

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2023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13,926.3百萬元
- 銷售所得款項為人民幣7,402.8百萬元，同比下降6.7%
- 租賃收入總額為人民幣1,124.2百萬元，同比增長6.9%
- 本年錄得淨虧損為人民幣78.2百萬元，同比下降138.1%
- 剔除對聯營企業深圳優依購電子商務有限公司計提減值的影響，本年淨利潤為人民幣72.3百萬元
- 年內每股基本虧損為人民幣1.9分，董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股現金0.75港仙(2022年度：每股現金1.02港仙)

截至2023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2023年12月31日止年度之綜合年度業績，以及2022年的比較數據如下：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	4,180,814	4,349,690
其他收入	5	1,125,475	1,046,285
經營收入總額		<u>5,306,289</u>	<u>5,395,975</u>
銷售成本	6	(1,760,695)	(1,850,950)
僱員開支	7	(414,298)	(454,586)
折舊及攤銷		(990,072)	(1,049,160)
短期租賃及低價值資產租賃開支		(2,256)	(6,728)
其他經營開支		(1,041,769)	(1,010,824)
其他收益及虧損		(84,876)	486,683
經營利潤		1,012,323	1,510,410
融資成本	8	(965,288)	(1,050,310)
應佔以下各方損益：			
一間合營企業		-	(592)
聯營公司		(8,789)	(17,990)
除稅前利潤		38,246	441,518
所得稅開支	9	(116,442)	(236,334)
本年(虧損)／利潤		<u>(78,196)</u>	<u>205,184</u>
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		(96,112)	228,093
非控股股東權益		17,916	(22,909)
		<u>(78,196)</u>	<u>205,184</u>
母公司普通權益持有人應佔每股 (虧損)／盈利	11		
基本			
—本年(虧損)／利潤		<u>人民幣(1.87)分</u>	<u>人民幣4.44分</u>
攤薄			
—本年(虧損)／利潤		<u>人民幣(1.87)分</u>	<u>人民幣4.44分</u>

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本年(虧損)／利潤	<u>(78,196)</u>	<u>205,184</u>
其他全面虧損		
界定退休福利計劃	<u>64</u>	<u>688</u>
海外業務換算產生的匯兌差額	<u>(21,211)</u>	<u>(52,506)</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	(290,540)	(168,259)
所得稅影響	72,632	42,067
物業重估收益	-	118,136
所得稅影響	-	(29,534)
	<u>(217,908)</u>	<u>(37,590)</u>
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	<u>(217,908)</u>	<u>(37,590)</u>
年度除稅後其他全面虧損	<u>(239,055)</u>	<u>(89,408)</u>
年度全面(虧損)／收益總額	<u>(317,251)</u>	<u>115,776</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	(333,286)	114,104
非控股股東權益	<u>16,035</u>	<u>1,672</u>
	<u>(317,251)</u>	<u>115,776</u>

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,554,770	7,928,703
投資物業		21,806,780	21,480,749
使用權資產		4,972,486	5,507,352
商譽		1,260,531	1,270,349
其他無形資產		27,778	32,595
於一間合營企業投資		-	-
於一間聯營公司投資		153,440	362,833
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		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		9,650	9,654
預付款項		116,099	115,042
遞延稅項資產		852,983	708,081
非流動資產總額		<u>37,511,290</u>	<u>38,516,878</u>
流動資產			
存貨		289,292	352,487
持有待售已落成物業		1,856,508	2,170,243
發展中物業		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		21,826	35,425
應收貿易款項及票據		26,810	28,331
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,576,417	2,721,783
已抵押存款		245,519	368,728
現金及現金等價物		722,822	556,293
流動資產總額		<u>11,532,068</u>	<u>11,720,021</u>
流動負債			
應付貿易款項及票據	12	1,458,160	1,600,620
合約負債、已收按金、應計費用及 其他應付款項		8,635,553	8,467,500
計息銀行貸款及其他借款		6,938,555	6,902,772
租賃負債		296,821	318,115
應繳所得稅		434,998	351,936
應付股息		465	26,078
流動負債總額		<u>17,764,552</u>	<u>17,667,021</u>
流動負債淨額		<u>(6,232,484)</u>	<u>(5,947,000)</u>
總資產減流動負債		<u>31,278,806</u>	<u>32,569,878</u>

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	4,858,605	5,961,510
租賃負債	1,471,041	1,807,755
遞延稅項負債	4,302,304	4,340,089
其他長期應付款項	4,720,243	4,116,172
退休福利撥備	4,123	6,261
	<u>15,356,316</u>	<u>16,231,787</u>
資產淨額	<u>15,922,490</u>	<u>16,338,091</u>
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	12,982,811	13,364,051
	<u>13,442,964</u>	13,824,204
非控股股東權益	<u>2,479,526</u>	<u>2,513,887</u>
權益總額	<u>15,922,490</u>	<u>16,338,091</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。

2.1 編製基準

此等財務報表是根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)(包括由國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)批准的準則及詮釋、由國際會計準則理事會批准的國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋以及香港公司條例的披露規定),按歷史成本法編製,惟投資物業及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2023年12月31日,本集團的流動負債淨額約為人民幣6,232,484,000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及其他借款的能力。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2024年經營活動產生的預期現金流入;
- (2) 於未來12個月到期的銀行借款,根據本集團的過往經驗及信譽,本公司董事對有關銀行借款能於到期時重續抱有信心;及

- (3) 於2023年12月31日的人民幣1,778,563,000元及人民幣734,588,000元之流動負債為合同負債及已收按金，集團預期將不會產生任何現金流出。

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。

合併基準

該等綜合財務報表由本集團截至2023年12月31日止年度的財務報表組成。

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（如本集團獲賦予現有有能力控制投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權的推定。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與本公司一致的會計政策且按同一報告期間編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起計入綜合入賬，並持續計入綜合入賬，直至失去控制權當日為止。

損益及其他全面收益的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素的一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權的附屬公司擁有權權益變動以權益交易入賬。

若本集團喪失對附屬公司的控制權，則本集團須終止確認附屬公司的相關資產(包括商譽)、負債、任何非控制性權益及匯兌波動儲備；並確認任何保留的投資的公允價值及任何於損益中產生的盈餘與虧絀。先前確認為其他全面收益的本集團持有的股份部分應按本集團已直接出售相關資產或負債所需相同基準適當地重分類至損益或留存盈利中。

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。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	披露會計政策
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
國際會計準則第12號(修訂本)	源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—第二支柱示範規則

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 國際會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)作出重大性判斷就如何對會計政策披露應用重大性概念提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2中披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈報並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第8號(修訂本)旨在澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計界定為財務報表內受計量不確定性所規限的貨幣金額。該等修訂亦闡釋實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

- (c) 國際會計準則第12號(修訂本)源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項收窄國際會計準則第12號中的初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生相同應課稅及可扣稅暫時性差異的交易，如租賃及退役責任等。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是存在充足的應課稅利潤)及遞延稅項負債。在首次應用該等修訂之前，本集團未採用初始確認例外，就該等交易產生的暫時性差異確認了遞延稅項資產(前提是存在充足的應課稅利潤)及遞延稅項負債，與該等修訂的規定一致，該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- (d) 國際會計準則第12號(修訂本)國際稅收改革—第二支柱示範規則引入一項強制性臨時例外規定，即因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅項的確認及披露。該等修訂亦為受影響的實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體所面臨的第二支柱所得稅風險，包括在第二支柱立法生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨的第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯性地應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱示範規則的範圍，因此該等修訂對本集團並無任何影響。

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經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等經修訂國際財務報告準則(如適用)生效後應用該等修訂。

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公司之間的資產出售或投入 ³
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ¹
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 ¹
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或以後開始之年度期間生效

² 於2025年1月1日或以後開始之年度期間生效

³ 尚無強制性生效日期，但可以採用

有關預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於資產出售或投入構成一項業務時，確認全部來自下游交易的收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本將於未來期間應用。國際會計準則理事會已剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)以往強制生效日期。然而，該等修訂可於現時應用。

國際財務報告準則第16號(修訂本)明確賣方—承租人計量售後回租交易產生的租賃負債所用方法的規定，以確保賣方—承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。該等修訂追溯應用於2024年1月1日或之後開始的年度報告期，並應追溯適用於國際財務報告準則第16號首次應用之日(即2019年1月1日)之後簽訂的售後回租交易。允許提早應用。該等修訂預期將不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2020年修訂本釐清劃分負債為流動或非流動的規定，包括推遲結算權的含義，以及推遲結算權須於報告期末存在。負債的分類不受該實體行使其推遲結算權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以其自身的權益工具結算，只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債的契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體在報告期後12個月內必須遵守未來契約的非流動負債，需要進行額外披露。該等修訂應追溯應用，並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體必須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響，以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估結果，該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂釐清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。該等修訂可提早應用。該等修訂就於年度報告期及中期披露期初的比較資料及定量資料提供若干過渡性寬免。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第21號的修訂訂明實體應評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣的方法，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露可讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響的資料。該等修訂可提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘的調整或對權益單獨組成部分中累積的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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母公司權益持有人之可報告分部利潤／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。

	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				
分部收入：				
銷售予外部客戶	3,339,033	560,344	281,437	4,180,814
其他收入	1,089,036	29,096	7,343	1,125,475
分部收入總額	4,428,069	589,440	288,780	5,306,289
銷售成本	(1,417,183)	(294,843)	(48,669)	(1,760,695)
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)	(136,026)	(92,367)	(1,041,769)
其他收益及虧損	(49,750)	(35,010)	(116)	(84,876)
經營利潤／(虧損)	997,289	(1,975)	17,009	1,012,323
融資成本	(520,432)	(444,856)	–	(965,288)
應佔聯營公司及一間合營企業損益	(8,789)	–	–	(8,789)
除稅前利潤／(虧損)	468,068	(446,831)	17,009	38,246
所得稅開支	(86,522)	(28,655)	(1,265)	(116,442)
本年利潤／(虧損)	<u>381,546</u>	<u>(475,486)</u>	<u>15,744</u>	<u>(78,196)</u>
以下人士應佔：				
母公司權益持有人	334,069	(442,607)	12,426	(96,112)
非控股股東權益	47,477	(32,879)	3,318	17,916
	<u>381,546</u>	<u>(475,486)</u>	<u>15,744</u>	<u>(78,196)</u>
其他分部資料：				
損益表中的減值虧損淨額	(60,135)	–	–	(60,135)
持有待售已落成物業減值	–	(9,112)	–	(9,112)
於一間聯營公司的投資減值	(200,604)	–	–	(200,604)
商譽減值	(9,818)	–	–	(9,818)
於一間聯營公司投資	153,440	–	–	153,440
資本開支*	(49,352)	(680,988)	(100)	(730,440)

* 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2022年12月31日止年度				
分部收入：				
銷售予外部客戶	3,267,599	895,179	186,912	4,349,690
其他收入	1,007,209	33,949	5,127	1,046,285
分部收入總額	4,274,808	929,128	192,039	5,395,975
銷售成本	(1,396,342)	(414,095)	(40,513)	(1,850,950)
僱員開支	(346,405)	(36,065)	(72,116)	(454,586)
折舊及攤銷	(833,599)	(163,756)	(51,805)	(1,049,160)
短期租賃及低價值資產租賃開支	(5,096)	(894)	(738)	(6,728)
其他經營開支	(827,176)	(129,978)	(53,670)	(1,010,824)
其他收益及虧損	512,036	(24,891)	(462)	486,683
經營利潤／(虧損)	1,378,226	159,449	(27,265)	1,510,410
融資成本	(576,940)	(473,370)	–	(1,050,310)
應佔聯營公司及一間合營企業損益	(17,990)	(592)	–	(18,582)
除稅前利潤／(虧損)	783,296	(314,513)	(27,265)	441,518
所得稅開支	(152,572)	(82,434)	(1,328)	(236,334)
本年利潤／(虧損)	<u>630,724</u>	<u>(396,947)</u>	<u>(28,593)</u>	<u>205,184</u>
以下人士應佔：				
母公司權益持有人	589,580	(332,663)	(28,824)	228,093
非控股股東權益	41,144	(64,284)	231	(22,909)
	<u>630,724</u>	<u>(396,947)</u>	<u>(28,593)</u>	<u>205,184</u>
其他分部資料：				
損益表中的減值虧損淨額	(79,529)	–	–	(79,529)
持有待售已落成物業減值	–	(8,468)	–	(8,468)
於一間聯營公司的投資減值	(24,382)	–	–	(24,382)
視為出售聯營公司股份的收益	328,207	–	–	328,207
商譽減值	(51,903)	–	–	(51,903)
於聯營公司投資	362,833	–	–	362,833
資本開支*	<u>(36,765)</u>	<u>(804,064)</u>	<u>(757)</u>	<u>(841,586)</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。

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約收入		
特許專櫃銷售佣金	702,345	714,034
直銷	1,512,516	1,502,247
物業銷售	464,366	787,638
來自其他渠道的收入		
投資物業租賃收入	656,593	653,316
出租商舖的租賃收入	563,557	505,543
其他	281,437	186,912
	<u>4,180,814</u>	<u>4,349,690</u>
總計	<u><u>4,180,814</u></u>	<u><u>4,349,690</u></u>

客戶合約收入

(i) 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。

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收益金額：

	2023年 人民幣千元	2022年 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	259,210	325,933
	<u>259,210</u>	<u>325,933</u>
總計	<u><u>259,210</u></u>	<u><u>325,933</u></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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自供應商及特許專櫃的收入		
—行政與管理費收入	704,634	717,156
—促銷收入	181,106	178,719
—信用卡手續費	79,171	85,131
政府補助*	78,765	—
利息收入	8,717	9,779
其他	73,082	55,500
	<u>1,125,475</u>	<u>1,046,285</u>
其他收入總額	<u>1,125,475</u>	<u>1,046,285</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. 銷售成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,417,183	1,396,342
已售物業成本	294,843	414,095
其他	48,669	40,513
	<u>1,760,695</u>	<u>1,850,950</u>
銷售成本總額	<u>1,760,695</u>	<u>1,850,950</u>

7. 僱員開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資及薪金	370,905	406,378
退休福利	40,782	45,696
其他僱員福利	2,611	2,512
	<u>414,298</u>	<u>454,586</u>
總計	<u>414,298</u>	<u>454,586</u>

8. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	925,801	988,095
租賃負債利息	<u>123,871</u>	<u>143,560</u>
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	1,049,672	1,131,655
減：已資本化利息	<u>(84,384)</u>	<u>(81,345)</u>
總計	<u><u>965,288</u></u>	<u><u>1,050,310</u></u>

9. 所得稅開支

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2023年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5%（2022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%（2022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(「**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18,996,000元的土地增值稅已於截至2023年12月31日止年度自綜合損益表內扣除(2022年：人民幣41,122,000元)。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期—企業所得稅	207,905	135,585
即期—土地增值稅	18,996	41,122
遞延	<u>(110,459)</u>	<u>59,627</u>
年內稅務開支總額	<u><u>116,442</u></u>	<u><u>236,334</u></u>

10. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
每股普通股擬派末期股息—0.75港仙(2022年：1.02港仙)	<u><u>35,000</u></u>	<u><u>45,619</u></u>

2023年本年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東周年大會上批准。

11. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃按母公司普通權益持有人應佔年內虧損人民幣96,112,000元(2022年：盈利人民幣228,093,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(2022年：5,140,326,000股)計算。

本集團於截至2023年及2022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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
90日內	869,889	1,136,461
91至180日	124,863	54,445
181至360日	90,068	69,252
超過360日	<u>373,340</u>	<u>340,462</u>
總計	<u><u>1,458,160</u></u>	<u><u>1,600,620</u></u>

應付貿易款項為免息，並一般於90日內結清。

於2023年12月31日，本集團的應付票據為人民幣400,000元（2022年12月31日：人民幣28,464,000元）。

管理層討論及分析

一. 宏觀經濟概覽

2023年，國際政治經濟環境依然錯綜複雜，國內經濟隨疫情防控的全面放開而逐步復甦，消費復甦動能見頂後有所降溫，恢復面臨挑戰，國內經濟仍顯示較強韌性。今年以來，全國各地區各部門堅持穩中求進，聚力擴大內需、優化結構、經濟復甦態勢平穩回升，高質量發展獲得成效。據經濟日報，2023年，國內生產總值達人民幣126萬億元，按不變價格計算，同比增長5.2%；全年社會消費品零售總額實現人民幣47.1萬億元，同比增長7.2%。2023年，服務零售持續較快恢復，表現相對突出，比上年同期增長20.0%，增速高於同期商品零售額14.2%；線上消費增長較快，實物商品網上零售同比增長8.4%，增速同比加快2.2%，佔社零總額27.6%，佔比較同期提升0.4%；本年度，實體店鋪零售亦持續恢復向好，限額以上零售業實體店商品零售額較上年同期增長5.0%。總體而言，國內經濟總體呈現平穩恢復態勢，擴內需，促消費亟待持續發力。

展望2024年，宏觀平穩、微觀改善、穩中求進、先立後破，實現新舊動能轉換。2024年，內需增長動能將自疫後恢復向可持續增長結構轉換，國家出臺財政貨幣政策雙輪驅動，期待財政擴張和貨幣寬松政策共同有效促進可持續的消費和投資內需增長。2024年，穩中求進，穩步恢復增長可期。

二. 運營情況回顧

截至2023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、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2023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、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。

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. 持續推進聯營轉租賃戰略，堅持業態與經營內容升級，提升核心競爭力

報告期內，本集團持續推進業態升級與門店內內容優化戰略顯見成效。在業態與經營內容調整方面，集團持續深化聯營轉租賃及百貨向購物中心化的轉型；同時，結合集團定位及區域市場特色，在經營內容上，提高了服務零售業態的佔比規模，增加引入了餐飲配套、夜經濟、運動潮、新式茶飲文化、新生活等新興業態及商品品類；同時，注重打造多元消費場景，賦予客戶更多情感價值，致力深化和加強與客戶的情感鏈接，融合線上線下服務提升客戶到店體驗與粘合度，增強集團商業價值。

報告期內，本集團華強北店在持續聯營轉租賃的戰略調整下，實現了租金收入較同期增長27.6%；此外，新型餐飲業態的增設亦實現了門店引流與業績的雙向激增。

2. 提升品牌升級、夯實商品精細化運營

報告期內，集團從品牌、品質方面，持續推動門店內容的迭代與調優升級，有序地分階段實施。2023年，秦皇島茂業天地店，引進了國潮網紅品牌化妝品以及地區首店的名品、高端美妝品牌、輕奢、名牌、名表，全年業績在持續的品牌建設與品質升級中再次實現了兩位數的增長，也成就了其在秦皇島當地百貨零售業的龍頭地位。本集團的太原茂業天地門店，隨著連續高質量的輕奢品牌、名牌、名表商家的入駐，以及一線化妝品品牌陣營的駐紮，其已由最初的時尚潮流型購物中心向高端蛻變轉型。同時，隨著疫情後消費者對大健康類商品的青睞，集團對重點門店的運動商品品類亦做了針對性的調整，引入了兼具性價比的專業戶外運動品牌、專業運動、輕奢運動品類。

此外，在招商戰略上，本集團深度調研市場變化，對門店進行重新精準鋪排、定位及戰略性調整。在努力提高滿鋪率，推進門店創新的同時，加強品牌全國戰略聯盟、持續引進優質商品及品牌、引入新晉業態，提高招商運營成效。從業態調整方面，本集團持續聚焦於百貨購物中心化和社區生活中心化的轉型與打造，增設體驗式消費場景，增強與客戶的情感鏈接，豐富多元業態，引領生活時尚。

3. 推進數智化建設，多渠道發展業務，增強數字化管理，助力業務增長

報告期內，本集團繼續以「數字零售、智慧商業」為目標，不斷開發與完善本集團的「茂悅薈」、「茂樂惠」等線上營銷APP，並通過微信公眾號、企業微信、抖音直播等數字化應用，持續拓展本集團線上業務佈局的深度和廣度。

本集團持續關注營銷活動的新形式、新管道和新內容，針對當前經濟環境下消費升級與消費分層的趨勢特徵，積極研究差異化、潮流化、年輕化的品牌策略。此外，本集團堅持線上線下營銷的互動和創新，加強全渠道營銷活動的統籌聯動，實現線上線下雙向引流。報告期內，本集團持續將線下門店銷售向「茂樂惠」線上營銷APP進行深度融合，推進「茂悅薈」、「茂樂惠」等線上APP的功能打通和數據互連，實現商品線上線下同步上新。

報告期內，本集團旗下門店全面推進導購直播帶貨，各門店舉行營銷達波活動，推行整體營銷方案，提高跨商戶的營銷聯動，增強營銷活動的爆發力。同時，各門店增加在線APP的促點以提高拉新吸粉，在線平台亦持續進行功能優化升級，並不斷基於變化的市場趨勢和營銷動態推陳出新，開展創新的營銷活動及優化在線產品功能。「茂樂惠」微信小程序通過微信朋友圈廣告投放的形式增加曝光度，全年引流訪客超200萬人次。目前，「茂樂惠」在售品牌超過300個，其中蘭蔻、SK II、資生堂、海藍之迷等多個品牌全年在線售賣金額超過人民幣2,000萬元。2023年，線上全平台銷售額達到人民幣5.4億元。

「茂悅薈」會員管理系統作為本集團會員維繫和溝通的主要橋樑，在報告期內持續進行了多方面的升級，進一步完善了會員管理系統，透過數字化經營打通了會員管理系統的各個環節，實現了數據複盤和營銷成本的精細化分析。報告期內，本集團繼續推廣企業微信作為鏈接會員、門店與品牌的新渠道，並取得了良好的會員互動效果。2023年，本集團「茂悅薈」會員管理系統新增會員人數109萬人，截至2023年底「茂悅薈」服務會員總人數達到1,790萬人，會員消費總金額達到人民幣42.5億元。

4. 持續穩中創新、推進多業態發展，擴大綜合實力

2023年，集團附屬公司成都茂業JW萬豪酒店緊抓市場復甦機遇，堅守JW品牌服務品質，通過靈活多變的價格策略，日益優良的品牌服務，在成都國際集團酒店群以及萬豪中西區酒店群市場上都有突破性的優異表現。2023年度，公司酒店業務營業收入同比增長50.8%，創歷史新高。

同時，本集團的太原茂業JW萬豪酒店在2023年籌備開業，並於2024年元宵之日盛大開業。

三. 未來展望

展望2024，宏觀經濟恢復向好，消費的復甦預期呈樂觀態勢，本集團將持續聚焦主業，以商業零售業務為核心，持續全方位優化經營，穩中求進，積極迎接零售行業的全面復甦。本集團將緊抓消費與商業恢復及發展的機遇，堅持高品質的經營和精益化的管理及服務，同步持續深化集團多元化及跨區域的協同發展，積極推進門店購物中心化及社區生活化的轉型及新門店的建設，持續提升集團綜合實力、品牌影響力與核心競爭力，實現集團可持續高質量發展。同時，本集團將緊跟時代發展步伐，堅持數智化的實踐與創新，持續發展與迭代數字化建設，積極拓展業務新增長領域，持續鍛造公司新晉核心優勢，夯實集團多元化業務生態，為集團長遠的良好發展注入更多活力。

前十大門店¹表現

序號	門店名稱	銷售所得款	店齡 ²	經營面積
		項及租賃 收入總額		
		(人民幣千元)	(年)	(m ²)
1	深圳華強北店	1,684,697	20.3	63,243
2	太原茂業天地店	855,926	9.1	252,882
3	光華店	616,384	14.1	67,914
4	深圳南山店	528,999	14.3	44,871
5	泰州第一百貨店	460,866	14.3	40,358
6	維多利商廈	454,694	20.7	48,187
7	淄博茂業時代廣場店	321,855	8.7	86,677
8	現代購物廣場店	288,516	17.2	36,926
9	深圳東門店	280,985	26.9	40,710
10	秦皇島金都店	260,654	15.3	46,610

註：

1. 前十大門店為根據2023年銷售所得款項及租賃收入總額排序。
2. 店齡乃計算至2023年12月31日。

財務回顧

銷售所得款項及租賃收入總額

截至2023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8,526.9百萬元，較2022年降低了5.1%，主要是由於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，本集團同店銷售所得款項及租賃收入為人民幣8,453.2百萬元，較2022年下降5.2%。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
特許專櫃銷售總額	5,890,247	6,435,823
直銷收入	1,512,516	1,502,247
租賃收入	<u>1,124,172</u>	<u>1,051,317</u>
銷售所得款項及租賃收入總額	<u>8,526,935</u>	<u>8,989,387</u>

截至2023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69.1%，直銷收入佔17.7%，租賃收入佔13.2%。截至2023年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣5,890.2百萬元，較2022年降低8.5%，直銷收入為人民幣1,512.5百萬元，較2022年增長0.7%，租賃收入為人民幣1,124.2百萬元，較2022年增長6.9%。

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		
	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	變動 (%)
華東	1,244,053	1,335,686	- 6.9%
華南	2,899,382	3,290,793	- 11.9%
西南	997,549	1,186,428	-15.9%
北方	3,385,951	3,176,480	6.6%
合計	<u>8,526,935</u>	<u>8,989,387</u>	<u>-5.1%</u>

截至2023年12月31日止年度，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔27.3%(2022年：27.8%)，珠寶首飾佔21.8%(2022年：22.9%)，休閒運動佔12.2%(2022年：10.9%)，化妝品佔19.4%(2022年：17.4%)，皮鞋皮具佔5.9%(2022年：5.1%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔13.4%(2022年：15.9%)。

截至2023年12月31日止年度，本集團的主營業務收入為人民幣4,180.8百萬元，較2022年人民幣4,349.7百萬元減少約人民幣168.9百萬元。收入減少的主要原因是受地產項目交付進度差異影響，致使本集團的本期物業銷售收入同比減少人民幣323.3百萬元。而零售業務收入同比增加人民幣71.4百萬元，酒店業務收入同比增加人民幣94.5百萬元。

其他收入

截至2023年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,125.5百萬元，較2022年的人民幣1,046.3百萬元增加79.2百萬元。其他收入主要包括門店特許專櫃的管理費收入、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，致使本期其他收入有所增長。

銷售成本

截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,760.7百萬元，較2022年的人民幣1,851.0百萬元減少4.9%。銷售成本主要包括門店銷售商品的存貨採購及其變動成本以及房地產銷售的成本，本期由於房地產銷售成本的減少，致使整體銷售成本有所降低。

僱員開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣414.3百萬元，與2022年人民幣454.6百萬元相比減少了8.9%。主要原因是由於本集團於2023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2023年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣990.1百萬元，較2022年人民幣1,049.2百萬元相比減少了5.6%，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2023年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,041.8百萬元，較2022年的人民幣1,010.8百萬元增加了3.1%。其他經營開支的增加主要由於2022年新冠疫情在國內多地散發，致使本集團各地門店有短期的閉店或縮短營業時間，造成公用設施開支下降，2023年全年全國門店正常經營，水電等公用設施開支同比增加。

其他收益及虧損

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損為人民幣84.9百萬元，較2022年的其他收益人民幣486.7百萬元相比減少117.4%，主要原因為2022年本集團的部分聯營公司轉為金融資產核算錄得收益人民幣328.2百萬元、成都火車北站拆遷交易錄得收益人民幣196.1百萬元，以及本期對聯營公司深圳優依購電子商務有限公司計提長期股權投資減值人民幣200.6百萬元。

經營利潤

由於受到上述因素的綜合影響，本集團於截至2023年12月31日止年度錄得經營利潤人民幣1,012.3百萬元，較2022年人民幣1,510.4百萬元下降33.0%。

融資成本

截至2023年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣965.3百萬元，較2022年人民幣1,050.3百萬元減少8.1%。主要原因為(i)本年度計息負債本金相較於2022年度減少，導致財務費用減少；及(ii)計息負債融資利率略有下降。

所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣116.4百萬元，較2022年人民幣236.3百萬元下降50.7%。所得稅減少主要原因是由於本年度經營利潤總額減少所致。

本年利潤

基於上述原因，2023年度錄得淨虧損為人民幣78.2百萬元，較2022年同期下降138.1%。

流動資金及財務資源

於2023年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣722.8百萬元，較2022年12月31日止人民幣餘額556.3百萬元增加了人民幣166.5百萬元。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1,531.0百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流入為人民幣278.1百萬元，其中主要包括：
 - (i) 購買物業、廠房及設備的現金流出人民幣86.9百萬元；
 - (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136.0百萬元；
 - (iii) 回購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產流入人民幣148.2百萬元；
 - (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44.9百萬元；

- (v) 出售投資性物業帶來現金流入人民幣249.5百萬元；
 - (vi) 附屬公司向非控股股東分配股利的現金流出人民幣約72.2百萬元；及
 - (vii) 質押銀行存款減少流入人民幣123.2百萬元。
- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣1,617.7百萬元，其中主要包括：
- (i) 新增銀行貸款現金流入人民幣6,631.4百萬元；
 - (ii) 償還銀行貸款而產生現金流出人民幣7,698.5百萬元；
 - (iii) 利息支付而產生現金流出約人民幣669.3百萬元；
 - (iv) 租賃款項的本金和利息部分的現金流出人約民幣437.0百萬元；
 - (v) 來自同系附屬公司借款而產生現金流入人民幣1,194.6百萬元；
 - (vi) 償還同系附屬公司的借款產生現金流出人民幣590.9百萬元；及
 - (vii) 茂業國際控股有限公司分配股東股利人民幣48.0百萬元。

計息負債

本集團於2023年12月31日銀行借款總額約為人民幣11,797.2百萬元（2022年12月31日：人民幣12,864.3百萬元）。計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為24.1%及69.6%（截至2022年12月31日：分別為25.6%及75.3%）。

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2023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2,848.3百萬元、人民幣9,994.5百萬元、人民幣1,955.8百萬元及人民幣208.8百萬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，本集團錄得匯兌損失淨額約人民幣3.7百萬元。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2023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2023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。

末期股息

董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股現金0.75港仙（「**擬派末期股息**」）（2022年：1.02港仙），惟須待於2024年5月7日（星期二）舉行的本公司股東周年大會（「**2024年股東周年大會**」）批准方可作實。擬派末期股息將於2024年5月31日（星期五）以現金派付予2024年5月17日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理過戶登記

(i) 確定出席2024年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2024年5月2日(星期四)至2024年5月7日(星期二)(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2024年5月7日(星期二)舉行的本公司2024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2024年4月30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。

(ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2024年5月14日(星期二)至2024年5月17日(星期五)(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。為符合資格收取擬派末期股息,本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票必須於2024年5月13日(星期一)下午4:30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2023年12月31日止年度的年度報告內。董事會認為,除下列偏離外,本公司已於2023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2023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。

本公司核數師安永會計師事務所已將初步公佈所載有關本集團截至2023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。本公司核數師安永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，本公司核數師安永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2023年12月31日止年度的年度報告，將於2024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，2024年3月20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。