

茂业商业股份有限公司

关于签署商业项目托管服务合同暨关联交易的公告

特别提示：本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 大中华国际集团（中国）有限公司拟与深圳茂业商业管理有限公司签署协议，委托深圳茂业商业管理有限公司对其旗下的三个商业项目提供托管服务。
- 大中华国际集团（中国）有限公司系公司实际控制人黄茂如先生之近亲属担任董事的企业，本次交易构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司第十届董事会独立董事专门会议2025年第三次会议审议通过，并提交公司第十届董事会第三十八次会议及第十届监事会第十三次会议并审议通过，本次交易无需提交股东大会审议。
- 本次关联交易运营管理期自实际开业日起每三年为一个托管周期，合计关联交易金额合计预计不超过800万元，若实际发生额超过本预计数，公司将按照相关规则进行审议并及时对外披露。至本次关联交易为止，过去12个月内，本公司与同一关联人发生的关联交易次数为三次，金额累计约13,000万元（不含本次），

未达到公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

一、关联交易概述

1、本次交易的基本情况

大中华国际集团（中国）有限公司（以下简称“大中华集团”）拟与茂业商业股份有限公司（以下简称“茂业商业”、“公司”）全资子公司深圳茂业百货有限公司（以下简称“茂业百货”）控股的深圳茂业商业管理有限公司（以下简称“茂业商管”）签署《商业项目托管服务合同》，将大中华集团旗下的大中华国际金融中心商业项目、大中华环球经贸中心项目、大中华国际交易广场项目（以下简称“合作商业项目”）委托茂业商管进行开业筹备、招商、运营管理服务。

2、本次交易的目的和原因

本次交易系茂业商管利用自身在商业运营、管理方面的品牌与资源优势及丰富的管理和经验，为交易对方提供商业项目托管服务，有利于提升公司业绩，增加公司营业利润。本次交易不会对公司的独立运营、财务状况和经营结果形成不利影响。

3、本次交易的审议情况

公司于2025年6月17日以现场结合通讯表决的方式召开公司第十届董事会第三十八次会议，会议审议通过了《关于签署商业项目托管服务合同暨关联交易的议案》，本次交易构成关联交易，关联董事回避表决。议案已经公司2025年第三次独立董事专门会议审议通过。

本次关联交易的合计金额预计不超过800万元，至本次关联交易为止，过去12个月内，公司与上述同一关联人之间的关联交易已达到3,000万元以上，但是未占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上，

根据《上交所股票上市规则》、《公司章程》的规定，需经董事会审议，无需提交股东大会审议。

二、关联方介绍

1、关联关系介绍

大中华集团系公司实际控制人黄茂如先生之近亲属担任董事的企业，根据《股票上市规则》及《关联交易实施指引》，本次交易构成本公司之关联交易。

2、关联方基本情况

公司名称：大中华国际集团（中国）有限公司

成立日期：1994 年 11 月 17 日

注册地址：深圳市福田区福华路与金田路交汇处大中华国际交易广场 36 层

法定代表人：黄大伟

主体类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

经营范围：在 B 1 1 7 — 2 地块投资、建设、经营、管理深圳国际交易广场；投资兴办各类实业；在北京市设立分支机构；从事深圳湾汇景花园物业管理；汇景豪苑停车场的机动车停放服务；从事龙威花园停车场的机动车停放服务；从事一种 LED 信号灯芯的研发；从事宗地号为 B119-0071 地块的房地产开发经营业务；从事深圳国际交易广场地下停车场的机动车停放服务；东方新天地广场自有物业租赁。停车场服务。

最近一年又一期主要财务数据如下：

单位：万元

	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
--	------------------	-----------------

	(经审计)	(未经审计)
资产总额	1,175,098.86	1,165,415.20
资产净额	82,859.20	82,486.10
	2024 年度 (经审计)	2025. 1. 1—2025. 3. 31 (未经审计)
营业收入	27,176.54	9,202.15
净利润	-3,368.38	-1,653.01

关联人与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

关联人的资信状况良好，未被列为失信被执行人。

三、关联交易标的介绍

本次茂业商管受托管理的标的为大中华集团旗下的大中华国际金融中心商业项目、大中华环球经贸中心项目及大中华国际交易广场项目，具体情况如下：

项目名称	大中华国际金融中心商业项目	大中华环球经贸中心项目	大中华国际交易广场项目
项目面积	2.65 万平方米	5.10 万平方米	15.55 万平方米
位 置	广东省深圳市福田区中心区深南路 1003 号	广东省深圳市罗湖区建设路 1002 号东北方向 110 米	广东省深圳市福田区福华一路 1 号

因以上交易标的项目均尚未开业，故无最近一年又一期的主要财务指标。

四、关联交易的定价政策及依据

交易双方依据公平公正的定价原则，经双方协商确定。交易遵循公平、自愿、合理的原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

五、托管协议的主要内容

1、合同主体

甲方：大中华国际集团（中国）有限公司（“甲方”）

乙方：深圳茂业商业管理有限公司（“乙方”）

2、委托管理标的

甲方下辖的三个商业项目

3、委托管理期限

筹备期：自 2025 年 4 月 2 日至该项目实际开业日前一日。

运营管理期：自实际开业日起每 3 年为一个托管周期，第一个托管周期从合作大商业开业之日起 2028 年 6 月 17 日届满。第一个托管周期届满后，双方经协商一致继续合作的，另行签订书面协议。合同期满后，乙方享有独家的优先续约权。

4、合作方式

乙方按照甲方要求负责标的的招商、对外租赁、营运、广告推广、物业管理，按照双方协商一致的招商标准和品质要求对外经营。

5、合作费用及支付方式

（1）总收益分成：合作商业项目开业前的装修改造由甲方负责。运营管理期内，大中华国际金融中心商业项目、大中华国际交易广场项目总收益甲方享有85%，乙方享有15%；大中华环球经贸中心项目、总收益甲方享有90%，乙方享有10%。

（2）开业前开荒保洁：合作商业项目开业前的开荒保洁工作由甲方负责，甲方应在商业项目开业前委托专业开荒保洁单位对商业项目进行开荒保洁，并使商业项目达到乙方的验收标准且应满足商业项目的开业要求，因此产生的费用由甲方垫付，后续从总收益中扣除。

年总收益是指自实际开业起每年乙方对外出租合作商业项目及管
理合作商业室外广场而产生的当年度全部净收益，即包括但不限于商

户租金、广告位收入、物业管理费及银行ATM机、自动售货机、电信运营代理商接入服务等一切可以产生收益的多种经营项目收入减去经营本项目所需的经营成本后的剩余金额。年总收益以甲方委托的审计机构每年审计后金额为准。

(3) 账户与支付方式：双方约定，管理本项目所得全部资金须存入双方一致指定的银行账户进行共管，共管账户由甲乙双方为户主并进行日常管理，只有甲方和乙方的授权代表人共同签字（或设置双方均有审批权限的财务审核流程节点通过后），才有权从共管账户中提款。

收益按年结算，按季度支付。如甲方对乙方确认的年总收益有异议，则甲方有权委托具有资质的审计机构进行审计，乙方应予配合，并以甲方委托机构的审计结果为准。

6、物业管理服务

(1) 物业服务范围：乙方按照合同约定对合作商业项目、合同约定的共用部分、合作商业项目及双方另行书面约定的其他部分提供物业管理服务，不负责物业管理区域以外的部分提供物业管理服务。

(2) 物业服务期限：合作商业项目的物业服务期限与合作商业项目租赁期限一致。

(3) 物业服务方式：乙方以其自身名义与合作商业项目招租商户及其他第三方签订物业管理合同，收费标准由双方按照制定的标准执行。

(4) 物业服务内容：在物业服务期限内，乙方提供物业管理区域内设施设备的日常运行、维修、养护和管理；相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；绿化的养护和管理；秩序

维护、安全防范等事项的协助管理；装饰装修管理；物业档案资料管理。

六、本次交易对上市公司的影响

本次交易系公司下属公司利用自身经营管理优势向交易对方提供托管服务，收取托管费用，该交易有利于提升公司经营业绩。本次交易不会发生产权属的转移，不享有被托管标的的经营收益权，也不承担经营风险，不影响公司合并报表范围。本次关联交易不会对公司的独立运营、财务状况和经营结果形成不利影响。

七、关联交易审议程序

1、独立董事专门会议审议情况

本事项已经公司独立董事专门会议审议，全体独立董事一致同意将本事项提交董事会审议。独立董事专门会议审核意见如下：本次交易遵循平等、自愿原则，关联交易定价公允合理，不存在损害公司及全体股东合法权益的情形，不会影响公司的独立性，亦不会对公司持续经营能力产生不利影响。同意将本次关联交易事项提交公司董事会审议，关联董事届时应回避表决。

2、董事会、监事会审议情况

2025年6月17日召开的公司第十届董事会第三十八次会议以3票同意、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于签署商业项目托管服务合同暨关联交易的议案》，关联董事高宏彪、Tony Huang、卢小娟、吕晓清、唐海峰、韩玉回避表决。同日亦经公司第十届监事会第十三次会议以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的要求。

特此公告

茂业商业股份有限公司

董 事 会

二〇二五年六月十八日