

---

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

---

二零零八年九月一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	2
附錄 — 一般資料.....	8

---

## 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」	指	中兆向金和收購目標物業；
「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之有限公司，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	本公司及其附屬公司；
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方；
「金都」	指	秦皇島市金都購物廣場管理有限公司，根據中國法律成立之公司；
「金和」	指	秦皇島市金和房地產開發有限公司；
「最後實際可行日期」	指	二零零八年八月二十八日，即本通函於付印前為確定當中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；
「項目公司」	指	根據中國法律註冊成立的一家中兆之全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	中兆與金和就收購而訂立日期為二零零八年八月八日之買賣協議；
「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；
「中兆」	指	中兆投資管理有限公司，根據中國法律成立的公司，並為本公司全資附屬公司。



**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36樓

敬啟者：

## 須予披露交易 收購房地產

### 1. 緒言

誠如本公司於二零零八年八月十一日的公佈，本公司之全資附屬公司中兆於二零零八年八月八日訂立買賣協議，據此，中兆同意向金和收購目標物業，現金總代價為人民幣290,000,000元，將分三期支付。

根據上市規則第14.08條，收購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的進一步資料及上市規則規定之其他資料。

## 2. 買賣協議

有關收購日期為二零零八年八月八日之買賣協議（「買賣協議」）

訂約方： 賣方： 金和，獨立第三方

買方： 中兆，本公司之全資附屬公司

內容摘要： 中兆同意向金和購買一幢位於秦皇島市之七層高百貨大樓（包括兩層作商業用途之地庫）及相關附屬裝置及裝修（「目標物業」），總現金代價為人民幣290,000,000元。目標物業之總建築面積為46,609.86平方米。目標物業之法定及實益權益將歸屬項目公司。

目標物業現時由金都經營，金都於目標物業內營運一間百貨公司。中兆計劃透過項目公司取替金都及於目標物業內設立其自有之百貨公司。

代價： 收購之代價為人民幣290,000,000元。

支付代價： 代價人民幣290,000,000元將分三期支付。中兆已支付首期一定金人民幣58,000,000元，相等於上述代價之20%。在支付首期後，中兆可與金和共同管理目標物業，以協調轉讓目標物業予項目公司。

項目公司與賣方已訂立標準房地產買賣協議。中兆已將第二筆代價人民幣116,000,000元存入一個託管賬戶內。以託管形式持有之第二筆款項將於目標物業轉讓予項目公司及中兆取得目標物業之土地使用證及房屋所有權證後兩個營業日內解除交予金和。

中兆將於取得土地使用證及房屋所有權證後一個營業日內支付第三筆款項人民幣116,000,000元，存入託管賬戶內。

第三筆款項將按目標物業交付予中兆之進度分四個階段解除交予金和。根據買賣協議，金和應與金都協調以終止金都與目標物業租戶之現有租賃協議，或根據中兆所定條款與中兆重訂營運協議。詳細安排如下：

- (i) 在目標物業建築面積25%之租賃協議予以終止或根據中兆所訂條款重訂時，人民幣29,000,000元將於兩個營業日內解除交予金和；
- (ii) 在目標物業建築面積50%之租賃協議予以終止或根據中兆所訂條款重訂時，人民幣29,000,000元將於兩個營業日內解除交予金和；

- (iii) 在目標物業建築面積75%之租賃協議予以終止或根據中兆所訂條款重訂時，人民幣29,000,000元將於兩個營業日內解除交予金和；
- (iv) 在(a)目標物業全部之租賃協議予以終止或根據中兆所訂條款重訂時；及(b)中兆及金和以書面確認買賣協議項下所有責任已獲履行及金和已於目標物業轉讓前支付所產生之所有費用及開支時，剩餘人民幣29,000,000元將於兩個營業日內解除交予金和。

收購將以本公司之內部資源撥付，而非由本公司首次公開發售之所得款項撥付。收購之代價將於買賣協議所訂期間內於完成時全數以現金支付。

倘收購因金和違約而未能進行，金和應向中兆償還雙倍定金之金額，而託管賬戶內之款項亦應償還予中兆。

條件： 收購無須待達成任何條件方告完成。

完成： 買賣協議在根據上述安排支付全數代價時完成。

#### 釐定代價之基準

代價乃由訂約方參考目標物業之賬面值、目標物業鄰近地區其他物業之市價及經濟因素，並由本公司審閱目標物業可能賺取之預期收益及溢利後，按公平基準磋商釐定。

### 3. 目標物業之財務資料

目標物業於二零零八年七月三十一日經獨立物業估值師戴德梁行有限公司以空置物業為基準評估之估值為人民幣420,000,000元，惟未計及現有租賃安排。目標物業已租予金都，每年租金為人民幣3,000,000元。董事已盡力獲取目標物業應佔之純利或虧損數字，但賣方基於商業理由拒絕披露該資料。

### 4. 訂立交易之理由

目標物業位於華北區其中一個主要城市秦皇島市核心商業區，秦皇島市位於環渤海經濟圈核心內，距北京260公里、距瀋陽433公里。鑑於秦皇島城經濟與零售業增長強勁，加上目標物業處於有利位置，管理層預期在本公司之經營下，目標物業可在未來數年帶來大幅銷售增長。董事會進一步相信，收購可協助本集團即時打開該個新市場，作本集團在秦皇島市迅速擴展業務之平台，從而加本集團業務發展及盈利能力，與本集團在華北區之長遠增長策略一致。

基於上述各點，本公司相信在目標物業內經營百貨公司將提升本公司日後之盈利。由於收購之資金由本公司內部資源撥付，對本公司之資產及負債不會產生任何重大影響。

本集團已完成對目標物業之盡職審查。當中本集團已就目標物業之產權審有關文件及證書，並到場查察目標物業及檢查目標物業之內部及外部狀況。本集團並已調查目標物業是否附帶任何按揭或留置權。

目標物業之總建築面積為46,609.86平方米，其中12,390平方米已抵押予中國銀行股份有限公司秦皇島分行，作為給予金和人民幣15,000,000元之貸款之抵押。該抵押已解除。

本集團對盡職審查之結果表示滿意並認為目標物業可有效轉讓予項目公司。

董事相信，收購條款乃公平合理並符合本公司及股東之利益。



## 5. 有關訂約各方之資料

### 本公司

本公司是華南及西南富庶地區具領導地位之百貨連鎖店，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。

### 中兆

中兆為本公司之全資附屬公司。

### 金都

金都為一家於中國註冊成立之商業物業管理公司，業務包括經營百貨公司，由獨立第三方周慧敏控制。

### 金和

金和為一家在中國註冊成立之房地產開發商，由獨立第三方柴偉控制。

## 6. 上市規則的規定

本公司確認，據董事所知、所悉及所信，金和及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。根據上市規則第14.07條計算之買賣協議相關百分比率，超過5%但不足25%，因此收購構成一項須予披露交易。

## 7. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

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

二零零八年九月一日

## 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）				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	總數	
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，故張靜被視為擁有該等股份的權益。

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

於二零零八年七月八日，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。

成商為本公司的附屬公司，而茂業商廈則為本公司之全資附屬公司。

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36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。