

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2025年6月30日止六個月之中期業績

摘要

- 門店零售總額(含租賃商戶)達人民幣3,404.5百萬元
- 銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣2,980.4百萬元
- 經營收入總額為人民幣2,040.7百萬元
- 本期錄得除稅前利潤為人民幣52.4百萬元，淨利潤為人民幣11.9百萬元
- 期內每股基本盈利為人民幣0.50分，董事會不建議就截至2025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2025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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
收入	3.1	1,586,302	2,493,460
其他收入	4	454,372	524,869
經營收入總額		2,040,674	3,018,329
商品及房地產銷售成本		(607,470)	(1,192,089)
僱員開支		(171,332)	(205,072)
折舊及攤銷		(474,117)	(494,445)
短期租賃及低價資產租賃開支		(5,367)	(4,853)
其他經營開支		(414,939)	(522,441)
其他收益及虧損		(21,577)	29,449
經營利潤		345,872	628,878
融資成本	5	(293,464)	(347,242)
應佔聯營公司投資之虧損及減值		(14)	(48,663)
所得稅前利潤		52,394	232,973
所得稅費用	6	(40,470)	(137,943)
本期利潤		11,924	95,030

中期簡明綜合損益表 (續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
以下人士應佔：			
本公司普通股		25,822	82,905
非控股股東權益		<u>(13,898)</u>	<u>12,125</u>
		<u>11,924</u>	<u>95,030</u>
溢利歸屬於本公司普通股的每股收益	8		
基本及攤薄		<u>人民幣0.5分</u>	<u>人民幣1.6分</u>

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
本期利潤	<u>11,924</u>	<u>95,030</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：		
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>28,122</u>	<u>37</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	11,763	(457,054)
本公司於換算時產生的匯兌差額	(18,289)	1,656
所得稅影響	<u>9,699</u>	<u>114,172</u>
除稅後其他全面收益／(虧損)	<u>31,295</u>	<u>(341,189)</u>
全面收益／(虧損)總額	<u>43,219</u>	<u>(246,159)</u>
以下人士應佔：		
本公司普通股東	59,285	(258,727)
非控股股東權益	<u>(16,066)</u>	<u>12,568</u>
	<u>43,219</u>	<u>(246,159)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

	2025年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,558,478	7,742,657
投資物業	21,796,461	21,815,147
使用權資產	4,402,964	4,618,190
商譽	1,238,298	1,248,743
其他無形資產	17,352	19,415
於聯營公司的投資	6	20
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	251,284	327,832
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	10,287	10,287
預付款項	106,748	107,766
抵押存款	21,060	21,060
遞延稅項資產	880,464	855,739
	<u>36,283,402</u>	<u>36,766,856</u>
流動資產		
存貨	176,631	228,929
持有待售已落成物業	2,558,686	2,323,879
發展中物業	3,995,943	4,206,788
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	6,886	7,713
應收貿易款項及票據	9 30,692	29,162
預付款項及其他應收款項	2,432,419	2,352,879
抵押存款	66,347	106,292
現金及現金等價物	857,998	439,993
	<u>10,125,602</u>	<u>9,695,635</u>
總資產	<u>46,409,004</u>	<u>46,462,491</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

		2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
負債			
流動負債			
合同負債		945,592	1,060,791
應付貿易款項及票據	10	1,234,730	1,263,464
已收按金、應計費用和其他應付款項		3,813,300	3,724,890
計息銀行及其他借款		5,070,915	4,422,287
物業開發應付款項		1,469,994	1,584,579
租賃負債		298,419	311,582
應付所得稅		400,344	435,192
應付股息		794	1,283
		<u>13,234,088</u>	<u>12,804,068</u>
流動負債淨額		<u>(3,108,486)</u>	<u>(3,108,433)</u>
總資產減流動負債		<u><u>33,174,916</u></u>	<u><u>33,658,423</u></u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		6,246,457	6,114,082
租賃負債		1,035,756	1,099,510
遞延稅項負債		4,188,242	4,206,139
退休福利撥備		4,188	4,188
		<u>11,474,643</u>	<u>11,423,919</u>
總負債		<u><u>24,708,731</u></u>	<u><u>24,227,987</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益		
本公司普通股東應佔權益		
股本	460,153	460,153
儲備	<u>12,529,430</u>	<u>12,470,145</u>
	12,989,583	12,930,298
永續債券	6,288,673	6,866,123
非控股股東權益	<u>2,422,017</u>	<u>2,438,083</u>
權益總額	<u>21,700,273</u>	<u>22,234,504</u>
權益及負債合計	<u><u>46,409,004</u></u>	<u><u>46,462,491</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為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2025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2025年8月27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2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表(「**2024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(「**國際財務報告會計準則**」)編製。

於2025年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣3,108,486,000元，及於未來12個月到期的流動銀行及其他借款為人民幣5,070,915,000元。本集團償還到期債務的能力很大程度上依賴未來經營現金流量、續借銀行借款的能力以及最終控股股東的持續財務支持。

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) 本集團預期於未來12個月持續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) 最終控股股東及同系附屬公司已承諾，自2025年6月30日起的未來12個月內，為本集團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綜合財務報表乃屬適當。

2.2 會計政策

本中期財務資料採納的會計政策與2024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2025年1月1日起生效的經修訂國際財務報告會計準則除外。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2025年1月1日開始的財務期間生效的新訂及經修訂準則。

	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

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9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力的合約	2026年1月1日
年度改進	國際財務報告會計準則的 年度改進—第11卷	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

本集團將於其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。管理層正評估應用該等新訂或經修訂準則對本集團綜合財務報表之詳細影響，且預期除應用國際財務報告準則第18號外，不會對本集團構成重大影響。國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，引入新的規定以協助實現類似實體的財務表現的可比性，並為使用者提供更相關的資訊和透明度。儘管國際財務報告準則第18號將不會影響財務報表項目的確認或計量，預期其對呈列及披露的影響將普遍存在，尤其是與收益表及提供管理層定義的財務報表內的表現計量有關的項目。

2.3 重述

於2024年下半年，本公司管理層發現於一間聯營公司優依購的財務報表出現重大錯誤陳述，繼而導致本集團於截至2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年6月30日止六個月於優依購的投資出現錯誤陳述。此外，本公司董事於考慮該等額外資料後重新檢討其過去於優依購之投資減值評估，結論為於2023年1月1日及2023年12月31日須作出額外減值開支。因此，本集團之綜合財務報表已追溯重述，以於2024年財務報表中反映上述影響。截至2024年6月30日止六個月，對本集團綜合財務報表之重述影響概述如下：

	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
應佔聯營公司投資的虧損及減值增加	27,372
所得稅開支減少	(6,843)
非控股股東權益應佔期內利潤減少	<u>(2,499)</u>

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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
客戶合同收入		
特許專櫃銷售佣金	212,397	303,859
直銷	588,991	690,083
物業銷售	50,799	664,624
酒店住宿及配套服務	150,387	142,638
其他	2,141	1,577
其他收入		
商鋪租金收入	277,032	322,449
投資物業租賃收入	304,555	368,230
	<u>1,586,302</u>	<u>2,493,460</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2025年6月30日止六個月 (未經審核)				
分部收入：				
收入	1,330,115	104,766	151,421	1,586,302
其他收入	425,552	23,492	5,328	454,372
分部收入總額	<u>1,755,667</u>	<u>128,258</u>	<u>156,749</u>	<u>2,040,674</u>
商品及房地產銷售成本	(561,054)	(24,019)	(22,397)	(607,470)
僱員開支	(116,661)	(10,828)	(43,843)	(171,332)
折舊和攤銷	(391,305)	(44,166)	(38,646)	(474,117)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(5,332)	(2)	(33)	(5,367)
其他經營開支	(335,423)	(27,364)	(52,152)	(414,939)
其他收益及虧損	<u>6,343</u>	<u>(28,048)</u>	<u>128</u>	<u>(21,577)</u>
經營利潤／(虧損)	352,235	(6,169)	(194)	345,872
融資成本	(152,308)	(141,156)	–	(293,464)
應佔聯營公司投資的虧損及減值	<u>(14)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(14)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	199,913	(147,325)	(194)	52,394
所得稅費用	<u>(48,100)</u>	<u>3,432</u>	<u>4,198</u>	<u>(40,470)</u>
本期利潤／(虧損)	<u><u>151,813</u></u>	<u><u>(143,893)</u></u>	<u><u>4,004</u></u>	<u><u>11,924</u></u>
歸屬於：				
本公司普通股東	142,229	(127,783)	11,376	25,822
非控股股東權益	<u>9,584</u>	<u>(16,110)</u>	<u>(7,372)</u>	<u>(13,898)</u>
	<u><u>151,813</u></u>	<u><u>(143,893)</u></u>	<u><u>4,004</u></u>	<u><u>11,924</u></u>
其他分部信息：				
綜合損益表中確認的預期信貸虧損	(1,308)	–	–	(1,308)
商譽減值	(10,445)	–	–	(10,445)
於報告期末於聯營公司的投資	6	–	–	6
資本支出*	<u>11,143</u>	<u>95,560</u>	<u>627</u>	<u>107,330</u>

* 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2024年6月30日止六個月 (未經審核及經重列)				
分部收入：				
收入	1,630,277	721,657	141,526	2,493,460
其他收入	495,484	23,313	6,072	524,869
分部收入總額	<u>2,125,761</u>	<u>744,970</u>	<u>147,598</u>	<u>3,018,329</u>
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	<u>54,941</u>	<u>(25,246)</u>	<u>(246)</u>	<u>29,449</u>
經營利潤／(虧損)	534,548	101,880	(7,550)	628,878
融資成本	(177,093)	(170,149)	–	(347,242)
應佔聯營公司投資的虧損及減值	<u>(48,663)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(48,663)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	308,792	(68,269)	(7,550)	232,973
所得稅費用	<u>(75,602)</u>	<u>(62,331)</u>	<u>(10)</u>	<u>(137,943)</u>
本期利潤／(虧損)	<u>233,190</u>	<u>(130,600)</u>	<u>(7,560)</u>	<u>95,030</u>
歸屬於：				
本公司普通股股東	204,896	(114,482)	(7,509)	82,905
非控股股東權益	<u>28,294</u>	<u>(16,118)</u>	<u>(51)</u>	<u>12,125</u>
	<u>233,190</u>	<u>(130,600)</u>	<u>(7,560)</u>	<u>95,030</u>
其他分部信息：				
綜合損益表中確認的預期信貸虧損	(69,346)	–	–	(69,346)
於聯合公司的投資減值	(44,616)	–	–	(44,616)
資本支出*	<u>12,073</u>	<u>142,585</u>	<u>5,358</u>	<u>160,016</u>

* 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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024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	350,510	388,125
— 促銷收入	71,435	91,910
— 信用卡手續費	28,234	39,207
利息收入	3,458	4,833
其他	735	794
	<u>454,372</u>	<u>524,869</u>

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他借款及其他應付款項利息	277,626	340,786
租賃負債利息	42,469	54,101
產生的利息支出總額	320,095	394,887
減：資本化利息	(26,631)	(47,645)
	<u>293,464</u>	<u>347,242</u>

6. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
當期所得稅：		
— 企業所得稅	60,611	106,971
— 土地增值稅	10,558	48,544
遞延所得稅	<u>(30,699)</u>	<u>(17,572)</u>
當期稅款總額	<u>40,470</u>	<u>137,943</u>

7. 股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股東應佔期間利潤人民幣25,822,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣82,905,000元）及期間已發行5,140,326,000股（截至2024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2025年及2024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：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	20,581	16,122
91至180天	1,092	3,133
181至360天	470	515
360天以上	31,486	31,419
	53,629	51,189
減：減值撥備	(22,937)	(22,027)
	<u>30,692</u>	<u>29,162</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：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	586,401	920,158
91至180天	276,713	59,857
181至360天	135,087	98,605
360天以上	236,529	184,844
	<u>1,234,730</u>	<u>1,263,464</u>

應付貿易款項不計息並通常在90天內結清。

管理層討論與分析

一、宏觀經濟概覽

2025年上半年，我國經濟在復雜多變的外部環境中展現較強韌性和活力，總體運行穩中向好，新舊動能轉換的兌變持續推進，高質量發展取得積極進展，內外需平衡仍待進一步優化，但新質生產力積聚着蓬勃的發展動能。根據國家統計局數據，上半年國內生產總值(GDP)達人民幣66.05萬億元，按不變價格計算，同比增長5.3%，其中一季度增長5.4%，二季度增長5.2%。總體而言，盡管外部環境波詭雲譎，內部結構性問題仍在優化，經濟運行基礎仍需加固，但我國經濟仍取得亮眼成績，穩中有升，並將持續穩步而堅定地推動經濟高質量發展，行穩致遠。

上半年，我國總體消費市場受國家拉動內需，提振消費的政策支持及商家補貼行動的刺激，總體消費呈現階段性增長，而於6月出現邊際降溫，內需偏弱，仍待穩增長政策持續發力。據國家統計局數據，2025年上半年，社會消費品零售總額為人民幣245,458億元，同比增長4.8%，其中，除汽車以外的消費品零售額為人民幣221,990億元，增長5.5%。從消費類型看，1-6月份，商品零售額217,978億元，增長5.1%；餐飲收入27,480億元，增長4.3%。按零售業態來看，上半年便利店、超市、百貨店、專業店、品牌專賣店零售額同比分別增長7.5%、5.4%、1.2%、6.4%、2.4%。從消費方式看，全國網上零售額為人民幣74,295億元，同比增長8.5%。其中實物商品零售額為61,191億元，增長6.0%，飲食類、服裝穿戴品類、日用品類商品消費分別呈現增長趨勢。整體而言，當前消費趨勢仍延續著理性而務實，實惠而經濟，餐飲、生活用品類、戶外運動、休閒、體驗類、情緒價值消費類持續受青睞。

綜合而言，我國經濟整體運行平穩，穩中有進，持續展現強大的韌性和活力。但，國內有效需求仍待提振，經濟回升向好基礎仍需加力鞏固。下半年，國內經濟將堅持穩中求進的基調，穩增長政策有望持續發力，加速構建發展新格局，強化國內大循環，推動經濟持續平穩健康及高質量發展。

二、運營情況回顧

截至2025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79.3%，含關聯方租賃建築面積比例達到85.8%。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、濟南和菏澤；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2025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	19	48
建築面積(平方米)	218,409	324,502	1,043,668	1,495,289	3,081,868

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、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、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。

前十大門店¹表現

序號	門店名稱	銷售所得款項 及租賃	店齡 ² (年)	經營面積 (平方米)
		收入總額 (人民幣千元)		
1	深圳華強北店	560,634	21.8	63,243
2	太原茂業天地店	335,531	10.6	252,882
3	光華店	196,260	15.6	67,914
4	茂業商廈店	167,556	22.2	48,187
5	深圳南山店	165,267	15.8	44,871
6	淄博茂業時代廣場店	129,510	10.2	86,677
7	泰州第一百貨店	128,948	15.8	40,358
8	茂業摩爾城店	105,691	11.6	131,987
9	秦皇島茂業天地店	91,655	5.7	171,333
10	秦皇島金都店	88,739	16.8	46,610

註：

1 前十大門店為根據2025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2025年6月30日。

主營業務回顧

1. 持續業態創新改革、商品精細化調改，存量升級

報告期內，隨著行業整體迎來調整週期，市場進入存量博弈時代。本集團持續緊抓市場脈搏、迎接市場機遇，圍繞消費者主流消費需求，聚焦主營業務，持續的對全國門店進行全方位的優化升級，對存量商業的價值進行挖掘及締造。期內，本集團圍繞着「品牌升級、業態創新、區域深耕」的理念積極的對全國門店進行業態的創新改革，商品的精細化管理，品牌與時俱進的汰舊煥新，營銷及運營模式的在地融合化，力求時刻保持精准感知及觸達消費者多元需求，保持運營全方位的及時更新迭代及與時俱進，從而實現及鞏固集團高質量的發展，穩步前行。

報告期內，消費市場正經歷著由規模效益競爭向存量質量升級博弈的深刻變革，本集團以現下消費行業的生態重構為契機，聚焦加強對人、貨、場的新需求進行持續的升級與重塑。以人為本，Z世代、她經濟及銀發族已成為拉動消費增長的主力，情緒價值、自我實現、質價比、性價比及優質的體驗和沉浸式消費已成為了消費市場的新格局，也是主力消費群體決策的因子。鑒於此，業態上，本集團持續聚焦百貨購物中心化的改革，於全國門店重點提升首店經濟、餐飲、休閒、萌寵、潮玩、個護、美妝、運動、保健等業態的引入佔比，注重體驗場景的打造，致力營造复合型的新型商業空間。上半年，本集團華南區域店增設引入輕餐飲配套如GaGa鮮語、Tea' stone、Shake Shack；特色餐飲如星巴克臻選、HOT CRUSH、Ameigo梅果；引進配套體驗如萌寵店、向花仕、Bloomy life及輕奢女裝的調整；潮流飾品如萱子、FANCI等；山東區域引入蕉下（萊蕪首店）、嘻選（臨淄首店）等。品牌與商品層面，針對目前消費者多級分化的需求，結合當前行業整體發展及品類市場趨勢，本集團持續升級打磨商品力與品牌力，持續聚焦商品的迭代及推陳出新，側重引入個性化、高質價比、國際與國產品牌雙軌並行的商品策略，強化標杆品牌，打造差異化的經營優勢。期內，本集團引入多個具有市場影響力的首店品牌及標杆項目，如，太原茂業天地店成功落地全國首家MAMMUT猛獁象S級形象店，西南區域店引入NIKE1200運動系列，另外，美妝Premeir、Rituals、GALENIC、Hair rituel等品牌，將其華南首店進駐本集團華強北茂業天地店，新銳國貨美妝品牌谷雨將其深圳首店進駐本集團茂業百貨南山店等。通過綜合首店經濟、品類煥新、體驗升級等多重舉措進一步強化集團各門店的競爭力和商業活力。銷售渠道層面，除了線下渠道的變革，電商

渠道格局亦正歷經重塑，營銷精準化、場景化正快速崛起，去中心化格局正快速成型。本集團從線上線下引入兼具市場熱度及成熟度的品牌、IP，以渠道優勢聚焦細分需求，打造差異化產品，實施精準營銷，力爭於細分領域建立壁壘，實現錯位成長。如，線上增設店播渠道，創造千萬銷售額；線下實體，內蒙古摩爾城店引入POP MART（泡泡瑪特店）、南京茂業天地店打造的二次元主題街區、及其他項目的精準轉型及翻新。

招商運營方面，面對我國消費正逐步從「消費升級」到「消費分級」的新階段，本集團關注於個性化、質價比、情緒消費等多層次消費需求及市場趨勢調整品牌及業態的佈局結構。報告期內，總體佈局上，本集團圍繞品牌迭代，業態創新，區域深耕的方向進行全方位的優化調整。品牌佈局方面，本集團實施國際品牌與國產品牌雙軌並行策略，在強化國際名品、國際美妝、輕奢女裝及運動品類的品牌矩陣的同時，重點提升對國產品牌的關注，逐步加強戰略合作。業態佈局上，提升餐飲休閒業態佔比，引入萌寵、潮玩等新興體驗業態，打造复合型商業空間。在區域發展策略上，全國各區域門店通過優化品牌組合與營銷創新，鞏固市場領導地位，引領區域商業升級，打造城市商業新名片。報告期間，本集團針對深圳華強北茂業天地、茂業百貨南山店、茂業百貨東門店、太原茂業天地、秦皇島茂業天地、內蒙古摩爾城店等重點門店的國際名品、國際美妝板塊進行升級強化，重點打造差異化競爭優勢；同時，對太原柳巷茂業百貨以「潮Buy樂活主義根據地」進行升級，引入潮玩IP、潮版服飾、二次元、休閒娛樂、主題餐廳等業態，打造「一站式潮流酷玩生活中心」。

此外，報告期間，本集團在運營開支及財務費用控制中取得了較顯著的成效。隨著本集團持續的精細化管理及外調內控，運營流程的去重減繁、人員的精準優化、AI技術的積極應用等優化舉措，運營獲得了提質增效的成果，運營開支方面得到了有效的下降，如公共設施開支同比下降約8.7%，僱員開支同比下降約16.5%。同時，報告期內，本集團的融資成本錄得同比約15.5%的下降，主要受益於報告期內計息負債融資利率略有下降，以及部分關聯方借款於去年底轉為永續債後相應利息較同期減少所致。

2. 持續夯實聯營轉租賃戰略，行穩而致遠

報告期內，本集團持續推進聯營轉租賃戰略，通過對全國各門店從業態、品牌、內容、商業空間等多維度的調改升級逐步踐行集團的轉型戰略。上半年，本集團根據市場消費趨勢的轉變，著重提升了體驗經濟和快樂經濟業態的佔比，如在重點門店增加引入餐飲、休閒、娛樂、體驗屬性、社交屬性業態的佈局，持續夯實租賃業態的佔比。如，本集團華南區域華強北店增加下午茶GaGa鮮語、引入國際及國貨美妝品牌華南百貨首店，針對太原茂業天地進行全方位的升級調整，泰州一百店完成了波司登的改造等。

誠然，公司正處於新舊業態迭代，新舊發展動能升級更替的關鍵時期，打造新業態的轉型與新業態的培育會在短期內致使公司業績承壓。一方面，在改造、調改新業態升級，打造新經營生態的過程中，公司需增加一定的經濟與時間成本的支出與投入，如翻新、改造、裝修期等；另一方面，源於新業態的培育期需時，而效益無法於短期內覆蓋原投入成本；再者，存量專櫃與店鋪亦面臨不同程度的存量博弈與競爭，業績收入增幅不足或面臨部分的下降或部分業務削減，進而傳導一定壓力影響公司聯營或租賃的業績表現。因而，本集團正加快業態迭代與復合商業基因重組的速度，持續聚焦主業，全面降本增效，開源節流，緊抓市場機遇，全力提升本集團綜合業績，平衡公司的短期與長期發展的效益，奠定集團行穩而致遠的根基。

3. 持續科技賦能，增強發展動力

報告期內，本集團持續夯實數字化業務平台，堅持科技賦能，線上線下融合發展，打造多渠道一體化運營生態。以業績為導向，客戶需求為中心，本集團通過微信小程序線上商城APP「茂樂惠」、茂業百貨官網、抖音平台「茂業百貨專場旗艦店」、小紅書、企業微信、公眾號及視頻號等多種線上平台充分獲取公域及私域的流程，抓住消費契機，運用多種營銷組合方式開展全品類的線上零售及關聯業務支持，打造全渠道營銷的業務生態。同時，「茂悅薈」作為本集團一站式會員管理系統，為線上線下會員提供全面的消費服務與支持，保持與客戶全週期的互動與鏈接，提供會員積分、兌換、禮券發放、停車服務等功能，賦能銷售效益的同時提升客戶消費體驗感。此外，其強大的數據化分析功能與智能推送功能，助力集團為客戶提供高效、精準的商品及服務。

2025年上半年，本集團「茂樂惠」線上商城，錄得銷售額約為人民幣9,301萬元，盡管較同期有所下滑，公司積極深耕存量客戶與商品資源，緊抓市場熱點與增長點，於存量中創增量，全力平衡跨越行業蛻變週期。報告期內，電商渠道仍處於存量博奕，內卷加劇之期，各品牌直營規模擴大，定價體系或存在失序，致使經銷及代理的市場份額與利潤受到侵蝕和擠壓，經營業績不及預期。當中，線上銷售佔比較高的高端美妝品類表現明顯，受其整體高化消費市場收縮回落的影響，各大美妝集團調整策略，縮減營銷投入，擴大自營，價格與爆品資源在品牌與各方的角力之下出現資源性傾斜，市場與競爭格局正被重塑。盡管如此，報告期內，本集團高端化妝品線上銷售依舊獲品牌與額客的支持，如蘭蔻、SK-II、海藍之謎、嬌韻詩及雅詩蘭黛等品牌原價銷售額超百萬。同時，黛珂品牌在渠道運營方面大力支持，積極參與平台的分銷活動，通過精準流量匹配實現了高效的用戶觸達與轉化，在618大促期間，機制力度拉齊多渠道。

線上銷售渠道上，新增線上店播業務。抖音達播受品牌直營的影響以及達人佣金成本的攀升，內卷的加劇，集團新增了線上店播業務，增設主播崗位，提升直播時長，店播業績達1,842萬，同比提升971%，踐行了資源的深耕，增添發展動力。此外，雲包店項目，上半年入駐了5個品牌，進行了9場雲包店直播，獲品牌投入廣告118萬元及多場明星和KOL直播支持，為小程序帶來580萬GMV；天天星品，每天優選熱門爆品秒殺，TOP商品熱銷超千件，總計上萬單；微信小程序官司網上半年直播154場，其中包括2場明星（張柏芝、羅宇彤）及4場KOL直播，總觀看次數超20萬，直播成交額614萬。

2025年上半年，本集團「茂樂惠」線上商城累積會員達302萬人，同比增長3.1%，新增會員4.1萬人。本集團會員管理系統「茂悅薈」，於上半年新增會員32.76萬人，服務會員總數達1,898萬人，會員消費金額約為人民幣13.53億元。

4. 精準迭代，向存量要增量，穩步前行

報告期內，本集聚焦主業，持續踐行百貨購物中心化的轉型，精準的推進業態的迭代，推進品牌升級，深耕商品與服務品質，汰舊煥新，於存量中要增量，穩步前行。傳統百貨零售業已進入存量運營轉型時期，本集團於存量傳統百貨商品上聚焦「品」及「質價比」的提升，在購物中心上關注「景」的營造，借鑑與融合傳統百貨與新型購物中心之所長，根據人、貨、場多維度的進行與時供進的調改，調整佈局，全面推進商業的升級與蛻變，夯實集團主業，穩步前行。2025年上半年，集團內蒙古摩爾城店進行了品牌的全面升級，零售部分品牌實施了級次與品類的調整，太原茂業天地店全方位調改，包頭茂業天地正引入家家悅超市，以及山東淄博引進首家華為數碼新能源綜合館等。

成都鹽市口茂業天地北區的重建項目總體概念設計方案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，公司仍保持穩步的項目進程。

三、未來展望

展望2025年下半年，盡管外部環境仍風雲萬變，內部環境處於新舊動能交替之期，國家提振內需，全面系統提升消費動能的政策有望不斷釋放與加強，消費有望築底回升，國內經濟穩步回溫的態勢不變。下半年，民生及體驗業態預期仍將是消費的主流，生活必須品、黃金、國貨替代、餐飲、休閒、美護、潮玩、再制茶飲等業態或將持續受關注。宏觀上，本集團將持續保持穩定的調改步調，堅持購物中心化戰略，高效融合傳統百貨與新型零售之所長，豐沛業態及內容，打造差異化經營，全面打造復合商業體的蛻變。細節上，本集團以客戶的核心需求以終為始，順應消費趨勢的更替，以多元的商品、場景、高質量的服務等多維度的觸達客戶需求，不斷加強集團百貨的商品運營力，購物中心場景的創造力，全面加速本集團邁向新型零售商業的迭代與重組，夯實集團根基，打造持續發展新動能。同時，本集團將持續建設及完善數智化建設，堅持科技與零售的高度融合及創新、不斷完善數字化運營新模式，在存量中創增量，在新興市場中增提量，持續增強集團線上線下一體化融合，完善多元數字化業務生態，不斷為集團增效益添活力。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2025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2,980.4百萬元，較2024年同期下降26.5%，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。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
特許專櫃銷售總額	1,809,776	2,672,507
直銷收入	588,991	690,083
租賃收入	581,587	690,679
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>2,980,354</u>	<u>4,053,269</u>

本集團2025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60.7%，直銷收入佔19.8%，租賃收入佔19.5%。截至2025年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣1,809.8百萬元，較2024年同期下降32.3%，直銷收入為人民幣589.0百萬元，較2024年同期下降14.6%，租賃收入為人民幣581.6百萬元，較2024年同期下降15.8%。

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
華東	443,679	630,017
華南	977,170	1,252,343
西南	331,175	452,442
北方	<u>1,228,330</u>	<u>1,718,467</u>
合計	<u>2,980,354</u>	<u>4,053,269</u>

截至2025年6月30日止六個月，服裝銷售（包括男裝、女裝）佔27.3%（2024上半年：27.2%），珠寶首飾佔15.0%（2024上半年：19.0%），休閒運動佔14.2%（2024上半年：13.5%），皮鞋皮具佔6.2%（2024上半年：6.0%），化妝品佔23.5%（2024上半年：20.1%），其他品類（包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他）佔13.8%（2024上半年：14.2%）。

截至2025年6月30日止六個月，本集團的主營業務收入為人民幣1,586.3百萬元，較去年同期的人民幣2,493.5百萬元減少了約人民幣907.2百萬元。收入減少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減少人民幣613.8百萬元。

其他收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣454.4百萬元，較去年同期的人民幣524.9百萬元減少約人民幣70.5百萬元。其他收入主要包括門店行政與管理費收入、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準總體掛鉤。

已售商品及物業成本

截至2025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607.5百萬元，較去年同期的人民幣1,192.1百萬元下降49.0%。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。

僱員開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣171.3百萬元，較去年同期的人民幣205.1百萬元下降了16.5%，主要原因是由於本集團於2025年持續進行人力資源降本增效，促進了僱員開支的同比減少。

折舊及攤銷

截至2025年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣474.1百萬元，較去年同期的人民幣494.4百萬元下降了4.1%，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2025年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣414.9百萬元，較去年同期的人民幣522.4百萬元下降了20.6%。其他經營開支的減少主要由於本期本集團有效控制各項費用支出，公用設施開支、宣傳廣告開支、銀行手續費等均同比下降。

其他收益

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得其他虧損人民幣21.6百萬元，較去年同期的收益人民幣29.4百萬元相比下降了173.3%，主要原因為投房公允價值變動收益同比減少33.7百萬元，去年同期內蒙古茂業百貨(集團)有限公司原股東(賣方)同意豁免部分未支付代價金額，以補償本集團自賣方收購之若干百貨店之經營虧損人民幣25.0百萬元。

經營利潤

由於受到上述因素的綜合影響，本集團截至2025年6月30日止六個月錄得經營利潤為人民幣345.9百萬元，較2024年同期人民幣628.9百萬元下降45.0%。

融資成本

截至2025年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣293.5百萬元，較去年同期的人民幣347.2百萬元下降了15.5%。主要原因為(i)計息負債融資利率略有下降；及(ii)從茂業集團及茂業百貨投資借款於去年末轉為永續債，相應利息較去年同期減少。

所得稅費用

截至2025年6月30日止六個月，本集團的所得稅費用為人民幣40.5百萬元，較去年同期的人民幣137.9百萬元下降70.7%。所得稅費用減少主要由於本期利潤總額及土地增值稅同比減少所致。

2025年上半年淨利潤

基於上述原因，截至2025年6月30日止六個月：

- 2025年上半年除稅前利潤為人民幣52.4百萬元，本期淨利潤為人民幣11.9百萬元。

流動資金及財務資源

於2025年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣858.0百萬元，較2024年12月31日餘額人民幣440.0百萬元增加了人民幣418.0百萬元。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入為人民幣553.5百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流入為人民幣39.4百萬元，其中主要包括：
 - (i) 物業、廠房及設備的投入合計流出為人民幣53.1百萬元；
 - (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50.0百萬元；
 - (iii) 回購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產產生的流入人民幣50.1百萬元；
 - (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89.7百萬元；及

- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣174.9百萬元，其中主要包括：
- (i) 新增銀行貸款現金流入人民幣2,498.2百萬元；
 - (ii) 償還銀行貸款而產生現金流出人民幣1,717.2百萬元；
 - (iii) 利息支付而產生現金流出約人民幣267.1百萬元；
 - (iv) 租賃款項的本金和利息部分的現金流出約人民幣128.4百萬元；
 - (v) 來自同系附屬公司借款而產生現金流入約人民幣1,332.3百萬元；
 - (vi) 償還同系附屬公司的借款產生現金流出人民幣1,882.8百萬元；及
 - (vii) 貸款質押銀行存款增加流出人民幣9.9百萬元。

計息負債

本集團於2025年6月30日銀行借款總額為人民幣11,317.4百萬元（2024年12月31日：人民幣10,536.4百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為24.4%及48.2%（截至2024年12月31日：分別為22.7%及45.4%）。

¹ 計息負債資產比=經計息負債／總資產=銀行借款／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-現金及等價物)／權益總額

抵押資產

於2025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2,090.5百萬元、人民幣11,101.0百萬元及人民幣106.8百萬元之本集團土地及樓宇、投資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6.7百萬元。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2025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2025年6月30日止六個月宣派中期股息（截至2024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2025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2025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

於本公告日期，本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由全體獨立非執行董事組成，即饒永先生（審核委員會主席）、浦炳榮先生及高亞軍先生。

審核委員會已與管理層審閱並批准本集團於報告期內未經審核綜合財務報表、本集團採納的會計原則及慣例及本公告。

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2025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，2025年8月27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。