

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2021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5,849.0百萬元，與去年同期相比增長29.7%
- 經營收入總額達到人民幣3,274.1百萬元，與去年同期相比下降11.6%
- 經營利潤為人民幣968.0百萬元，與去年同期相比下降8.2%
- 息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)為人民幣1,493.0百萬元，與去年同期相比下降5.6%
- 淨利潤為人民幣107.2百萬元，與去年同期相比下降15.8%
- 期內每股基本盈利為人民幣1.4分，董事會不建議就截至2021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2021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2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020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	2,688,170	3,185,687
其他收入	4	<u>585,911</u>	<u>517,808</u>
經營收入總額		3,274,081	3,703,495
銷售成本		(1,117,318)	(1,553,618)
僱員開支		(226,753)	(200,940)
折舊及攤銷		(537,366)	(536,797)
短期租賃及低價值資產租賃開支		(9,073)	(3,615)
其他經營開支		(518,673)	(441,013)
其他收益及虧損		<u>103,063</u>	<u>87,449</u>
經營利潤		967,961	1,054,961
融資成本	5	(571,491)	(717,699)
應佔損益：			
聯營公司		(12,028)	(9,803)
合營企業		<u>(319)</u>	<u>(602)</u>
除稅前利潤		384,123	326,857
所得稅開支	6	<u>(276,931)</u>	<u>(199,581)</u>
本期利潤		<u>107,192</u>	<u>127,276</u>

中期簡明綜合損益表(續)

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	74,523	137,126
非控股股東權益	<u>32,669</u>	<u>(9,850)</u>
	<u>107,192</u>	<u>127,276</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本	8 <u>人民幣1.4分</u>	<u>人民幣2.7分</u>
攤薄	<u>人民幣1.4分</u>	<u>人民幣2.7分</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
本期利潤	<u>107,192</u>	<u>127,276</u>
其他全面收益		
以後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>1,087</u>	<u>41,657</u>
以後期間將不會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	(52,341)	53,613
所得稅影響	<u>13,085</u>	<u>(13,403)</u>
	(39,256)	40,210
除稅後其他全面收益	<u>(38,169)</u>	<u>81,867</u>
除稅後全面收益總額	<u>69,023</u>	<u>209,143</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	41,581	211,495
非控股股東權益	<u>27,442</u>	<u>(2,352)</u>
	<u>69,023</u>	<u>209,143</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020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	8,215,738	8,392,910
投資物業	19,690,772	19,441,153
使用權資產	6,140,525	6,335,008
商譽	1,361,122	1,361,122
其他無形資產	39,290	41,589
於合營企業投資	772	1,091
於聯營公司投資	795,056	1,069,334
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	1,463,801	1,520,533
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	10,960	10,712
預付款項	170,447	166,485
遞延稅項資產	646,497	640,401
非流動資產總額	<u>38,534,980</u>	<u>38,980,338</u>
流動資產		
存貨	294,990	264,448
持有待售已落成物業	2,186,854	2,442,287
發展中物業	6,127,712	5,770,812
應收貿易款項	10,030	11,015
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,414,609	2,517,598
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	44,300	28,028
已抵押存款	181,736	245,919
現金及現金等價物	1,185,788	1,046,689
流動資產總額	<u>12,446,019</u>	<u>12,326,796</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於2021年6月30日

		2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020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	1,904,290	2,466,217
合同負債、已收按金、應計費用及 其他應付款項		11,807,648	11,773,729
計息銀行貸款及其他借款		6,179,105	4,987,441
租賃負債		285,621	262,934
應繳稅項		383,790	529,973
應付股息		25,527	25,527
		<u>20,585,981</u>	<u>20,045,821</u>
流動負債總額		20,585,981	20,045,821
流動負債淨額		(8,139,962)	(7,719,025)
總資產減流動負債		30,395,018	31,261,313
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		8,496,561	9,355,018
租賃負債		2,286,548	2,333,243
遞延稅項負債		4,104,976	4,110,375
其他長期負債		5,187	158
退休福利撥備		6,855	6,855
		<u>14,900,127</u>	<u>15,805,649</u>
非流動負債總額		14,900,127	15,805,649
資產淨額		15,494,891	15,455,664

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日

	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020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>12,549,573</u>	<u>12,507,992</u>
	13,009,726	12,968,145
非控股股東權益	<u>2,485,165</u>	<u>2,487,519</u>
權益總額	<u>15,494,891</u>	<u>15,455,664</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2021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2020年12月31日止年度的財務報表一併閱讀。

於2021年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣8,139,962,000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2021年6月30日的人民幣1,990,253,000元及人民幣679,714,000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2020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9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革—第2階段
國際財務報告準則第16號（修訂本）	於2021年6月30日後的新冠肺炎疫情相關租金寬減 （提早採納）

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9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號（修訂本）解決過往修訂未處理的問題，該等問題在現有利率基準被替代無風險利率（「無風險利率」）取代時會影響財務報告。第二階段修訂提供一項可行權宜方法，以在計入考慮釐定金融資產及負債的合約現金流量基礎的變動時，允許更新實際利率而不調整金融資產及負債的賬面值，前提為倘該變動為利率基準改革的直接結果，而釐定合約現金流量的新基礎在經濟上等同於緊接該變動前的過往基礎。此外，該等修訂允許按利率基準改革要求對對沖指定及對沖文件作出改動，而不會中斷對沖關係。過渡可能產生的任何收益或虧損均透過國際財務報告準則第9號之正常要求處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦為實體滿足可單一識別要求提供暫時性補救措施。該補救措施允許實體在對沖指定後，假設符合可單一識別的要求，前提為實體合理預期無風險利率的風險組成部分於未來24個月內可單一識別。此外，該等修訂要求實體披露額外資料，以使財務報表使用者了解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年6月30日，本集團持有根據香港銀行同業拆息以港元計值的若干計息銀行貸款及其他借款。由於此借款的利率於期內並無被無風險利率取代，有關修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘此借款的利率於未來計劃被無風險利率取代，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改此借款時採用此實際權宜方法。

- (b) 於2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)將讓承租人選擇不就直接由於新冠肺炎疫情產生的租金減免讓應用租賃變更會計處理的可行權宜方法之可用性延長12個月。因此，可行權宜方法應用於任何租賃付款減免僅影響原本於2022年6月30日或之前到期支付款項的租金減免，前提為符合應用可行權宜方法的其他條件。有關修訂於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯應用，並將初次應用有關修訂的任何累計影響確認為本會計期間開始時的保留盈利的期初結餘之調整，並允許提早應用。

然而，本集團選擇於截至2021年6月30日止期間就因疫情已向出租人授出的所有租金減免應用租賃修訂會計，而並非可變租賃付款。因此，於截至2021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3,043,000元已通過終止確認部分租賃負債及計入使用權資產入賬列作租賃修訂。

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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	579,198	504,361
直銷	903,466	683,658
物業銷售	524,164	1,402,249
經營百貨店的管理費收入	—	314
來自其他渠道的收入		
出租商舖的租金收入	236,712	233,825
投資物業租賃收入	344,030	316,501
其他	100,600	44,779
	2,688,170	3,185,687

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>

	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
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	(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	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	(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：					
收益表中確認的減值虧損	5,913	-	-	-	5,913
出售聯營公司部分股份之收益	(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*	77,594	929,386	2	-	1,006,982

* 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	
	2021年	2020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	363,324	317,390
—促銷收入	111,230	109,358
—信用卡手續費	63,701	53,158
利息收入	13,080	12,919
其他	34,576	24,983
	<u>585,911</u>	<u>517,808</u>

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	598,107	751,175
減：已資本化利息	<u>(26,616)</u>	<u>(33,476)</u>
	<u>571,491</u>	<u>717,699</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	175,635	189,947
當期—土地增值稅	99,107	36,725
遞延	2,189	(27,091)
本期稅務開支總額	<u>276,931</u>	<u>199,581</u>

7. 股息

董事會不建議就截至2021年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2020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2021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74,523,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣137,126,000元)及本期已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(截至2020年6月30日止六個月：5,140,326,000股)計算。

本集團於截至2021年及2020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：

	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	1,450,796	2,029,504
91天至180天	138,421	71,812
181天至360天	15,214	24,375
360天以上	<u>299,859</u>	<u>340,526</u>
	<u>1,904,290</u>	<u>2,466,217</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

2021年上半年，面對複雜多變的國內外環境，中國持續鞏固拓展新冠疫情疫情防控和經濟社會發展成果，精準實施宏觀政策，國內生產總值達到人民幣53萬億元，同比增長12.7%。隨著國民經濟穩中回升，社會消費品零售總額同比增長23%，比2019年同期增長9%，兩年平均增長4.4%，消費市場恢復態勢進一步增強。

2021年上半年，零售行業仍然受到局部疫情影響。根據中華全國商業信息中心統計，2021年上半年，由於同期基數較低，全國百家重點大型零售企業商品零售額同比增長22.5%，而2020年上半年較同期下降27%。零售市場仍未恢復至2019年同期水平。

在後疫情時代背景下，各公司積極響應中國各地區疫情防控措施，深入推進員工的疫苗接種；同時進行自身的升級與變革，通過線下場景的不斷煥新，線上場景的廣泛運用、線上APP商城功能不斷迭代升級，以及通過數字化的賦能，為行業保持持續發展。

二. 運營情況回顧

截至2021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3.0百萬平方米，其中自有物業經營面積佔比為77.2%，含關聯方租賃建築面積比例達到83.8%。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2021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)	218,174	294,982	935,113	1,548,602	2,996,871

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。

2021年上半年本集團的銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣5,849.0百萬元，同時增長了29.7%；錄得淨利潤人民幣107.2百萬元，同比下降15.8%。

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。

1. 堅守初心使命，奮力開創未來

報告期內，面對局部疫情導致的複雜經營環境，公司持續宣導內部企業文化，堅定發展信念，不斷推動內部管理制度、流程、風險管控體系的優化。全公司上下圍繞公司文化展開學習，增加公司員工的凝聚力，提高公司員工的執行力。同時，公司不斷關注零售行業的發展趨勢，加強對宏觀經濟和行業發展趨勢的研究，探索新的利潤增長點；不斷培養人才，構建優秀的經營管理和專業服務團隊，提升員工滿意度和敬業度，實現員工與企業的同步成長；不斷提升資源整合能力，與合作供應商建立長期穩定、良好、互補的戰略關係，實現共贏合作；不斷加大品牌建設力度，全面提升行業與區域知名度、美譽度，贏得消費者的信賴、喜愛和忠誠，並以持續改善消費者的生活品質為己任，引領現代、健康及舒適的生活方式與購物環境，最大化滿足消費者購物需求。

2. 挖掘優質商品資源，夯實並加強商品能力

報告期內，本集團加快門店商品規劃調整，加強戰略品牌合作，積極調整商品組合佈局強化商品銷售能力，持續引進網紅品牌店、地區首店品牌店、標杆品牌旗艦店，以煥發商業項目的活力，增強自身競爭力。同時，本集團以商品資源為核心競爭力，順應消費升級趨勢，加快品牌引進步伐，聚焦年輕顧客高品質生活需求，並重點加強品牌迭代升級，保證門店品牌的汰換迭代率。

報告期內，本集團密切關注美妝市場的發展趨勢，對前景良好的美妝版塊實施針對性的發展戰略，與多家知名美妝品牌合作推出具有吸引力產品，配合定制化的服務體驗，吸引更多年輕消費者。本集團希望借此舉深化其年輕時尚的品牌形象，探索更多門店發展的可行性。

3. 打造場景化體驗，鞏固線下服務和體驗優勢

報告期內，本集團堅持「經營客流、賦能商戶」的經營理念，持續調整業態升級，增加場景化體驗，不斷提升線下購物體驗及吸引客流，積極為品牌商和消費者引入多樣化的消費場景，如餐飲、兒童、影院、遊樂場等，延長顧客逗留時間、拉動銷售，有助建立商場形象，加強差異化。另一方面，本集團繼續進行時尚潮流業態和品牌升級與調整，根據門店自身特點融入門店設計、商品組織、顧客服務的各個細節和環節。不斷將更多的生活場景、生活方式融入到門店場景當中，打造休閒與玩樂空間、開展社區鄰里活動、親子活動和社群營銷，兒童成長、餐飲、超市組合吸引客流，增強門店競爭力。

報告期內，本集團積極探索研發創新支付方式，如採用移動收銀系統（包括平板、手機及小程序等支付系統）。顧客在店鋪範圍選購商品後，可在專櫃移動收銀系統中進行合併支付，配合商場滿減、滿折、送券等促銷活動，人不離櫃即可享受活動優惠，活動優惠券可直接以電子券方式直接下發至顧客會員賬戶卡券包，購物小票根據顧客選擇可打印和掃碼領取；為顧客提供便捷支付，避免大促銷活動排隊擁擠現象，提升消費滿意度的同時實現減少傳統收銀台收付流程，極大的節約了公司經營成本。

4. 線上平台不斷迭代更新，業務快速發展

報告期內，本集團繼續以「數字零售、智慧商業」為目標，開啟購物中心數字化，通過「茂悅薈」、「茂樂惠」及「小紅茂」等APP或小程序和數字化工具，助力平台商戶更好連接並服務商圈周邊顧客。同時分別與抖音平台及騰訊惠聚達成戰略合作，通過騰訊付費廣告、抖音、騰訊惠聚、騰訊遊戲合作、微信公眾號、私域運營、小紅書及微博等多種方式推動線上引流，極大的增強了獲客能力。

報告期內，「茂悅薈」會員管理系統始終秉承以客戶為中心的核心理念，逐步完善會員管理系統，通過會員數字化，實現市場營銷、銷售、服務等活動自動化，打造客戶一站式服務體系，讓用戶體驗到更省時、省力、高效、貼心的會員服務。同時，會員管理系統不斷迭代更新，優化儲值卡、惠享卡、積分商城充值等功能模塊，新增抖音商城會員同步及騰訊廣告會員行為數據對接功能等數據分析能力；隨著會員管理系統與本集團門店各業務系統互聯互通，逐步為用戶提供精準個性化消費體驗。2021年上半年，「茂悅薈」會員管理系統新增會員達71萬人，新會員轉化率為31%。

報告期內，「茂樂惠」線上美妝垂直電商平台實現了線上線下客戶雙嚮導流，以豐富的線上活動吸引新老會員持續購物消費，通過茂業及品牌方雙向自動積分功能，解決顧客購物一鍵式積分服務。上半年，「茂樂惠」持續發佈新營銷功能，如分銷、APP專享價等新玩法支撐全年業績達標，現有的新人福利、分享裂變券、會員等級購等營銷功能有效提升小程序商城業績。同時與抖音及騰訊惠聚第三方平台達成戰略合作，通過API打通各平台商品、訂單、售後環節，實現全流程自動化處理，建立了立體化在線運營平台及銷售平台，通過快速組建微信群，提升「茂樂惠」運營能力，開拓直播平台、抖音小店運營等多種方式有效實現線上線下的融合，恢復人氣、提高流量。2021年上半年，公司聯合抖音百萬大V活動銷售金額實現人民幣6,000萬元，直播間觀看人次達1,047萬次，消費人數達11萬人，線上業務規模實現新的突破，「茂樂惠」新增註冊會員突破34.7萬人，同比增長64%，銷售額達人民幣2.6億元，同比增長61%。

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，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，同時對收銀系統進行升級，增加惠享卡、電子儲值卡等電子移動支付收款方式，助力門店提升管理效率與專櫃業績。

5. 出售非核心上市權益投資

本公司全資子公司中兆投資管理有限公司在公開市場上繼續出售了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））已發行股本合計約4.32%；連同2020年出售的中嘉博創已發行股本約9.67%，合計出售了中嘉博創已發行股本約13.99%。截至2021年7月16日，本公司持有的中嘉博創之權益由約22.18%減少至8.19%。

非核心資產出售事項所得資金進一步優化本集團的財務狀況，增強夯實本集團的資本基礎，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		
		租賃收入總額 (人民幣千元)	店齡 ² (年)	建築面積 (平方米)
1	深圳華強北店	1,028,395	17.8	63,243
2	太原茂業天地店	467,010	6.6	252,882
3	光華店	373,896	11.6	67,914
4	泰州第一百貨	316,093	11.8	40,358
5	深圳南山店	315,772	11.8	44,871
6	維多利商廈店	311,466	18.2	44,221
7	維多利國際廣場店	283,214	13.5	83,969
8	深圳東門店	264,684	24.3	40,710

註：

- 1 主要門店為計算2021年上半年銷售所得款項及租賃收入總額超過人民幣2.5億元的門店。
- 2 店齡乃計算至2021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，並將持續提升新冠疫情共存的智慧及應變力，不斷提高自身服務運營質量，在快速變化的商業競爭環境下，保持核心競爭力。本集團還將堅定數字化是方向，積極推進數字化升級，打造線上線下全渠道解決方案，提升精細化運營能力，以商業零售、地產開發為核心支柱產業，以實業投資和資本運營為紐帶，全方位推進多元化、跨區域發展。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2021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5,849.0百萬元，較2020年同期增長了29.7%。銷售所得款項及租賃收入總額的增長主要是零售行業雖受到局部地區新冠疫情影響，但較2020年同期總體可控，隨著經濟逐步回暖，本集團持續優化門店經營業績，提升經營效率，加速擴展線上業務所致。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
特許專櫃銷售總額	4,422,302	3,331,797
直銷收入	903,466	683,658
租賃收入	523,197	492,747
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>5,848,965</u>	<u>4,508,202</u>

本集團2021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75.6%，直銷收入佔15.4%，租賃收入佔9.0%。截至2021年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣4,422.3百萬元，較2020年同期增長了32.7%，租賃收入為人民幣523.2百萬元，較2020年同期增長了6.2%。

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		
	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	變動 (%)
華東	833,022	706,364	17.9%
華南	1,882,059	1,325,581	42.0%
西南	868,480	823,135	5.5%
北方	2,265,404	1,653,122	37.0%
合計	<u>5,848,965</u>	<u>4,508,202</u>	<u>29.7%</u>

截至2021年6月30日止六個月，服裝銷售（包括男裝、女裝）佔26.4%（2020上半年：28.1%），珠寶首飾佔22.9%（2020上半年：18.4%），休閒運動佔11.9%（2020上半年：13.0%），皮鞋皮具佔6.2%（2020上半年：6.8%），化妝品佔16.7%（2020上半年：16.3%），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15.9%（2020上半年：17.4%）。

截至2021年6月30日止六個月，本集團的主營業務收入為人民幣2,688.2百萬元，較去年同期的人民幣3,185.7百萬元減少了15.6%。收入減少的主要原因是根據本集團地產項目進度所確認的物業出售收入同比減少。

其他收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣585.9百萬元，較去年同期的517.8百萬元增長了13.2%。主要原因是零售行業雖受到局部地區新冠疫情影響，但較2020年同期總體可控，隨著經濟逐步回暖，本集團持續優化門店經營業績，提升經營效率，加速擴展線上業務所致。

銷售成本

截至2021年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣1,117.3百萬元，較去年同期的人民幣1,553.6百萬元下降28.1%。主要原因是地產項目本期確認售房收入減少，進而導致相關成本減少。

僱員開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣226.8百萬元，較去年同期的人民幣200.9百萬元增加了12.9%。主要原因是2020年同期處於新冠疫情嚴重時期，中國政府實施社保優惠政策，企業可獲得減免社保費用，因此僱員開支較2020年同期增加。

折舊及攤銷

截至2021年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣537.4百萬元，較去年同期的人民幣536.8百萬元增加了0.1%，基本持平。

短期租賃及低價值標的資產租賃開支

截至2021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9.1百萬元，較去年同期的人民幣3.6百萬元相比增加了151.0%，主要原因是本期新增部分短期租賃所致。

其他經營開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣518.7百萬元，較去年同期的人民幣441.0百萬元增加了17.6%。其他經營開支佔銷售所得款項及租金收入總額的比例由2020年上半年的9.8%下降至2021年上半年的8.9%。

其他收益及虧損

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益為人民幣103.1百萬元(去年同期其他收益為人民幣87.4百萬元)，此增加的主要原因是本集團投資性房地產公允價值波動所致。

經營利潤

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得經營利潤為人民幣968.0百萬元，較去年同期人民幣1,055.0百萬元下降了8.2%。主要原因是根據本集團地產項目進度，本期結轉的物業出售利潤同比減少所致。

融資成本

截至2021年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣571.5百萬元，較去年同期的人民幣717.7百萬元減少了20.4%。主要原因是本期計息負債本金較2020年同期減少，相應財務費用同比減少。

所得稅開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣276.9百萬元，較去年同期的人民幣199.6百萬元增加了38.7%。主要原因是本期利潤總額同比增加所致。

2021年上半年淨利潤

基於上述原因，截至2021年6月30日止六個月：

- 2021年上半年淨利潤為人民幣107.2百萬元，較2020年同期人民幣127.3百萬元下降了15.8%。

流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,185.8百萬元，較2020年12月31日餘額人民幣1,046.7百萬元增加了人民幣139.1百萬元。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26.4百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣159.5百萬元，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150.4百萬元；
 - (ii) 購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產流出人民幣133.6百萬元；
 - (iii) 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109.4百萬元；
 - (iv) 出售持有的部分中嘉博創股權流入人民幣182.8百萬元；
 - (v) 支付收購仁和投資股權收購款流出人民幣231.8百萬元；
 - (vi) 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的股息合計人民幣3.2百萬元；

- (vii) 茂業商業分配中小股東股利人民幣約29.8百萬元；
 - (viii) 限制性銀行存款解押流入人民幣64.2百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣267.3百萬元，其中主要包括：
- (i) 銀行借款及其他借款增加現金流入人民幣3,216.1百萬元；
 - (ii) 償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣2,882.9百萬元；
 - (iii) 利息支付而產生的現金流出約人民幣387.5百萬元；
 - (iv) 納入新租賃準則的租金支出約人民幣171.1百萬元；
 - (v) 向同系附屬公司借款而產生現金流入約人民幣550.0百萬元；及
 - (vi) 償還同系附屬公司借款而產生現金流出約為人民幣57.3百萬元。

計息負債

本集團於2021年6月30日銀行借款總額以及公司債券約為人民幣14,675.7百萬元（2020年12月31日：人民幣14,342.5百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為28.8%及87.1%（截至2020年12月31日：分別為28.0%及86.0%）。

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

或然負債

有關瀋陽展業置地有限公司(「**展業置地**」)的非控股股東瀋陽亞歐工貿集團有限公司向瀋陽市中級人民法院就本公司附屬公司遼寧物流有限公司向展業置地退還約人民幣74.0百萬元的抽逃出資款連同相關利息作出申索的一審聆訊已於2021年6月7日舉行。根據本公司法律顧問的意見，本公司認為訴訟的最終結果未能可靠估計。

抵押資產

於2021年6月30日，本集團有抵押物的計息銀行貸款為人民幣11,370.7百萬元，乃以帳面淨額分別約為人民幣4,280.4百萬元、人民幣8,147.6百萬元、人民幣162.8百萬元及人民幣1,817.4百萬元的本集團土地及樓宇、投資物業、使用權資產及發展中物業作抵押。

外匯風險

於報告期內，本集團錄得兌匯收益淨額約人民幣3.4百萬元。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。

截至2021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2021年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2020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2021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2021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2021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2021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2021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，2021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。