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份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）

（1）截至 2024 年 12 月 31 日止之全年業績公告及截至 2024 年 12 月 31 日止之年度報告；及
（2）截至 2025 年 6 月 30 日止六個月之中期業績公告之補充公告

茲提述(i)茂業國際控股有限公司（「**本公司**」），連同其附屬公司統稱（「**本集團**」）於日期為 2025 年 3 月 31 日刊發的截至於 2024 年 12 月 31 日止年度之全年業績公告（「**全年業績公告**」）、(ii)於 2025 年 4 月 14 日刊發的有關截止於 2024 年 12 月 31 日止年度之年報（「**年度報告**」），及（iii)於 2025 年 8 月 27 日及 2025 年 8 月 28 日刊發的有關本公司截止於 2025 年 6 月 30 止六個月的中期業績公佈（「**中期業績公告**」）。

除另有界定外，本公告所用詞彙與年度業績公告、年度報告及中期業績公告具有相同涵義。

誠如本公司於全年業績公告、年度報告及中期業績公告的綜合財務報表附注 2.4、附注 43 及附注 2.3 分別披露，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**」）的財務報表存在重大錯誤陳述，繼而導致本集團於截至 2022 年及 2023 年 12 月 31 日止各年度及截至 2024 年 6 月 30 日止六個月於優依購的投資存在錯誤陳述。此外，本公司董事於考慮該等額外資料後重新檢討其過去對優依購之投資減值評估，結論為於 2022 年及 2023 年 12 月 31 日以及 2024 年 6 月 30 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（「**重述**」）。此外，誠如全年業績公告及年度報告內綜合財務報表附注 15 及附注 45 分別披露，綜合財務報表內若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈列（「**重新分類**」）。

本公司希望就重述及重新分類提供補充資料。

重述及重新分類的背景

於 2024 年 12 月，本公司之非全資附屬公司茂業商業股份有限公司對優依購之財務報表及資產進行現場走訪審查（「**審查**」），并於審查中發現優依購於 2021 年至 2023 年期間誇大其銀行存款。考慮上述審閱結果後，本公司董事會（「**董事會**」）已重新評估優依購之減值情況，并認為有需要重述本集團截至 2022 年及 2023 年 12 月 31 日止年度之財務報表。為此，董事會已委聘獨立評估師協助本公司重新評估於 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日於優依購投資之可收回金額（「**評估**」）。重述乃根據評估結果編制。

重新分類乃為更清晰地展示本集團之財務報表。有關詳情，請參閱下文「逐項對賬表附注-各項目重述之原因及詳情-(b)比較項目的重新分類」一節。

本集團截至 2022 年及 2023 年 12 月 31 日止財政年度及截至 2024 年 6 月 30 日止六個月綜合財務報表各重述項目的逐行對賬

下表載列截至 2022 年及 2023 年 12 月 31 日止年度綜合財務報表及截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的綜合損益表及綜合全面收益表重列前後的數字比較：

截至 2023 年 12 月 31 日止年度的綜合損益表

	截至 12 月 31 日（過往呈報） **RMB'000**	**重述於優依購之投資 (附注 *(a)*)** **RMB'000**	**於聯營公司投資之減值虧損重新分類 (附注 *(b(i))*)** **RMB'000**	**撇減發展中物業及持有待售已落成物業的重新分類 (附注*(b(ii))*)** **RMB'000**	**截至 12 月 31 日 (重述)** **RMB'000**
商品及房地產銷售成本	(1,760,695)	-	-	(9,112)	(1,769,807)
其他經營開支	(1,041,769)	-	-	9,112	(1,032,657)
其他收益及虧損	(84,876)	-	200,604	-	115,728
經營利潤	**1,012,323**	**-**	**200,604**	**-**	**1,212,927**
應佔一間聯營公司投資的虧損及減值	(8,789)	90,242	(200,604)		(119,151)
除所得稅前利潤	**38,246**	**90,242**	**-**	**-**	**128,488**
所得稅開支	(116,442)	(20,362)	-	-	(136,804)
本年虧損	**(78,196)**	**69,880**	**-**	**-**	**(8,316)**
以下人士應佔:					
本公司普通股東	(96,112)	61,374	-	-	(34,738)
非控股股東權益	17,916	8,506	-	-	26,422
本公司所有者應得利潤應佔每股虧損					
- 基本及攤薄	RMB(1.87) 分	RMB1.19 分	-	-	RMB(0.68) 分

截至 2023 年 12 月 31 日止年度的綜合全面收益表

	截止 12 月 31 日（過往呈報）RMB'000	對優依購的投資重述 (附注 *(a)*) RMB'000	本公司於換算時產生的匯兌差額的重新分類 (附注 *(b(iii))*) RMB'000	截至 12 月 31 日（重述）RMB'000
本年度虧損	**(78,196)**	**69,880**	**-**	**(8,316)**
其他全面虧損				
海外業務換算產生的匯兌差額	(21,211)		21,211	-
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			(40,781)	(40,781)
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面虧損：				
本公司於換算時產生的匯兌差額	-		19,570	19,570
全面虧損總額	**(317,251)**	**69,880**	**-**	**(247,371)**

截至 2023 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表

	截止 12 月 31 日 (過往呈報) RMB'000	對優依購的投資重述 (附注 *(a)*) RMB'000	分解"合約負債，已收按金，應計費用及其他應付款項" (附注 *(b(iv))*) RMB'000	截至 12 月 31 日 (重述) RMB'000
資產				
於聯營公司投資	153,440	(104,777)	-	48,663
遞延稅項資產	852,983	11,531	-	864,514
總資產	**49,043,358**	**(93,246)**	**-**	**48,950,112**
負債				
合約負債，已收按金、應計費用及其他應付款項	8,635,553	-	(8,635,553)	-
合約負債	-	-	1,622,306	1,622,306
已收按金、應計費用及其他應付款項	-	-	5,340,219	5,340,219
物業開發應付款項	-	-	1,673,028	1,673,028
總負債	**33,120,868**	**-**	**-**	**33,120,868**
權益				
儲備	12,982,811	(81,895)	-	12,900,916
非控股股東權益	2,479,526	(11,351)	-	2,468,175
權益總額	**15,922,490**	**(93,246))**	**-**	**15,829,244**

截至 2023 年 1 月 1 日的綜合財務狀況表

	截至 2022 年 12 月 31 日 (過往呈報) RMB'000	對優依購的投資重述 (附注 *(a)*) RMB'000	分解"合約負債，已收按金，應計費用及其他應付款項" (附注*(b(iv))*) RMB'000	截五 2023 年 1 月 1 日 (重述) RMB'000
資產				
於聯營公司投資	362,833	(195,019)	-	167,814
遞延稅項資產	708,081	31,893	-	739,974
總資產	**50,236,899**	**(163,126)**	**-**	**50,073,773**
負債				
合約負債，已收按金、應計費用及其他應付款項	8,467,500	-	(8,467,500)	-
合約負債	-	-	1,598,849	1,598,849
已收按金、應計費用及其他應付款項	-	-	4,936,670	4,936,670
物業開發應付款項	-	-	1,931,981	1,931,981
總負債	**33,898,808**	**-**	**-**	**33,898,808**
權益				

儲備	13,364,051	(143,269)	-	13,220,782
非控股股東權益	2,513,887	(19,857)	-	2,494,030
權益總額	**16,338,091**	**(163,126)**	**-**	**16,174,965**

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的綜合損益表

	截至 6 月 30 日止六個月 (過往呈報 未經審核) RMB'000	對優依購的投資重述 (附注 *(a)*) RMB'000	截至 6 月 30 日止六個月 (重述) (未經審核) RMB'000
應佔聯營公司投資虧損及減值	(21,291)	(27,372)	(48,663)
除所得稅前利潤	**260,345**	**(27,372)**	**232,973**
所得稅開支	(144,786)	6,843	(137,943)
本期利潤	**115,559**	**(20,529)**	**95,030**
以下人士 應佔:			
本公司普通股東	100,935	(18,030)	82,905
非控股股東權益	14,624	(2,499)	12,125
本公司普通股股東應佔每股收益			
- 基本及攤薄	RMB1.96 分	RMB(0.35) 分	RMB1.61 分

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月 (過往呈報) (未經審核) RMB'000	對優依購的投資重述 (附注 *(a)*) RMB'000	外幣換算時產生的匯兌差額重新分類 (附注 *(b(iii))*) RMB'000	截至 6 月 30 日止六個月 (重述) (未經審核) RMB'000
本期利潤	**115,559**	**(20,529)**	**-**	**95,030**
其他全面虧損				
海外業務換算產生的匯兌差額	1,693		(1,693)	-
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	-	-	37	37
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面虧損:				
本公司於換算時產生的匯兌差額	-	-	1,656	1,656
全面虧損總額	**(225,630)**	**(20,529)**	**-**	**(246,159)**

逐項對账表附注-各項目重述之原因及詳情

（a）重述對深圳優依購電子商務有限公司（**「優依購」**）之投資

誠如年度報告的綜合財務報表附注43及中期業績公告綜合財務報表附注2.3所披露，本集團發現優依購在上一年度的財務報表中存在重大錯誤陳述，從而導致截至2022年及2023年12月31日止及截至2024年6月30日於優依購的投資存在錯誤陳述：

（i） 本集團重述於 2023 年 1 月 1 日和 2023 年 12 月 31 日於優依購的投資，以及截至 2023 年 12 月 31 日止年度及截至 2024 年 6 月 30 日止六個月應佔優依購虧損及減值虧損。

（ii）本集團隨后對截至 2023 年 12 月 31 日止年度及截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的的所得稅開支、截至 2023 年 1 月 1 日和 2023 年 12 月 31 日的遞延稅項資產進行了相應的重述，以反映稅務影響。

（iii）由於對優依購的部分投資由本集團的非全資附屬公司持有，集團對截至 2023 年 12 月 31 日止年度及截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的非控股權益應佔利潤及截至 2023 年 1 月 1 日及 2023 年 12 月 31 日的非控股權益應佔權益作出調整。

（b）比較項目的重新分類

如年度報告中的合并財務報表附注45披露，綜合財務報表中的若干對比金額已重新分類，以符合本年度之呈列。該等重新分類對集團的總資產、總負債、淨資產及淨利潤并無影響。董事認為，該等重新分類對本集團的綜合財務報表并無重大影響，并可提供更多相關信息以了解集團的綜合財務報表。

（i） 於聯營公司投資減值損失的重新分類

於以往年度，投資損益的分攤在「經營利潤」下方單獨列示，而於聯營公司投資的減值虧損與其他減值虧損一并計入「其他收益及虧損」項目，列於「經營利潤」上方。

2024年，本集團進一步認為（1）將於聯營公司投資減值虧損列示於「經營利潤」項下，可以提供更有用及更相關的「經營利潤」信息，因為該減值虧損與本集團的投資活動有關；（2）減值虧損是變現投資的一種方式，如同被投資公司的損益分攤一樣，因此將它們合并到一個項目中可以提供更有用的綜合損益表結構。因此，本集團更改了呈列方式，并重新分類了於聯營公司投資的減值虧損，而比較數字亦已重述。

（ii） 撇減發展中物業及持有待售已落成物業的重新分類

根據國際會計準則第2號第38段，「當期認列為費用之存貨金額（通常稱為銷貨成本），包含現已出售存貨原納入其衡量之成本、未分攤製造費用及存貨製造成本之異常金額」。盡管國際會計準則第2號并無明確提及，但本集團認為可變現淨值（**「可變現淨值」**）也是存貨后續計量的一部分，因此將其歸入銷售成本更為恰當，以更好地反映毛利信息。因此，可變現淨值撥備從「其他經營開支」重新分類至「已售商品及物業成本」，比較金額亦已重述。

（iii） 公司對換算產生的匯兌差額的重新分類

於以往年度，本集團在「其他全面收益/（虧損）」一節中以獨立項目呈列換算差額。管理層重新考慮了呈列方式，并將換算差額分列為「本公司於換算時產生的匯兌差額」及「海外業務換算產生的匯兌差額」，以便提供更有用的信息以說明日後被重新計入至綜合損益表的可能性。

（iv） 分解「合約負債、已收按金、應計費用和其他應付款項」細項

國際會計準則第1號第54段列舉了應在財務狀況表中列示的項目，第55段同時還規定，當列示項目有助于理解公司的財務狀況時，公司應披露額外項目，包括對第54段所列項目進行拆分列示。

在2024年，集團重新評估呈報方式，并認為「合約負債、已收按金、應計費用和其他應付款項」細列項目的進一步分解將提供更相關、更有用的信息，以了解集團的財務狀況。比較金額亦已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

內部控制及附加措施

董事會現行對聯營公司投資的內部控制政策包括：(i)取得聯營公司的每月財務報表；(ii)每半年對聯營公司的財務報表進行分析；及（iii)於每個財政年度結束時取得聯營公司的經審核財務報表（如有）。

如載於年度報告的本集團財務報表附注 21 所披露，本公司已於截至 2024 年 12 月 31 日止年度的財務報表中全數撇減了於優依購的投資價值。

鑒於審查結果，本公司計劃對優依購實施附加內部控制措施，包括每月與優依購管理層進行討論或會議溝通，取得每月銀行賬單審閱，以及每月進行桌面搜索與優依購相關的新聞資訊或公開文章及資料。

對於本集團后續任何新的股權投資（不包括對優依購的投資），董事會計劃實施下列附加的內部控制程序（各個**「附加措施」**）：

(a) 進行涵蓋財務、法律及技術層面的多維度盡職調查，同時進行可行性分析，以評估該投資是否符合公司戰略與行業趨勢。在決定盡職調查的範圍時，該附加措施的確切實施程度（例如，未來盡職調查的確切範圍）將取決於本公司的投資規模、本集團將持有被投資公司的投票權比例、所有可獲得的被投資公司公開資料、及本集團對被投資公司業務性質的熟悉程度。

(b) 在投資談判過程中，協商增加額外的合約保障及資訊條款（例如：取得除財務報表以外的其他形式的報告）。該附加措施的確切執行程度（例如：合約保護條款或股東資料條款的具體類型）取決於公司的投資規模、本集團將取得被投資公司投票權比例，所有可獲得的被投資公司公開資料，以及交易各方的相對議價地位。

(c) 進行定期及經常性的實地走訪，以監察運營實況，并定期向本公司審計委員會及董事會（如適用）提供投資風險評估報告。該附加措施將由公司首席財務官不時領導。該附加措施確切實施程度（例如，實地走訪的確切次數或報告頻率）將取決於本公司的投資規模、本集團將取得被投資公司的投票權百分比，以及交易各方的相對議價地位。本集團將努力協商爭取對未來的新股權投資進行每年至少一次的實地走訪。

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 10 月 10 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。