

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)

關連交易

租賃協議

緒言

物業租賃協議

(i) 於 2025 年 1 月 1 日，由於辦公室調整計劃，茂業商業(作為承租方)，一間本公司間接非全資附屬公司，與本公司一間關聯公司深圳茂業集團(作為出租方)就租賃物業訂立物業租賃協議一，租期為期六個月，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日止；物業將用作茂業商業於中國深圳的辦公物業。(ii) 於 2025 年 7 月 1 日，因物業租賃協議一的租賃物業辦公室調整計劃暫停，茂業商業(作為承租方)擬與深圳茂業集團(作為出租方)就物業租賃協議一之租賃物業訂立物業租賃協議二，租期為期兩年六個月，自 2025 年 7 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止。物業將用作茂業商業於中國深圳的辦公物業。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須在其綜合財務狀況表內確認根據物業租賃協議租賃物業的使用權資產。

深圳茂業集團由本公司控股股東兼執行董事黃先生實益擁有。因此，根據上市規則第 14A 章，深圳茂業集團為本公司的關連人士。根據上市規則第 14A 章，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司一次性關聯交易。

物業租賃協議一，根據國際財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團根據物業租賃協議一確認使用權資產的未經審計總值約為人民幣 2.5 百萬元（相當於約 2.7 百萬港元）。在單獨計算的基礎上，物業租賃協議一構成本公司之關聯交易，根據上市規則第 14A.76(1)(c) 條獲全面豁免遵守申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。物業租賃協議二，茂業商業因暫停辦公室調整的計劃，決定就物業租賃協議一之物業訂立物業租賃協議二。根據國際財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團根據物業租賃協議二確認使用權資產的

未經審計總值約為人民幣 11.18 百萬元（相當於 12.21 百萬港元）。

根據上市規則第 14A.81 條，物業租賃協議項下進行的所有交易應合并計算。因而，遵循國際財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團根據物業租賃議一及物業租賃協議二確認的合并使用權資產未經審計總值約為人民幣 13.68 百萬元（相當於 14.94 百萬港元）。由於一項或多項相關適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故須遵守上市規則第 14A 章項下申報及公告之規定，但根據上市規則第 14A.76(2)(a) 條獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

緒言

(i) 於 2025 年 1 月 1 日，由於辦公室調整計劃，茂業商業(作為承租方)，一間本公司間接非全資附屬公司，與本公司一間關聯公司深圳茂業集團(作為出租方)就租賃物業訂立物業租賃協議一，租期為期六個月，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日止；物業將用作茂業商業於中國深圳的辦公物業。(ii) 於 2025 年 7 月 1 日，因物業租賃協議一的租賃物業辦公室調整計劃暫停，茂業商業（作為承租方）擬與深圳茂業集團（作為出租方）就物業租賃協議一之租賃物業訂立物業租賃協議二，租期為期兩年六個月，自 2025 年 7 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止。物業將用作茂業商業於中國深圳的辦公物業。

下文所載為物業租賃協議的主要條款：

1. 物業租賃協議一：

承租人：	茂業商業股份有限公司, 本公司之間接非全資附屬公司
出租人：	深圳茂業（集團）股份有限公司，由黃先生實益擁有。
租期：	自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日止（包括首尾兩日）共六個月
租賃物業：	中國深圳市羅湖區世界金融中心 A 座 7A，37A, 37B，37C, 37D, 38A, 38C, 39A，39B，39D 單元，總建築面積為 4,162.26 平方米。
月租及綜合費用：	人民幣 416,226 元（相當於約 HK\$ 454,862）（除物業管理費外）
租金總額：	人民幣 2,497,356.00 元（相當於約 HK\$ 2,734,842.07）
用途：	辦公室

物業管理費：租賃期限內有關該等物業管理費總額為人民幣 20,117.59 元。如物業管理費日后有所調整，乙方須按該大廈物業管理公司所釐定之標準繳交。

保證金：本租賃協議之租賃保證金相當於本租賃協議項下兩個月的租金及管理費，共計人民幣 832,452 元。承租方不得要求將上述保證金抵作租賃期內任何時間所拖欠的綜合費用、物業管理費、水電費等費用。

租金支付安排：(i) 租金支付方式為月付；及(ii) 物業管理費等費用支付方式為月付。承租方須于簽署合同 7 日內向出租方支付第一個月的相關費用及各項履約保證金。

其他條款 茂業商業可在物業租賃協議一屆滿前 3 個月內向深圳茂業集團發出通知，商洽續簽本合同。

2. 物業租賃協議二：

承租人 茂業商業股份有限公司, 本公司之間接非全資附屬公司

出租人：深圳茂業（集團）股份有限公司，由黃先生實益擁有。

租期：自 2025 年 7 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）共兩年六個月

租賃物業：中國深圳市羅湖區世界金融中心 A 座 7A，37A, 37B，37C, 37D, 38A, 38C, 39A，39B，39D 單元，總建築面積為 4,162.26 平方米。

月租及綜合費用：人民幣 416,226 元（相當於約 454,862 港元）（除物業管理費外）

租金總額：人民幣 12,486,780.00 元（相當於約 13,673,910.66 港元）

用途：辦公室

物業管理費：租賃期限內有關該等物業管理費總額為人民幣 100,587.95 元。如物業管理費日后有所調整，乙方須按該大廈物業管理公司所釐定之標準繳交。

- 租賃保證金：** 本租賃協議之租賃保證金相當於本租賃協議項下兩個月的租金及管理費，共計人民幣 832,452 元。承租方不得要求將上述保證金抵作租賃期內任何時間所拖欠的綜合費用、物業管理費、水電費等費用。
- 租金支付安排：** (i) 租金支付方式為年付；及(ii) 物業管理費等費用支付方式為年付。承租方須于簽署合同 7 日內向出租方支付第一個支付周期的相關費用及各項履約保證金。承租方應按時向出租方預交下一支付周期的租金綜合費用、物業管理費等合同費用。
- 其他條款：** 茂業商業可在物業租賃協議一屆滿前 3 個月內向深圳茂業集團發出通知，商洽續簽本合同。

使用權資產的價值

本集團根據物業租賃協議就該等物業的租賃確認的使用權資產總值約為人民幣 13,675,067.56 元（相當於約 14,941,761.72 港元），即根據國際財務報告準則第 16 號「租賃」根據物業租賃協議將予支付的租賃款項總額的現值。

進行交易的理由及裨益

茂業商業因計劃進行辦公空間在面積和樓層方面的調整而與深圳茂業集團簽訂租賃期為六個月的物業租賃協議一作為一個進行辦公室調整的過渡安排。於 2025 年 6 月，茂業商業認為現租賃的物業租賃協議一之辦公空間及樓層能夠滿足其辦公所需，因而暫停調整的計劃。在評估、對比和考慮了包括租賃價格，管理集中及物業位置優勢等因素后，公司認為繼續租賃該等物業符合本公司及股東的整體利益。由此，茂業商業與出租方深圳茂業集團商定就物業租賃協議一之租賃物業簽署物業租賃協議二。

每份物業租賃協議的條款（包括本集團應付租金）均由訂約方參考該等物業所在地區可比較物業的現行市場租金，經公平磋商後達成。

董事（包括全體獨立非執行董事）認為，交易乃本集團日常業務過程中按正常商業條款進行及交易的條款實屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方的資料

本公司

本公司主要在中國運營及管理百貨商店和購物中心，以及開發物業，並為中國經濟發達地區領先的零售連鎖運營商。本公司專注於主要在中國經濟最發達地區及經濟高速增長地區開發更多的百貨商店及購物中心。

茂業商業

茂業商業為一家於中國註冊成立的股份有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代碼：600828）。茂業商業主要從事商業零售、物業租賃和酒店業務。

深圳茂業集團

深圳茂業集團為一家於中國註冊成立的公司，由本公司控股股東兼董事黃先生實益擁有之公司，黃先生乃為本公司控股股東及執行董事。深圳茂業集團從事並專精于包括投資興辦房地產、物業管理等項目，以及為集團股東企業和子公司提供綜合經營管理及代理服務的公司。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須在其綜合財務狀況表內確認根據物業租賃協議租賃物業的使用權資產。

深圳茂業集團由本公司控股股東兼執行董事黃先生實益擁有。因此，根據上市規則第 14A 章，深圳茂業集團為本公司的關連人士。根據上市規則第 14A 章，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司一次性關聯交易。

物業租賃協議一，根據國際財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團根據物業租賃協議一確認使用權資產的未經審計總值約為人民幣 2.5 百萬元（相當於約 2.7 百萬港元）。在單獨計算的基礎上，物業租賃協議一構成本公司之關聯交易，根據上市規則第 14A.76(1)(c) 條獲全面豁免遵守申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。物業租賃協議二，茂業商業因暫停辦公室調整的計劃，決定就物業租賃協議一之物業訂立物業租賃協議二。根據國際財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團根據物業租賃協議二確認使用權資產的未經審計總值約為人民幣 11.18 百萬元（相當於 12.21 百萬港元）。

根據上市規則第 14A.81 條，物業租賃協議項下進行的所有交易應合并計算。因而，遵循國際財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團根據物業租賃協議一及物業租賃協議二確認的合并使用權資產未經審計總值約為人民幣 13.68 百萬元（相當於 14.94 百萬港元）。由於一項或多項相關適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故須遵守上市規則第 14A 章項下申報及公告之規定，但根據上市規則第 14A.76(2)(a) 條獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

除黃茂如先生及黃維正先生外，概無董事於交易中擁有重大權益或須就本公司批准物業租賃協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

釋義

在本公告中，以下詞彙具有下列相同的指定涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其不時更新的附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「深圳茂業集團」	指	深圳茂業（集團）股份有限公司，一家於中國註冊成立的由本公司控股股東兼執行董事黃茂如先生實益擁有的公司
「茂業商業」	指	茂業商業股份有限公司，乃為本公司一間間接非全資附屬公司；
「租賃物業」	指	中國深圳市羅湖區世界金融中心 A 座 7A, 37A, 37B, 37C, 37D, 38A, 38C, 39A, 39B, 39D 單元，總建築面積為 4162.26 平方米。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「黃先生」	指	黃茂如先生，本公司控股股東兼執行董事；
「黃維正先生」	指	黃維正先生，乃黃先生之子，本公司非執行董事及茂業商業之董事總裁
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「物業租賃協議一」	指	茂業商業與深圳茂業集團於二零二五年一月一日訂立的物業租賃協議，租期由二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日，為期六個月
「物業租賃協議二」	指	茂業商業與深圳茂業集團於二零二五年七月一日訂立的物業租賃協議，租期由二零二五年七月一日至二零二七年十二月三十一日，為期兩年六個月
「物業租賃協議」	指	物業租賃協議一及物業租賃協議二
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米

於本公告中，人民幣金額按人民幣 1 元=1.09 港元的匯率兌換為港元，惟僅供參考。
是項兌換不應理解為代表該貨幣實際上可按該匯率兌換為港元，或能否作出兌換。

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6月27日

於本公告刊發日期，本公司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。