

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)

持續關連交易

物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議

董事會欣然宣佈，於 2025 年 4 月 21 日，本公司擬與崇德物業管理（深圳）有限公司訂立物業管理服務框架協議。據此，本公司及成員公司同意支付，崇德物業管理或其附屬公司為本集團全國零售網絡內及所屬物業提供物業管理服務（其中包括）物業管理、特約服務及停車場經營等物業管理服務。根據物業管理服務框架協議，崇德物業管理或其附屬公司將為本集團旗下門店或樓宇提供物業管理服務。在物業管理服務框架協議項下，本集團成員公司將與崇德物業管理或其附屬公司訂立分別的物業管理服務協議，以載明崇德物業管理或其附屬公司提供物業管理服務的具體條款及條件。

上市規則的涵義

於本公告日期，崇德物業管理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，崇德物業管理為本公司的關連人士。因此根據上市規則第 14A.31 條，物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關根據物業管理服務框架協議建議項下的交易的建議年度上限的相關百分比率（盈利比率除外）超過 0.1% 惟不足 5%。故物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第 14A.76（2）條項下的通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定，惟須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告及年度審閱規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於 2025 年 4 月 21 日，本公司與崇德物業管理（深圳）有限公司簽訂物業管理服務協議，據此，本公司及成員公司同意支付，崇德物業管理或其附屬公司為本集團全國零售網絡內及所屬物業提供物業管理服務（其中包括）物業管理、特約服務及停車場經營等物業管理服務。

清潔衛生綜合服務框架協議

物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

- 日期** 2025 年 4 月 21 日
- 訂約方：** (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
(2) 崇德物業管理（深圳）有限公司（為其本身及代表其附屬公司），本公司之關連人士。
- 期限：** 自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）共三年。
- 主要條款：** 崇德物業管理或其附屬公司為本集團提供物業管理服務。本集團相關成員公司將與崇德物業管理或其附屬公司訂立分別的協議，以載明崇德物業管理或其附屬公司提供物業管理服務的具體條款及條件。
- 定價政策：** 定價須按公平磋商原則商定，並參考如下因素：
- (1) 物業管理服務的內涵和標準；
 - (2) 通過獲取公開市場上獨立第三方服務商的報價釐定的類似物業管理服務的市場價格；
 - (3) 物業管理服務中所包含的技術；及
 - (4) 有關提供物業管理服務的行業標準及法律法規。
- 上述的定價及條款不得偏離獨立第三方向本集團提供類似服務所提出的定價及條款。
- 付款安排：** 付款將依據由本公司成員公司（為一方）與崇德物業管理或其附屬公司為（另一方）所訂立的具體物業管理服務協議的條款作出。

定價政策內部程序

集團制定了以下內部定價程序，以確定獨立第三方提供的價格和條款：

- a) 從至少兩家獨立的第三方服務供應商處獲取服務報價，這些供應商應位于集團需要物業管理服務的同一城市。本集團會向獨立的第三方索取有關其提供物業管理服務的技能和技術能力的材料，並只向具備所需技能和技術能力的獨立的第三方獲取服務報價。本集團也會查詢相關獨立的第三方營運的合法性，並且只向符合有關法律法規的獨立的第三方獲取服務報價；
- b) 編制一份表格（「費用報價比較表」），比較從選定的不同獨立第三方服務供應商處獲得的費用報價，并按以下方面進行細分：（i）接受物業管理服務的本集團地點的性質（例如購物中心）；（ii）為提供物業管理服務，每個服務供應商預計所需的人員數量；（iii）支付給每個服務供應商的預計月度費用總額；及（iv）支付給每個服務供應商的預計年度費用總額；
- c) 考慮是否有任何與在中國境內提供物業管理服務相關的不時修訂的行業標準和法律法規對定價有影響的強制性要求，包括但不限於中國現行勞動法所規定的最低工資標準、對加班員工支付加班工資的要求以及為員工繳納社會保險金的要求。如收費報價中未考慮任何此類要求，將對收費報價進行適當調整。
- d) 作為一項內部控制慣例，要求獨立的第三方的服務報價蓋上其公章；
- e) 根據內部批准的费用報價比較表中的收費報價範圍，就物業管理服務的定價進行談判。價格以及服務供應商的選定由董事在考慮費用報價比較表以及行政部門的建議後決定。本集團簽訂有關物業管理服務的協議也由本集團的法律部門審閱。

根據上述定價政策和慣例以及內部控制措施，本公司認為清潔衛生綜合服務將按照正常的商業條款或更好的條款進行。

建議年度上限及基準

根據物業管理服務框架協議，本公司及成員公司就崇德物業管理及其附屬公司所提供的物業管理服務費總額以及建議年度上限如下：

	截至 2025 年 12 月 31 日止年度	截至 2026 年 12 月 31 日 止年度	截至 2027 年 12 月 31 日止年度
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
建議年度 上限	30.0	30.0	30.0

為釐定上述建議年度上限，董事會已考慮了如下因素：（1）物業管理服務的內容和標準；（2）類似物業管理服務的市場價格；（3）現有已披露或豁免披露的物業管理服務協議項下所提供的服務的收費；（4）物業管理服務中所包含的技術；（5）有關提供物業管理服務的行業標準及法律法規；（6）本集團旗下門店及樓宇的運營情況；及（7）本集團及其成員公司對物業管理服務的預計需求。

與崇德物業管理就向集團提供物業管理服務的歷史交易金額總額，截至 2024 年 12 月 31 日財政年度為人民幣 10,984,292.54 元。

估計年度上限程序

公司採用以下程序確定上述年度上限：

- a) 通過類似的定價程序，公司對類似的物業管理服務的市場價格進行了初步估算，涉及到集團在中國運營的兩個城市，使集團能夠評估不同城市之間的定價差異；
- b) 公司還考慮了上述歷史交易額，計算了按年計算的預計交易額，並根據所獲得的費用報價對城市之間可能存在的定價差異進行了調整
- c) 需要物業管理服務的本集團地點的面積；以及
- d) 類似地，公司也考慮了與在中國境內為購物中心及樓宇提供物業管理服務相關的不時修訂的行業標準和法律法規對定價有影響的任何強制性要求，包括中國現行勞動法所規定的最低工資標準。

根據上述情況，公司認為物業管理服務框架協議的年度上限總體上是公平合理的。

進行交易的理由及裨益

崇德物業管理為一家具有適格資質的專業物業管理服務公司，提供先進、現代、科學的物業管理服務。本集團在現有及之前的物業管理服務協議下與崇德物業管理的合作成果良好，物業管理服務框架協議項下提供的物業管理服務與本集團的主營業務及發展實際需求相一致。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，物業管理服務框架協議之條款，其項下進行的交易以及物業管理服務框架協議的建議年度上限：（1）基於一般商務條款或更佳條款；（2）於本集團日常及一般業務過程中訂立；且（3）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。概無董事（除黃先生外）於交易中擁有任何重大利益，且概無董事（除黃先生外）就批准交易的董事會決議案放棄表決。

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。

崇德物業

崇德物業管理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。崇德物業管理從事並專精于提供物業管理服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，崇德物業管理由本公司控股股東兼執行董事黃先生控制。因此，根據上市規則第 14A 章，崇德物業管理為本公司的關連人士，而物業管理服務框架協議以及其項下進行的交易構成本公司在上市規則第 14A 章下的持續關連交易。

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關根據物業管理服務框架協議建議項下的交易的最大年度上限的相關百分比率（盈利比率除外）超過 0.1% 惟不足 5%。故物業管理服務框架協議及其項下進行的交易獲豁免遵守上市規則第 14A.76 (2) 條項下的通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定，惟須遵守上市規則第 14A 章的申報、公告及年度審閱規定。

定義

在本公告中，以下詞彙具有下列相同的指定涵義：

「董事會」	本公司董事會；
「本公司」	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」	具有上市規則所賦予該詞的的涵義；
「董事」	本公司董事；
「本集團」	本公司及其不時更新的附屬公司；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「崇德物業管理」	崇德物業管理（深圳）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控制的公司
「物業管理服務」	本公司（為其本身及代表其附屬公司）擬與崇德物業

「物業管理服務」	管理（為其本身及代表其附屬公司）訂立的物業管理服務框架協議；
「上市規則」	物業管理、特約服務及停車場經營等物業管理服務聯交所證券上市規則；
「黃先生」	黃茂如先生，本公司控股股東兼執行董事；
「中國」	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；
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	本公司股東；及
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司。

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4月21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。