

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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12月31日止年度全年業績公告

摘要

- 門店零售總額(含租賃商戶)達到人民幣8,328.5百萬元
- 銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣7,398.1百萬元
- 本年錄得除稅前利潤為人民幣158.4百萬元，本年淨虧損為人民幣99.9百萬元
- 年內每股基本虧損為人民幣1.89分，董事會建議不派付截至2024年12月31日止年度的末期股息

截至2024年12月31日止年度之全年業績

茂業國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2023年的比較數據如下：

綜合損益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重述)
收入	4	4,018,447	4,180,814
其他收入	5	980,683	1,125,475
經營收入總額		4,999,130	5,306,289
商品及房地產銷售成本	6	(1,818,577)	(1,769,807)
僱員開支	7	(394,844)	(414,298)
折舊及攤銷		(996,137)	(990,072)
短期租賃及低價值資產租賃開支		(8,856)	(2,256)
其他經營開支		(941,418)	(1,032,657)
其他收益及虧損		57,988	115,728
經營利潤		897,286	1,212,927
融資成本	8	(690,243)	(965,288)
應佔一間聯營公司投資的虧損及減值		(48,663)	(119,151)
除所得稅前利潤		158,380	128,488
所得稅開支	9	(258,301)	(136,804)
本年虧損		(99,921)	(8,316)
以下人士應佔：			
本公司普通股東		(97,178)	(34,738)
非控股股東權益		(2,743)	26,422
		(99,921)	(8,316)
本公司普通股東應佔每股虧損	11		
— 基本及攤薄		人民幣(1.89)分	人民幣(0.68)分

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重述)
本年虧損	(99,921)	(8,316)
其他全面虧損		
以後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損：		
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>(25,491)</u>	<u>(40,781)</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	(371,687)	(290,540)
本公司於換算時產生的匯兌差額	9,871	19,570
界定退休福利計劃	(460)	64
所得稅影響	<u>92,922</u>	<u>72,632</u>
除稅後其他全面虧損	<u>(294,845)</u>	<u>(239,055)</u>
全面虧損總額	<u><u>(394,766)</u></u>	<u><u>(247,371)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司普通股東	(394,993)	(271,912)
非控股股東權益	<u>227</u>	<u>24,541</u>
	<u><u>(394,766)</u></u>	<u><u>(247,371)</u></u>

綜合財務狀況表

	於12月31日		於1月1日
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重述)	2023年 人民幣千元 (經重述)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,742,657	7,554,770	7,928,703
投資物業	21,815,147	21,806,780	21,480,749
使用權資產	4,618,190	4,972,486	5,507,352
商譽	1,248,743	1,260,531	1,270,349
其他無形資產	19,415	27,778	32,595
於聯營公司投資	20	48,663	167,814
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	327,832	756,773	1,101,520
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	10,287	9,650	9,654
預付款項	107,766	116,099	115,042
已抵押存款	21,060	—	—
遞延稅項資產	855,739	864,514	739,974
	36,766,856	37,418,044	38,353,752
流動資產			
存貨	228,929	289,292	352,487
持有待售已落成物業	2,323,879	1,856,508	2,170,243
發展中物業	4,206,788	5,792,874	5,486,731
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	7,713	21,826	35,425
應收貿易款項及票據	29,162	26,810	28,331
預付款項及其他應收款項	2,352,879	2,576,417	2,721,783
已抵押存款	106,292	245,519	368,728
現金及現金等價物	439,993	722,822	556,293
	9,695,635	11,532,068	11,720,021
總資產	46,462,491	48,950,112	50,073,773

	於12月31日		於1月1日
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重述)	2023年 人民幣千元 (經重述)
負債			
流動負債			
合約負債	1,060,791	1,622,306	1,598,849
應付貿易款項及票據	12 1,263,464	1,458,160	1,600,620
已收按金、應計費用及其他 應付款項	3,724,890	5,340,219	4,936,670
計息銀行及其他借款	4,422,287	6,938,555	6,902,772
物業開發應付款項	1,584,579	1,673,028	1,931,981
租賃負債	311,582	296,821	318,115
應繳所得稅	435,192	434,998	351,936
應付股息	1,283	465	26,078
	<u>12,804,068</u>	<u>17,764,552</u>	<u>17,667,021</u>
流動負債淨額	<u>(3,108,433)</u>	<u>(6,232,484)</u>	<u>(5,947,000)</u>
總資產減流動負債	<u><u>33,658,423</u></u>	<u><u>31,185,560</u></u>	<u><u>32,406,752</u></u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	6,114,082	4,858,605	5,961,510
租賃負債	1,099,510	1,471,041	1,807,755
遞延稅項負債	4,206,139	4,302,304	4,340,089
其他應付款項	–	4,720,243	4,116,172
退休福利撥備	4,188	4,123	6,261
	<u>11,423,919</u>	<u>15,356,316</u>	<u>16,231,787</u>
總負債	<u><u>24,227,987</u></u>	<u><u>33,120,868</u></u>	<u><u>33,898,808</u></u>

	於12月31日		於1月1日
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重述)	2023年 人民幣千元 (經重述)
權益			
本公司普通股東應佔權益			
股本	460,153	460,153	460,153
儲備	12,470,145	12,900,916	13,220,782
	<u>12,930,298</u>	<u>13,361,069</u>	<u>13,680,935</u>
永續債券	13	6,866,123	–
非控股股東權益		2,438,083	2,468,175
		<u>2,468,175</u>	<u>2,494,030</u>
權益總額	<u>22,234,504</u>	<u>15,829,244</u>	<u>16,174,965</u>
負債及權益合計	<u>46,462,491</u>	<u>48,950,112</u>	<u>50,073,773</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

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已變更為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands,自2016年10月1日起生效,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。本公司的最終控股股東為黃茂如先生(「最終控股股東」)。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表根據國際財務報告準則會計準則及香港公司條例(第622章)的要求編製。國際財務報告準則會計準則包括以下權威文獻:

- 國際財務報告準則會計準則
- 國際會計準則
- 國際財務報告準則詮釋委員會或其前身常務注釋小組委員會制定的詮釋

綜合財務報表根據歷史成本慣例編製,惟投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產及指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的權益投資則採用公允價值計量。

除另有註明者外,此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列,所有金額均約整至最接近千元。

於2024年12月31日,本集團的流動負債淨額約為人民幣3,108,433,000元,以及於未來12個月到期的流動銀行及其他借款為人民幣4,422,287,000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以及其續借銀行貸款的能力以及最終控股股東向本集團持續提供的財務支援。

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個月持續從經營活動中產生的現金流入；
- (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，自2024年12月31日起的未來12個月內，為本集團的持續營運提供財務支持，使本集團能夠償付到期債務，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年末起不少於12個月的可預見期間的持續經營。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 會計政策的變動及披露

本集團已在本年度財務報表首次應用以下新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	2024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。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團於該等財務報表尚未應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則(如適用)生效後應用該等修訂。

		於下列日期或之後 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修訂本	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
國際財務報告準則會計準則的 年度改進	國際財務報告準則會計準則的 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

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。

2.4 重述

於2024年下半年，本公司管理層發現於一間聯營公司深圳優依購電子商務有限公司(「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，以反映上述影響。對本集團綜合財務報表之重述影響概述如下：

	於 2023年12月31日 人民幣千元	於 2023年1月1日 人民幣千元
於聯營公司投資減少	(104,777)	(195,019)
遞延稅項資產增加	11,531	31,893
儲備－留存盈利減少	(81,895)	(143,269)
非控股股東權益減少	(11,351)	(19,857)
		截至 2023年12月31日 止年度 人民幣千元
應佔聯營公司投資的虧損及減值減少		(90,242)
所得稅開支增加		20,362
非控股股東權益應佔利潤增加		8,506

3. 經營分部資料

為方便管理，本集團的經營業務根據經營性質以及所提供產品及服務組成不同業務單位。三種可報告經營分部的詳情概述如下：

- (a) 百貨店分部的經營包括特許專櫃銷售、商品直銷以及出租商用物業供第三方經營百貨店；
- (b) 物業發展分部，主要從事開發及銷售商用與住宅物業、以及出租商用物業而非經營百貨店；及
- (c) 「其他」分部，主要包括酒店經營及提供配套服務。

管理層對本集團各經營分部業績分別進行監控以就資源分配及績效評估作出決策。分部績效是基於歸屬於本公司普通股股東之可報告分部利潤／虧損進行評估。

分部間收入及轉讓是參照按當時主要市價銷售給第三方所使用的售價進行的。

	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2024年12月31日止年度				
分部收入：				
收入	2,818,319	889,556	310,572	4,018,447
其他收入	918,363	55,405	6,915	980,683
分部收入總額	3,736,682	944,961	317,487	4,999,130
商品及房地產銷售成本	(1,121,897)	(644,167)	(52,513)	(1,818,577)
僱員開支	(273,172)	(27,183)	(94,489)	(394,844)
折舊及攤銷	(845,566)	(65,051)	(85,520)	(996,137)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(7,826)	(787)	(243)	(8,856)
其他經營開支	(738,395)	(88,669)	(114,354)	(941,418)
其他收益及虧損	104,113	(46,391)	266	57,988
經營利潤	853,939	72,713	(29,366)	897,286
融資成本	(358,236)	(332,007)	–	(690,243)
應佔聯營公司投資的虧損及減值	(48,663)	–	–	(48,663)
除所得稅前利潤／(虧損)	447,040	(259,294)	(29,366)	158,380
所得稅開支	(108,067)	(155,607)	5,373	(258,301)
本年利潤／(虧損)	338,973	(414,901)	(23,993)	(99,921)
以下人士應佔：				
本公司普通股股東	315,703	(389,126)	(23,755)	(97,178)
非控股股東權益	23,270	(25,775)	(238)	(2,743)
	338,973	(414,901)	(23,993)	(99,921)
其他分部資料：				
綜合損益表中確認的預期信貸虧損	(43,149)	–	–	(43,149)
持有待售已落成物業減值	–	(52,736)	–	(52,736)
於聯營公司的投資減值	(41,991)	–	–	(41,991)
商譽減值	(11,788)	–	–	(11,788)
於年末於聯營公司的投資	20	–	–	20
資本開支*	16,628	337,902	7,967	362,497

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、其他無形資產及持有待售已落成物業，其中包括收購一間附屬公司的資產。

	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12月31日止年度(經重述)				
分部收入：				
收入	3,339,033	560,344	281,437	4,180,814
其他收入	<u>1,089,036</u>	<u>29,096</u>	<u>7,343</u>	<u>1,125,475</u>
分部收入總額	4,428,069	589,440	288,780	5,306,289
商品及房地產銷售成本	(1,417,183)	(303,955)	(48,669)	(1,769,807)
僱員開支	(309,186)	(30,568)	(74,544)	(414,298)
折舊及攤銷	(840,536)	(94,282)	(55,254)	(990,072)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(749)	(686)	(821)	(2,256)
其他經營開支	(813,376)	(126,914)	(92,367)	(1,032,657)
其他收益及虧損	<u>150,854</u>	<u>(35,010)</u>	<u>(116)</u>	<u>115,728</u>
經營利潤／(虧損)	1,197,893	(1,975)	17,009	1,212,927
融資成本	(520,432)	(444,856)	–	(965,288)
應佔聯營公司投資的虧損及減值	<u>(119,151)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(119,151)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	558,310	(446,831)	17,009	128,488
所得稅開支	<u>(106,884)</u>	<u>(28,655)</u>	<u>(1,265)</u>	<u>(136,804)</u>
本年利潤／(虧損)	<u><u>451,426</u></u>	<u><u>(475,486)</u></u>	<u><u>15,744</u></u>	<u><u>(8,316)</u></u>
以下人士應佔：				
本公司普通股股東	395,443	(442,607)	12,426	(34,738)
非控股股東權益	<u>55,983</u>	<u>(32,879)</u>	<u>3,318</u>	<u>26,422</u>
	<u><u>451,426</u></u>	<u><u>(475,486)</u></u>	<u><u>15,744</u></u>	<u><u>(8,316)</u></u>
其他分部資料：				
綜合損益表中確認的預期信貸虧損	(60,135)	–	–	(60,135)
持有待售已落成物業減值	–	(9,112)	–	(9,112)
於聯營公司的投資減值	(93,212)	–	–	(93,212)
商譽減值	(9,818)	–	–	(9,818)
於年末於聯營公司的投資	48,663	–	–	48,663
資本開支*	<u><u>49,352</u></u>	<u><u>680,988</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>730,440</u></u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、其他無形資產及持有待售已落成物業，其中包括收購一間附屬公司的資產。

本集團全部收益來自中國大陸市場。因此，沒有對地理信息進行分析。

本集團非流動資產（不包括金融工具及遞延所得稅資產）的賬面值99.9%以上位於中國大陸。

本集團擁有大量客戶。然而，並無向單獨一名客戶的銷售額為本集團貢獻5%或以上的總收入。

4. 收入

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	533,831	702,345
直銷	1,193,403	1,512,516
物業銷售	772,430	464,366
酒店住宿及配套服務	308,112	278,338
其他	3,342	3,099
來自其他渠道的收入：		
投資物業租賃收入	640,054	656,593
出租商舖的租賃收入	567,275	563,557
	<u>4,018,447</u>	<u>4,180,814</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

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。

下表顯示計入報告期初合約負債及就於過往期間達成的履約責任所確認於本報告期內的已確認物業銷售相關收益金額：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售已竣工物業	<u>579,000</u>	<u>259,210</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料確認如下：

商品直銷及特許專櫃銷售佣金

當資產控制權轉移至客戶時，履約責任已於某一時間點達成。

物業銷售

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收入於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自供應商及特許專櫃的收入		
—行政與管理費	741,798	766,482
—促銷收入	157,746	181,106
—信用卡手續費	71,546	79,171
政府補助*	—	78,765
利息收入	8,104	8,717
其他	1,489	11,234
	<u>980,683</u>	<u>1,125,475</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。

6. 商品及房地產銷售成本

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
商品銷售成本	1,121,897	1,417,183
已售物業成本	592,327	294,843
撇減發展中物業及持有待售已落成物業	52,736	9,112
其他	51,617	48,669
	<u>1,818,577</u>	<u>1,769,807</u>

7. 僱員開支

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	337,739	370,905
退休福利	43,376	40,782
其他僱員福利	13,729	2,611
	<u>394,844</u>	<u>414,298</u>

8. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款以及其他應付款項利息	660,024	925,801
租賃負債利息	104,694	123,871
產生的利息支出總額	764,718	1,049,672
減：利息資本化	(74,475)	(84,384)
	<u>690,243</u>	<u>965,288</u>

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	118,666	207,905
— 土地增值稅	134,103	18,996
遞延所得稅	5,532	(90,097)
年內稅務開支總額	<u>258,301</u>	<u>136,804</u>

本集團須就其成員公司所處及經營的司法權區所產生或賺取的利潤，按實體基準繳納所得稅。

本公司依據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此，本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。

根據英屬維爾京群島的法律法規，本集團毋須繳納任何英屬維爾京群島稅項。

香港利得稅撥備將按截至2024年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5% (2023年：16.5%) 計算。

根據相關所得稅法，中國附屬公司須就其相關應課稅收入按25% (2023年：25%) 的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟若干享有各項優惠稅率或稅項減免的集團實體除外。

中國土地增值稅按30%至60%不等的累進稅率就土地價值增值部分(即物業銷售所得款項減包括土地使用權、借款成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)徵收。人民幣134,103,000元的土地增值稅已於截至2024年12月31日止年度自綜合損益表內扣除(2023年：人民幣18,996,000元)。

10. 股息

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
每股普通股擬派末期股息—無(2023年：0.75港仙)	<u>—</u>	<u>35,000</u>

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度宣派末期股息(2023年：0.75港仙)。

11. 本公司普通股股東應佔每股虧損

每股基本虧損乃按本公司普通股股東應佔年內虧損人民幣97,178,000元(2023年：每股虧損金額乃按本公司普通股股東應佔年內虧損人民幣34,738,000元(經重述))及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(2023年：5,140,326,000股)計算。

本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

12. 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：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
90日內	920,158	869,889
91至180日	59,857	124,863
181至360日	98,605	90,068
360日以上	184,844	373,340
	<u>1,263,464</u>	<u>1,458,160</u>

應付貿易款項為免息，並一般於90日內結清。

13. 永續債券

於2024年12月，本集團的直接控股公司、本集團若干同系附屬公司以及一些涉及到的集團實體(包括本公司及其兩間附屬公司)訂立多項債務重組協議，據此來自直接控股公司的貸款人民幣1,121,682,000元及來自同系附屬公司的貸款人民幣5,744,441,000元已獲重組為本集團發行之本金總額為人民幣6,866,123,000元的永續債券。

永續債券並無到期日，且僅可由本集團酌情贖回，而該等永續債券的利息支付可由本集團酌情遞延。本集團僅於本集團的相關集團實體清盤時，方有責任償還本金以及遞延利息。

由於本集團擁有無條件權利以避免交付現金或其他金融資產以結算該等永續債券，故永續債券獲分類為權益，並於權益中列示為「永續債券」。永續債券初步按公允價值人民幣6,866,123,000元確認，該金額與已註銷貸款的公允價值及賬面值相若，以及於該等安排中並無確認視作注資或分派。

永續債券於綜合財務狀況表中「本公司普通股股東應佔權益」及「非控股股東權益」之間列作單獨權益項目。

14. 或然負債

本集團於日常業務過程中涉及部分債權人就償付應付款項之若干法律訴訟。董事經考慮專業顧問之意見後，已評估該等訴訟對截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表的影響，結論為本集團之綜合財務報表已作出合理撥備，而清償該等訴訟將不會對本集團的經營業績或現金流量造成不利影響。

15. 比較資料

綜合財務報表內之若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈列。

管理層討論及分析

一. 宏觀經濟概覽

2024年，國際局勢依舊復雜嚴峻，國內環境面臨多種挑戰，經濟持續深化調整，國民經濟運行總體穩中有進，呈明顯修復態勢。年內，國家持續聚焦擴大內需，出臺一系列政策促消費，有效提振消費信心，築就經濟增長動能。據國家統計局統計，2024年，國內生產總值約為人民幣135萬億元，按不變價格計算，同比增長5.0%；全年社會消費品零售總額實現人民幣48.8萬億元，同比增長3.5%。從消費類型看，2024年全年，商品零售、服務零售、餐飲收入同比增加3.2%、6.2%及5.3%；食品煙酒表現相對較好，化妝品、金銀珠寶、服裝鞋帽、家電音像均呈現同比增長，家用電器市場表現較為突出；從渠道看，2024年全國網上零售額達15.52萬億，同比增長7.2%，穩中有升；線下渠道，超市、便利店、百貨店、專業店表現同比呈增長態勢。此外，根據中華全國商業信息中心的數據顯示，2024年全年全國重點大型零售企業零售額同比下降4.3%，線下零售仍承壓。總體而言，2024年，中國經濟在復雜多變的國內外環境中砥礪前行，在多重挑戰中展現韌性，依舊實現GDP的增速，而政策紅利的持續釋放，亦為來年發展奠定了重要的基礎。

展望2025，國內經濟將維持穩中有進，政策持續助力擴內需、促消費，賦能經濟持續回溫。傳統零售行業，有望在宏觀動態、政策加持及行業風向轉變的交互作用下，迎來新一輪商業週期的演化，消費信心將逐漸加強，線上線下零售或將迎來攻守易勢格局，線下零售或將聚焦回歸其樸實本質。

二. 運營情況回顧

截至2024年12月31日止年度，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；遼寧瀋陽及錦州；山西太原；以及內蒙古呼和浩特和包頭。截至2024年12月31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、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. 持續業態重塑，深化購物中心化及聯營轉租賃戰略

報告期內，本集團堅持以業績為軸心，持續推進全國各門店業態的轉型迭代及門店內容的改造升級，進一步促就集團百貨購物中心化及聯營轉租賃戰略進程的深化。立足於當今消費趨勢，在業態方面，集團持續增加體驗業態的佈局，如餐飲、休閒、娛樂、文化、夜經濟等兼備體驗屬性、社交屬性的配套業態；此外，在部分重點門店引入當今潮流時尚元素，如「谷子」經濟相關的場景及產品，增強引流及帶動周邊商品的消費。與此同時，隨著門店業態重塑的進一步推進，也促就了本集團聯營轉租賃運營模式的深化，致使集團的租金收入占營收份額逐年增長，亦推動著集團傳統百貨模式的健康迭代，保持集團發展活力。

業績表現上，集團通過對各重點門店的持續業態調改升級，報告期內，各重點購物中心門店不同程度的實現了綜合毛利方面的同比提升。如，秦皇島茂業天地店、太原茂業天地店、維多利時代店、維多利摩爾城店等呈現了業態調整的積極成效。

2. 深耕商品精細化，提質增效做運營

2024年，隨著實體商業從增量時代進入存量時代，本集團持續以客戶需求為導向，聚焦商品與服務品質的深耕，讓零售逐步回歸其樸實本質，提質增效的運營，夯實主業根基。回顧年內，依托國家一系列促消費政策，本集團銳意感知市場脈博與機遇，圍繞消費者需求為中心，對全國門店進行精準定位，同時對商品與服務進行更為精細化的管理與調改，強化品質與價格的同步優化，精準契合當今消費者多元且多層次的消費需求，持續夯實集團發展韌性。

報告期內，本集團持續根據當地文化對各門店及購物場景進行煥新形象及升級改造、提升商品與服務品質，優化商品陳列與管理，結合線上線下融合聯動，多維度提升打造人、貨、場綜合競爭優勢。與此同時，本集團對招商戰略進行調整，以契合當今消費需求的日益分化，消費升級與降級的並存，及消費者對品牌與品質的堅持和「質價比」與「性價比」的需求。本集團在保持滿足客戶多元化需求的同時，深化一店一策的招商戰略，同時側重引入實用性、高附加值與性價比的各業態代表品牌，以滿足顧客多層次的需要，提高招商運營效率。從門店業績表現看，年內本集團的秦皇島茂業天地店、內蒙古的摩爾城等門店通過持續且多維度的調改實現了在銷售額、租金與綜合毛利的同比增長。

主業上，本集團秉持對商品與服務品質的深耕原則，在全國多家重點門店實施從人、貨、場全鏈條的精細化管理及做深做實，從品牌、品質、品類組合、購物體驗及服務上全方位的持續調整優化。在品牌及商品結構優化方面，本集團依然側重甄選並引入兼備市場熱度、成熟度、質價比、客戶滿意度、健康度及具備集客效應的品牌與品類。如，引入當今日益受青睞的國潮服飾及化妝品牌、親民且耐久實用的輕奢運動服飾、電子產品、潮玩零售等品類。如，安踏連鎖品牌、李寧旗艦店、華為旗艦店、潮牌首店、二次元概念店等。當中，輕奢運動品類、國潮品類與高端化妝品類的進駐份額在全國各主要門店獲得一定程度的增加，如于秦皇島茂業天地店、太原茂業天地店、內蒙古的摩爾城等門店。品類表現上，在全國化妝品零售同比下滑的環境下，本集團華強北店化妝品業績表現又再度成為國內百貨高端化妝品銷售的翹楚，位列前茅。在服務上，本集團積極利用大數據分析，提供個性化線上線下聯系融合服務，完善售後服務體系，積極增強客戶的粘性，提高顧客滿意度和復購率。全面的調優商品和服務，通過不斷的創新和改進做深做實品質零售，充分滿足消費者的需求，讓商品及零售回歸其質樸本質，爭當百年老店，實現高質量發展。

此外，本集團持續聚焦主業，保持提質增效的戰略基調，為集團的可持續發展積蓄動能。報告期內，在保持優品質、高效率、高質量的前提下，本集團積極對運營及旗下各門店、購物中心管控各環節實施外調內控的優化管理，實施精準優化、精減、提質增效、控成本、保業績戰略。在運營模式上，本集團積極推進聯營轉租賃的合作模式，精簡規模，穩固收入；同時，著力引入人工智能、大數據等技術代替人工密集型環節，如應用智能財務結算系統，供應鏈管理協同自動化管理等應用大幅降低勞力成本，提高運營效益。另一方面，在運營消耗物料及能源方面進行深度優化節減，如水電、設備的優化管理等。綜合全年度，集團運營費控突顯成效，費用呈現大幅減少，進一步增強集團效益及動能。

3. 持續深化數字化建設，線上線下融合，增強多渠道發展格局

報告期內，本集團堅持以「數字零售、智慧商業」為目標，積極開發運營本集團的「茂悅薈」、「茂樂惠」等線上營銷APP，圍繞客戶需求與消費風向為導向，充分捕獲線上市場熱點及紅利，持續深化數字化業務版圖，實現線上線下高度融合，積極打造多渠道一體化運營的發展格局。

2024年，全國線上零售總額略有增長，電商流量紅利見頂伴隨主力消費者偏好日益分化，情緒與體驗消費更趨青睞，分流線上消費份額，線上線下零售處于攻守易勢時期，整體電商銷售普遍承壓。年內，本集團通過自營線上商城「茂樂惠」、微信公眾號、企業微信、抖音、小紅書等多種應用充分獲取公域、私域及社群流量，結合多種營銷組合方式捕獲市場機遇及紅利，2024年全年實現線上原價銷售人民幣近3億元。線上營銷策略上，自營商城「茂樂惠」新增分銷拓展運營策略，通過分銷功能優化，打通優惠券、直播渠道實現分銷活動的路徑拓展，增加KOC (Key Opinion Consumer：關鍵意見消費者) 積極性。分銷功能自2024年9月上線後迎來突破性爆發，單月給自營商城帶來45%的業績貢獻，擁有分銷員達4000名以上，開發了新的平臺機遇；同時，新增自營黃金品類，自2024年10月上線以來，同比實付增長48倍以上，訂單同比增長15倍，消費人數增長14倍，業績保持持續增長趨勢，充分獲取黃金市場熱點機遇；此外，新增「天天星品」爆款打造鏈路，自上線起單品爆款銷量超1000以上。抖音渠道上，直播總場次達350場，同比增長64場，其中自播達297場，日銷占比增幅16%，大促期間自營板塊同比增長502%；達播場次增加20場，合作明星達人新增向太陳嵐、王小鶯、婁藝瀟等；同時，嘗試新寄播合作方式，與麗莎白雅頓達成專場合作，業績同比增長692%。小紅書渠道方面(ID：茂業百貨)，朵梵明星達人直播，單場銷售破百萬，創當日小紅書直播買手榜第一名，增加了茂業品牌曝光量；此外，年內受到小紅書首次達人邀約官方號直播銷售，直播當日創精細護理榜第一名。綜合而言，全年線上銷售以茂業官網為核心，聚焦自播及全品類常規貨架運營；此外，充分開源節流。對應客戶需求，新增鏈路導入及打通個人用戶與官號、社群的互通，深化獲客渠道，同時，優化達播及明星到店場次以至降本增效。

報告期內，線上銷售以護膚、彩妝及香水晶類業績表現突出，支持品牌超160家以上，品類業績貢獻超人民幣2億元。其中，海藍之迷、蘭蔻、雅詩蘭黛品牌銷售超千萬，SkII、嬌韻詩、赫蓮娜、肌膚之鑰、資生堂等品牌銷售超百萬。

2024年，「茂樂惠」全年會員總數突破360萬人，同比2023年增長5.2%；新會員轉化率達84.76%，同比2023年增長32%。推廣渠道方面，「茂樂惠」自營商城於年內新增AI外呼推廣功能，獲意向率達40%，促達效率優於傳統短信方式；同時，重點推進KOC推廣方式，發布筆記近千篇，閱讀量8.4萬，大幅提升「茂業百貨」市場熱度及關注度；企業號推廣運營，新增關注人數約6.5萬人，朋友圈宣傳近千條，私信群發促達百萬人次，用戶月平均互動及活躍度同比上漲700%。

「茂悅薈」會員管理系統作為本集團與客戶間保持持續及全週期互動的溝通平臺，承載打通與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功能進行了深度的優化，並新增更多的便捷功能。如進一步優化系統界面、停車繳費功能、會員等級自動升級金卡功能等，以及新增代金券指定品牌品類及商品使用功能、售賣卡券訂單條碼變更功能等。截至報告期末，「茂悅薈」會員管理系統新增會員人數75.35萬人，會員總人數達到1,866萬人，會員消費總金額達人民幣3,148百萬元。

4. 擁抱變革，穩中求進，蛻變煥新

報告期內，本集團立足主業，對全國重點門店進行持續的調改升級，堅持購物中心化的蛻變、體驗式購物的打造，聚焦商品、品牌及品質的深耕，多維度提升「質價比」與「性價比」，持續為顧客創設兼具情緒價值與體驗感的美好購物體驗。年內，本集團秦皇島茂業天地店、太原茂業天地店等主要門店完成改造拓店升級。此外，全國多店融合當地文化，精準定位，實施一店一策營銷戰略，重塑創意購物空間、優化商品結構、引入多元化業態與佈局，穩步踐行購物中心化與聯營轉租賃模式的戰略蛻變，契合當今消費與零售業風尚的同時，為集團的持續發展力不斷增添動能。

截至報告期末，本集團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。

三. 未來展望

展望2025，全球宏觀經濟格局仍將詭譎多變，國內宏觀經濟持續維穩且預期溫和回升向好，百貨零售行業將繼續受到技術變革、消費者喜好變化和市場環境的影響。隨著國家明確強調「全方位擴大國內需求」的政策基調，伴隨出臺系列的擴內需促消費政策，消費信心將有望持續恢復，百貨零售業預期將迎來樂觀的回溫態勢。傳統百貨將進一步向購物中心化、體驗式零售、線上線下全渠道融合及無縫購物模式等多元多業態調整變革。本集團將持續聚焦主業，時刻保持立足於時代與行業前沿，全方位、多維度的保持與時俱進的升級與調整、推陳出新、深耕商品、品質與服務、進一步夯實集團的品牌與基業，以不斷增強的核心力量應對多變的競爭格局與時代的挑戰。同時，本集團仍將圍繞主業持續建設及完善數智化建設，深化科技的融合及創新、持續的探索及開拓數字化運營新模式，挖掘業務新增長點，持續打造線上線下業務一體化融合生態，增強集團綜合效益，為集團的持續高質量發展不斷儲備動能、注入活力及持續賦能。

前十大門店¹表現

序號	門店名稱	銷售 所得款項 及租賃		
		收入總額 (人民幣千元)	店齡 ² (年)	經營面積 (平方米)
1	深圳華強北店	1,247,042	21.3	63,243
2	太原茂業天地店	668,763	10.1	252,882
3	光華店	485,055	15.1	67,914
4	深圳南山店	428,684	15.3	44,871
5	茂業商廈店	407,048	21.7	48,187
6	淄博茂業時代廣場店	335,405	9.7	86,677
7	秦皇島金都店	309,926	16.3	46,610
8	泰州一百	305,602	15.3	40,358
9	秦皇島現代購物廣場	302,326	18.2	36,926
10	保定國貿店	242,072	14	24,826

註：

1. 前十大門店為根據2024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12月31日。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2024年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣7,398.1百萬元，較2023年降低了14.2%，主要是受消費信心不足，及公司經營模式逐步由百貨直銷及特許專櫃業態向購物中心租賃業態轉型的影響。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	4,997,348	5,890,247
直銷收入	1,193,403	1,512,516
租賃收入	1,207,329	1,220,150
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>7,398,080</u>	<u>8,622,913</u>

截至2024年12月31日止年度，本集團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67.6%，直銷收入佔16.1%，租賃收入佔16.3%。截至2024年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣4,997.3百萬元，較2023年降低15.2%，直銷收入為人民幣1,193.4百萬元，較2023年下降21.1%，租賃收入為人民幣1,207.3百萬元，較2023年下降1.1%。

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12月31日止年度		變動 (%)
	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	
華東	1,157,331	1,245,527	-7.1%
華南	2,270,971	2,930,472	-22.5%
西南	804,617	1,012,659	-20.5%
北方	3,165,161	3,434,255	-7.8%
合計	<u>7,398,080</u>	<u>8,622,913</u>	-14.2%

截至2024年12月31日止年度，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔29.5%(2023年：27.3%)，珠寶首飾佔16.8%(2023年：21.8%)，休閒運動佔13.3%(2023年：12.2%)，化妝品佔18.7%(2023年：19.4%)，皮鞋皮具佔6.1%(2023年：5.9%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔15.6%(2023年：13.4%)。

截至2024年12月31日止年度，本集團的主營業務收入為人民幣4,018.4百萬元，較2023年人民幣4,180.8百萬元減少約人民幣162.4百萬元。

其他收入

截至2024年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣980.7百萬元，較2023年的人民幣1,125.5百萬元減少人民幣144.8百萬元。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平總體掛鉤，此外，由於2023年本集團於成都北站拆遷交易中獲得的政府獎勵收入計入其他收入人民幣78.8百萬元，致使本期其他收入同比有所減少。

已售商品及物業成本

截至2024年12月31日止年度，本集團的已售商品及物業成本為人民幣1,818.6百萬元，較2023年的人民幣1,769.8百萬元增長2.8%。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、已售物業的成本以及撇減發展中物業及持有待售已落成物業。

僱員開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣394.8百萬元，與2023年人民幣414.3百萬元相比減少了4.7%。主要原因是由於本集團於2024年持續人力資源降本增效，促進了僱員開支的同比減少。

折舊及攤銷

截至2024年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣996.1百萬元，較2023年人民幣990.1百萬元相比增長了0.6%，主要由於本集團旗下之部分門店資產折舊攤銷完畢，及山西萬豪酒店本期開業折舊攤銷增加所致。

其他經營開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣941.4百萬元，較2023年的人民幣1,032.7百萬元下降了8.8%。其他經營開支的減少主要由於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。

其他收益及虧損

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得其他收益為人民幣58.0百萬元，較2023年的其他收益人民幣115.7百萬元相比減少了49.9%，主要原因投房公允價值變動收益同比減少169.5百萬元，本期內蒙古茂業百貨(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90.5百萬元，金額經單獨磋商並於2024年基本確定可獲得時確認為其他收益。

經營利潤

由於受到上述因素的綜合影響，本集團於截至2024年12月31日止年度錄得經營利潤人民幣897.3百萬元，較2023年人民幣1,212.9百萬元下降26.0%。

融資成本

截至2024年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣690.2百萬元，較2023年人民幣965.3百萬元減少28.5%。主要原因為(i)本年度計息負債本金相較於2023年度減少，導致財務費用減少；(ii)計息負債融資利率略有下降及(iii)茂業集團及崇德物業減免本期茂業商廈借款利息。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣258.3百萬元，較2023年人民幣136.8百萬元增長88.8%。所得稅增加主要原因是由於本年度繳納的土增稅增加所致。

本年虧損

基於上述原因，本年除所得稅前利潤為人民幣158.4百萬元，與2023年同期相比，同比增長23.3%(基於經重列數據)以及314.1%(基於重列前之數據)。2024年度錄得淨虧損為人民幣99.9百萬元，與2023年同期相比增加1,101.6%(基於經重列數據)以及增加27.8%(基於重列前之數據)。

流動資金及財務資源

於2024年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣440.0百萬元，較2023年12月31日止人民幣餘額722.8百萬元減少了人民幣282.8百萬元。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1,496.5百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣33.9百萬元，其中主要包括：
 - (i) 物業、廠房及設備的投入合計流出人民幣115.3百萬元；
 - (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92.7百萬元；
 - (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110.7百萬元；
 - (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57.3百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣1,745.4百萬元，其中主要包括：
 - (i) 新增銀行借款現金流入人民幣6,365.2百萬元；
 - (ii) 償還銀行貸款而產生的現金流出人民幣7,626.0百萬元；
 - (iii) 利息支付而產生的現金流出約人民幣594.5百萬元；
 - (iv) 租賃款項的本金和利息部分的現金流出約人民幣463.2百萬元；
 - (v) 來自同系附屬公司借款而產生現金流入約人民幣2,993.4百萬元；
 - (vi) 償還同系附屬公司的借款產生現金流出人民幣2,345.7百萬元；
 - (vii) 茂業國際控股有限公司分配股東股利及附屬公司向非控股股東分配股利的現金流出分別為人民幣35.2百萬元、31.0百萬元；

計息負債

本集團於2024年12月31日銀行借款總額約為人民幣10,536.4百萬元(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22.7%及45.4%(截至2023年12月31日：分別為24.1%及70.0%)。

¹ 計息負債資產比 = 經計息負債 / 資產總額 = (銀行借款) / 資產總額

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

資產押記

於2024年12月31日，本集團的若干借款乃以賬面淨額分別為人民幣2,146.5百萬元、人民幣12,649.8百萬元、人民幣1,342.2百萬元及人民幣109.7百萬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，本集團錄得匯兌收益淨額約人民幣2.5百萬元。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12月31日，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，業務主要集中在中國大陸地區，而本集團經營現金流量無須承受匯兌波動風險。

買賣或贖回本公司任何上市證券

於截至2024年12月31日止年度內，本公司或其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

暫停辦理過戶登記

確定出席2025年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2025年4月30日(星期三)至2025年5月7日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席於2025年5月7日(星期三)舉行的本公司2025年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於2025年4月29日(星期二)下午4時30分前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

企業管治

本公司決心維持高標準的企業管治，以維護股東利益及提升公司價值，詳細之企業管治常規將載於本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告內。除下文所述者外，董事會認為，除下列偏離外，本公司已於2024年12月31日止年度遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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（「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，並於百貨店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2024年12月31日止年度的業績，並已與本公司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、以及財務報告相關事宜進行討論。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已將初步公佈所載有關本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字，與本集團本年度之綜合財務報告草案核對一致。本公司核數師羅兵咸永道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計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，因此，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所並無就初步公佈發表核證意見。

於聯交所及本公司網站刊發全年業績

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12月31日止年度的年度報告，將於2025年4月寄發予股東及於聯交所及本公司網站刊發。

致謝

董事會謹此向股東、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
黃茂如先生
董事長

香港，2025年3月31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；一位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。