

茂业商业股份有限公司

关于签署租赁合同补充协议暨关联交易的公告

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：

- 本次关联交易已经茂业商业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）第九届董事会第二十四次会议审议通过，相关关联董事已回避表决，无需提交股东大会审议。
- 本次关联交易符合公司经营发展需要，公司主营业务不会因本次关联交易对关联方形成依赖，不会影响公司独立性。
- 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金额约为5,281.67万元（不含本次），包括2019年9月9日至本次交易前经决策与控股股东或关联方签署的《互联网平台采销协议》、《企业委托经营管理协议》、《茂乐惠小程序平台入驻使用协议》、《房屋租赁合同补充协议》、《地下车库租赁合同》、《物业服务合同》、《物业服务合同延期协议》及《茂业天地停车场承包经营协议》。

一、关联交易概述

2020年1月2日，公司第九届董事会第十次会议审议通过了《关于签署委托经营管理协议暨关联交易的议案》，为了避免与控股股东深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）及/或实际控制人黄茂如可能存在或潜在的同业竞争情形，同时继续推动避免同业竞争承诺的履行，公司董事会同意公司与茂业商厦签署《企业委托经营管理协议》，受托管理茂业商厦下辖的现有16家百货和购物中心门店以及协议约定委托管理期限内，茂业商厦新增的与公司构成实质性同业竞争的百货零售类门店，托管期限自经公司决策程序审议通过之日起起算，至同业竞争已解决之日截止。有关本次托管的具体情况请参考公司于2020年1月3日披露的《关

于签署委托经营管理协议暨关联交易的公告》（公告编号：临2020-001号）。

因受托经营管理门店的业务发展需要，本公司拟与关联方深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“茂业集团”、“出租方一”）、深圳兴华实业股份有限公司（以下简称“兴华实业”、“出租方二”）及茂业商厦（即“原租入方”）签署《租赁合同补充协议》，茂业集团将其原出租给茂业商厦的位于深圳市罗湖区世界金融中心A座7层ABC、37层ACD的办公面积转租给本公司，出租面积合计2,013.75平方米，租赁期限自2020年2月1日至2021年12月31日止，租金及管理费合计5,280,041元；兴华实业将其原出租给茂业商厦的位于深圳市福田区八卦岭兴华公寓的住宅面积（员工宿舍）转租给本公司，出租面积合计538.35平方米，租赁期限自2020年8月1日至2020年12月31日止，租金及管理费合计141,210元。本次关联交易涉及的合约总金额为5,421,251元。

出租方	出租物业	用途	面积 (平方米)	转租开始时间	截止时间	金额 (元)
茂业集团	罗湖区世界金融中心 A 座 7 层 ABC	办公	727.82	2020.2.1	2021.12.31	1,908,333
	罗湖区世界金融中心 A 座 37 层 ACD		1285.93	2020.2.1	2021.12.31	3,371,708
兴华实业	福田区八卦岭兴华公寓 2 栋	住宅	85.83	2020.8.1	2020.12.31	21,750
	福田区八卦岭兴华公寓 3 栋		452.52	2020.8.1	2020.12.31	119,460
总计			2,552.1			5,421,251

2020年8月26日，公司以现场结合通讯表决的方式召开公司第九届董事会第二十四次会议，会议审议通过了《关于签署租赁合同补充协议暨关联交易的议案》，同意公司与关联方茂业集团、兴华实业及茂业商厦签署《租赁合同补充协议》。

茂业集团、兴华实业系公司实际控制人间接控制下的企业，茂业商厦为本公司控股股东，根据《股票上市规则》及《关联交易实施指引》相关规定，茂业集团、兴华实业和茂业商厦均为本公司关联法人，因此本次交易构成本公司之关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次关联交易的金额共计5,421,251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，本次交易需经董事会审议，无需提交股东大会审议。

二、关联方介绍

1、关联关系介绍

茂业集团、兴华实业系公司实际控制人间接控制下的企业，茂业商厦为本公司控股股东，根据《股票上市规则》及《关联交易实施指引》相关规定，茂业集团、兴华实业和茂业商厦均为本公司关联法人，因此本次交易构成本公司之关联交易。

2、关联方基本情况

(1) 深圳茂业（集团）股份有限公司

成立日期： 1995 年 5 月 5 日

统一社会信用代码：91440300618890922U

营业场所：深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼

法定代表人： 张静

经营范围：为本集团公司的股东企业和子公司提供综合经营管理及代理服务；投资兴办高科技工业、房地产、物业管理、旅游、能源、储运等项目（具体项目另行申报）；从事商业信息咨询；从事都市花园停车场机动车辆停放服务、世界金融中心停车场机动车辆停放服务；从事物业租赁业务；酒店管理；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。

股权结构：

股东	持股比例	与茂业商业关系
茂业集团有限公司	23%	同一实际控制人控制下企业
深圳市崇德投资有限公司	77%	同一实际控制人控制下企业

最近一年又一期主要财务数据：（单位：万元）

	2019 年 12 月 31 日 (经审计)	2020 年 3 月 31 日 (未经审计)
资产总额	1,160,767.28	1,301,293.79
资产净额	134,045.04	128,908.43
	2019 年度 (经审计)	2020. 1. 1—2020. 3. 31 (未经审计)
营业收入	19,776.95	3,497.62
净利润	2,557.33	-5,136.62

(2) 深圳兴华实业股份有限公司

成立日期： 1986 年 12 月 18 日

统一社会信用代码：91440300190332064C

营业场所：深圳市福田区深南中路 2018 号 6 楼东厅

法定代表人：张静

经营范围：轻工业品、畜产品等商品的出口和纺织品、轻工业品等商品的进口（具体商品按经贸部[具体商品按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19027 号文经营），开展补偿贸易，本公司进出口商品内销业务；计算机软硬件，电子产品及通信设备（不含移动通信终端及有专项规定的产品）的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业租赁。

股权结构：

股东	持股比例	与茂业商业关系
深圳茂业(集团)股份有限公司	90.83%	同一实际控制人控制下企业
深圳茂业实业发展有限公司	9.17%	同一实际控制人控制下企业

最近一年又一期主要财务数据：（单位：万元）

	2019 年 12 月 31 日 (经审计)	2020 年 3 月 31 日 (未经审计)
资产总额	99,035.07	100,250.55
资产净额	33,684.59	33,683.66
	2019 年度 (经审计)	2020. 1. 1—2020. 3. 31 (未经审计)
营业收入	5,245.68	1,041.15
净利润	1,515.69	-0.93

（3）深圳茂业商厦有限公司

成立日期：1996 年 1 月 31 日

统一社会信用代码：91440300618911535B

营业场所：深圳市罗湖区东门中路东门中心广场

法定代表人：张静

经营范围：一般经营范围“从事东门中心广场的日用百货、金银饰品、佣金代理（不含拍卖）、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）；在东门中心广场内经营保龄球室、棋艺室、壁球室、桌球室、器械健身室；在东门中

心广场三期 6、7、8 楼经营餐饮业务、酒零售（限分支机构经营）、美容美发、健身中心；商业信息咨询及服务；物业租赁；在商店内组织商品的促销活动。（以上不得涉及外商投资准入特别管理措施）（涉及国营贸易、配额、许可证及专项管理规定的商品，按国家有关规定办理申请后经营）（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）”；许可经营项目：从事茂业商厦百货停车场机动车辆的停放服务；食品的批发、零售；经营餐饮业务。

茂业商厦为本公司控股股东，其股权结构如下：

股东	持股比例	与茂业商业关系
茂业百货（中国）有限公司	99.06%	同一实际控制人控制下企业
中兆投资管理有限公司	0.94%	同一实际控制人控制下企业

最近一年又一期主要财务数据：（单位：万元）

	2019 年 12 月 31 日 (经审计)	2020 年 3 月 31 日 (未经审计)
资产总额	1,795,556.07	1,705,252.99
资产净额	1,163,277.64	1,158,155.74
	2019 年度 (经审计)	2020. 1. 1—2020. 3. 31 (未经审计)
营业收入	2,213.93	126.27
净利润	-26,106.15	-5,121.91

三、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易价格，由双方遵循公开、公平、公正的市场交易原则，在参照市场价格的基础上，经双方平等协商确定。

四、租赁合同及补充协议的主要内容

（一）办公部分的补充协议签约主体

甲方：深圳茂业（集团）股份有限公司

乙方：深圳茂业商厦有限公司

丙方：本公司

1、甲方与乙方于2019年1月1日签署了《房屋租赁合同》（以下简称“原合同一”），现乙方拟将其在原合同一项下的权利义务概括转让给丙方，签署《租赁合同补充协议》（以下简称“补充协议”）。

2、三方一致确认，自2020年2月1日起，原合同一项下的承租方由乙方变成丙方，丙方确认其已经仔细阅读及详细了解原合同项下的所有内容，并同意承继乙方在原合同一和《补充协议》项下的所有权利和义务。甲方同意接受丙方为新的承租方，并依据原合同的约定向丙方履行出租房屋等义务。

3、各方均同意，租期届满后，由甲、丙双方按照原合同一之约定协商续租事宜。

4、丙方承诺在租赁期内完全适当地遵守及履行原合同一及本协议项下的各项条款、条件、协议、条文，包括但不限于按时足额地向甲方缴交租金、物业管理费及其他必要款项，遵守租赁物业的管理公约，履行租赁合同项下其他义务及责任。本协议经各方授权代表签字盖章后生效，本协议生效后，即成为原合同一不可分割的组成部分，与原合同一具有同等法律效力。

5、本协议与原合同一不一致的，以本协议为准。

（二）住宅部分的补充协议签约主体

甲方：深圳兴华实业股份有限公司

乙方：深圳茂业商厦有限公司

丙方：本公司

1、甲方与乙方于2019年12月31日签署了《场地租赁合同》（以下简称“原合同二”），现乙方拟将其在原合同二项下的权利义务概括转让给丙方，签署《租赁合同补充协议》（以下简称“补充协议”）。

2、三方一致确认，自2020年8月1日起，原合同二项下的承租方由乙方变成丙方，丙方确认其已经仔细阅读及详细了解原合同项下的所有内容，并同意承继乙方在原合同二和《补充协议》项下的所有权利和义务。甲方同意接受丙方为新的承租方，并依据原合同的约定向丙方履行出租房屋等义务。

3、各方均同意，租期届满后，由甲、丙双方按照原合同二之约定协商续租事宜。

4、丙方承诺在租赁期内完全适当地遵守及履行原合同二及本协议项下的各项条款、条件、协议、条文，包括但不限于按时足额地向甲方缴交租金、物业管理

费及其他必要款项，遵守租赁物业的管理公约，履行租赁合同项下其他义务及责任。本协议经各方授权代表签字盖章后生效，本协议生效后，即成为原合同二不可分割的组成部分，与原合同二具有同等法律效力。

5、本协议与原合同二不一致的，以本协议为准。

（三）原租赁合同的主要内容

原合同	出租物业	用途	面积 (平方米)	单位租金	月租金总额 (元)	其他条款
原合同一	世界金融中心 A 座 7 层 ABC	办公	727.82	114/平米/月	82,971	合同终止后，乙方应于 3 日内迁离并返还租赁房屋，并保证租赁房屋及附属设施的完好（属正常损耗的除外），同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。 乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的，甲方有权依据规定或依合同收回租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租赁的赔偿金。 本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前 3 个月向甲方提出续租要求，在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。
	世界金融中心 A 座 37 层 ACD		1285.93	114/平米/月	146,596	
原合同二	兴华公寓 2 栋	住宅	85.83	4200/月，物管费 120/月	4,350	在承租期内，甲乙双方均不得无故解除合同，除本合同规定的情形外，任何一方要求解除合同，必须提前 30 天书面通知对方，除须征得对方同意，还应向对方支付一个月租金金额的补偿金。
	兴华公寓 3 栋		452.52	23100/月，物管费 792/月	23,892	

五、本次交易对上市公司的影响

本次交易基于受托经营管理门店的业务发展需要，符合公司经营发展实际需求，公司主营业务不会因本次关联交易对关联方形成依赖，不会影响公司独立性。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。

六、关联交易审议程序

1、董事会审议

2020年8月26日召开的公司第九届董事会第二十四次会议以3票同意、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于签署租赁合同补充协议暨关联交易的议案》，关联董事高宏彪、Tony Huang、钟鹏翼、卢小娟、赵宇光、俞光华回避表决。会议的召

开符合《公司法》和《公司章程》的要求。

2、独立董事事前认可、发表的独立意见及审计委员会审核意见

本议案经公司独立董事曾志刚、廖南钢、田跃事前审查，认为：本次关联交易，基于受托经营管理门店的业务发展需要，符合公司经营发展实际需求。并发表独立意见如下：本次审议的关联交易是在双方协商一致的基础上进行的，定价方式公允，符合市场规则，体现了公平、公正、平等、诚信原则，交易不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形；董事会在审议此议案时，关联董事已按照有关规定回避表决，董事会对该议案的审议和表决符合有关法律、法规和公司章程的规定，我们表决同意。

公司第九届董事会审计委员会对本次关联交易出具了书面审核意见，同意将本议案提交公司董事会审议。

特此公告

茂业商业股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年八月二十七日