
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售名下全部茂業國際控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本通函全部或任何部分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

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



畢馬威企業財務有限公司

茂業國際控股有限公司謹訂於二零零九年六月二十六日星期五上午十時假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓香島殿C舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39頁。無論閣下會否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何最遲須於本次大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年六月九日

目 錄

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 租賃總協議的經修訂上限	5
3. 更新二零一零年至二零一二年的持續關連交易	8
4. 由控股股東集團提供發展服務	13
5. 遵守上市規則	16
6. 獨立股東批准	16
7. 股東特別大會	16
8. 推薦建議	17
9. 一般資料	17
10. 其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	19
附錄 一 一般資料	34
股東特別大會通告	39

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	上市規則所賦予的涵義
「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
「控股股東集團」	指	黃先生、其任何聯繫人以及黃先生及其聯繫人擁有大部份擁有權或控制權的公司（本集團除外）
「不競爭契據及認購期權」	指	本公司與Maoye Holdings Limited、黃茂如先生及Richon Holdings Limited於二零零八年四月十七日訂立的不競爭契據及認購期權
「發展費用」	指	發展服務總協議項下就全部有關物業應付的建築及發展費用總額
「發展費用上限」	指	截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年的建議發展費用上限總額
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准經修訂上限、二零一零年至二零一二年期間新租賃總協議項下的交易及發展服務總協議項下的交易而舉行的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生組成的獨立委員會

釋 義

「獨立財務顧問」或「畢馬威企業財務」	指	畢馬威企業財務有限公司，就經修訂上限、新租賃總協議項下擬進行的交易（包括建議上限）及新發展協議項下擬進行的交易（包括發展費用上限）出任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「最後可行日期」	指	二零零九年六月八日
「獨立股東」	指	控股股東集團以外的本公司股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「茂業重慶解放碑店」	指	重慶解放碑茂業百貨有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「Maoye Holdings Limited」	指	於英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司，由黃先生全資擁有
「茂業無錫店」	指	無錫茂業百貨有限公司及無錫茂業百福超級市場有限公司，兩家公司均為於中國註冊成立的有限責任公司
「發展服務總協議」	指	本公司與Maoye Holdings Limited於二零零九年五月十八日訂立的發展服務總協議
「租賃總協議」	指	Maoye Holdings Limited與本公司於二零零八年一月十三日訂立的租賃總協議
「管理總協議」	指	Maoye Group Limited與本公司於二零零八年一月十三日訂立的管理總協議

釋 義

「黃先生」	指	黃茂如先生，彼為本公司董事長、執行董事、首席執行官兼本公司控股股東
「新租賃總協議」	指	本公司與Maoye Holdings Limited於二零零九年五月十八日訂立的租賃總協議
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	就本集團經營（其中包括）百貨店而發展的物業。於竣工後，物業的擁有權將歸本集團的相關成員公司所有
「招股章程」	指	本公司日期為二零零八年四月二十一日的招股章程
「建議上限」	指	截至二零一二年十二月三十一日止三年新租賃總協議項下的交易的建議年度上限總額
「經修訂上限」	指	截至二零零九年十二月三十一日止年度租賃總協議項下的交易的建議年度上限總額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與Maoye Holdings Limited於二零零九年五月十八日就租賃總協議而訂立的補充協議



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)

執行董事：

黃茂如先生 (董事長)

鄒明貴先生

王貴升先生

王福琴女士

註冊辦事處：

Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804,

George Town, Grand Cayman

KY1-1112

Cayman Islands

非執行董事：

鍾鵬翼先生

張靜女士

總辦事處：

中國

深圳市

深南東路4003號

世界金融中心39樓

獨立非執行董事：

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

敬啟者：

持續關連交易

1. 緒言

謹此提述本公司就有關本集團與控股股東集團之間的持續關連交易於二零零九年五月十九日的公告。本通函旨在向閣下提供有關租賃總協議的經修訂上限、新租賃總協議項下的交易(包括建議上限)、發展服務總協議項下的交易(包括發展費用上限)及管理總協議的二零一零年至二零一二年建議上限的進一步資料。本通函亦載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議以及獨立董事委員會的建議。

2. 租賃總協議的經修訂上限

2.1 背景

謹此提述招股章程所載本公司與控股股東集團根據日期為二零零八年一月十三日的租賃總協議進行的交易。根據租賃總協議，本公司向控股股東集團租賃若干物業以供本集團經營百貨店及自用。

於籌備本公司上市時，本公司已向聯交所申請及聯交所已向本公司授出豁免，以豁免本公司就租賃總協議項下的交易嚴格遵守上市規則第14A.47及14A.48條的規定。租賃總協議項下的交易的二零零九年年度上限為人民幣110,000,000元。根據上市規則第14A.36條，修訂年度上限須獲得獨立股東的批准。

2.2 租賃總協議及補充協議

租賃總協議規管本集團及控股股東集團就本集團向控股股東集團租賃物業的權利及義務。截至本通函日期，本集團向控股股東集團租賃十項物業以供本集團經營百貨店。

根據租賃總協議，租賃物業於二零零九年應付的全年租金不超過人民幣110,000,000元。

下表概述截至本通函日期本集團自控股股東集團租賃的現有物業。

現有租約

地點	佔用詳情
中國深圳羅湖區和平路3009號 1樓至5樓商舖	茂業深圳和平店
中國深圳福田區深南中路1018號 1樓至5樓	茂業深圳深南店

董事會函件

地點	佔用詳情
中國深圳福田區華強北路2005至2006號	茂業深圳華強北店第一期
中國深圳福田區華強北路2005至2006號	茂業深圳華強北店第二期
中國珠海香洲區紫荊路301號	茂業珠海店
中國深圳羅湖區東門路旺角商業城 5樓至7樓	茂業深圳東門店
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	辦公室單位
中國深圳羅湖區太白路雍翠華府B1	倉庫
中國重慶建新北路16號1樓至7樓全層 及8層部分	茂業重慶江北店
中國重慶建新北路16號G樓部分的商舖	重慶百福樂商貿

本集團根據租賃條款向控股股東集團預付所有現有租賃的全年租金約人民幣109,600,000元。董事估計租賃總協議於截至二零零九年十二月三十一日止年度的現有年度上限將不足以應付本集團全年所需。因此董事建議租賃總協議於截至二零零九年十二月三十一日止年度的現有上限應修訂為人民幣130,000,000元，以應付本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的擴展計劃。

董事會函件

為使建議修訂的截至二零零九年十二月三十一日止年度上限生效，有必要修訂租賃總協議的條款。因此本公司與Maoye Holdings Limited已訂立補充協議。補充協議的條款概述如下：

日期： 二零零九年五月十八日

訂約方： 本公司及Maoye Holdings Limited

補充協議的條款：

- (a) 補充協議須待獨立股東批准方可作實。
- (b) 本集團須負責向控股股東集團支付與物業有關的若干雜項開支，例如管理費、空調費及停車費。
- (c) 本集團就現時受租賃總協議規管的租約而應付控股股東集團的年度租金總額及雜項開支須修訂為不超過人民幣130,000,000元。

2.3 過往金額、現有上限及經修訂上限

以下載列截至二零零八年十二月三十一日止三年根據租賃總協議已付的過往金額、截至二零零九年十二月三十一日止年度的現有上限及董事建議截至二零零九年十二月三十一日止年度經修訂上限：

過往金額 (人民幣百萬元)			現有二零零九年 年度上限	二零零九年 經修訂上限	釐定經修訂 上限的基準
二零零六年	二零零七年	二零零八年	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
88	110	110	110	130	經修訂上限乃參考過往所進行的交易、本集團擬向控股股東集團租賃的樓面面積的估計增幅及應付雜項開支而釐定。

2.4 修訂租賃總協議項下交易的年度上限的理由及益處

為把握中國政府刺激內需政策所創造的商機，本公司擬藉在中國不同地區經營新門店以擴充其百貨店網絡。由於控股股東集團擁有可能適合經營新門店的物業，本公司可能自控股股東集團租賃部分或全部該等物業。

於上市前，本集團及控股股東集團屬於黃先生控制的同一集團公司，因此，控股股東集團一直就租賃總協議項下所租賃物業向本集團免費提供物業管理服務，並代本集團支付雜項開支（例如若干空調費用）。本公司及控股股東集團決定修訂租賃總協議以使增進彼此的關係。補充協議將規管本集團就租賃總協議項下所租賃物業向控股股東集團支付物業管理費及雜項費用。經修訂上限人民幣130,000,000元包括補充協議所規定由本集團支付予控股股東集團的應付租金及雜項開支。

董事相信經修訂上限及補充協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理及符合股東整體利益。

2.5 上市規則的含意

根據上市規則第14A.36條，補充協議及經修訂上限須獲獨立股東批准。本公司將召開股東特別大會以便獨立股東考慮批准經修訂上限及補充協議。

3. 更新二零一零年至二零一二年的持續關連交易

3.1 背景

本公司與控股股東集團有若干持續關連交易。該等持續關連交易包括租賃總協議及管理總協議項下的交易。

根據上市規則第14A.34條，管理總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.46及14A.47條的申報及公佈規定。

根據上市規則第14A.35條，租賃總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.47及14A.48條的申報、公佈及獨立股東批准規定。

於籌備上市時，本公司已向聯交所申請及聯交所已同意授予本公司(i)豁免就管理總協議項下的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.47條的公佈規定；及(ii)豁免就租賃總協議項下的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.47條的公佈規定及上市規則第14A.48條的獨立股東批准規定。

聯交所授予的豁免將於二零零九年十二月三十一日屆滿。本公司預期於二零零九年十二月三十一日後繼續進行持續關連交易，因此將根據上市規則就二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止三年的持續關連交易重新遵守上市規則第14A章的條文。

3.2 管理總協議

根據管理總協議，本公司同意就茂業重慶解放碑店及茂業無錫店（統稱「百貨店」）向控股股東集團提供百貨店管理服務。本集團提供的管理服務包括有關營運、會計、行政、廣告及宣傳、財務、營銷、人力資源、使用「茂業百貨」商標的授權、電腦軟件、信息技術及其他訂約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，本公司可選擇延長額外三年。

根據管理總協議，本公司所收取的年費將不遜於本集團就管理百貨店（包括允許該等百貨店使用「茂業百貨店」商標的特許費）向獨立第三方收取的價格。各百貨店的管理費乃相等於有關百貨店(i)銷售總額1.8%(ii)除稅前利潤10%的總和。

3.3 建議上限及理由

本公司預期繼續根據管理總協議提供百貨店管理服務。因此，董事已考慮及建議下列有關管理總協議項下的交易於二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間的上限：

過往金額 (人民幣百萬元)			現有二零零九年 年度上限 (人民幣百萬元)	二零一零年至二零一二年 建議上限 (人民幣百萬元)			釐定建議 上限的基準
截至十二月三十一日止年度				二零一零年	二零一一年	二零一二年	
二零零六年	二零零七年	二零零八年					
不適用	1	4.8	11	11	11	11	建議上限乃參考過往所進行的交易、預期銷售總額、來自第三方商店租戶的租金收入及所管理商店的除稅前利潤而釐定。

3.4 進行管理總協議項下的交易的理由及益處

根據不競爭契據及認購期權，控股股東集團已授予本公司選擇權，可收購其於茂業重慶解放碑店及茂業無錫店全部或部份權益。

董事相信管理總協議可保障本集團的利益，有助本集團日後對茂業重慶解放碑店及茂業無錫店可能進行的收購。董事相信管理總協議項下的交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

3.5 新租賃總協議

於二零零九年五月十八日，本公司與Maoye Holdings Limited訂立新租賃總協議，以取代租賃總協議，由二零一零年一月一日起生效。新租賃總協議須待獨立股東於股東特別大會上批准其項下的交易後方告生效。

根據新租賃總協議，本公司向控股股東集團租賃物業。租賃物業主要供本公司經營百貨店。物業租賃須根據新租賃總協議的條款進行。租賃的年期均不超

過十二年，倘新租賃總協議項下的交易或該等交易隨後重續不獲獨立股東批准，則租賃將告終止。

新租賃總協議項下的交易於本公司的日常業務中訂立。新租賃總協議的年期為三年，除非其中一方終止協議或隨後的重續不獲獨立股東批准，否則將自動續期三年。

根據新租賃總協議應付的租金乃按所租賃物業面積及所在地等因素而釐定。應付租金應：

- (i) 按市場租金（即獨立第三方就租賃物業應付租金）而釐定；及
- (ii) 倘無可供比較租金，則按不遜於向獨立第三方提供的條款釐定。

本集團須負責向控股股東集團支付與物業有關的若干雜項開支，例如物業管理費、空調費及停車費。本集團將根據租賃條款向控股股東集團預付全年的租金。

3.6 建議上限及理由

董事已考慮及建議下列由二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日止期間的建議上限：

過往金額(人民幣百萬元)			現有二零零九年 年度上限 (人民幣百萬元)	二零一零年至二零一二年 建議上限(人民幣百萬元)			釐定建議 上限的基準
截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度			
二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零一零年	二零一一年	二零一二年		
88	110	110	110	210	230	240	建議上限乃參考過往所進行的交易、本集團的業務發展計劃及估計租賃樓面面積及租金的增幅而釐定。

3.7 進行新租賃總協議項下的交易的理由及益處

控股股東集團於中國持有及正在發展多個商業綜合項目，全部位於城市的核心地帶。新租賃總協議使本公司可利用控股股東集團的資源及於中國多個城市擴充其百貨店網絡，易於擁有核心商圈的門店。

此外，本集團部份百貨店多年來一直在控股股東集團的物業經營，倘該等百貨店需要搬遷，所產生的成本及對本集團百貨店經營的不利影響將會非常重大。

中國政府已實施積極的財政刺激方案，旨在提升內需及提供就業機會。儘管全球出現經濟危機，本公司相信在中國政府的財政及金融政策之協助下，中國內需將維持強勁並得以持續增長。因此，現時本集團正計劃物色商機，拓展其業務，向控股股東集團額外租賃樓面面積約為105,000平方米的地方，於二零一零年開設新百貨店，並將於二零一一年及二零一二年增設更多的百貨店。因此，新租賃總協議項下的交易於二零一零年至二零一二年的年度上限已提高。

董事相信新租賃總協議將確保本集團使用有關物業的穩定性，並提高本集團的競爭力。於年初的全年租金預付款項乃符合中國大型商業物業租賃的市場慣例，確保本集團於租賃物業營運的穩定性及確定性。因此，董事相信新租賃總協議項下的交易（包括於年初支付全年的租金）乃按正常商業條款進行，屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

3.8 上市規則的含意

管理總協議項下的交易的年度金額根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率低於2.5%，因此，管理總協議項下的交易獲豁免遵守上市規則第14A.34條的獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A.34條的申報及公佈規定。

新租賃總協議項下交易的年度金額根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率高於2.5%，因此，新租賃總協議項下的交易及相關建議上限須遵守上市規則

第14A.45條至14A.48條有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准新租賃總協議項下的交易及二零一零年至二零一二年的相關建議上限。

4. 由控股股東集團提供發展服務

4.1 背景

本公司成功的關鍵之一乃有能力為本集團的百貨店選擇合適的地方營運。作為本公司策略的一部份，本集團不時興建及發展物業以經營其百貨店。本公司相信此舉能讓本集團長期擁有物業，以減低任何租金增加與租約終止的影響，更重要的是消除本集團物色合適物業以經營其百貨店的困難。此外，為增加客戶流量及商業價值，本公司相信於適合的情況及位置，物業將組成由控股股東集團發展的綜合發展的一部份，綜合發展當中涉及興建酒店或其他商業、零售或住宅大廈的興建。本公司相信此舉將提高客戶流量，為百貨業務帶來協同效應。由於控股股東集團的主要業務為發展物業，本公司擬聘請控股股東集團為物業提供發展服務。

4.2 發展服務總協議

於二零零九年五月十八日，本公司與Maoye Holdings Limited訂立發展服務總協議以規管本集團就發展物業聘請控股股東集團的事宜。發展服務總協議須待獨立股東批准其項下的交易（包括發展費用上限）方可作實。

發展服務總協議的主要條款如下：

- 所有有關由控股股東集團提供的發展服務須根據發展服務總協議的條款及條件進行；
- 控股股東集團須就本集團應付的發展費用而負責發展物業（或訂約方同意興建及發展之部份物業）；

董事會函件

- 於提供發展服務時，控股股東集團須採用合理的準則及謹慎，並遵守適用的行業準則；
- 本集團應付的發展費用應包括控股股東集團就提供發展服務所產生之實際合理成本及興建及發展物業的實際成本。倘物業為綜合發展的一部份，發展費用則只須包括興建及發展物業（而非綜合樓宇的其他部份）的實際成本。訂約各方同意興建及發展物業及綜合樓宇餘下部份的實際成本乃以真誠基準按（其中包括）各自的樓面面積及所用建築物料而分擔。倘訂約各方未能同意或達成共識，訂約各方須共同委任一名獨立專家作出決定，而該決定對訂約方均具有約束力及決定性；
- 於任何重大興建動工前，訂約各方須同意採用行業準則及程序就興建及發展物業的發展費用所作的最佳估計；及
- 訂約各方須就每項委聘訂立獨立協議，當中載有（其中包括）估計發展費用及興建年期。協議須按正常商業條款訂立。

發展服務總協議項下的交易於本公司日常及一般業務中訂立。發展服務總協議的年期為三年，除非其中一方終止協議或其重續未能根據上市規則獲獨立股東批准，否則將自動續期三年。於本通函日期前，本集團與控股股東集團並無訂立任何與發展服務總協議相類似的協議。

4.3 建議上限及理由

董事已建議於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年，就有關於該年開始發展的發展費用須受下列上限所規限：

二零零九年至二零一一年的發展費用上限			釐定發展費用 上限的基準
(人民幣百萬元)			
截至十二月三十一日止年度			
二零零九年	二零一零年	二零一一年	
510	510	510	發展費用上限乃參考本集團的業務發展計劃、將予建設的物業的總樓面面積及估計建設成本而釐定

4.4 進行發展服務總協議項下的交易的理由及益處

控股股東集團多年來一直參與中國的物業發展，於中國的物業發展方面積累豐富經驗，乃信譽昭著的中國物業發展商，而其所發展的物業於行內公認是優質的。透過聘請控股股東集團提供發展服務，本公司能憑藉控股股東集團於房地產發展的專長保持競爭優勢。此安排同時讓本集團能更有效地管理發展物業的時間及成本。

董事相信發展服務總協議項下的交易，能憑藉控股股東集團於房地產發展的專長而節省成本及產生協同效益。董事認為發展服務總協議項下的應付發展費用與市場上獨立第三方就提供該等服務所收取之費用相若。董事相信發展服務總協議項下的交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

4.5 上市規則的含意

發展服務總協議項下的交易的年度金額根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率高於2.5%，因此，發展服務總協議項下的交易及相關發展費用上限須遵

守上市規則第14A.45條至第14A.48條有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准發展服務總協議項下的交易及二零零九年至二零一一年之相關發展費用上限。

5. 遵守上市規則

租賃總協議、管理總協議、新租賃總協議及發展服務總協議項下持續關連交易的詳情將於本公司於進行持續關連交易期間的各年報中披露。獨立非執行董事將每年審閱持續關連交易及確認各年報中的持續關連交易乃按照及符合上述財務限制的方式進行。核數師每年向本公司發出函件，確認持續關連交易已獲本公司董事會批准，乃根據有關協議訂立及不會超過上述金額上限。

6. 獨立股東批准

黃先生間接擁有本公司已發行股本約82.68%。因此，根據上市規則，黃先生為本公司的關連人士，而黃先生及／或其聯繫人與本集團的交易構成本公司的關連交易。

鑒於控股股東集團於本公司的權益，控股股東集團（包括黃先生）將就有關批准經修訂上限、新租賃總協議項下的交易（包括相關建議上限）及發展服務總協議項下的交易（包括相關發展費用上限）的決議案放棄投票。

7. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年六月二十六日星期五上午十時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓香島殿C舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過有關租賃總協議的經修訂上限、新租賃總協議項下的交易（包括相關建議上限）及發展服務總協議項下的交易（包括相關費用上限）的決議案，大會通告載於本通函第39頁。

隨函附上股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席該大會，務請儘早將代表委任表格按其上印列的指示填妥及交回，且無論如何最遲須於該大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可出席大會，並於會上或其任何續會上投票。

8. 推薦建議

獨立董事委員會已成立，以就經修訂上限、新租賃總協議下擬進行的交易（包括建議上限）及發展服務總協議項下擬進行的交易（包括發展費用上限）（「持續關連交易」）向獨立股東提供意見。本公司已委任畢馬威企業財務已以就持續關連交易向獨立董事委員會提供意見。

經考慮到畢馬威企業財務的建議，獨立董事委員會認為持續關連交易的條款對獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成載於本通函最後的本公司股東特別大會通告中有關批准持續關連交易的決議案。

載有畢馬威企業財務致獨立董事委員會的意見及建議的函件載於第19頁。載有獨立董事委員會致獨立股東建議的函件載於第18頁。

9. 一般資料

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於十個城市經營十九家商店，包括十家茂業品牌店及九家成商品牌店，目標定於中高檔次的零售市場。

控股股東集團主要從事商業物業發展與投資。

10. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生
謹啟

二零零九年六月九日



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)

敬啟者：

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就經修訂上限、新租賃總協議項下的交易（包括有關建議上限）及發展服務總協議項下的交易（包括有關發展費用上限）向閣下提供意見，有關詳情載於本公司於二零零九年六月九日寄發予股東的通函（「通函」）所載之董事會函件內，本函件構成通函之一部分。吾等謹請閣下細閱載於通函第19至33頁之畢馬威企業財務函件。除文義另有所指外，本函件界定之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經考慮董事會函件所載有關資料、經修訂上限、新租賃總協議項下的交易（包括有關建議上限）及發展服務總協議項下的交易（包括有關發展費用上限）以及通函第19至33頁所載畢馬威企業財務就此發表之意見後，吾等認為，經修訂上限、新租賃總協議項下的交易（包括有關建議上限）及發展服務總協議項下的交易（包括有關發展費用上限）符合本公司及其股東之整體利益，並就獨立股東而言乃屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東**投票贊成**將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准經修訂上限、新租賃總協議項下的交易（包括有關建議上限）及發展服務總協議項下的交易（包括有關發展費用上限）。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立董事委員會主席兼

獨立非執行董事

浦炳榮先生

獨立非執行董事

鄒燦林先生

獨立非執行董事

梁漢全先生

謹啟

二零零九年六月九日

獨立財務顧問函件

以下為畢馬威企業財務有限公司就補充協議、新租賃總協議及發展服務總協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，以供載入本通函內。



畢馬威企業財務有限公司

香港
中環
遮打道18號
歷山大廈27樓

敬啟者

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供有關經補充協議修訂的租賃總協議、新租賃總協議及發展服務總協議項下的持續關連交易（「交易」）的意見。有關詳情（連同其他資料）列載於 貴公司日期為二零零九年六月九日的通函（「通函」）內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

貴公司於二零零八年五月五日在聯交所上市，於上市之時， 貴公司已向聯交所申請豁免就租賃總協議項下的交易（其價值受限於截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度上限人民幣110,000,000元）嚴格遵守上市規則第14A.47及14A.48條有關公告及獲獨立股東批准之規定，並獲聯交所批准。由於董事估計租賃總協議項下的截至二零零九年十二月三十一日止年度的現有年度上限將不足以應付 貴集團之需求，故 貴公司與Maoye Holdings Limited於二零零九年五月十八日訂立補充協議，當中建議經修訂上限人民幣130,000,000元。此外， 貴公司管理層預期租賃總協議項下的持續關連交易於二零零九年十二月三十一日後繼續。因此， 貴公司與Maoye Holdings Limited於二零零九年五月十八日訂立新租賃總協議，以代替租賃總協議，由二零一零年一月一日起生效，當中提出建議上限。

於二零零九年五月十八日， 貴公司亦與Maoye Holdings Limited訂立發展服務總協議，據此，控股股東集團同意按當中的條款及條件向 貴集團提供物業發展服務。

控股股東集團由黃先生及其聯繫人（包括Maoye Holdings Limited）組成。鑒於黃先生間接持有 貴公司已發行股本約82.68%，控股股東集團的成員公司被視為 貴公司的關連人士，故根據上市規則第14A條，交易構成持續關連交易。由於經修訂上限、建議上限的最高金額及發展費用上限的最高金額超逾相關百分比率（定義見上市規則）2.5%，經補充協議修訂的租賃總協議（包括經修訂上限）、新租賃總協議（包括經修訂上限）及發展服務總協議（包括發展費用上限）項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

由全部三名獨立非執行董事（即鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生）組成的獨立董事委員會已成立，以就(i)交易是否於 貴公司一般及日常業務中進行；(ii)補充協議、新租賃總協議及發展服務總協議之條款是否屬一般商業條款及公平合理；及(iii)經修訂上限、建議上限及發展費用上限（統稱「上限」）對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供建議及推薦意見。吾等作為獨立財務顧問的職責乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見的基準

於達致吾等的推薦意見時，吾等依賴 貴公司所提供的資料及事實。吾等已審閱（其中包括）(i)通函、(ii)租賃總協議、(iii)補充協議、(iv)新租賃總協議；(v)發展服務總協議；(vi)招股章程；(vii) 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度（「二零零八財政年度」）的年報（「年報」）；及(viii)獨立於 貴公司及控股股東集團的物業測量師戴德梁行有限公司（「獨立測量師」）所編製日期為二零零九年五月十九日的租金評估（「租金評估」）。吾等假設 貴公司所提供的一切資料及事實於作出時及截至通函寄發之日在所有重大方面均屬真確及完整。吾等亦獲董事確認，向吾等提供的資料及陳述的意見並無遺漏任何重大事實。

就上限而言，請注意，吾等的意見僅限於制訂該等上限的基準。吾等的意見並無延展至 貴公司管理層提供予吾等的資料的事實真相，包括 貴公司在釐定上限時所考慮的相關計劃及策略的公平性，倘若上限因 貴公司任何計劃及策略變動而需再作修訂，吾等概不承擔任何責任。

獨立財務顧問函件

吾等認為吾等(i)已根據上市規則第13.80條的規定採取合理步驟向 貴公司獲取一切所需資料及(ii)審閱足夠資料以達致知情意見及為吾等的建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦不知悉任何事實或情況足以令吾等所獲得的資料及陳述變得不實、不準確或含誤導成份。然而，吾等並無就 貴公司所提供的資料進行獨立核證，亦無對 貴公司及其各聯繫人的業務、事務及未來前景進行獨立的深入調查。

所考慮之主要因素及原因

在制訂吾等的意見並向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立的財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 背景

1.1 貴集團

貴集團主要在中國經營及管理百貨店，為華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店。根據招股章程， 貴集團其中一項策略為加快開設新門店的步伐及擴展至其他經濟上已發展的城市。董事的意向為應用 貴公司首次公開發售的所得款項淨額的65%至75%於(i)可能收購黃金地段的百貨店及／或樓宇供現有及新增百貨店及(ii)擴充 貴集團零售網絡，包括於現有及新經營城市設立新門店。下表為 貴集團零售網絡的摘要。

地區	門店數目		經營面積 (平方米)	
	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
華南	5	5	122,757	122,757
西南 (附註1)	8	11	146,025	200,813
華北	—	2	—	55,711
華東 (附註2)	1	1	52,000	52,000
合共	14	19	320,782	431,281

資料來源：年報

附註1：其中一家於重慶的門店為管理店。

附註2：位於無錫的門店為管理店。

如上表所示，貴集團於二零零八年開設五家新門店，總經營面積增加34.4%，由二零零七年的320,782平方米上升至二零零八年的431,281平方米。貴集團的經營主要位於華南及西南，惟貴集團於本年度在華北開設兩家新門店。年報內亦說明貴集團將於二零零九年開設三家新門店。

1.2 控股股東集團

控股股東集團主要從事商用物業的開發及投資，如百貨店、商場、辦公大樓及酒店。根據貴公司的管理層表示，控股股東集團具有逾十年物業發展經驗，現時管理近1,000,000平方米的物業。控股股東集團擁有中國物業發展牌照。控股股東集團其中一項發展例子為位於深圳中央商業區的世界金融中心（即深圳市深南東路4003號）。

誠如貴公司管理層告知，貴集團現時向控股股東集團租用總面積約為178,000平方米的物業，其中約144,000平方米由控股股東集團發展。吾等自貴公司管理層得知，控股股東集團所發展物業的質量足以應付貴集團的營運要求。

2. 補充協議及新租賃總協議

2.1 訂立補充協議及新租賃協議的背景及理由

貴集團佔用作經營百貨店之用的樓宇乃(i)根據租賃安排佔用或(ii)由貴集團擁有。

誠如通函內「董事會函件」（「董事會函件」）所討論，貴公司擬藉在中國不同地區經營新門店以擴充其百貨店網絡。吾等自貴公司管理層得悉，鑒於控股股東集團現時擁有（未來亦可能會發展）可能適合貴集團經營新門店的物業，故貴公司可能考慮與控股股東集團訂立額外租賃安排。

據 貴公司管理層表示，根據 貴集團與控股股東集團的若干租賃安排，雙方會共同為新門店選址，控股股東集團隨後購買土地及根據 貴集團的規格興建構築物及固定裝置，連同酒店、辦公大樓、專門店及餐廳等配套設施的構築物。一旦興建完成，樓宇會售予 貴集團或按長期租約租予 貴集團，而 貴集團則會開設及經營百貨店。 貴公司管理層認為該安排讓 貴集團得以(i)利用控股股東集團的資源及物業發展經驗擴充 貴集團的百貨店網絡及(ii)減低搬遷時對 貴集團經營的不利影響。

2.2 主要條款

(i) 租賃總協議及補充協議

租賃總協議規管 貴集團及控股股東集團有關 貴集團向控股股東集團租賃物業的權利及責任。租賃總協議規定，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，自控股股東集團租賃十項物業的租賃物業年度應付租金不得多於人民幣110,000,000元。

根據補充協議（須待獨立股東批准作實）， 貴集團須向控股股東集團支付有關物業的若干雜費，如管理費、空調費及車位租金。截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團就租賃物業應付控股股東集團的年度租金總額及雜費將修訂為不多於人民幣130,000,000元。

(ii) 新租賃總協議

根據新租賃總協議， 貴公司將向控股股東集團租賃樓宇。所租樓宇將主要由 貴集團用作經營百貨店。

新租賃總協議為期三年，將按相同年期自動重續，除非由其中一方終止或其後的重續未能根據上市規則獲獨立股東批准（如需要）。

新租賃總協議項下的應付租金乃根據多個因素而釐定，包括所涉及相關樓宇的面積及各自地點。應付租金須：

- (i) 基於市場租金，即獨立第三方租賃該等樓宇應付的租金；及
- (ii) 倘無可資比較者，則按不遜於給予獨立第三方的條款。

就上文(ii)項而言，吾等自 貴公司管理層理解， 貴集團應付控股股東集團的租金將不遜於獨立第三方所應付者。

根據新租賃總協議， 貴集團亦須向控股股東集團支付有關物業的若干雜費，如管理費、空調費、車位租金費及任何其他合理開支。吾等自 貴公司管理層得知， 貴集團支付有關物業的該等雜費的條款將不遜於獨立第三方所應付者。

貴集團將根據租賃條款向控股股東集團預先支付全年租金。

於評估補充協議及新租賃總協議的條款是否公平合理時，吾等已充分審閱 貴集團與其他獨立第三方就租賃位於中國多項物業所訂立且仍然生效的其他租賃協議樣本。基於吾等的審閱，吾等注意到補充協議及新租賃總協議的條款（包括支付有關物業的雜費）整體上與獨立第三方所訂立的協議相若及一致。吾等亦注意到新租賃總協議項下的應付租金乃根據市場租金或按不遜於獨立第三方的所付的租金的條款而釐定。

吾等已與 貴公司管理層討論 貴集團將根據租賃年期向控股股東集團預先支付全年租金的安排，並獲悉有關安排於市場上並不罕見，以獲取如加強承租人要求獲取更低租金的議價能力等益處。根據吾等審閱 貴集團與其他獨立第三方訂立的其他租賃協議，吾等亦注意到 貴集團已向若干獨立第三方預先支付全年租金。

除上述者外，吾等亦已審閱 貴公司管理層所提供的租金評估。根據租金評估，獨立測量師認為租賃總協議下租約的應付租金及租賃總協議下租約的條款乃屬公平合理。獨立測量師亦認為根據補充協議及新租賃總協議擬訂立的租約的應付租金以及根據補充協議及新租賃總協議擬訂立的租約的條款屬公平合理。吾等已與獨立測量師討論有關彼等編製租金評估的基準，並獲悉彼等於達致載於租金評估的意見時，已參考與租賃總協議下的物業以及補充協議及租賃總協議下的物業就所在地及用途而言相類似的物業的現行市價。吾等亦獲獨立測量師告知，彼等的評估與市場慣例一致。

2.3 經修訂上限及建議上限的基準

據 貴公司管理層告知，經修訂上限的釐定乃參照(i) 貴集團現時根據租賃總協議自控股股東集團承租物業而應付的現有租金及雜項開支；及(ii)管理層根據經補充協議修訂的租賃總協議項下有關物業的面積及位置對 貴集團於二零零九年將自控股股東集團承租額外物業而應付的租金及雜項開支的估計。

同樣，建議上限的釐定亦參照(i) 貴集團現時根據租賃總協議自控股股東集團承租物業而應付的現有租金及雜項開支；及(ii)管理層根據補充協議項下有關物業的面積及位置對 貴集團於二零零九年將自控股股東集團承租額外物業而應付的租金及雜項開支的估計；(iii)管理層根據有關物業的面積及位置而對 貴集團考慮於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度自控股股東集團承租的額外物業的租金及雜項開支的估計；(iv)管理層對現行市場租金上漲的預期；及(v)承受可能出現的任何不明朗因素的輕微緩衝能力。

獨立財務顧問函件

以下載列根據租賃總協議應付的過往款額、經修訂上限及建議上限的概要。

	過往款額				現有	經修訂	建議上限		
					上限	上限			
	截至十二月三十一日		於最後可行日期作出		截至十二月三十一日		截至十二月三十一日止		
	止年度	止年度	的付款	止年度	止年度	年度	年度	年度	年度
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
人民幣百萬元	88	110	110	109.6	110	130	210	230	240
上限金額增加%		25.0	無		無	18.2	61.5	9.5	4.3

資料來源：貴公司

根據上文所述，吾等注意到：

- (i) 現有上限人民幣110,000,000元已幾乎用盡，且如 貴集團擬以高於人民幣400,000元的款額自控股股東集團承租額外物業，則該限額會立即被突破；
- (ii) 二零零六年至二零零八年，過往款額由約人民幣88,000,000元增至人民幣110,000,000元，每年平均增速為約12.5%；
- (iii) 經修訂上限較截至二零零八年十二月三十一日止年度的過往款額高約18.2%；
- (iv) 二零一零年的建議上限較經修訂上限高約61.5%；及
- (v) 二零一零年至二零一二年，建議上限將以每年約7.1%的比率增加。

租賃總協議項下的租約乃用於零售目的，應付租金每平方米由約人民幣30元至人民幣80元。根據補充協議所修訂的租賃總協議及新租賃總協議擬訂立的租約的應付租金介乎每平方米人民幣30元至人民幣40元。

釐定經修訂上限及建議上限時，貴公司管理層曾參照過往交易的金額。誠如本函件上文所討論，獨立測量師認為，租賃總協議下租約的應付租金及租賃總協議下租約的條款乃屬公平合理。獨立測量師亦認為，根據經補充協議修訂的租賃總協議及新租賃總協議擬訂立的租約以及根據經補充協議修訂的租賃總協議及新租賃總協議擬訂立的租約的條款乃屬公平合理。

吾等已與貴公司管理層討論，並獲悉，經修訂上限的增長主要由於貴集團擬把握二零零九年中國政府刺激內需政策所創造的商機所致。誠如上文所述，截至二零一零年的建議上限將較經修訂上限高約61.5%。吾等獲貴公司管理層告知，該增長主要由於貴公司擬實施其招股章程內所載的擴充策略所致。根據招股章程，貴集團計劃專注建立及經營具規模的百貨店，租賃總協議介乎40,000平方米至80,000平方米，此乃由於董事認為，大規模百貨店能陳列的商品繁多，有助招攬顧客流，使顧客花更多時間選購商品，最終提升顧客的整體消費額。

貴集團擬於二零零九年底至二零一零年中開始自控股股東集團承租該等額外物業。根據經補充協議修訂的租賃總協議擬訂立的租約涉及的總租賃總協議約為298,400平方米，較租賃總協議項下租約所涉及的約180,900平方米增加約65.0%；根據新租賃總協議擬訂立的租約涉及的總租賃總協議約為363,300平方米，較經補充協議修訂的租賃總協議項下租約的總樓面面積增加約21.7%。

吾等已審閱貴公司管理層編製的經修訂上限及建議上限的計算方法，總體而言，吾等認為有關假設尤其對租金的預期漲幅及所採納的緩衝假設乃屬合理。譬如，貴公司假設租金每年上漲5%，與中國國家統計局所公佈的二零零八年全國5.9%的通脹率一致。

根據上文分析，吾等認為上述經修訂上限及建議上限的基準乃屬公平合理。

3. 發展服務總協議

3.1 訂立發展服務總協議的背景及理由

除訂立長期租賃安排外，貴集團不時收購物業供自己佔用作百貨店經營地址。然而，根據貴公司管理層透露，計及貴集團擬設立新店的位置等因素，貴集團在物色可供收購或承租的現有物業時有時會遭遇困難。

貴公司管理層認為貴公司可否取得成功的其中一個關鍵是可否找到可供貴集團經營百貨店的黃金位置，此乃貴公司管理層提供予吾等的貴集團策略的一部分，故貴集團會不時發展物業供其經營百貨店。譬如，貴集團二零零八年十月在中國太原競購一幅地塊，用於發展帶零售鋪面的綜合商業物業。貴公司管理層認為，該安排會使貴集團能夠長期佔用物業，更重要者，可避免貴集團物色合適物業經營百貨店的困難。

除上述貴公司管理層已確定的益處外，鑒於該等物業構成一個綜合發展項目（包括酒店或其他商業、零售及／或住宅樓宇）的一部分，貴公司管理層認為該安排可以提升顧客流量，對將予發展的百貨店業務提供協同效益。

誠如本函件「控股股東集團」一節所述，控股股東集團主要從事商業物業的發展及投資。事實上，貴集團現時自控股股東集團承租的大部分物業實際上均為控股股東集團開發。有鑒於此，貴公司擬聘請控股股東集團提供物業發展服務。董事認為，憑藉控股股東集團在物業發展方面的專長及對貴集團的需求的把握並透過提高與獨立承包商的談判力，貴集團可實現成本節約及協同效益。彼等亦認為該安排會令貴集團更好控制物業發展的時間及成本。

3.2 主要條款

發展服務總協議規管 貴集團就發展物業聘請控股股東集團的事宜。發展服務總協議的主要條款如下：

- 所有聘請控股股東集團提供發展服務均須根據發展服務總協議的條款及條件進行；
- 控股股東集團須就 貴集團應付的發展費用而負責發展物業（或訂約方同意興建及發展之部份物業）；
- 於提供發展服務時，控股股東集團須採用合理的準則及謹慎，並遵守適用的行業準則；
- 貴集團應付的發展費用應包括控股股東集團就提供發展服務所產生之實際合理成本及興建及發展物業的實際成本。倘物業為綜合發展的一部份，發展費用則只須包括興建及發展物業（而非綜合樓宇的其他部份）的實際成本。訂約各方同意興建及發展物業及綜合樓宇餘下部份的實際成本乃以真誠基準按（其中包括）各自的樓面面積及所用建築物料而分擔。倘訂約各方未能同意或達成共識，訂約各方須共同委任一名獨立專家作出決定，而該決定對訂約方均具有約束力及決定性；
- 於任何重大興建動工前，訂約各方須採用行業準則及程序就興建及發展物業的發展費用達成最佳估算；及
- 訂約各方須就每項委聘訂立獨立協議，當中載有（其中包括）估計發展費用及興建年期。協議須按正常商業條款訂立。

發展服務總協議項下的交易於 貴公司的日常業務中訂立。發展服務總協議的年期為三年，除非其中一方終止協議或根據上市規則其後的重續未能取得獨立股東之批准，否則將自動續約三年。

吾等已與 貴公司管理層進行討論，並瞭解到根據發展服務總協議的安排，控股股東集團應促使獨立承建商根據 貴集團的規格發展物業。根據 貴公司管理層， 貴集團與控股股東集團將予議定的發展費用應按照該等獨立承建商的成本計算，而該成本應基於按照中華人民共和國招標投標法進行的競投過程得出，其後，控股股東集團應確保獨立承建商遵從中華人民共和國建築法及當地相關法規完成建築。 貴公司管理層同時告知吾等，發展費用將僅於接獲相關發票或收據後支付及 貴集團將有權核實所提交的成本是否合理。

3.3 發展費用上限的基準

據 貴公司管理層告知，發展費用上限乃經參考(i) 貴集團的拓展策略；(ii)將予興建的物業的總樓面面積；及(iii)估計建設成本而釐定。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的發展費用上限均分別為人民幣510,000,000元。發展費用上限不包括購買任何地塊的成本，吾等自 貴公司管理層瞭解到 貴公司於作出該等購買時將遵守上市規則的有關條文。

為得出發展費用上限， 貴公司管理層根據 貴集團的拓展策略估計每年將予發展的最高總建築面積（按平方米計）（即包括兩個各為60,000平方米的項目），而其後每年的估計建設成本總額將根據最高總樓面面積乘以每平方米的建設成本總額計算得出。

每平方米的建設成本總額估計為就實施 貴公司管理層根據彼等近期的經驗所識別的建設程序而產生的所有成本總額。吾等已自 貴公司獲得其就位於深圳、總建築面積約為60,000平方米的項目的類似建設服務而向獨立第三方支付的实际成本明細。基於此，吾等注意到 貴公司管理層所作出的一般每平米建築成本總額估計乃符合 貴公司近期所產生的實際成本。吾等亦已就市場建築成本進行調查並將管理層的每平米總建築成本估計與市場價格作出比較。吾等注意到與一國際物業及建築顧問公司於二零零九年三月刊發的報告所載數字比較（其中載有二零零八年第四季度以樓宇類別劃分於中國選定城市的每平方米建築面積成本），管理層的估計較該報告所載數字稍低。

據 貴公司管理層告知， 貴集團擬通過內部資源撥付發展費用且可能亦會考慮債務融資。根據年報， 貴集團於二零零八年十二月三十一日的現金及現金等價物為約人民幣867,900,000元。於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團經營活動產生的現金淨流入分別為約人民幣583,300,000元及人民幣841,700,000元。

基於以上分析，吾等認為，就獨立股東而言，發展費用上限屬公平合理。

4. 年度審閱規定

根據上市規則第14A.37條至第14A.40條，交易須遵守（其中包括）下列年度審閱規定：

- (i) 每年獨立非執行董事須審閱交易及於年報及賬目內確認交易已按下列形式訂立：
 - (a) 於 貴集團的一般及日常業務過程；
 - (b) 按一般商業條款，或倘並無足夠可資比較交易以確定彼等是否按一般商業條款，則按 貴集團可獲得的不遜於獨立第三方可獲得的條款；及
 - (c) 根據經補充協議修訂的租賃總協議、新租賃總協議及發展服務總協議及按公平合理及符合股東利益的條款；
- (ii) 每年 貴公司核數師須向董事會提供函件，確認交易：
 - (a) 已獲得董事會批准；
 - (b) 符合 貴集團定價政策（倘適合）；
 - (c) 已根據經補充協議修訂的租賃總協議、新租賃總協議及發展服務總協議訂立；及
 - (d) 未超出經修訂上限、建議上限及發展費用上限；

- (iii) 就有關上述第(ii)項載列之交易之申報規定而言， 貴公司將允許及將促使經補充協議修訂的租賃總協議、新租賃總協議及發展服務總協議的有關對手方允許 貴公司核數師能充分查閱其記錄；
- (iv) 倘 貴公司知悉或有理由相信獨立非執行董事及／或 貴公司核數師將不能確認第(i)及／或第(ii)項分別載列的事項， 貴公司須立即知會聯交所並根據上市規則刊發公佈；及
- (v) 倘經補充協議修訂的租賃總協議及／或新租賃總協議及／或發展服務總協議項下的交易的總價值分別超出經修訂上限及／或建議上限及／或發展費用上限及倘經補充協議修訂的租賃總協議及／或新租賃總協議及／或發展服務總協議的條款有任何重大修訂， 貴公司將遵守規管持續關連交易的上市規則的適用條文。

結論及推薦意見

根據上述所考慮的因素及理由，尤其下列事實：

- (i) 訂立補充協議、新租賃總協議及發展服務總協議構成 貴集團擴充策略的一部分；
- (ii) 控股股東集團已從物業開發逾10年及鑒於現時由 貴集團自控股股東集團租賃的總樓面面積約178,000平方米物業當中，事實上約144,000平方米乃由控股股東集團自行開發，由控股股東集團所開發物業的質量能符合 貴集團的營運要求；
- (iii) 訂立補充協議及新租賃總協議將使 貴集團獲得長期租約，從而減低搬遷風險；
- (iv) 根據租金評估，租賃總協議項下的租約條款屬公平合理；
- (v) 根據租金評估，補充協議及新租賃總協議項下擬訂立租約的條款屬公平合理；

獨立財務顧問函件

- (vi) 貴集團之前已分別的獨立第三方進行與發展服務總協議項下擬作出者類似之安排；
- (vii) 發展服務總協議項下的安排須參考於促使獨立承建商就根據競爭招標程序提供該等服務時產生的成本並按成本基準釐定而發展費用將僅於接獲相關發票或收據後支付及 貴集團將有權核實所提交的成本是否合理；
- (viii) 釐定上限的基準屬公平合理。請注意，吾等的意見僅與編製的上限的基準（經參考 貴公司管理層提供予吾等的有關計算方法）有關。吾等的意見並不包括 貴公司曾考慮的任何計劃及策略的公平性及倘上限因 貴集團任何計劃及策略的任何變動而需進一步修訂，吾等概不承擔任何責任；
- (ix) 交易將遵守上市規則項下的獨立非執行董事及 貴公司核數師年度審閱規定。

吾等認為(i)訂立交易乃為一般業務過程及符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)補充協議、新租賃總協議及發展服務總協議項下擬定的條款乃一般商業條款及就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
畢馬威企業財務有限公司
董事
周弋邦
謹啟

二零零九年六月九日

1. 責任聲明

本文件載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本文件所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本文件概無遺漏任何其他事實，以致本文件所載之任何聲明有所誤導。

2. 董事於證券之權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何聯營公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記名冊內的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（統稱「須予披露權益」）如下：

於股份的實益權益

董事	所持股份數目（好倉）			總數	所持股份 佔全部股本 的百分比
	個人權益	公司權益	家族權益		
黃茂如	-	4,250,000,000 (附註A)	-	4,250,000,000	82.68%
張靜	-	-	4,250,000,000 (附註B)	4,250,000,000	82.68%

附註：

- (A) 4,250,000,000的公司權益乃指由MOY International Holdings Limited（其全部權益由黃先生持有）所持的股份。
- (B) 鑒於張靜女士為本公司主席兼執行董事黃茂如先生的妻子，故張靜女士被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事擁有任何須予披露權益。

3. 非董事人士於證券之權益

主要股東姓名	身份	所持股份 數目(好倉)	所持股份 佔全部股本 的百分比
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益 (附註A)	4,250,000,000	82.68%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,250,000,000	82.68%

附註：

- (A) MOY International Holdings Limited直接持有Maoye Department Store Investment Limited的全部權益，因此被視為於Maoye Department Store Investment Limited擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益。

4. 權益披露

- (a) 於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立若不支付賠償（法定賠償除外）則不得於一年內終止的任何服務合約。
- (b) 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。鍾先生亦是深圳市友誼城百貨有限公司主席。

深圳市友誼城百貨有限公司從事百貨店和零售業務。

就各董事所知，除鍾鵬翼先生於上述競爭業務之權益外，概無董事於與本集團現時業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

- (c) 於最後可行日期，概無董事於任何現有合約或安排中擁有對本集團整體業務而言屬重大的重大權益。

- (d) 自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃的任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

5. 並無重大不利變動

於最後可行日期，董事確認並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來出現任何重大不利變動。然而，鑑於全球金融市場發生動蕩及其對中國零售市場之影響，如同零售業其他運營商，本集團之收入及溢利或會遭受不利影響。

6. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為孫玉蒂女士，彼為特許秘書及特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司的合資格會計師為王貴升先生，彼為中國註冊會計師協會的註冊會計師及英國特許公認會計師公會會員。
- (c) 註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, KY1-1112, Cayman Islands。總辦事處為中國深圳市深南東路4003號世界金融中心39樓。本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 於本通函日期，本公司的執行董事為黃茂如先生、鄒明貴先生、王貴升先生及王福琴女士。本公司的非執行董事為鍾鵬翼先生及張靜女士。本公司的獨立非執行董事為鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生。
- (e) 本文件之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

7. 專家及同意書

以下為發表本通函所載意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
畢馬威企業財務	根據證券及期貨條例可從事第六類受規管活動（為企業融資提供意見）之持牌法團

畢馬威企業財務已就刊發本通函發出同意書，同意按所載形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

8. 專家於資產中擁有的權益

於最後可行日期，畢馬威企業財務：

- (a) 自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期已公佈的經審核賬目編製日期）以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃的任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中擁有任何股份權益或認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利（無論可否依法強制執行）；及
- (c) 畢馬威企業財務函件於二零零九年六月九日發出，以供載入本通函。

9. 備查文件

下列文件的副本於即日起至二零零九年六月三十日（包括該日）任何工作日（公眾假期除外）的一般營業時間內，在本公司於香港的營業地點（地址為香港中環夏慤道10號和記大廈18樓1801室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) Maoye Holdings Limited與本公司於二零零八年一月十三日訂立的租賃總協議；
- (c) 本公司與Maoye Holdings Limited於二零零九年五月十八日訂立的發展服務總協議；

- (d) Maoye Group Limited與本公司於二零零八年一月十三日訂立的管理總協議；
- (e) 本公司與Maoye Holdings Limited於二零零九年五月十八日訂立的租賃總協議；
- (f) 本公司與Maoye Holdings Limited於二零零九年五月十八日就租賃總協議而訂立的補充協議；
- (g) 本公司與Maoye Holdings Limited、黃茂如先生及Richon Holdings Limited於二零零八年四月十七日訂立的不競爭契據及認購期權；
- (h) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本通函第18頁；
- (i) 畢馬威企業財務發出之函件，全文載於本通函第19至33頁；及
- (j) 本附錄第7段所述畢馬威企業財務發出的同意書。



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)

茲通告茂業國際控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零九年六月二十六日星期五上午十時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓香島殿C舉行股東特別大會，以處理下列普通事項：

普通決議案

1. 「動議批准、追認及確認租賃總協議（經補充協議修訂）項下交易的二零零九年經修訂上限；」
2. 「動議批准、追認及確認新租賃總協議項下於二零一零年至二零一二年的交易（連同有關建議上限）；」
3. 「動議批准、追認及確認發展服務總協議項下於二零零九年至二零一一年的交易（連同有關發展費用上限）。」

承董事會命
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生

香港，二零零九年六月九日

附註：

- (a) 凡有權出席上述大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任代表代其出席大會並於會上投票。受委任人士毋須為本公司之股東。持有兩股或以上股份的本公司股東可委任一位以上人士為其代表，代其出席及投票。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表的有關股份數目與類別。
- (b) 代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。