

---

**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)

**須 予 披 露 及 關 連 交 易  
收 購 物 業**

**獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東  
之 獨 立 財 務 顧 問**



**比 利 時 聯 合 銀 行 香 港 分 行**

---

茂業國際控股有限公司謹訂於二零零九年十二月九日星期三上午十時假座香港中環金融街8號香港四季酒店二樓維港廳IV舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第33頁。無論閣下擬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。

二零零九年十一月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
1. 緒言 .....	4
2. 收購事項 .....	4
3. 相關各方的財務資料 .....	7
4. 訂立交易的理由 .....	8
5. 上市規則的規定及財務資助 .....	8
6. 獨立股東批准 .....	9
7. 股東特別大會 .....	9
8. 推薦建議 .....	9
9. 一般資料 .....	10
10. 其他資料 .....	11
獨立董事委員會函件 .....	12
比聯銀行函件 .....	13
附錄一 物業估值報告 .....	21
附錄二 一般資料 .....	26
股東特別大會通告 .....	33

---

## 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：

「收購事項」	指	茂業百貨中國收購中兆全部已發行股本；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司；
「完成」	指	完成收購事項；
「控股股東」	指	黃先生及其聯繫人；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司就獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議、收購事項而將於二零零九年十二月九日星期三上午十時假座香港中環金融街8號四季酒店二樓維港廳IV召開的股東特別大會；
「股權轉讓協議」	指	富安、茂業中國與茂業百貨於二零零九年十一月十日訂立有關收購事項(根據更指契據更替)的股權轉讓協議；
「財務資助」	指	於本通函日期深圳茂業應向深圳東方時代償還的為數人民幣583,163,213.65元的借款；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事組成的董事委員會；
「獨立股東」	指	黃先生及其聯繫人以外的股東；
「比聯銀行」	指	比利時聯合銀行，透過其香港分行經營，為根據銀行業條例(香港法例第155章)註冊之持牌銀行，並為一間根據證券及期貨條例已註冊進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的註冊機構；
「最後可行日期」	指	二零零九年十一月二十日；
「租約」	指	深圳東方時代與本集團就本集團租賃目標物業訂立的租約；

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「借款」	指	深圳茂業應付予深圳東方時代的借款，其未償還金額於本通函日期為人民幣583,163,213.65元；
「茂業中國」	指	茂業(中國)投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由本公司控股股東黃先生擁有；
「茂業百貨」	指	茂業百貨控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司附屬公司；
「茂業百貨中國」	指	茂業百貨(中國)有限公司，一間於香港註冊成立的公司並為本公司的附屬公司；
「黃先生」	指	黃茂如先生，彼為本公司董事長、執行董事、首席執行官以及本公司控股股東。黃先生現持有本公司4,250,000,000股股份，佔本公司已發行股本的82.68%；
「更替契據」	指	富安、茂業中國、茂業百貨及茂業百貨中國於二零零九年十一月二十一日訂立的更替契據；
「中國」	指	中華人民共和國；
「富安」	指	富安控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司控股股東黃先生擁有；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「深圳茂業」	指	深圳茂業(集團)股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，由本公司控股股東黃先生擁有；
「深圳東方時代」	指	深圳市東方時代廣場實業有限公司，一家根據中國法律成立的公司，由中兆全資擁有；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

---

## 釋 義

---

「目標物業」	指	位於中國深圳市福田區華強北路西側的東方時代廣場，總建築面積約為84,425平方米，其中包括10層總樓面面積約63,820平方米的零售樓面及2層總樓面面積約20,605平方米的地下停車場及設備用房；及
「中兆」	指	中華兆業(控股)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司。

在本通函內，僅供說明之用，人民幣已按1港元兌人民幣0.8815元的匯率兌換為港元。



**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)

王貴升先生

王福琴女士

非執行董事：

鍾鵬翼先生

張靜女士

獨立非執行董事：

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

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38樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
收購物業**

**1. 緒言**

謹此提述本公司於二零零九年十一月十日就建議收購事項刊發的公告。本通函旨在向閣下提供有關收購事項、股權轉讓協議及財務資助條款的進一步資料。本通函亦載有獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及本公司獨立股東的建議以及獨立董事委員會致獨立股東的建議。

**2. 收購事項**

日期

二零零九年十一月十日

---

## 董事會函件

---

### 訂約方

賣方：(1) 富安，一名關連人士；

(2) 茂業中國，一名關連人士

買方：茂業百貨，本公司的附屬公司

### 概要

本公司正擬透過收購中兆而收購目標物業。為此，茂業百貨、富安及茂業中國訂立股權轉讓協議。於二零零九年十一月二十一日，訂約方已訂立更替契據，據此，茂業百貨根據股權轉讓協議下的所有權利及責任已更替至其全資附屬公司茂業百貨中國。由於作出更替，茂業百貨中國將為收購事項的買方。根據股權轉讓協議，茂業百貨已同意自富安及茂業中國購入中兆(其透過其全資附屬公司深圳東方時代持有目標物業)的全部已發行股本。富安持有中兆9,999股股份，茂業中國則持有中兆1股股份。應付富安的代價為1,927,807,200港元，應付茂業中國的代價為192,800港元。收購事項的總代價為1,928,000,000港元。

目標物業位於中國深圳市福田區華強北路西側東方時代廣場。目標物業總建築面積約為84,425平方米，其中包括10層總建築面積約63,820平方米的零售樓面及2層總建築面積約20,605平方米的地下停車場及設備用房。本公司現根據兩項與深圳東方時代訂立的租約於目標物業內經營一間百貨商店。

代價乃富安、茂業中國及本公司經公平磋商並參考目標物業的賬面值及估計市值，以及目標物業周圍地區的物業市值後釐定。

### 條件

收購事項有待下列先決條件達成後，方告完成：

- a) 富安、茂業中國與茂業百貨中國已就股權轉讓協議及據此擬進行的交易取得所有所需同意書及批文；
- b) 富安及茂業中國根據股權轉讓協議作出的保證於完成時在各方面均屬真實及準確；及

---

## 董事會函件

---

- c) 本公司已於股東特別大會上就股權轉讓協議、財務資助及據此擬進行的交易的決議案取得獨立股東的批准。

倘股權轉讓協議所指定的條件於股權轉讓協議簽訂後90日內並無獲達成，則股權轉讓協議將終止。

### 付款代價

收購事項的總代價為1,928,000,000港元，將按以下方式分三期支付：

- a) 茂業百貨中國須於股權轉讓協議項下的所有條件獲達成後7日內向富安及茂業中國支付總代價的25%。
- b) 富安及茂業中國繼而須向印花稅辦事處遞交將中兆股權過戶至茂業百貨中國名下的轉讓文件，而茂業百貨中國須於印花稅辦事處在受理該等文檔後7日內向富安及茂業中國支付總代價的40%。
- c) 於富安及茂業中國完成轉讓中兆股份予茂業百貨中國(包括遞交所有中兆的公司印鑑、資料及文檔)起2年內(「第三期分期付款日期」)，茂業百貨中國須向富安及茂業中國支付股權轉讓協議下的收購事項代價餘額(674,800,000港元)(「第三期分期付款」)。富安與茂業中國不會就推遲支付代價收取利息。

收購事項將主要以銀行貸款融資，並部分以本公司的內部資源撥付。收購事項的代價將於股權轉讓協議所指定的期間內以現金悉數支付。

### 完成

中兆股份轉讓須於股權轉讓協議下所有先決條件獲達成後60日內完成。

### 釐定代價的基準

收購事項的代價乃訂約方參考中兆的資產淨值並計及目標物業的賬面值及估計市值，以及目標物業周圍地區的物業市值，經公平磋商後達致。於二零零九年七月三十一日，中兆的未經審核資產淨值(綜合深圳東方時代的賬目計算)為53,034,142港元，而目標物業的賬



## 董事會函件

面值為394,740,858.54港元。董事(包括獨立非執行董事)認為代價公平合理。本通函內載有目標物業市值的估值報告附錄一。

儘管深圳東方時代並未取得整個目標物業的所有業權文件，惟根據金杜於二零零九年十一月九日的法律意見，金杜認為，於政府當局檢查並批准目標物業的消防安全系統後，深圳東方時代就目標物業的剩餘部分領取業權文件應無重大法律障礙。

### 3. 相關各方的財務資料

中兆於二零零二年在香港註冊成立為有限公司，其已發行股本為10,000港元。目標物業由深圳東方時代自行建設，中兆透過其全資附屬公司深圳東方時代持有目標物業。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，根據香港財務報告準則編製的中兆賬目所顯示的(除稅及特殊項目前後)經審核純利如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅及特殊項目前純利	654,295.08	1,470,341.56
除稅及特殊項目後純利	654,295.08	1,470,341.56

深圳東方時代於二零零一年九月六日成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元，並於二零零三年由黃先生以代價人民幣10,000,000元收購。目標物業於其後由深圳東方時代自行建設、開發並持有。根據內部重組，深圳東方時代於二零零九年三月二十日成為中兆的全資附屬公司。因此，二零零七年及二零零八年深圳東方時代的賬目尚未合併入該兩個財務期間中兆的賬目。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，深圳東方時代的(除稅及特殊項目前後)經審核純利如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣元
除稅及特殊項目前純利	170,430,857.56	4,690,937.47
除稅及特殊項目後純利	151,817,046.43	3,846,568.73

#### 4. 訂立交易的理由

目標物業為一項位於深圳核心商業區－華強北路商業圈的商業物業。華強北路商業圈為深圳最繁華的商業圈。

董事相信，收購事項與本公司的增長及拓展策略一致。本公司現根據租約於目標物業內經營百貨商店，而收購事項將導致目標物業由本公司透過其附屬公司間接擁有。收購事項將消除本公司因終止租賃而引致須替其百貨商店另覓替代物業的風險。收購事項亦讓本公司控制因租金增加的經營成本從而加強本公司的經營優勢。最後，本公司將透過其附屬公司長期擁有目標物業及因目標物業價值的潛在增幅從而享有潛在資本收益。董事(包括獨立非執行董事)相信，收購事項乃按正常商業條款進行，其條款公平合理，符合股東的整體利益。

#### 5. 上市規則的規定及財務資助

黃先生是富安、茂業中國及深圳茂業的最終及全資擁有人，其及其聯繫人共同持有本公司已發行股本約82.68%。因此，富安、茂業中國及深圳茂業是本公司的關連人士。

由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項相關百分比率超過5%但少於25%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成須予披露交易。收購事項亦構成本公司的關連交易，並須根據上市規則第14A條遵守獨立股東批准的規定。

於本通函日期，深圳茂業(控股股東集團旗下公司)欠付深圳東方時代為數人民幣583,163,213.65元的貸款。借款為無抵押，於股權轉讓協議日期前按等於深圳東方時代就有關款項融資產生的資金成本的利率計息。借款須於第三期分期付款日期於茂業百貨中國支付第三期分期付款時償還。鑒於富安與茂業中國(控股股東集團旗下兩家公司)同意推遲免息支付第三期分期付款，茂業百貨中國同意促成深圳東方時代不就借款收取截至第三期付款日期的利息。

於完成後，中兆及深圳東方時代將成為本公司的間接全資附屬公司，而深圳茂業為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，借款將構成向關連人士提供財務資助，並成為本

---

## 董事會函件

---

公司一項關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。由於根據上市規則第14.07條計算的借款相關百分比率超過5%但少於25%，財務資助將構成上市規則第14章項下的須予披露交易。

由於控股股東集團已同意推遲至第三期分期付款免息支付第三期分期付款，董事（包括獨立非執行董事）認為，財務資助屬公平合理，並按正常商業條款進行。

本公司將於股東特別大會上就收購事項、財務資助及股權轉讓協議項下擬進行的交易尋求獨立股東批准。

### 6. 獨立股東批准

黃先生及其聯繫人共同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。鑒於黃先生於本公司的權益，黃先生及其聯繫人將就有關批准收購事項、財務資助及股權轉讓協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

### 7. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年十二月九日星期三上午十時假座香港中環金融街8號香港四季酒店二樓維港廳IV舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過有關收購事項、財務資助及股權轉讓協議項下擬進行的交易的決議案，大會通告載於本通函第33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，以就收購事項、財務資助及股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。比聯銀行已獲委任，以就此方面向獨立董事委員會提供意見。經考慮到比聯銀行的建議，獨立董事委員會認為收購事項及財務資助的條款對獨立股東而言屬

---

## 董事會函件

---

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收購事項、財務資助及股權轉讓協議的決議案。

載有比聯銀行致獨立董事委員會的意見及建議的函件載於第13頁至20頁。載有獨立董事委員會致獨立股東建議的函件載於第12頁。

### 9. 一般資料

#### 本公司

本公司是華南、西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於十一個城市經營二十二家百貨店，包括十二家茂業品牌百貨店及十家成商品牌百貨店，目標定於中高檔次的零售市場。

#### 富安

富安為一家投資控股公司。其由本公司控股股東黃先生全資擁有。

#### 茂業中國

茂業中國為一家投資控股公司。其為富安的全資附屬公司，本公司控股股東黃先生為最終擁有人。

#### 茂業百貨及茂業百貨中國

茂業百貨及茂業百貨中國為一家投資控股公司。兩間公司均為本公司的全資附屬公司。

#### 深圳茂業

深圳茂業為一家在中國註冊的股份有限公司。其由本公司控股股東黃先生最終全資擁有。

#### 中兆

中兆為一家投資控股公司。其已發行股本為10,000港元，每股股份的面值為1.00港元。富安擁有9,999股股份，餘下1股股份由茂業中國擁有。

---

## 董事會函件

---

深圳東方時代

深圳東方時代為一家於中國註冊成立的房地產開發管理公司，為中兆的全資附屬公司。

### 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

列位本公司股東 台照

承董事會命  
茂業國際控股有限公司  
董事長  
黃茂如  
謹啟

二零零九年十一月二十三日



**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，以就收購事項及財務資助向閣下提供意見，有關詳情載於本公司於二零零九年十一月二十三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13至20頁之比聯銀行函件。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、收購事項及財務資助的條款以及通函第13至20頁所載比聯銀行就此發表之意見後，吾等認為，收購事項、財務資助及股權轉讓協定項下擬進行之交易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，以批准收購事項、財務資助及股權轉讓協議項下擬進行之交易。

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

鄧燦林先生

獨立非執行董事

梁漢全先生

謹啟

二零零九年十一月二十三日

---

## 比聯銀行函件

---

以下為比聯銀行就股權轉讓協議條款及其項下擬進行交易(包括財務資助)編製之致獨立董事委員會函件全文，以供載入本通函。



香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場39樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 收購物業

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易(包括財務資助)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於日期為二零零九年十一月二十三日通函(「通函」)內「董事會函件」一節，而本函件乃通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

於二零零九年十一月十日，貴集團與富安及茂業中國訂立股權轉讓協議，以代價(「代價」)1,928,000,000港元收購中兆全部已發行股本。中兆的主要資產為其於目標物業的100%間接擁有權。由於有關收購事項的相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章的規定，收購事項構成一項須予披露交易。由於控股股東黃先生全資擁有富安及茂業中國，故收購事項亦構成貴公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(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，以就股權轉讓協議條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。吾等(比利時聯合銀行香港分行)已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議條款及其項下擬進行交易有關(i)收購事項(包括財務資助)是否於貴集團的一般及日常業務過程按一般

---

## 比聯銀行函件

---

商業條款進行；及(ii)訂立股權轉讓協議是否屬公平合理及符合 貴公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於制定吾等的推薦意見時，吾等倚賴 貴公司向吾等提供的資料及事實。吾等已審閱(其中包括)(i)通函；(ii)股權轉讓協議；(iii)由戴德梁行有限公司(「估值師」)就目標物業編製的估值報告(「估值報告」)；(iv) 貴公司分別於截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)及截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)；及(v) 貴公司就於二零零八年五月在聯交所首次公開發售而於二零零八年四月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)。吾等假設通函內所載或所述一切資料、意見及陳述於各重大方面均屬真實、完整及準確，吾等亦對其作出倚賴。此外，吾等亦倚賴 貴公司董事及管理層經作出一切合理查詢及審慎決定後作出的陳述，及就彼等所悉、所知及所信，並無遺漏其他事實或陳述，以致通函所載任何聲明(包括本函件)有所誤導。吾等亦假設由 貴公司向吾等提供而於通函作出或提述的一切資料、聲明及陳述( 貴公司就此負全責)於作出時及直至通函寄發日期於各重大方面仍屬真實、完整及準確。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以令吾等達致知情見解及為吾等的推薦意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致吾等所獲提供的資料及陳述失實、不確或有所誤導。然而，吾等並無對 貴公司提供的資料進行任何獨立核證；亦無對 貴公司及彼等各自的聯繫人的業務及狀況進行任何獨立深入調查。

### 主要考慮因素及理由

於制定及就收購事項(包括股權轉讓協議條款)向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素：

#### 1. 貴集團的主要業務活動

貴集團主要在中國經營及管理百貨店，為中國華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店。 貴集團的主要目標定於中高檔次的零售市場，故其百貨店分佈於具備強勁經濟及增長潛力的中國城市黃金地段的策略位置。 貴集團現時於中國11個主要城市經營22家百貨店，即位於華南及西南地區的深圳、珠海、重慶、成都、南充、瀘州及綿陽，華北地區的秦皇島及太原，及華東地區的無錫及泰州。



## 比 聯 銀 行 函 件

貴集團的收益及利潤貢獻主要來自其百貨店經營，佔截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年 貴集團總收益約80%。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日	
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		止六個月	
	人民幣千元 (經審核)	%	人民幣千元 (經審核)	%	人民幣千元 (經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
<b>收益</b>								
經營百貨店	1,071,406	79.2	1,246,121	79.5	1,230,076	82.4	647,095	79.9
汽車銷售	280,537	20.7	311,548	19.9	255,731	17.1	159,095	19.6
其他	657	0.1	9,632	0.6	6,788	0.5	3,553	0.5
<b>總計</b>	<u>1,352,600</u>	<u>100.00</u>	<u>1,567,301</u>	<u>100.00</u>	<u>1,492,595</u>	<u>100.00</u>	<u>809,743</u>	<u>100.0</u>
<b>分部業績</b>								
經營百貨店	384,197		603,863		709,872		343,526	
汽車銷售	5,280		8,623		(2,954)		3,985	
其他	4,442		3,929		4,513		(1,454)	
<b>總計</b>	<u>393,919</u>		<u>616,415</u>		<u>711,431</u>		<u>346,057</u>	
<b>股東應佔淨利潤</b>	<u>217,059</u>		<u>416,999</u>		<u>520,969</u>		<u>243,577</u>	

資料來源：招股章程、年報及中期報告

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年，經營租賃為 貴集團產生的主要經營開支之一，佔 貴集團總經營開支分別約25.36%及21.94% (不包括折舊及攤銷)。

## 2. 收購事項的理由及利益

誠如通函所述，目標物業的總建築面積約為84,425平方米，當中10層總建築面積為63,820平方米的零售樓面及2層總建築面積約為20,605平方米的地下停車場及設備用房組成。目標物業為位於深圳華強北路商業圈的一處高檔商用物業。 貴集團自二零零三年開

---

## 比聯銀行函件

---

始於目標物業內經營「茂業」品牌百貨店（「茂業華強北店」），並於二零零七年與深圳東方時代訂立租期由二零零七年一月至二零一八年十二月為期12年的租約，年租約為人民幣57.40百萬元。根據該租約，貴集團應付租金可每三年予以調整，並須參照現行市價按不遜於其他第三方提供予貴集團的付款條款釐定。然而，倘深圳東方時代與貴集團就租金出現爭議，將會委聘獨立估值師釐定根據該租約的應付租金，而獲其批准的租金將對訂約雙方具有約束力。

誠如本通函「董事會函件」一節所披露，本公司中國法律的法律顧問金杜律師事務所已於其在二零零九年十一月九日出具的法律意見中表示，儘管深圳東方時代並無就整個目標物業取得所有業權文件，但於防火系統驗收獲有關政府機關批准後，深圳東方時代就物業餘下部分的業權文件並無任何重大法律障礙。

### (i) 取得貴集團旗艦店經營地區控制權的機遇

誠如年報所披露，貴集團的發展策略為透過於富庶城市進行收購及自建門店物業拓展地域，增加市場份額。於二零零八年五月上市後，貴集團完成多項交易，包括聯同或向控股股東集團或第三方收購項目，以拓展其百貨連鎖店網絡，包括(i)二零零八年六月於山西省太原及二零零八年八月於河北省秦皇島分別收購百貨店物業；(ii)二零零八年九月於四川綿陽收購一家百貨店物業；(iii)二零零八年十月於山西省太原收購地塊，供發展為一間百貨店；(iv)二零零九年五月向控股股東集團收購於遼寧省瀋陽鐵西的一幅地塊，供發展為一間百貨店；(v)於二零零九年八月向控股股東集團收購四川省成都南部一幅地塊，供發展為一間百貨店；及(vi)於二零零九年十月收購江蘇省泰州市一間百貨店。因此，吾等同意貴公司管理層的意見，收購事項為貴集團整體發展策略的部分。

鑒於目標物業優越的地理位置及人流量，茂業華強北店成為貴集團的旗艦店，於貴集團的百貨店中產生最大的收益（截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年約為人民幣465.39百萬元及人民幣446.43百萬元，及截至二零零九年六月三十日止六個月為人民幣214.81百萬元，分別佔截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月貴集團總收益約30%、30%及27%）。茂業華強北店最近獲深圳商務部根據其經營規模、財務指標、商品組合、經營環境及服務質素等評為「金鼎百貨店」。儘管貴公司與控股股東黃先生維持緊密的業務關係（詳情見下

文)，這並不保證 貴集團將能夠繼續就其茂業華強北店的經營以有利於 貴集團的租金租賃目標物業。此外，亦不能保證黃先生會否向其他第三方出售其於目標物業的權益，而該其他第三方或有可能(其中包括)於租約屆滿時不與 貴集團續約及／或調高租金至令 貴集團經營開支大幅增加的水平。鑒於目標物業的策略位置，以及茂業華強北店對 貴集團百貨店業務整體業務／財務表現的重大貢獻，倘茂業華強北店須放棄多年以來吸引的人流，遷至經營百貨店合適程度稍遜的其他樓宇(更遑論在深圳另覓適合茂業華強北店目前經營規模以作搬遷店址的困難及將產生的額外搬遷成本(以金額及管理資源而言))，將極為不利。基於上文所述，吾等認同 貴公司管理層的看法，即收購事項乃 貴公司收購位處深圳黃金地段物業讓其茂業華強北店持續經營的良機，從而可消除(i)租約於屆滿時被終止的風險；及(ii)租金調高至 貴集團經營開支大幅增加的水平。此外，收購事項亦將令 貴集團大幅降低其經營租賃開支(租約分別佔 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年的經營租賃總開支40%以上)，並透過保障 貴集團免受租賃年租的任何潛在的不利調整，讓 貴集團可全面控制茂業華強北店的經營成本。

### (ii) 與控股股東集團間的已證實成功業務模式

控股股東集團主要於中國從事商業房地產開發。誠如招股章程所披露， 貴公司管理層認為，與控股股東集團保持緊密的業務關係乃 貴集團所具備的競爭優勢之一，因此， 貴集團可利用控股股東集團於物業開發(即房地產開發、物業管理、房地產租賃及酒店管理)的專長發展其百貨店，尤其是於 貴集團百貨店的初期發展階段。為緩解因興建百貨店及自建百貨店於落成時可能由於市場或環境變化而不適合 貴集團百貨店經營而對 貴集團營運資本及資本開支帶來的壓力，控股股東集團於 貴集團業務發展過程中不時購入與 貴集團共同挑選的地塊並興建專用於設立 貴集團百貨店的構築物及固定裝置及於構築物內發展配套設施，如酒店、辦公大樓、專門店及餐廳。附設辦公大樓及酒店的房地產綜合大樓經證實有利於為百貨店帶來新的顧客人流。一旦控股股東集團完成有關建築，部分樓宇或會售予 貴集團或按長期租約租予 貴集團。 貴公司管理層認為，與控股股東集團密切的業務關係，令致相關門店

---

## 比聯銀行函件

---

的興建、結構、設計及設施按 貴集團的指示進行，符合 貴集團百貨店的具體需求，並計及具體位置的周邊環境及競爭狀況。吾等獲 貴公司管理層告知， 貴集團旗下大多數自營「茂業」品牌百貨店均按照上述業務模式開發，而 貴集團目前租用該等物業(包括目標物業)以經營五間百貨店。因此，吾等認為，收購事項僅為 貴集團與控股股東集團間持續業務合作的自然延伸。

經考慮上述各項，吾等認為，收購事項乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 代價及付款條款

#### 代價

貴公司管理層已確認，代價約1,928百萬港元乃富安、茂業中國與 貴集團參照中兆及深圳東方時代於二零零九年七月三十一日的總資產淨值、目標物業的賬面值約394.74百萬港元及估值報告所載的目標物業於二零零九年十月三十一日的估值(「估值」)人民幣3,003百萬元(相當於約3,406.69百萬港元)，經公平磋商後釐定。估值師已採納投資法，並根據深圳當時市價通過將從目標物業所得的估計市場租金撥充資本對目標物業進行估值。吾等已審閱估值所採納的方法、基準及假設並就此與估值師進行討論。吾等認為，上述方法為對目標物業進行市值評估時的合理方法。

貴公司於中兆(其主要資產為其於目標物業的100%實益擁有權)的應佔權益乃根據中兆於二零零九年七月三十一日的未經審核綜合財務報表按其估值及資產淨值53.03百萬港元(包括目標物業的賬面值約394.74百萬港元)作出調整，總計約為3,064.98百萬港元。由於代價較估值大幅折讓約43.4%以及較貴公司於中兆的經調整應佔權益折讓約37.1%，吾等認為該代價屬公平合理。

### 付款條款

誠如通函所披露，深圳東方時代應收深圳茂業的無抵押貸款額約人民幣583.16百萬元(相當於約661.55百萬港元)(即貸款)。由於在交易完成後，深圳東方時代將成為貴公司的間接全資附屬公司，而貸款將成為貴集團向黃先生提供的財政資助，故根據上市規則屬貴公司一項關連交易。就此而言，股權轉讓協議規定貸款須於貴集團支付第三期分期付款日期同日償還。由於貸款為收購的組成部分，而上述財政資助主要因代價的付款安排而提供，且貸款的償還乃由上述付款安排全面擔保，貴公司認為股權轉讓協議(包括付款安排以至上述財政資助)屬公平合理及符合貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 收購事項的財務影響

##### (i) 盈利及資產淨值

於完成時，中兆將成為貴公司的間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將於貴公司綜合財務報表內綜合列賬。目標物業將於貴公司的綜合財務報表內列賬為樓宇，並須受折舊政策(根據貴公司現有的會計政策毋須每年進行重估)規限。因此，貴集團的綜合業績將因先前應付中兆的經營租賃而增加，然而，因收購事項令折舊費用及利息開支增加，貴集團業績的改善將被部分抵銷。此外，由於完成後將不會對目標物業進行重估，代價超過中兆的未經審核綜合資產淨值的部分約港幣18.7億元(根據中兆於二零零九年七月三十一日的未經審核綜合財務報表)將入賬為貴集團儲備的削減。

##### (ii) 資產負債比率及營運資金

於二零零九年六月三十日，貴集團的債務淨額約為人民幣125.03百萬元(相當於約141.84百萬港元)(即貴集團現金及銀行結餘約人民幣972.5百萬元(相當於約1,103.23百萬港元)減其銀行借款約人民幣1,097.53百萬元(相當於約1,245.07百萬港元))。鑑於代價將主要由銀行借款撥付，而代價的最後一期分期付款(674.80百萬港元，或代價的35%)乃用作抵銷貸款，貴集團的資產負債比率可能由約4%(即貴集團於二零零九年六月三十日的債務淨額對股東權益約人民幣3,104.13百萬元)增加至約最高86%的水平(假設全部代價均由銀行借款撥付)。然而，由於(i)貴集團於過往能夠自其經營業務產生大量現金流入；及(ii)誠如中期報告所披露，貴集團於二零零

---

## 比聯銀行函件

---

九年六月三十日尚未提取的貸款融資總額約為人民幣970百萬元，吾等同意 貴公司管理層的意見，支付代價預期不會對 貴集團的營運資金及資產負債比率構成重大不利影響。

### 結論與分析

深圳為中國最繁榮的城市之一，地區生產總值於二零零八年增至人民幣7,806.5億元，而二零零四年至二零零八年的消費品零售總額增加145.96%至人民幣2,251.8億元。儘管於二零零八年下半年爆發全球金融危機，但與去年同期相比，深圳零售業於二零零九年上半年仍錄得12.80%增長。尤為重要的是，高顧客人流的物業是任何百貨店的成功關鍵，惟在許多情況下取得該等物業頗為困難，且所收取的租金及／或所出售的售價可能大幅高於市價。收購事項亦為 貴集團按相對於估值有大幅折讓的價格購入目標物業的機會。此外，收購事項將讓 貴集團可取得成本節省協同效益及制定代價的付款條款以減輕因收購事項而對 貴集團帶來的財務壓力。鑑於以上所述，吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

### 推薦意見

基於上述主要因素及理由，吾等認為收購事項乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行及符合 貴公司及股東的整體利益，而股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關股權轉讓協議的決議案。

此致

獨立董事委員會 台照

代表

比利時聯合銀行香港分行

大中華企業融資部主管      企業融資部  
陳嘉忠                              林崇謙

謹啟

二零零九年十一月二十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國物業於二零零九年十月三十一日市值的意見所編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國（「中國」）廣東省深圳福田區華強北路西側東方時代廣場一期及二期1至9層及地庫1層（部份）的零售樓面、地庫1層（部份）、地庫2至3層的停車場及設備用房

指示、目的及估值日期

我們根據茂業國際控股有限公司（「貴公司」）的指示，對位於中國的上述物業進行估值，我們確認曾進行查察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以就有關物業於二零零九年十月三十一日的價值向閣下提供我們的意見。

市值的定義

我們的物業估值，為我們根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）對物業市值的意見，市值定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

## 估值基準及假設

我們的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計價格。

我們的估值並無考慮任何物業所欠付的任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有註明外，我們假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

根據 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所提供的資料，以及 貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所提供的意見，所有權及主要證書、批文及執照的批授狀況，載於估值證書的附註。

據 貴集團告知， 貴集團有意收購深圳東方時代廣場實業有限公司的股權，該公司為物業的現有業主，控股股東集團的成員公司之一。於收購完成後，深圳東方時代廣場實業有限公司將成為 貴集團的全資附屬公司，故我們於估值過程中並無計及現有租賃條款。

我們進行物業估值時，已遵照載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

## 估值方法

對物業進行估值時，我們已採納投資法，乃將剩餘土地使用年期內可產生的估計市值租金予以資本化。

## 資料來源

在進行估值時，我們在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納向我們提供有關法定通知、地役權、年期、物業鑒定、建築完成日期、樓面面積、佔用詳情及所有其他相關事項的意見。

隨附估值證書所列的尺寸、計量和面積，乃根據載於我們所獲提供文件的資料，故此僅為約數。對於 貴集團向我們提供就估值而言屬重大的資料，我們並無理由懷疑其真實性及準確性。除另有註明外，我們亦獲 貴集團告知，所提供資料概無遺漏任何重大事實。



### 業權調查

我們已獲提供有關物業業權的文件摘錄資料。然而，我們並無審查文件正本以確定所有權或核實向我們提交的副本內可能沒有顯示的任何修訂。

### 實地考察

我們曾視察物業的外貌及內部(如屬可行)情況。儘管我們並無進行結構測量，於視察過程中，並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無對任何設施進行測試。除另有註明外，我們未能進行詳細的實地計量，以核實物業的地盤及樓面面積，而我們已假設所獲提供文件的所示面積乃屬正確。

### 貨幣

除另有註明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附奉我們的估值證書。

此致

中華人民共和國  
廣東省  
深圳市  
深南東路4003號  
世界金融中心  
A座38樓  
茂業國際控股有限公司

列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S  
謹啟

二零零九年十一月二十三日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，彼擁有逾22年香港、澳門及中國物業估值經驗。

## 估值證書

於二零零九年

十月三十一日

資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
中國 廣東省 深圳市 福田區 華強北路西側 東方時代廣場 一期及二期 1至9層及地庫1層 (部份)的零售樓面、 地庫1層(部份)、 地庫2至3層 的停車場及 設備用房	<p>東方時代廣場為建於一幅總地盤面積約11,099.89平方米土地上的零售及住宅綜合項目。</p> <p>該物業於二零零四年落成，總建築面積約為84,425.47平方米，並由10層總建築面積為63,820.47平方米的零售樓面及2層總建築面積約為20,605平方米的地下停車場及設備用房組成。</p> <p>該物業獲授土地使用權作商業用途，為期40年，於二零四一年四月二十八日屆滿。</p>	<p>該物業目前出租予貴集團以經營一家百貨商店，為期12年，於二零一八年十二月三十一日屆滿。首三年的月租為每平方米約人民幣80元。月租須每三年審閱一次。</p> <p>(附註(1))</p>	<p>人民幣 3,003,000,000元</p>

## 附註：

- (1) 據 貴集團告知， 貴集團有意收購深圳東方時代廣場實業有限公司的股權，該公司為物業的現有業主、控股股東集團的成員公司之一。於收購完成後，深圳東方時代廣場實業有限公司將成為 貴集團的全資附屬公司，故我們於估值過程中並無計及現有租賃條款。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2001)0010號及其第一至第五份補充合同，深圳市國土資源及房產管理局已批授總地盤面積11,099.89平方米的東方時代廣場土地使用權予深圳市東方時代廣場實業有限公司作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。總建築面積已增加至83,409.6平方米，包括建築面積63,820.47平方米作商業用途及19,589.13平方米作住宅用途。
- (3) 根據九份日期為二零零四年七月二十六日的房地產業權證，東方時代廣場一期總建築面積為29,715.6平方米的土地使用權及房屋所有權已授予深圳市東方時代廣場實業有限公司作商業用途，為期40年，由二零零一年四月二十九日起生效。

根據日期為二零零九年四月九日的深圳市房屋建築面積測匯報告，東方時代廣場一期的總建築面積為67,098.95平方米，其中包括19,589.13平方米的住宅面積、29,715.6平方米的零售面積及16,143.16平方米的地庫面積。

誠如 貴集團告知，地庫一層總建築面積為3,455.46平方米的一部分已改作商業用途。

根據日期為二零零九年二月十八日的深圳市房屋建築面積測匯報告，東方時代廣場一期地庫一層的總建築面積為5,526.12平方米，其中包括3,455.46平方米的總建築面積作商業用途。

- (4) 根據建設工程規劃驗收合格證第ZS-2008-0079號，東方時代廣場二期的建設工程由總建築面積為30,649.41平方米的零售樓面(當中包括26,849.74平方米的地上面積及3,799.67平方米的地庫面積，以及地積比率並無計算在內的7,917.13平方米地庫面積)組成，符合城市規劃規定。
- (5) 我們獲提供由 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製的物業法律意見，其中載述以下資料：
- (i) 深圳市東方時代廣場實業有限公司已取得物業的土地使用權，並已悉數繳付土地金。
  - (ii) 深圳市東方時代廣場實業有限公司已取得總建築面積29,715.6平方米的部分物業房屋所有權，並有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭此部分。
  - (iii) 於防火系統驗收獲當局批准後，完成物業餘下部分的房屋所有權登記手續應無任何重大法律障礙。
- (6) 根據深圳市東方時代廣場實業有限公司提供的文件，主要批文及許可證如下：
- |           |       |
|-----------|-------|
| 土地使用權出讓合同 | 有     |
| 房地產業權證    | 有(部分) |
| 建設工程竣工證   | 有(部分) |

## 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：

### (2.1) 於股份的好倉

董事	身份	擁有權益 的股份數目	佔本公司已發行 股本的百分比
黃先生	受控制法團的權益 (附註A)	4,250,000,000	82.68%
張靜女士	配偶權益 (附註B)	4,250,000,000	82.68%

附註：

(A) 該等股份由MOY International Holdings Limited的全資附屬公司Maoye Department Store Investment Limited持有，而MOY International Holdings Limited由黃先生全資擁有。

(B) 張靜女士透過其配偶黃先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

## (2.2) 於相聯法團股份之好倉

(i) 本公司直接控股公司 *Maoye Department Store Investment Limited*

董事	身份	擁有權益 的股份數目	佔該相聯法團已 發行股本的百分比
黃先生	受控制法團的權益 (附註A)	2	100%
張靜女士	配偶權益 (附註B)	2	100%

附註：

(A) 該等股份由MOY International Holdings Limited持有，而該公司由黃先生全資擁有。

(B) 張靜女士透過其配偶黃先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

(ii) 本公司最終控股公司 *MOY International Holdings Limited*

董事	身份	擁有權益 的股份數目	佔該相聯法團已 發行股本的百分比
黃先生	受控制法團的權益	100	100%
張靜女士	配偶權益 (附註)	100	100%

附註：張靜女士透過其配偶黃先生的權益，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. 主要股東

於最後可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份及本公司相關股份中擁有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的權益或淡倉：

#### 於股份的好倉

主要股東名稱	身份	擁有權益的 所持股份數目	佔本公司已發行 股本的百分比
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益 (附註)	4,250,000,000	82.68%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人 (附註)	4,250,000,000	82.68%

附註：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擁有的4,250,000,000股股份中擁有權益。該等權益亦於上文「董事於證券之權益」一節中披露為黃先生及張靜女士的權益。

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，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的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，我們的董事長黃茂如於下列本集團交易中擁有權益：
- (i) 於二零零九年五月五日，本公司附屬公司中兆投資管理有限公司(「中兆投資」)已與深圳茂業(一家最終由黃先生控制的公司)訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，中兆投資同意向深圳茂業購買瀋陽茂業時代置業有限公司(「茂業時代」)全部已發行股份及應付深圳茂業的股東貸款現金總代價人民幣72,000,000元。茂業時代擁有一幅位於瀋陽市鐵西區瀋遼東路79號的土地；
- (ii) 於二零零九年七月三十一日，本公司附屬公司中兆投資與深圳市家家國貨有限公司(「家家」)(一家最終由黃先生控制的公司)訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，中兆投資同意以代價人民幣2,810,000元向家家購買深圳市茂業廣告有限公司(「茂業廣告」)的全部股權。茂業廣告為一家廣告公司；及
- (iii) 於二零零九年八月三日，本公司附屬公司成商集團股份有限公司(「成商」)與成都崇德投資有限公司(「成都崇德」)(一家最終由黃先生控制的公司)訂立聯建協議。根據聯建協議，崇德同意向成都崇德購買位於中國成都南部二環中心辦公區的一幅土地，代價為人民幣79,630,000元。

除上述披露者外，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，彼為英國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38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、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
比利時聯合銀行 香港分行	透過其香港分行經營，為根據銀行業條例(香港法例第155章)註冊之持牌銀行，並為一間根據證券及期貨條例已註冊進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的註冊機構
金杜律師事務所	中國律師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

戴德梁行有限公司、金杜律師事務所及比聯銀行已就刊發本通函發出同意書，同意按所載形式及內容轉載彼等各自的函件及引述彼等的名稱，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，比聯銀行、戴德梁行有限公司及金杜律師事務所：

- (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)；
- (c) 比聯銀行函件於二零零九年十一月二十三日發出，以供載入本通函；
- (d) 戴德梁行有限公司的估值報告於二零零九年十一月二十三日發出，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十二月七日(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1810室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 日期為二零零九年十一月十日的股權轉讓協議及日期為二零零九年十一月二十一日的更替契據；
- (c) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本通函第12頁；
- (d) 比聯銀行發出之函件，全文載於本通函第13至20頁；
- (e) 本附錄第7段所述比聯銀行發出的同意書；
- (f) 戴德梁行有限公司就該幅土地發出的估值報告，全文載於本通函附錄一；

- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所指的同意書；及
- (h) 金杜律師事務所提供的有關目標物業業權的法律意見。

---

## 股東特別大會通告

---



**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)

### 股東特別大會通告

茲通告茂業國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十二月九日星期三上午十時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店二樓維港廳IV舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案(本公司日期為二零零九年十一月二十三日的通函所界定的詞彙與本文所採用者具有相同涵義)：

#### 普通決議案

「動議批准收購事項、財務資助、股權轉讓協議(其註有A字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易。」

承董事會命  
茂業國際控股有限公司  
董事長  
黃茂如

香港，二零零九年十一月二十三日

註冊辦事處：

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

George Town, Grand Cayman,

KY1-1112,

Cayman Islands

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。

---

## 股東特別大會通告

---

- (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。

本通函的中、英文本已登載於本公司網站[www.maoye.cn](http://www.maoye.cn)。

股東可隨時更改收取本公司的公司通訊(「公司通訊」)的語言版本的選擇(即英文本或中文本或中、英文本)。

股東可以書面通知本公司在香港的股份過戶登記分處，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，提出更改收取公司通訊的語言版本的選擇。

鑑於通函之英文及中文版乃印列於同一冊子內，無論股東選擇收取英文或中文版之公司通訊，均同時收取兩種語言版本之通函。