
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下茂業國際控股有限公司股份全部售出，應立即將本通函送交買主，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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之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)

須予披露交易

收購房地產

2008年7月15日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄 一 一般資料.....	9

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	太原茂業向三晉收購標的物業；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何子公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）概無關連的獨立第三方；
「最後實際可行日期」	指	2008年7月11日，即本文件於付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國公認會計準則」	指	中國會計規則及規例，現時包括《企業會計準則》及其他相關規定；
「招股章程」	指	本公司日期為2008年4月11日之招股章程；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「三晉」	指	山西省三晉建設開發有限責任公司，根據中國法律成立的公司；

釋 義

「山西聯洋」	指	山西聯洋百貨有限責任公司，根據中國法律成立的公司。誠如三晉所告知，該公司主要股東的家族成員亦控制三晉；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「太原茂業」	指	太原茂業百貨有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司的全資子公司。



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)

董事：

黃茂如先生，主席
鄒明貴先生
王貴升先生
王福琴女士
鍾鵬翼先生
張靜女士
浦炳榮先生*
梁漢全先生*
鄒燦林先生*

* 獨立非執行董事

註冊辦事處：

Scotia Centre,
4th Floor,
P.O. Box 2804,
George Town,
Grand Cayman,
KY1-1112,
Cayman Islands

總辦事處：

中國
深圳市
深南東路4003號
世界金融中心39樓

敬啟者：

**須予披露交易
收購房地產**

1. 緒言

誠如本公司於2008年6月24日的公佈，本公司的全資子公司太原茂業於2008年6月24日訂立買賣協議，據此，太原茂業已同意向三晉收購標的物業，現金總對價為人民幣480,000,000元，將於完成時全數支付。

根據上市規則第14.08條，收購事項構成本公司一項須予公佈交易。本通函旨在為閣下提供有關收購事項的進一步資料及上市規則規定的其他資料。

2. 買賣協議

有關收購事項日期為2008年6月24日的買賣協議（「買賣協議」）

訂約各方： 賣方： 三晉，為獨立第三方

買方： 太原茂業，為本公司的全資子公司

摘要： 太原茂業已同意向三晉收購位於中國山西省太原市柳巷南路99號的六層百貨公司大樓及相關固定裝置及設備（「標的物業」），現金總對價為人民幣480,000,000元。

太原茂業計劃更換標的物業的現有百貨公司營運商，於該處建設其本身的百貨公司業務。

對價： 對價人民幣480,000,000元將分三階段支付。於收到三晉書面通知後兩日內¹，太原茂業須向三晉支付訂金人民幣96,000,000元及預付款項人民幣74,000,000元。其餘人民幣130,000,000元將存入託管賬戶。

太原及三晉須於支付訂金後10日內向太原市房地產管理局遞交相關轉讓文件。所託管的人民幣130,000,000元將於房地產管理局接納轉讓及發出收文回執後三日內發放予三晉。

1 經三晉與太原茂業於2008年7月10日訂立的補充協議修訂。根據買賣協議的原有條款，訂金人民幣96,000,000元及預付款項人民幣74,000,000元須於簽署買賣協議後五日內支付。

董事會函件

餘下人民幣180,000,000元須於太原茂業獲取物業所有權證及相關土地使用權證後支付。

收購事項所需資金將由本公司內部資源提供。收購事項的對價將於買賣協議所規定期限內，全數以現金一次支付。

條件： 收購事項的完成並無任何先決條件。

完成： 預計將於簽署買賣協議後三個月內完成。

其他： 為取得佔用物業以營運標的物業百貨公司的權利，太原茂業已與三晉訂立租賃協議（「租賃協議」）。倘收購事項乃因三晉的失誤未能完成，則除買賣協議項下的賠償及補救方法外，太原茂業將租用標的物業20年，月租為人民幣750,000元。倘三晉違反買賣協議，則授予太原茂業的賠償及補救方法將由相關中國法院釐定。倘收購事項乃因太原茂業的失誤未能完成，則租賃協議將告終止。

釐定對價的基準

對價乃訂約各方參照標的物業於2007年12月31日的賬面值、近年來中國房地產市場的升值、截至2007年財政年度止標的物業的現有百貨公司營運商山西聯洋的收益及溢利及本公司審閱標的物業可能產生的預計收益及溢利後，經公平磋商後釐定。根據該等資料，董事認為標的物業的賬面值（反映賣方的收購成本）的溢價乃屬公平合理。

3. 標的物業的財務資料

根據賣方提供的資料，標的物業於2007年12月31日的賬面值為人民幣250,090,000元，標的物業為賣方集團公司本身所用，並不產生任何直接收入。

根據三晉所提供截至2006年及2007年止財政年度根據中國公認會計準則所編製的未經審核財務資料，標的物業的百貨公司業務應佔的除稅及非經常性項目前後純利／(虧損淨額)如下：

	2006年 人民幣元	2007年 人民幣元
除稅及非經常性項目前純利／(虧損淨額)	45,000,000	45,500,000
除稅及非經常性項目後純利／(虧損淨額)	32,700,000	35,000,000

投資者應注意本集團正收購標的物業而非於現址經營的百貨公司業務，有關該百貨公司業務的財務資料僅供參考，且並不反映標的物業應佔的實際收入或倘本集團在現址經營百貨公司日後將產生的收入。

4. 訂立交易的理由

收購標的物業將使本集團擴大其百貨公司網絡至太原。

本集團已就收購事項進行盡職審查。其中包括，本集團已檢查標的物業的物業權文件及權證，對標的物業進行實地考察以及檢查標的物業的內外部情況。本集團亦就標的物業是否有任何按揭或留置權進行查詢。本集團對盡職審查的結果表示滿意並認為標的物業能有效轉讓予太原茂業。

董事相信，收購事項的條款乃屬公平合理，符合股東的整體利益。

5. 收購事項對本集團的財務影響

由於預期收購事項所產生的財務影響與本公司的整體盈利、資產及負債比較並不屬於重大，董事認為收購事項將不會對本公司的盈利、資產及負債構成重大影響，而本公司於收購事項後將擁有充足的營運資本。

董事預期收購事項將使本集團擴大其百貨公司網絡至太原，並對本公司的盈利及資產帶來正面影響。

6. 有關訂約各方的資料

本公司

本公司是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於八個城市經營15家商店，包括八家茂業品牌店及七家成商品牌店，目標定於中高檔次的零售市場。

太原茂業

太原茂業為本公司的全資子公司。是一家以太原市為基地的百貨公司營運商。

三晉

三晉為山西省的一家房地產開發商，參與住宅公寓及商用物業的開發。

山西聯洋

山西聯洋為標的物業的現有百貨公司營運商。誠如三晉所告知，該公司主要股東的家族成員亦控制三晉。

7. 上市規則的規定

本公司確認，據董事所知、所悉及所信，三晉、其最終實益擁有人及山西聯洋為獨立於本公司及其關連人士的第三方。根據上市規則第14.07條計算的買賣協議相關百分比率，超過5%但不足25%，因此收購事項構成一項須予披露交易。

8. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

本公司列位股東 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

2008年7月15日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函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，本通函概無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何聲明有所誤導。

2. 董事於證券之權益

於最後實際可行日期，董事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則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	82.7%	
張靜	—	—	4,250,000,000 (附註B)	4,250,000,000	82.7%	

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) 鑒於張靜為本公司主席兼執行董事黃茂如的妻子，故張靜被視為於股份擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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	受控法團權益 (附註A)	4,250,000,000	82.7%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,250,000,000	82.7%

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，於最後實際可行日期，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) 於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不得於一年終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的任何服務合約。
- (b) 就各董事所知，概無董事及其聯繫人士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。

5. 訴訟

於2008年7月8日，成都人民商場（集團）股份有限公司（「成商」）與深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」）收到成都市武侯區人民法院的通知，要求彼等參與上海王德明有限公司（「上海王德明」）控告四川省成都市工商行政管理局（「成都工商管理」）之訴訟。

上海王德明擁有人民百貨25%的權益，其餘75%的權益由成商持有。上海王德明聲稱成都工商管理局不合法地接納成商於二零零七年將其擁有之人民百貨的75%權益轉讓予茂業商廈，違反中國公司註冊條例及中國公司法。由於成商及茂業商廈之權益可能受訴訟結果影響，故被要求參與訴訟。

成商為本公司的子公司，而茂業商廈則為本公司的全資子公司。

上海王德明要求法院將成商就人民百貨權益向茂業商廈作出之轉讓列為無效。成商已徵詢其中國律師之意見。中國律師認為上海王德明勝訴而成都工商管理局被判敗訴之機會不大。上海王德明並無於訴訟中對任何一方作出任何金錢損失索償。

除上文及招股章程所披露者外，並無任何重大訴訟或索償待決或威脅本集團任何成員公司。

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) 註冊辦事處為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，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座28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浦炳榮先生、梁漢全先生及鄒燦林先生。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。