577</u>	<u>4,629,812</u>

本集團2016年上半年的銷售所得款項總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔89.3%，直銷業務佔10.7%。截至2016年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售所得款項同店減少至人民幣3,789.5百萬元，較2015年同期減少6.6%。特許專櫃佣金率為17.0%，較2015年同期的16.0%上漲1.0個百分點，主要由於仁和及維多利旗下門店特許專櫃佣金率較高。

本集團於四大區域的銷售所得款項總額情況如下表所示：

	銷售所得 款項總額 (人民幣千元)	銷售所得款項 對集團的 貢獻比率 (%)	銷售所得 款項總額 增長率 (%)
華南	1,794,482	31.3	-8.2
西南	1,508,225	26.3	39.4
華東	1,019,213	17.8	-8.5
北方	1,413,657	24.6	195.2
合計	<u>5,735,577</u>	<u>100.0</u>	<u>23.9</u>

服裝銷售(包括男裝、女裝)佔37.5%(2015上半年：36.4%)，皮鞋皮具佔11.8%(2015上半年：12.5%)，珠寶首飾佔17.4%(2015上半年：18.6%)，化妝品佔6.0%(2015上半年：5.4%)，休閒運動佔12.4%(2015上半年：11.4%)，其他品類(包含名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及配套)佔14.9%(2015上半年：15.7%)。服裝、化妝品、運動及名品品類均較去年同期有所增長。

截至2016年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣1,802.6百萬元，較去年同期的人民幣1,639.0百萬元增加10.0%。收入增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利共錄得收入人民幣486.4百萬元，已併入本集團中期財務業績。

其他收入

截至2016年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣485.6百萬元，較去年同期增加15.7%。其他收入增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利共錄得其他收入為人民幣66.5百萬元，已併入本集團中期財務業績。

銷售成本

截至2016年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣632.1百萬元，較去年同期的人民幣693.3百萬元下降了8.8%。銷售成本下降的主要原因是隨著地產收入下降，地產銷售成本較上年同期減少人民幣159.3百萬元。

僱員開支

截至2016年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣238.4百萬元。與去年同期的僱員開支人民幣197.5百萬元相比增加20.7%。僱員開支增加的主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利僱員開支合計為人民幣56.7百萬元，已併入本集團中期財務業績。

折舊及攤銷

截至2016年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣331.2百萬元，與去年同期的人民幣206.6百萬元相比增長60.3%，主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利折舊與攤銷合計為人民幣67.9百萬元，已併入本集團中期財務業績。

經營租金開支

截至2016年6月30日止六個月，本集團的經營租金開支為人民幣110.2百萬元，較去年同期的人民幣100.6百萬元增加9.5%，主要由於秦皇島茂業、仁和與維多利經營租金開支合計為人民幣17.4百萬元，已併入本集團中期財務業績。2016年上半年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例為1.9%，較2015年上半年減少0.3個百分點。

其他經營開支

截至2016年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣445.5百萬元，較去年同期的人民幣373.0百萬元增加19.4%。主要原因是秦皇島茂業、仁和與維多利其他經營開支為人民幣106.5百萬元，已併入本集團中期財務業績。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2015年上半年的8.1%下降到7.8%。

其他收益／(虧損)

截至2016年6月30日止六個月，本集團的其他虧損為人民幣78.9百萬元(去年同期其他收益人民幣158.7百萬元)。主要由於本集團於去年同期出售瀋陽商業城5%的股份，產生一次性收益人民幣162.3百萬元。同時，本集團錄得外幣兌匯損失人民幣47.4百萬元。

融資成本

截至2016年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣306.3百萬元，較去年同期的人民幣136.8百萬元增加了123.9%。融資成本增加的主要原因是本期內借款平均餘額較去年同期增加人民幣5,265.0百萬元。

所得稅

截至2016年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣109.6百萬元，較去年同期的人民幣182.7百萬元減少了40.0%。所得稅開支減少的主要原因是稅前利潤較去年同期降低。

母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2016年6月30日止六個月：

- 一 母公司權益持有人應佔利潤為人民幣18.4百萬元，減少94.2%；主要由於融資成本增加人民幣169.5百萬元，其他收益降低人民幣237.6百萬元。

- 一 剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣68.3百萬元，下降65.4%。

流動資金及財務資源

於2016年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,211.9百萬元，較2015年12月31日餘額人民幣1,248.9百萬元減少了人民幣37.0百萬元。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出人民幣478.6百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣3,197.6百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣450.9百萬元，投資可供出售權益人民幣196.9百萬元，收購附屬公司款項為人民幣1,642.9百萬元，支付收購事項代價為人民幣755.9百萬元，收購聯營公司額外權益款項為人民幣146.6百萬元，向一間附屬公司非控股股東貸款人民幣100百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣3,684.5百萬元，其中主要包括：1) 銀行借款和其他借款淨增加現金流入人民幣8,791.8百萬元；2) 償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣5,191.2百萬元；3) 利息支付而產生的現金流出約人民幣543.8百萬元；及4) 向同系附屬公司借款而產生現金流入人民幣810百萬元。

計息負債

本集團於2016年6月30日銀行借款總額、中期票據以及短期融資券約為人民幣18,417.6百萬元(2015年12月31日：人民幣12,916.0百萬元)。計息負債資產¹比及淨計息負債權益²比分別為44.7%及195.8%(截至2015年12月31日：分別為42.7%及137.0%)。

¹ 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 中期票據 + 短期融資券) / 總資產

² 淨計息負債權益比 = 淨經計息負債 / 權益 = (銀行借款 + 中期票據 + 短期融資券 - 現金及等價物) / 權益

於上市股份的投資

下表載列於2016年6月30日，本集團於三家國內上市公司的權益及該等公司的相關概要資料。

投資	本集團		
	持有的股權	主要業務	地理位置
大商股份有限公司	5%	在中國北方擁有 多家百貨門店	遼寧省大連市
銀座集團股份有限公司	14.31%	在中國北方擁有 多家百貨門店	山東省濟南市
中國平安保險(集團) 股份有限公司	0.04%	在中國提供多元化 保險及金融服務	廣東省深圳市

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣1,479.4百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。

抵押資產

於2016年6月30日，本集團有抵押物的計息銀行貸款為人民幣7,318.6百萬元，乃以帳面淨額分別約為人民幣4,045.8百萬元、人民幣27.8百萬元、人民幣1,790.9百萬元、人民幣80.0百萬元及人民幣2,130.6百萬元的本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、定期存單、發展中物業作抵押。

外匯風險

本公司因於2014年發行為期三年的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47.4百萬元。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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2016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2016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2016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。

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。

中期股息

董事會不建議就截至2016年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2015年6月30日止六個月：每股2.2港仙）。

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 2016 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，2016 年 8 月 29 日

於本公告刊發日期，董事會包括四位執行董事黃茂如先生、鍾鵬翼先生、劉波先生及王斌先生；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。