

與控股股東的關係及關連交易

概覽

緊隨全球發售完成後，本集團控股股東將擁有本集團的經擴大已發行股本約75%（假設超額配股權並無行使），並仍然是本公司的控股股東。

儘管本集團的運營將繼續獨立於控股股東集團，然而本集團與控股股東集團之間將會進行若干交易，並於全球發售完成後繼續進行有關交易。有關該等交易的詳情，請參閱下文「關連交易」。

控股股東集團的背景

控股股東集團的業務繁多，包括房地產發展、物業管理、房地產租賃、酒店運營、旅遊、高科技行業、能源、倉庫及運輸以及商業信息顧問等。尤其，控股股東集團的成員公司深圳興華實業股份有限公司主要直接及間接從事租賃工廠物業及辦公室大樓以及酒店業務。截至2007年9月30日止九個月，控股股東集團來自其房地產發展、物業管理、房地產租賃，以及其他業務的營業額分別佔總營業額42.0%、6.9%、45.6%及5.5%。除上文披露者外，據董事所知、所悉及所信，確認控股股東集團並無任何其他主要業務。

本集團計劃通過成商，環繞成商百貨店的物業發展房地產項目，而發展計劃的唯一目的乃拓展成商現有於成都的百貨店網絡。除此以外，本集團迄今未有計劃開闢房地產發展業務。因此，董事認為，本集團與控股股東集團各自的房地產發展業務間，並不存有任何競爭。

控股股東集團自2006年7月於深圳擁有及經營一家酒店。本集團通過成商於成都擁有及經營一家商務酒店，於四川省峨眉山擁有及經營一家三星級酒店，本集團收購這兩家酒店前一直由成商擁有及經營。由於成商的酒店與控股股東集團於深圳的酒店在地理上有明顯的區分，因此董事認為本集團與控股股東集團在這方面並不存在競爭。日後，於全球發售完成後，成商有意集中在其核心百貨店業務，並於中長線在合適機會或估值上升時出售其非核心業務（包括酒店業務）。

全球發售完成後，控股股東集團將擁有茂業重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團18.93%的股本權益。控股股東集團擁有該等業務或權益的原因，於下文「控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排」進一步論述。

與控股股東的關係及關連交易

控股股東集團保留的百貨店及競爭業務的安排

除外店

控股股東集團擁有除外店(即茂業重慶解放碑店及茂業無錫店)的理由如下：

茂業重慶解放碑店

茂業重慶解放碑店的擁有人重慶解放碑茂業(前稱重慶廸康百貨有限公司)，之前由成商通過人民百貨連鎖店擁有76.25%的權益，由成商直接擁有5%權益，人民百貨連鎖店則擁有其餘95%的權益，而人民百貨連鎖店由成商及一名獨立第三方分別擁有75%及25%的權益。因若干待決訴訟，故根據一份於2007年3月31日訂立的協議，把所有該等成商的權益轉讓予茂業商廈。

茂業重慶解放碑店涉及一宗其所在物業的業主重慶鑫隆達房地產開發有限公司(「鑫隆達」)的租金糾紛。於2005年9月27日，該業主通過重慶仲裁委員會向重慶解放碑茂業提出索償，理由為成商未能於指定時間內支付預付租金，故尋求提早終止茂業重慶解放碑店的租約。重慶仲裁委員會於2006年1月16日判決終止該租約。其後，重慶解放碑茂業向重慶第一中級人民法院提出申請，要求撤回上述重慶仲裁委員會的判決。2006年8月1日，重慶解放碑茂業通過重慶市高級人民法院向鑫隆達提出索償，指稱鑫隆達未有根據租約履行其責任，鑫隆達同時亦已針對重慶解放碑茂業提出反申索。2007年3月20日，鑒於鑫隆達已就租賃物業取得房屋所有權證，故重慶解放碑茂業通過重慶市高級人民法院向鑫隆達提出索償，要求鑫隆達繼續遵守租賃條款，並就重慶解放碑茂業所蒙受的有關損失約人民幣58,000,000元作出賠償。於訴訟過程中，業主於2006年多次截斷茂業重慶解放碑店的水電供應，影響商店的運營，使商店收入遠低於其租金開支及勞工成本。因此，本集團決定在現階段不把茂業重慶解放碑店納入本集團，避免該宗法律糾紛涉及的不明朗因素及費用。2007年7月11日，茂業商廈轉讓重慶解放碑茂業的全部股本權益予控股股東集團的成員公司茂業實業，使茂業重慶解放碑店不再為本集團的一部分。上述轉讓包括茂業商廈於人民百貨連鎖店的75%股本權益以及所有應收茂業重慶解放碑店及人民百貨連鎖店的款項，總代價約為人民幣54,100,000元，因而錄得出售所得收益約人民幣74,700,000元。轉讓重慶解放碑茂業及人民百貨連鎖店權益的代價，乃按照獨立估值師編製於2006年9月30日的估值計算，並就2006年9月30日以後重慶解放碑茂業及人民百貨連鎖店應收款項增加作出調整。本公司確認，本集團並無就重慶解放碑茂業的負債及／或其待決訴訟的或然負債，作出任何擔保。

本集團於2005年、2006年及2006年和2007年首九個月來自茂業重慶解放碑店的收入分別為人民幣7,800,000元、人民幣7,000,000元、人民幣5,800,000元及人民幣700,000元；而本集團

與控股股東的關係及關連交易

於2005年、2006年及2006年和2007年首九個月來自茂業重慶解放碑店的虧損淨額則分別為人民幣25,100,000元、人民幣51,900,000元、人民幣38,700,000元及人民幣31,400,000元。本集團出售茂業重慶解放碑店的權益後，便不再承擔該店的虧損，現時本集團根據一項管理協議管理該店，並收取管理費。請參閱「一 關連交易 — 管理總協議」。自轉讓茂業重慶解放碑店權益後起至2007年9月30日期間，本集團從茂業重慶解放碑店收取約人民幣144,000元的管理費。

誠如本集團的中國法律顧問所告知，倘本集團重新收購茂業重慶解放碑店的股本權益，本集團須獲取相關中國政府批文。

茂業無錫店

茂業無錫店於2007年10月開業，並由控股股東集團的成員公司無錫茂業百貨有限公司（「無錫茂業」）全資擁有。誠如本集團的中國法律顧問所告知，倘本集團向無錫茂業目前的股東收購無錫茂業的股本權益，本集團須獲取相關中國政府批文（包括商務部所發出的批文）。本集團與控股股東集團於2008年1月13日訂立一份協議，據此，本集團取得必要的監管批文後，有權選擇收購無錫茂業的所有股本權益，價格相等於無錫茂業的註冊資本，或獨立估值釐定無錫茂業的公允值（以較低者為準），而本集團將於2008年1月底就有關轉讓向中國相關監管機構提出申請。然而，由於批文的申請過程並非本集團所能控制，故本集團不能對何時能取得有關批文作出任何具意義的估算。

根據管理協議，茂業無錫店現時由本集團管理。請參閱「一 關連交易 — 管理總協議」。

貴陽友誼集團

於2007年5月29日，由於控股股東集團及茂業商廈向獨立第三方進行的連串收購，控股股東集團及茂業商廈分別擁有貴陽友誼集團18.93%及5.87%的權益。於最後實際可行日期，控股股東集團擁有貴陽友誼集團18.93%的股本權益。

貴陽友誼集團主要經營貴州省貴陽市兩家百貨店。該兩家百貨店並非由本集團或控股股東集團經營或管理。於2007年9月30日，貴陽友誼集團的註冊股本約為人民幣53,200,000元。根據貴陽友誼集團向本集團提供的貴陽友誼集團經審核財務報表，截至2006年12月31日止年度，貴陽友誼集團的營業額及利潤淨額分別為人民幣113,000,000元及人民幣3,200,000元。根據貴陽友誼集團向本集團提供的貴陽友誼集團管理賬目，截至2007年9月30日止九個月，貴陽友誼集團的營業額及利潤淨額分別為人民幣84,400,000元及人民幣2,100,000元。貴陽友誼集團的財務報表按中國公認會計準則編製，中國公認會計準則與國際財務報告準則有若干重大的分別。另外，貴陽友誼集團的財務報表未經安永會計師事務所審核。

本集團及貴陽友誼集團的運營完全獨立。本集團與貴陽友誼集團並無進行任何交易，亦無以任何方式依賴貴陽友誼集團進行業務。因此，本集團能獨立地與貴陽友誼集團按公平原則進行業務。

與控股股東的關係及關連交易

現時，基於(其中包括)以下原因，控股股東集團於貴陽友誼集團18.93%的權益並未轉讓予本集團：

- (a) 儘管持有貴陽友誼集團18.93%的股本權益，然而由於貴陽市國有資產監督管理委員會擁有貴陽友誼集團42.27%的股本權益，故控股股東集團並無貴陽友誼集團的控制權。貴陽友誼集團其餘的股東全是獨立第三方；
- (b) 控股股東集團並無貴陽友誼集團董事會的大多數控制權，而控股股東集團或本集團亦不能掌控貴陽友誼集團的業務方針或策略；及
- (c) 相關政府機關並無同意轉讓控股股東集團於貴陽友誼集團18.93%的股本權益予本集團。

轉讓控股股東集團於貴陽友誼集團18.93%的權益予本集團須取得商務部的批准。然而，由於批文的申請過程並非本集團控制範圍之內，故本集團不能確實預計取得該等批文的日期。

根據不競爭契據及認購期權，黃先生與控股股東集團旗下兩家主要控股公司Maoye Holdings Limited及Richon Holdings Limited(「Richon」)已授予本集團選擇權，可收購其於除外店及貴陽友誼集團全部或部分權益，或其於任何持有除外店及貴陽友誼集團權益的任何公司的權益。就此而言，黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon向本集團承諾：

- 盡其最大努力於三年內(x)解決現時茂業重慶解放碑店及鑫隆達之間的訴訟，並(y)就轉讓控股股東集團於茂業重慶解放碑店及茂業無錫店的權益，取得全部所需同意及批文，並(z)就轉讓控股股東集團於貴陽友誼集團的權益獲得全部所需同意及批文。倘上文(x)至(z)條款所指的任何事項獲得解決，則須於10個營業日內給予本公司通知(「該通知」)，且一旦妨礙該轉讓的有關事項獲得解決，而本集團行使其選擇權收購有關權益，則須隨即在切實可行的情況下盡快向本集團轉讓除外店及貴陽友誼集團(如適用)的權益；及
- 自上市日期起保持每六個月通知本集團有關上段(x)至(z)條款所指事項的進展。本集團將在中期報告及年度報告內載列該等進展，以便讓股東得到全面與及時的信息。

作為企業管治措施之一，本集團將委任一名獨立財務顧問，就於本集團獲得該通知時是否行使不競爭契據及認購期權項下的選擇權提供意見。緊隨該名獨立財務顧問建議行使該選擇權後，本集團將尋求董事委員會(「董事委員會」)(董事委員會由並無於上述事宜中擁有任何重大權益的獨立非執行董事組成)批准，以決定是否行使該選擇權(經考慮該獨立財務顧問的建議後)。就決定是否行使不競爭契據及認購期權項下的選擇權，本公司須遵守上市規則相關規定。

與控股股東的關係及關連交易

目前，本集團向除外店提供管理服務。董事相信，此舉可保障本集團的利益，促進本集團日後可能對除外店進行的收購(根據下文「一 關連交易 一 不競爭契據及認購期權」所述不競爭契據及認購期權項下選擇權及類似安排)。控股股東集團及本集團之間的管理協議的進一步詳情，載於下文「一 關連交易 一 管理總協議」。

董事認為，下文「一 關連交易 一 不競爭契據及認購期權」所載的安排，得到Maoye Holdings Limited 及 Richon 董事會的認可，就管理控股股東集團與本集團有關除外店的利益衝突實屬合理措施。

一名非執行董事持有的競爭業務

非執行董事鍾鵬翼先生現時持有深圳市友誼貿易中心有限公司40%股本權益，而深圳市友誼貿易中心有限公司則持有深圳市友誼城百貨有限公司90%股本權益及深圳永旺友誼商業有限公司25.01%股本權益。鍾先生亦是深圳市友誼城百貨有限公司主席及深圳永旺友誼商業有限公司副主席。

深圳市友誼城百貨有限公司及深圳永旺友誼商業有限公司皆從事百貨店和零售業務。誠如鍾先生所告知並據其他董事所盡悉及確信，深圳市友誼貿易中心有限公司及深圳永旺友誼商業有限公司的其他股東屬獨立第三方，而深圳市友誼城百貨有限公司的其他股東則由深圳市友誼貿易中心有限公司擁有70%權益。鍾先生是深圳市友誼城百貨有限公司的董事長，但並無深圳永旺友誼商業有限公司董事會的控制權。

誠如鍾先生所告知並據其他董事所盡悉及確信，深圳市友誼城百貨有限公司的百貨店位於深圳市人民南路的商業區中心地帶。該百貨店佔建築面積15,600平方米，以中高檔市場為目標。

誠如鍾先生所告知並據其他董事所盡悉及確信，深圳永旺友誼商業有限公司於深圳市擁有四家百貨店，分別為：

- 位於中信城市廣場的中信城市廣場店，運營面積19,900平方米；
- 東湖店，位於羅湖區太寧路百仕達花園東郡商業樓，運營面積18,021平方米；
- 龍崗店，位於龍崗鎮深惠路深圳萬鑫五洲風情購物中心1-3樓，運營面積24,000平方米；及
- 購物公園店，位於福田區福華三路星河購物中心COCO PARK 1樓，運營面積10,432平方米。

深圳永旺友誼商業有限公司計劃於深圳市南山區開設其第五家店舖。

董事認為本集團與深圳市友誼城百貨有限公司和深圳永旺友誼商業有限公司之間存在競爭。

與控股股東的關係及關連交易

為了處理任何由鍾先生於深圳市友誼城百貨有限公司和深圳永旺友誼商業有限公司的權益及董事職務上所引起的利益衝突，於討論或決議深圳市友誼城百貨有限公司或深圳永旺友誼商業有限公司事宜的董事會會議，鍾先生須放棄參與會議、商議或投票，且鍾先生將不會計入此等董事會會議的法定人數內。鑒於本集團所實施的企業管治措施，本集團能在公平的原則獨立於深圳市友誼貿易中心有限公司、深圳市友誼城百貨有限公司及深圳永旺友誼商業有限公司。

獨立於控股股東集團

董事信納，本集團在全球發售後能獨立於控股股東集團進行業務。該結論乃根據(其中包括)以下因素達致：

- (a) **競爭**。誠如下文「一 關連交易 — 不競爭契據及認購期權」所述，因本集團與控股股東集團的業務有明確劃分，且黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon已承諾在有限的例外情況下不再於中國從事受限制業務(定義見下文「一 企業管治措施」)，董事相信，對有關控股股東集團與本集團之間的競爭的疑慮得以紓緩。
- (b) **本集團的資產及運營獨立**。除「業務 — 法律、遵例及訴訟」所述者外，本集團持有經營業務所需的一切相關執照及資產，本集團亦擁有充裕資金及僱員，使本集團的業務得以獨立運營。本集團擁有的13家自營百貨店中，五家位於根據六項獨立租約主要向控股股東集團租賃的物業上，連同一家擁有該物業大部分樓面空間並僅向控股股東集團租賃其小部分樓面空間的額外商店。本集團亦就用作辦公室及倉庫用途的物業與控股股東集團訂立兩份租賃協議，此等物業對本集團業務而言並不重要。餘下七項租賃協議的有關租賃物業為本集團經營百貨店之用，本集團於每項租賃協議中均獲得12年的租期。此外，該等租賃協議構成本集團持續關連交易，故須由獨立非執行董事審閱。董事預期，於物色百貨店經營位置不會遇到任何重大困難，且董事相信本公司於租賃物業以作經營用途方面並不倚賴控股股東集團。除該等本集團根據管理總協議(詳情已載於下文「一 關連交易 — 本集團的非豁免持續關連交易」)向控股股東集團提供的運營資源外，本集團並無與控股股東集團共享其運營資源，如供應商、客戶、市場推廣、銷售及一般行政資源等。根據辦公室自動化軟件系統授權協議、人力資源軟件系統授權協議及檔案管理系統授權協議，控股股東集團於上市後應付本集團的款項相較集團的規模並不龐大，上述各項協議均屬符合上市規則最低豁免規定的持續關連交易。就管理總協議而言，本集團收取的管理費將為各除外店的(i)銷售總額的1.8%及(ii)除稅前利潤的10%之總和，而除外店銷售總額僅佔本集團銷售總額不大的比重。董事預期，此勢將

與控股股東的關係及關連交易

於截至2009年12月31日止兩個年度持續，而截至2009年12月31日止兩個年度，控股股東集團應付本集團數額佔本集團總收入分別不超過0.35%及0.81%。就租賃總協議而言，截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2007年9月30日止九個月，本集團與控股股東集團訂立的租賃列明的租金款項僅佔本集團收入分別7.8%、7.3%、6.5%及6.9%。董事預期，有關百分比於截至2009年12月31日止兩個年度將不會出現重大變動，而本集團根據租賃總協議應付控股股東集團的數額佔本集團總收入分別不會超過8.1%及8.1%。就上述涉及的數額而論，董事認為本集團無需依賴控股股東集團，根據上述協議進行有關交易。除上文及載於下文「關連交易」所述的交易外，控股股東集團將不會為本集團的運營向本集團提供服務及設備，並就此，本集團於上市後有能力獨立於控股股東集團經營其業務。

- (c) **管理層的獨立性。**本集團的董事會由九名成員組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。除黃先生及張靜女士外，概無董事及高級管理人員身兼控股股東集團的董事及高級管理人員。本集團與控股股東集團之間的所有交易已經及將會按公平原則磋商及訂立。黃先生將出任本公司董事長、執行董事及首席執行官，並兼任控股股東集團董事長。儘管黃先生身兼雙重職務，但黃先生只負責以控股股東集團董事長的身份作出重大決定，而不會參與控股股東集團的日常管理事務。黃先生將利用其大部分時間管理本集團。張靜女士將出任深圳茂業集團股份有限公司的董事長，負責與其職務有關的管理工作。張靜女士亦將出任深圳興華實業股份有限公司董事長，負責決策及財務管理；張靜女士亦將出任深圳市東方時代廣場股份有限公司董事長，負責決策，但不會參與該公司的日常運作及管理。上述所有公司均屬控股股東集團成員公司，為本公司的關連人士。張靜女士已辭任本集團旗下數家公司的多個職務，以免出現本集團與控股股東集團間的利益衝突，尤其是有關多項的持續關連交易。張靜女士只會出任本公司非執行董事，並只負責決策而不參與任何管理事項。基於以上原因，董事認為黃先生和張靜女士身兼本集團及控股股東集團的職務，預期每位均會付出足夠時間管理本集團，履行各自的職務。另外，雖然上述董事身兼本集團及控股股東集團的職務，董事相信本集團有能力獨立於控股股東集團運營，原因是：

- 不計及除外店，本集團乃黃先生唯一從事百貨店運營的公司集團；
- 本集團日常運營主要由三名執行董事，即鄒明貴先生、王貴升先生及魯化知先生監管及管理，且彼等概無擔任控股股東集團任何職位；
- 儘管黃先生身兼本集團及控股股東集團的董事，但彼只負責控股股東集團的策略計劃；

與控股股東的關係及關連交易

- 儘管黃先生及張靜女士為控股股東集團的董事，然而控股股東集團的業務活動與本集團的截然不同，控股股東集團並無就黃先生及張靜女士擔任其董事職務向彼等支付任何酬金。在任何情況下，該等董事將於有關本集團及控股股東集團之間交易的任何決議案中放棄投票；
 - 本集團已嚴格執行載於下文「一 企業管治措施」中的企業管治措施，以管理本集團、控股股東集團及董事之間的現有及潛在利益衝突；及
 - 倘出現任何利益衝突(例如與控股股東集團的關連交易或根據不競爭契據及認購期權項下行使或不行使選擇權或優先選擇權，或與除外店及／或貴陽友誼集團運營產生直接衝突的交易)，在該等相關交易中擁有權益的有關董事將不出席相關董事會會議，不參與商議董事會事項，並於董事會會議上對該等有關決議案放棄投票。即使所有於控股股東集團出任職位的董事於該等相關決議案放棄投票，其餘董事包括負責本集團日常運營的三名執行董事，即鄒明貴先生、王貴升先生及魯化知先生仍可如常考慮及決定該等相關決議案，故本集團的運營將不受影響。憑藉鄒明貴先生超過10年的零售經驗，王貴升先生豐富的零售及財務管理經驗，再加上魯化知先生的法律背景及效力多家跨國公司的經驗，即使黃先生及張靜女士因潛在的利益衝突需避席董事會會議，董事認為董事會仍能有效運作。在任何情況下，決定是否行使不競爭契據及認購期權項下的優先選擇權或選擇權均須經董事委員會批准。
- (d) **財政獨立。**本集團在財政方面獨立於控股股東集團。於往績記錄期間：(a)本集團應向控股股東集團支付的租金約佔控股股東集團收取的租金收入總額的33.2%至44.0%；及(b)本集團應向控股股東集團支付的物業管理費約佔控股股東集團收取的物業管理費總額的1.2%至1.9%。

於整段往績記錄期，本集團一直向控股股東集團提供資金作為本集團與控股股東集團合作的一部分。於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年9月30日，本集團向控股股東集團提供的資金分別約佔控股股東集團整體資金需求(取自其本身運營資金、運營現金流量及外來融資)的18.5%、9.6%、21.1%及19.7%。鑒於本集團於往績記錄期並非一家上市公司，故此毋須將零售業務與其他業務在經營及財政上清楚劃分。

上市後，就管理除外店而向控股股東集團收取的管理費收入預期僅佔本集團收入的一小部分。董事認為，所有應付或應收控股股東及其附屬公司(不包括本集團)的款項，及控股股東及其附屬公司(不包括本集團)為本集團的任何債項提供任何擔保或抵押，或本集團為控股股東及其附屬公司(不包括本集團)的任何債項而提

與控股股東的關係及關連交易

供的任何擔保將於上市前悉數結。據董事的意見，所有除外店與本集團往來的非貿易結餘將於上市前悉數繳清。本集團相信，如有需要，本集團能向獨立第三方取得融資，毋須依賴控股股東集團。本集團亦擁有本身的財務管理系統及獨立於控股股東集團的相關人員。

- (e) **行政獨立**。由於本集團擁有本身的辦事處、公司秘書、合資格會計師、授權代表及行政人員，因此本集團在行政方面獨立於控股股東集團。

此外，根據不競爭契據及認購期權，黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已向本集團授出購買任何持有除外店及貴陽友誼集團的公司全部或部分權益的選擇權。有關不競爭契據及認購期權的進一步詳情，載於下文「— 關連交易 — 不競爭契據及認購期權」內。

企業管治措施

董事認為已有充足企業管治措施管理本集團、控股股東集團與董事之間的現有及潛在利益衝突，包括：

- 根據不競爭契據及認購期權，黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已承諾(其中包括)不會從事本集團所不時從事的業務，在中國從事百貨店、超市、大型綜合超市、便利店及專賣店的任何商品零售貿易業務(「受限制業務」)，惟在少數例外情況下則除外，詳情載於下文「— 關連交易 — 不競爭契據及認購期權」內；
- 本集團將就決定是否行使根據不競爭契據及認購期權項下的選擇權或優先選擇權，尋求董事委員會批准。董事委員會認為有需要就上述事宜諮詢意見時，可委任一名獨立財務顧問。董事委員會所達致的任何決定將於本公司發佈的公告及其隨後的年報內披露；
- 黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 各自承諾向本集團提供(就 Maoye Holdings Limited 及 Richon 而言，必須由其董事提供)年度確認書，確認其遵守不競爭契據及認購期權的條款，以供載入本集團的年報內。Maoye Holdings Limited 及 Richon 亦承諾提供一切必要資料，以供獨立非執行董事進行年度審閱，並准許本公司的代表及本公司將予委聘的國際知名會計師事務所取得控股股東集團的相關財務及公司記錄，以供本集團釐定 Maoye Holdings Limited 及 Richon 是否已遵守不競爭契據及認購期權，惟須遵守第三方實施的保密限制。有關如何遵守及執行不競爭契據及認購期權的披露與企業管治報告中按上市規則規定所作的自願披露的原則一致；
- 本集團將遵照上市規則於年報內，或(倘董事會認為適當)以公告形式，披露獨立非執行董事就執行不競爭契據及認購期權(如有)或承諾(即選擇權或優先選擇權)

與控股股東的關係及關連交易

所審閱事宜的決定，本集團亦將於年報內就不競爭契據及認購期權的遵照情況作出年度確認；

- 任何本集團與控股股東集團之間的建議交易，包括行使或不行使根據不競爭契據及認購期權項下的選擇權或優先選擇權，將遵守上市規則第14A章規定，包括(如適用)公告、申報及獨立股東批准規定；
- 誠如上文「一獨立於控股股東集團」所述，本集團相信，董事會中執行董事，非執行董事與獨立非執行董事的組合均衡，為董事會提供強健元素，能夠有效地作出獨立判斷。就獨立非執行董事而言，浦炳榮先生在香港上市公司擔任董事職務擁有豐富經驗，梁漢全先生於銀行及金融界擁有豐富經驗，而鄒燦林先生在會計界擁有豐富經驗。憑藉在不同專業界別的專業知識，董事相信獨立非執行董事在鄒明貴先生及王貴升先生及魯化知先生(彼等參與本集團日常運營，並與控股股東集團並無聯繫)的協助下，具備必要才能及專門知識，在本集團與控股股東集團出現利益衝突時，作出並執行獨立判斷；
- 潛在利益衝突一旦出現，即董事於一家與本集團將訂立協議的公司擁有權益，在有關交易中擁有權益的董事將不會出席相關董事會會議，不會參與董事會商議，並於董事會會議上就有關決議案放棄投票，亦不計算入法定人數之內；
- 潛在利益衝突一旦出現，Maoye Investment將在本公司股東大會上就有關決議案放棄投票；及
- 本集團擁有本身的公司秘書、合資格會計師、授權代表及行政人員，因此在行政上獨立於控股股東集團。

關連交易

股份於香港聯交所上市後，以下交易將會構成本集團持續關連交易(詞彙定義見香港上市規則)。

本集團的一次性關連交易

不競爭契據及認購期權

根據黃先生、Maoye Holdings Limited、Richon (Maoye Holdings Limited及Richon為控股股東集團旗下兩家主要控股公司)與本公司於2008年1月13日的不競爭契據及認購期權，黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon承諾不會並承諾促使其除本集團以外各自的聯繫人(統稱「受限制人士」)不會：

- (a) 於中國從事任何受限制業務；
- (b) 除以本公司股東的身份外，代表或為任何人士的利益於任何受限制業務的任何項目或建議擁有權益；

與控股股東的關係及關連交易

- (c) 直接或間接地惡意索取、妨礙或慫恿任何人士、商行、公司或組織(而就其所知悉，彼等現時或曾經於契據之前三年內，為本集團的任何成員公司的客戶、供應商或高層管理人員)離開本集團任何成員公司；
- (d) 利用自本集團獲得的知識或資訊，與本集團賴以為生的業務存有直接或間接競爭；及
- (e) 直接或間接採取任何其他對本集團任何業務構成故意的不當影響或干擾的行動，惟其將獲准：

惟其將可從事下列各項：

- (1) 繼續維持其於除外店及貴陽友誼集團的現存權益；
- (2) 繼續於中國從事房地產發展及酒店業務；
- (3) 持有於中國從事或參與受限制業務的任何公司的任何股份或其他證券及／或於當中擁有權益，惟有關股份或證券須於認可證券交易所上市，而受限制人士的總持股量不得超逾該上市公司已發行股本的3%，且在任何時間，該上市公司必須有一名股東的持股量超逾受限制人士的總持股量；
- (4) 持有本公司的股份及其他證券；
- (5) 於本集團任何成員公司擔任高級職員或僱員；及
- (6) 於中國進行、從事、投資、參與受限制業務(該業務組成綜合業務的輔助部分(惟其他部分於其他方面並不構成受限制業務))或以其他方式於當中擁有權益，條件是進行、從事、投資、參與受限制業務或以其他方式於當中擁有權益的機會已首先向本集團提出或提供，而本公司經其獨立非執行董事審閱及批准後，已拒絕該進行、從事、投資、參與該等受限制業務或以其他方式於當中擁有權益的機會，惟受限制人士其後從事、投資、參與該等受限制業務或以其他方式於當中擁有權益的主要條款在任何重大方面不會較向本集團披露者有利，惟進一步的前提是黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon承諾(x)按將與各方商議而不超逾本集團及Maoye Holdings Limited共同挑選的獨立估值公司所釐定該等受限制業務的價值，出售該等受限制業務予本集團，或(y)變賣該等受限制業務予第三方。於上文(5)(x)及(y)所指的出售及變賣應於控股股東集團收購該等受限制業務生效，及該受限制業務開始運營其百貨店後一年內完成(以較後者為準)。倘於上文(5)(x)及(y)所指的出售及變賣未於該一年期間內完成，黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon承諾即時停止所有受限制業務的運營。

提供上文第(5)項例外情況的目的並非過渡限制該控股股東集團從事或收購新綜合業務(該業務擁有組成輔助部分的受限制業務)的能力。然而，為免與本集團業務競爭，倘本集

與控股股東的關係及關連交易

團根據優先認購權決定不收購有關受限制業務，該控股股東集團獲給予一年時間出售或終止該業務。

不競爭限制將在控股股東集團不再為本公司控股股東之日及股份不再在聯交所上市之日(以較早者為準)終止。除符合上述例外之外，控股股東集團將不會在中國擁有或經營任何百貨店(不包括除外店及貴陽友誼集團旗下商店)，直至不競爭契據及認購期權失效為止。

根據不競爭契據及認購期權，

- 黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已向本集團承諾，於三年內盡最大努力(x)解決茂業重慶解放碑店及鑫隆達現時進行的訴訟，(y)就轉讓控股股東集團於茂業重慶解放碑店及茂業無錫店的權益，取得全部所需的同意及批文，及(z)取得控股股東集團轉讓貴陽友誼集團的權益所需的全部同意及批文，並於上述(x)至(z)任何一項獲得解決後10個營業日內向本集團發出通知，以及待阻礙該等轉讓的相關事宜獲得解決後，盡最大努力儘快向本集團轉讓除外店及貴陽友誼集團的權益。
- 黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已進一步承諾自上市日期起保持每六個月通知本集團有關該等事宜的進展(詳情見上文(x)至(z)項)，而本集團則會將該等進展載於中期報告及年報內，以保持本集團的股東得到全面與及時通知。於遵守第三方實施的保密限制下，黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已進一步承諾准許本公司的代表及本公司將予委聘的國際知名會計師事務所取得控股股東集團的相關財務及公司記錄，以供本集團釐定黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 是否已遵守不競爭契據及認購期權，並每年各自(就 Maoye Holdings Limited 及 Richon 而言，則由彼等各自的董事)向本集團提供有關其遵守不競爭契據及認購期權的年度確認書，以載入本集團的年報內。
- 黃先生、Maoye Holdings Limited 及 Richon 已向本集團授出購買除外店或貴陽友誼集團全部或部分權益的選擇權，作價將由黃先生、Maoye Holdings Limited、Richon 與本公司協定，彼等將共同選定獨立估值師，就控股股東集團於除外店及貴陽友誼集團的權益作出估值，惟作價將不得高於估值。只要黃先生、Maoye Holdings Limited 及／或 Richon 仍然持有貴陽友誼集團或除外店的任何權益，上述選擇權仍可行使及有效。倘黃先生、Maoye Holdings Limited、Richon 與本公司未能協定購買價，則 Maoye Holdings Limited 及本公司將共同委任一家獨立國際認可估值師行釐定購買價。

根據上市規則，按不競爭契據及認購期權行使或不行使選擇權將構成關連交易，本集團將按需要遵守上市規則第14A章的有關規定。

與控股股東的關係及關連交易

訂立不競爭契據及認購期權為獲豁免遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易。

本集團的獲豁免持續關連交易

辦公室自動化軟件系統授權協議

根據茂業商廈與茂業集團於2007年1月1日訂立的辦公室自動化軟件系統授權協議（「辦公室自動化軟件系統授權協議」），茂業商廈同意授權茂業集團使用其辦公室自動化軟件系統，一次性費用為人民幣78,333元，為期三年由辦公室自動化軟件系統授權協議日期開始。根據辦公室自動化軟件系統授權協議列明的協定授權費，本集團相信，根據辦公室自動化軟件系統授權協議將向茂業商廈支付的一次性費用不會超出上市規則第14A.33(3)條計算的可獲豁免的最低數額，故將獲豁免遵守上市規則列明有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

人力資源軟件系統授權協議

根據茂業商廈與茂業集團於2007年1月24日訂立的人力資源軟件系統授權協議（「人力資源軟件系統授權協議」），茂業商廈同意授權茂業集團使用其人力資源軟件系統，一次性費用為人民幣55,000元，為期三年由人力資源軟件系統授權協議日期開始。根據人力資源軟件系統授權協議列明的協定授權費，本集團相信，根據人力資源系統授權協議將向茂業商廈支付的一次性費用不會超出上市規則第14A.33(3)條計算的可獲豁免的最低數額，故將獲豁免遵守上市規則列明有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

檔案管理系統授權協議

根據茂業商廈與茂業集團於2007年1月5日訂立的檔案管理系統授權協議（「檔案管理系統授權協議」），茂業商廈同意授權茂業集團使用其檔案管理系統，一次性費用為人民幣118,000元，為期三年由檔案管理系統授權協議日期開始。根據檔案管理系統授權協議列明的協定授權費，本集團相信，根據檔案管理系統授權協議將向茂業商廈支付的一次性費用不會超出上市規則第14A.33(3)條計算的可獲豁免的最低數額，故將獲豁免遵守上市規則列明有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

商標特許協議

根據茂業商廈與深圳茂業集團於2007年12月12日訂立的商標特許協議（「商標特許協議」），深圳茂業集團同意向茂業商廈授出一項非獨家不可撤回特許權，可使用以深圳茂業集團名義根據商品分類解說第35類下有關百貨店業務的相關服務登記的第1179836、1179837、1179838、1187801及3912548號商標進行本集團業務，代價為茂業商廈向深圳茂業集團授出

與 控 股 股 東 的 關 係 及 關 連 交 易

一項非獨家不可撤回特許權，可使用以茂業商廈名義根據商品分類解說第37類下有關物業管理業務的相關服務登記的第1133888、3988122及3988124號商標進行深圳茂業集團的業務。各項非獨家特許權將於相關商標屆滿時到期，並將於相關商標重續時自動重續。由於並無根據商標特許協議支付任何代價，本集團相信，其不會超出上市規則第14A.33(3)條計算的可獲豁免的最低數額，而有關安排乃按正常商業條款進行，故將獲豁免遵守上市規則列明有關申報、公告及獨立股東批准的規定。重續該商標特許協議後，本集團將確保其符合上市規則第14A章項下的相關規定。

本集團的非豁免持續關連交易

Maoye Holdings Limited及Richon分別為本公司的最終控股股東黃先生所控制，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。根據上市規則，本集團與控股股東集團成員公司之間的交易將構成本公司的關連交易。

本集團非豁免持續關連交易概要表

交易	已尋求的豁免	過往金額 (人民幣百萬元)				年度上限 (人民幣百萬元)	
		截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月	截至12月31日止年度	
		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
i. 管理總協議	豁免遵守 公告規定	不適用	不適用	不適用	不適用	4.8	11.0
ii. 租賃總協議	豁免遵守 公告及獨立 股東批准的 規定	40	67	88	82	110	110

i. 管理總協議

交易概況

根據Maoye Holdings Limited與本公司於2008年1月13日訂立的管理總協議(「管理總協議」)，本公司同意就茂業重慶解放碑店及茂業無錫店向控股股東集團提供管理服務。本集團將予提供的管理服務包括有關運營、會計、行政、廣告及宣傳、財務、營銷、人力資源、使用「茂業百貨店」商標的授權、電腦軟件、信息技術以及其他訂約各方不時協定的有關管理百貨店的任何服務。管理總協議為期三年，本集團並擁有選擇權，可延長額外三年。管理總協議的條款乃按公平基準訂立。

與控股股東的關係及關連交易

董事(包括獨立非執行董事)認為，向控股股東集團提供管理服務乃在本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而給予控股股東集團的條款亦不比向獨立第三方提供者更佳。董事(包括獨立非執行董事)及保薦人認為，此類合同按此年期訂立屬業內的慣例，以及管理總協議的有效期限三年乃屬恰當，原因是：(a)長期管理總協議可使本集團在日後收購相關除外店前，藉本集團的管理提高除外店的價值，因而符合本集團的利益；(b)長期管理總協議可確保從管理費帶來穩定的收入，並可避免經常重新磋商管理總協議的條款及條件，使本公司可能面對較遜的條款；及(c)管理總協議的條款一般與中國其他可資比較的百貨連鎖店運營商與彼等管理店訂立的其他管理協議的條款相符。

管理總協議規定，本集團將按不遜於本集團就管理除外店(包括允許該店使用「茂業百貨店」商標的特許費)向獨立第三方收取的價格，收取年費用。各除外店的管理費乃相等於有關除外店的(i)銷售總額的1.8%及(ii)除稅前利潤的10%之總和。

交易理由

由於黃先生是除外店的最終實益擁有人，董事相信，管理總協議將能保障本集團的利益，並有助本集團日後可能收購除外店。因此，董事相信，向控股股東集團提供上述服務並訂立管理總協議均符合本集團的最佳利益。

未來交易金額的年度上限

截至2009年12月31日止兩個年度各年，根據管理總協議，本集團的收入總額，預期分別不會超逾人民幣4,800,000元及人民幣11,000,000元。在計算上述上限時，本集團已考慮來自第三方商店租戶的預期銷售總額、租金收入及除外店的除稅前利潤。根據上市規則第14A.34(1)條，董事認為上述上限已作合理釐定。

ii. 租賃總協議

交易概況

根據 Maoye Holdings Limited 與本公司於2008年1月13日訂立的租賃總協議(「租賃總協議」)，本公司同意按照本集團成員公司與控股股東集團成員公司訂立的相關租賃協議(「租賃協議」)各自的條款，繼續租用若干物業。於最後實際可行日期，本集團與控股股東集團成員公司已訂立九份租賃協議，包括七份為百貨店租賃而兩份為辦公室及倉庫租賃。該等租賃協議乃本集團經考慮(其中包括)有關物業的地點及控股股東集團所提出的條款後訂立。

與 控 股 股 東 的 關 係 及 關 連 交 易

下表概述本集團與控股股東集團於最後實際可行日期的租賃協議。除有關辦公室單位及倉庫的租賃外，下列每項租賃協議的期限由2007年1月1日至2018年12月31日，為期12年。

業 主	租 戶	地 點	月 租 (人民幣)	佔 用 詳 情
深圳茂業集團	和平商廈	中國深圳 羅湖區 和平路3009號 1樓至5樓商舖	1,152,389.0	茂業深圳 和平店
深圳市茂業物業經營 有限公司	茂業深南	中國深圳 福田區 深南中路1018號 1樓至5樓	525,358	茂業深圳 深南店
深圳市東方時代廣場 實業有限公司	茂業華強北	中國深圳 福田區 華強北路 2005至2006號	2,377,248	茂業深圳 華強北店 第一期
深圳市東方時代廣場 實業有限公司	茂業東方時代	中國深圳 福田區 華強北路 2005至2006號	2,405,734.4	茂業深圳 華強北店 第二期
中兆投資集團	珠海茂業	中國珠海 香洲區紫荊路 301號	604,234.8	茂業 珠海店
深圳茂業集團	茂業商廈	中國深圳 羅湖區東門路 旺角商業城 5樓至7樓	296,774.4	茂業深圳 東門店
深圳茂業集團	茂業商廈	中國深圳 羅湖區 深南路 世界金融中心 37樓全層 辦公室單位	195,462.1	辦公室單位 ⁽¹⁾
深圳市崇德地產 有限公司	茂業商廈	中國深圳 羅湖區太白路 雍翠華府B1	35,348.3	倉庫 ⁽²⁾
重慶茂業地產有限公司	重慶茂業	中國重慶 建新北路16號 1樓至7樓全層及 地庫1樓部分的 商舖	1,566,437.1	茂業重慶 江北店

(1) 租期將於2009年12月31日屆滿。控股股東集團成員公司崇德物業管理(深圳)有限公司亦根據該租賃就有關物業向本集團提供物業管理服務。

(2) 租期將於2009年12月31日屆滿。

本集團及保薦人認為租期超過三年誠屬公平合理，因：(a)本集團需在該等物業作出重大資本投資，而且需要時間使顧客對某一地點的百貨店建立忠誠度，及(b)長期租賃使本集

與控股股東的關係及關連交易

團可與其百貨店的第三方商品供應商及租戶建立長久的合作關係。因此，訂立長期租賃確保運營的穩定性，符合本集團的最佳利益。各項租賃協議列明的租金於首三年不變，其後每三年會作出調整。各項租賃協議規定，本集團可於下列任何情況下終止有關租賃協議：(a) 控股股東集團逾期一個月未能將物業交予本集團；(b) 控股股東集團違反租賃協議，致使本集團無法繼續租賃該等物業；(c) 控股股東集團因拒絕承擔物業維修及支付相關開支的責任而違反租賃協議，致使本集團無法繼續租賃該等物業；或(d) 在未得本集團的同意及有關政府部門批准的情況下，重建、擴建或修繕有關物業。經調整的租金將由訂約各方相互協定，過程中乃按市場租金、地方政府規定的任何價格指引、位置以及因租金龐大及預付租金之故而取得的任何折扣為基準。鑒於上述租賃協議的條款規定須預支年度租賃款項，本集團已向控股股東集團支付總額約人民幣82,300,000元的租金款項，租金涵蓋2008年2月1日至2008年12月31日期間。由於上述租賃物業均位於各城市商業中心區的黃金地帶，故本集團相信有需要作出上述年度預付租金，確保取得有關物業的長期租賃。待截至2009年12月31日止兩個財政年度屆滿後，本集團會確保重新遵守上市規則第14A章的所有有關規定。

本集團的獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司已確認，租賃協議的條款及條件按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，根據每份租賃協議向本集團提供的租金條款及其他條款亦不遜於獨立第三方所提供者，該等條款亦符合此類合同於業內的正常慣例。董事(包括獨立非執行董事)及保薦人認為，有關年期符合此類合同於業內的正常慣例。有關租賃協議的租金釐訂機制的進一步資料，請參閱本招股章程附錄四「估值報告」。

交易的理由

鑑於本集團的相關百貨店多年來一直在其各自的物業經營，倘該等百貨店需要搬遷，所產生的成本及對商店運營的不利影響將會極其重大，故董事相信維持租賃協議將確保本集團使用有關物業的穩定性。董事進一步相信，訂立租賃總協議乃符合本公司的利益，因本集團可按照共同框架協議規管現有的租賃協議。

過往交易金額

截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2007年9月30日止九個月，根據租賃協議向控股股東集團成員公司支付的租金總額分別約人民幣40,000,000元、人民幣67,000,000元、人民幣88,000,000元及人民幣82,000,000元。已付控股股東集團租金開支增加的主要原因為本集團的商店數目增加，再加上若干租賃的免租期屆滿所致。

未來交易金額的年度上限

根據向控股股東集團租賃的過往交易金額及條款，截至2009年12月31日止兩個年度各年，根據租賃總協議項下租賃協議向控股股東集團成員公司支付的年租總額，預期不會超逾

與控股股東的關係及關連交易

人民幣110,000,000元。年度上限金額乃按現有租賃協議予以釐定。根據上市規則第14A.35(2)條，董事認為上述上限已作合理釐定。

申請豁免

根據上市規則第14A.34(1)條，管理總協議項下的交易（「A類不獲豁免交易」）構成本公司的持續關連交易；於上市後，本公司將受載列於上市規則第14A.35(3)條的申報及公告的規定所規限。

根據上市規則第14A.35(2)條，租賃總協議項下的交易（「B類不獲豁免交易」）構成本公司的持續關連交易；於上市後，本公司將受載列於上市規則第14A.35(3)及(4)條的申報及公告的規定，以及獨立股東批准的規定所規限。

A類不獲豁免交易及B類不獲豁免交易將於本集團一般日常業務過程中訂立，並根據關連人士於相關書面協議中所列的定價基礎，按日常商業條款及公平基礎進行。

根據上市規則第14A.42(3)條，本公司已向聯交所申請並聯交所已同意授予(i)嚴格遵守上市規則第14A.47條項下有關A類不獲豁免交易的公告規定的豁免；及(ii)嚴格遵守上市規則第14A.47條項下公告規定的豁免，以及上市規則第14A.48條項下有關B類不獲豁免交易的獨立股東批准的豁免。

除已尋求豁免遵守有關公告及／或獨立股東批准的規定外，本公司將遵守上市規則第14A章不時監管持續關連交易的條文。

董事（包括獨立非執行董事）確認，全部上述關連交易均於日常業務過程中訂立，且按日常商業條款進行，對本集團及其股東的整體利益而言，屬公平合理。

董事的意見

董事（包括獨立非執行董事），經審閱有關持續關連交易的相關資料（其中包括過往交易金額、相關協議、本集團運營所在行業的趨勢及增長，以及本公司的未來計劃）及「交易的理由」及「未來交易金額的年度上限」分段所載各項交易的理據後，認為上文披露的各項持續關連交易在本集團的日常業務過程中按正常商業條款或按給予本公司不遜於向獨立第三方提供或取得（如適用）的條款訂立及進行，以上所披露的各項持續關連交易屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

與控股股東的關係及關連交易

保薦人作出的確認

保薦人認為：

- (i) 上述尋求豁免的關連交易乃於本公司日常業務過程中按正常商業條款進行，誠屬公平合理且符合本公司股東的整體利益；及
- (ii) 上述持續關連交易的建議年度上限誠屬公平合理。