

---

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。

閣下如已出售或轉讓名下全部茂業國際控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對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)

有關新租賃框架協議之  
主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

---

茂業國際控股有限公司謹訂於2019年9月12日上午十時正假座中國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座36樓深圳廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第56至57頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。此代表委任表格亦分別刊載於香港聯合交易所有限公司的網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([www.maoye.cn](http://www.maoye.cn))。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並儘早交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，且無論如何最遲須於股東特別大會舉行時間前48小時(即不遲於2019年9月10日上午十時正(香港時間))或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席大會，並於會上投票。

2019年8月23日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	4
2. 新租賃框架協議.....	5
3. 股東特別大會及委任代表的安排.....	21
4. 推薦建議.....	22
5. 一般資料.....	22
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>23</b>
<b>獨立財務顧問函件 .....</b>	<b>25</b>
<b>附錄一 – 財務資料.....</b>	<b>45</b>
<b>附錄二 – 一般資料.....</b>	<b>48</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>56</b>

---

## 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：

「組織章程」	指	本公司現行生效的組織章程；
「聯繫人」	指	具有上市規則的指定涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則的指定涵義；
「控股股東集團」	指	黃先生、其任何聯繫人及黃先生及其聯繫人擁有大部分擁有權或控制權的公司(包括Maoye Holdings Limited，但本集團除外)；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於2019年9月12日上午十時正假座中國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座36樓深圳廳舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准載於本通函第56至57頁的大會通告內所載決議案；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	香港的法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則；
「國際財務報告準則第16號」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則第16號租賃；

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由所有獨立非執行董事組成，委員會的成立為就新租賃框架協議向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間可根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，以及就新租賃框架協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	黃先生及其聯繫人除外的股東；
「最後可行日期」	指	2019年8月20日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Maoye Holdings Limited」	指	Maoye Holdings Limited為一家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；
「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最終控股股東；
「新租賃框架協議」	指	補充協議及二次補充協議所修訂的本公司與Maoye Holdings Limited於2018年12月28日訂立的新租賃框架協議；
「中國」	指	中華人民共和國；
「物業」	指	控股股東集團不時擁有或佔用的物業，詳情載列於本通函「董事會函件」中「物業」一節；

---

## 釋 義

---

「原租賃總協議」	指	本公司與Maoye Holdings Limited於2012年11月28日訂立並於2013年4月30日修訂及於2015年12月29日重續的租賃總協議；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「二次補充協議」	指	本公司與Maoye Holdings Limited於2019年5月29日訂立的補充協議，以修訂及補充新租賃框架協議；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股，或倘本公司的股本其後進行拆細、合併、重新分類或重組，則指組成本公司普通股權益股本的股份；
「股東」	指	股份持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「分協議」	指	本集團與控股股東集團根據新租賃框架協議所訂立或將訂立有關指定物業的相關租賃協議；
「補充協議」	指	本公司與Maoye Holdings Limited於2019年3月14日訂立的補充協議，以修訂及補充新租賃框架協議；
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會批准的公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂；
「估值師」	指	獨立物業估值師戴德梁行有限公司；及
「%」	指	百分比。



**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)

鍾鵬翼先生

劉波先生

註冊辦事處：

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands

非執行董事：

王斌先生

總辦事處：

中國

深圳市

深南東路4003號

世界金融中心A座38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：

**有關新租賃框架協議之  
主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**1. 緒言**

本通函旨在向股東提供有關將於股東特別大會上所提呈決議案的資料，該等決議案涉及新租賃框架協議及其項下擬進行的交易。

茲提述本公司日期為2018年12月28日、2019年3月14日及2019年5月29日有關新租賃框架協議的公告。

於2018年12月28日，本公司與Maoye Holdings Limited訂立新租賃框架協議，以規管本集團向控股股東集團租賃辦公用途物業及營運用途物業的條款。於2019年3月14日，本公司與Maoye Holdings Limited訂立補充協議，以修訂租賃物業的期限，以及於新租

賃框架協議期限內的租金及雜項開支總額(但不包含本集團應付控股股東集團的水電費用)上限。於2019年5月29日，本公司與Maoye Holdings Limited訂立二次補充協議以作為過渡性安排，將物業的期限延長3個月以及修訂租金及雜項開支總額上限(但不包括水電費用)。

根據國際財務報告準則第16號，作為租賃方訂立租期超過12個月的租賃協議，則本集團須確認其物業使用權為使用權資產，故訂立新租賃框架協議及其項下擬進行的交易，將被視為本集團根據上市規則所進行的資產收購。由於出租方為本公司的關連人士，故根據新租賃框架協議條款確認該等使用權資產將構成本公司的一次性關連收購交易。

## 2. 新租賃框架協議

新租賃框架協議的主要條款(經補充協議修訂後)

訂約方： 本公司

Maoye Holdings Limited

標的事項： 根據新租賃框架協議，Maoye Holdings Limited已同意向本集團出租而本公司已同意向控股股東集團租賃物業。分協議受到新租賃框架協議的條款所規限。根據新租賃框架協議的條款，本集團有關公司與控股股東集團將就租賃物業另行訂立協議。

期限： (i) 針對租賃辦公用途物業，2019年1月1日起6年內；  
及

(ii) 針對租賃營運用途物業，2019年1月1日起15年內，

倘若終止新租賃框架協議，各訂約方可透過向另一方發出至少一個月的書面終止通知。

---

## 董事會函件

---

終止新租賃框架協議及各分協議並不會招致處罰。

租金及雜項開支： 根據新租賃框架協議應付的租金應由訂約方以書面釐定，且應：

- (i) 按市場租金，即獨立第三方租賃物業應付的租金而釐定；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。

各分協議項下租金於首三年將為固定，且於該期間後可每三年定期調整。經調整租金將由訂約各方根據上文及下文「釐定租金及雜項開支基準」一節所載因素公平磋商後共同協定達致，包括但不限於地方政府規定的任何價格指引、物業地點、通脹、租賃關係的穩定性以及因大量租賃及租金預付款項而導致的任何折扣。於各新租賃框架協議或分協議項下三年期後，租金並無按固定百分比增加。

本集團須負責向控股股東集團支付與物業有關的雜項開支，例如物業管理費、空調費、停車場租賃費及任何其他合理開支(包括維護及維修費以及衛生費)。

根據目前可得資料，本公司預期新租賃框架協議項下的年度租金及雜項開支將為人民幣177百萬元，惟受下文「釐定租金及雜項開支基準」一節所載因素影響，而新租賃框架協議項下租金及雜項開支總額將為人民幣2,655百萬元。

付款條款： 新租賃框架協議項下應付租金及雜項開支須以銀行轉賬方式支付。根據實際租賃合同，租賃方向出租方在每年10月30日支付翌年租金。

### 分協議的主要條款概要

分協議的期限介乎三年(就辦公用途而言)至15年(就營運用途而言)。分協議的月租介乎約人民幣300,000元至人民幣3.3百萬元。根據截至本通函日期所訂立的現有分協議，分協議項下租金總額為人民幣2,350百萬元。出租建築面積介乎約3,710平方米至68,261平方米。分協議規定租賃方向出租方在每年10月30日支付翌年租金。雜項開支並未於分協議中列明，通常包括物業管理費、空調費、停車場租賃費、衛生費以及維護及維修開支。租金待按一般商業條款磋商後釐定，且各物業的每平方米月租低於鄰近可資比較物業的月租。

雖然於首三年後各分協議項下的租金將於有關期間後每三年進行定期調整，且將由訂約各方根據上文及下文「釐定租金及雜項開支基準」一節所載因素公平磋商後共同協定達致，本集團就新租賃框架協議項下的租賃每年應付Maoye Holdings Limited的最高租金及雜項開支總額將為人民幣177百萬元。

### 水電費

於珠海及重慶的物業水電費將由本公司直接向中國相關水電供應部門的銀行賬戶支付。

就位於其他城市的物業水電費而言，控股股東集團不時自相關水電供應部門收取賬單，並向本集團提供該等賬單以安排付款。本集團根據賬單(不包括任何附加費)於下一個月月底前向控股股東集團的銀行賬戶支付有關金額，而控股股東集團將於每個月25日向相關水電供應部門支付同等金額以結算賬單。已付水電費金額經相關部門根據於相關物業的水電錶錄得的耗用量按標準費率釐定。

### 釐定租金及雜項開支基準

#### *就營運用途物業而言*

Maoye Holdings Limited及黃先生概無與位於物業所在城市的獨立第三方訂立任何租賃協議。本公司已計及鄰近同類物業的當前租金水平及雜項開支以及市況，確保本集團應付控股股東集團的租金及雜項開支不遜於向獨立第三方所支付者。具體而言，本公司已計及本集團營運用途物業的(i)月租總額及(ii)每平方米月租及雜項開支總額分別人民幣12.9百萬元及人民幣65元，以及下文「物業」所載不同物業的每平方米月租水平(介乎人民幣40元至人民幣120元)。

### 就辦公用途物業而言

Maoye Holdings Limited與獨立第三方訂立了若干租賃協議。本集團辦公用途物業的每平方米租金及雜項開支總額為人民幣114.0元。本公司已參考獨立第三方於同一樓宇向控股股東集團租用且建築面積相近的類似物業的租金及雜項開支水平(即介乎人民幣140.0元至人民幣150.0元)，確保本集團應付控股股東集團的租金及雜項開支不遜於向獨立第三方所支付者。

### 雜項開支

具體而言，物業的雜項開支包括物業管理費、空調費、停車場租金及按用量支付基準收取的其他合理開支(包括維護及維修費以及衛生費)。物業管理費、空調費及停車場租金經參考地方政府根據物業位置及鄰近物業現行市值所訂明的價格指引(即價格範圍參考)而釐定。其他合理開支經參考現行市值，並不遜於向獨立第三方所支付者。截至2018年12月31日止三個年度，雜項開支分別佔物業租金及雜項開支總額的1.5%、0.9%及0.9%。

本公司預期，於新租賃框架協議期限內，有關雜項開支將不會大幅增加。

### 物業

該租賃物業主要用於本公司經營百貨商店。下表概述本集團根據新租賃框架協議向控股股東集團租賃的物業。

### 營業用途物業

地點	佔用詳情
中國 深圳 羅湖區 和平路3009號 1樓至5樓商鋪	茂業深圳奧特萊斯店

---

## 董事會函件

---

地點	佔用詳情
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
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 1樓至6樓	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	部分茂業深圳東門店
中國 重慶 建新北路16號 負1樓至9樓	茂業重慶江北店
<b>辦公用途物業</b>	
中國 深圳 羅湖區 深南路 世界金融中心 36樓、37樓及39樓全層 及7樓部分辦公室單位	辦公室單位

## 董事會函件

新租賃框架協議(包括租金)的條款乃經訂約雙方公平磋商及參考現行市場租金後釐定。有關相關物業所在地區當前市場租金的詳情載列如下：

物業	地址	每平方米		每平方米	
		月租	可資比較物業	地址	月租
		(人民幣)		(人民幣)	
茂業深圳 奧特萊斯店	深圳羅湖區 和平路3009號	56	港逸豪庭	羅湖和平路	75
			百貨廣場	深圳羅湖區 東門中路	80
茂業深圳 華強北店	深圳福田區 華強北路	100	賽格公寓	深圳福田 華發路	100
			南光捷佳大廈	深南中路 3037號	120
茂業珠海店	珠海香洲區 紫荊路301號	54	置地新天地	珠海香洲	95
			二城商業廣場	明珠南路	
			米蘭百貨商場	香洲迎賓南路	70
茂業深圳 東門店	深圳羅湖區 東門路 旺角商業城	80	中威商業商場	深圳羅湖 東門中路	90
			旺角購物廣場	深圳羅湖 東門中路	100
			西華宮	深圳羅湖東門	100

## 董事會函件

物業	地址	每平方米		地址	每平方米		
		月租	可資比較物業		月租	可資比較物業	
		(人民幣)				(人民幣)	
茂業重慶江北店	重慶建新 北路16號	40	一連鎖門面	重慶江北區 建新北路		49	
			一百貨公司	重慶江北區 建新北路		43	
			一數碼商場	重慶江北區 建新北路		76	
茂業深圳深南店	深圳福田區 深南中路 1018號	60	世紀匯	深圳福田區 深圳南路 3018號		110	
			禦庭園	深圳福強路與 金田路交界		100	
辦公室單位	深圳羅湖深南東 路世界金融中 心A座7樓、36 樓、37樓、39樓	114	辦公室單位	深圳羅湖 深南東路 世界金融中心 A座18樓		150	
			辦公室單位	深圳羅湖 深南東路 世界金融中心 A座19樓		145	
			辦公室單位	深圳羅湖 深南東路 世界金融中心 A座43樓		145	

租金基準

新租賃框架協議(包括租金)的條款乃經公平磋商後達致且屬一般商業條款。租金乃經參考以下各項後釐定：(i)本集團於2016年至2018年以及截至2019年5月31日止5個月期間就原租賃總協議項下租約向控股股東集團支付的過往租金及開支；及(ii)如上文「物業」一節所載的有關物業所在地區的當前市場租金。

本集團就現有租賃總協議項下租約已支付予控股股東集團的過往租金及雜項開支金額如下：

截至以下日期止期間／年度	本集團 支付予控 股股東集團的 過往租金及 雜項開支金額 (人民幣百萬元)
2016年12月31日	159.7
2017年12月31日	161.9
2018年12月31日	163.1
2019年5月31日(待審計)	67.96

根據國際財務報告準則第16號對新租賃框架協議的會計處理辦法

適用於本集團的國際財務報告準則包括於2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號。根據國際財務報告準則第16號，作為租賃方就新租賃框架協議涵蓋的物業訂立相關分協議，則本集團須將其物業使用權確認為資產使用權約人民幣1,466.9百萬元，其初步按餘下租賃付款的現值約人民幣1,310.7百萬元計量，並以緊接生效日期前於財務狀況表中確認的租賃相關預付款項金額約人民幣156.2百萬元作出調整，因此訂立新租賃框架協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資本資產。使用權資產金額(人民幣1,466.9百萬元)相當於餘下租賃付款現值(人民幣1,310.7百萬元)及租賃預付款項(人民幣156.2百萬元)的總和。於

2019年1月1日(即首次應用國際財務報告準則第16號當日)，本集團按分協議各自的期限將其分為三類。根據分協議項下的年度租金，餘下租賃付款的現值(人民幣1,310.7百萬元)按使用增量借款比率將年度租金貼現而計算得出。不同貼現率適用於相應限期的分協議。此外，本集團並無計及於貼現租金過程中所作出的雜項開支及租金定期調整。有關租賃的預付款項金額人民幣156.2百萬元按於2019年1月1日生效的分協議於2019年累計的租金總額釐定。計及租金上限人民幣177百萬元，使用權資產的最高金額將為人民幣1,768.3百萬元，相當於餘下租賃付款的現值(人民幣1,612.1百萬港元)與租賃預付款項(人民幣156.2百萬元)的總和。

### 物業租期期限

#### 就營運用途物業而言

於釐定營運用途物業的租期及有關租期多於三年的理由時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 持續經營百貨店可能需要龐大的資本投資金額，包括但不限於大量設計、翻新、裝修、招聘員工及持續培訓。短期租賃協議可能令本集團面臨百貨店搬遷及相關開支的不確定性，因而限制本集團於現時物業中在(其中包括)裝修、翻新及品牌建立方面所投放資源，故從商業角度而言，與較長期限的租賃協議相比，短期租賃協議可能對本集團較為不利。
- (ii) 本集團已於控股股東集團的物業經營百貨店逾十年。於2018年12月31日，本集團於自控股股東集團租賃的物業經營6間百貨店，相當於本集團所經營百貨店總數的10.5%。期限較長的租賃協議將讓本集團百貨店享有可靠的空間供應，以維持其現時於核心商業地區的百貨店營運，並維持其於周邊地區的客户群及聲譽。
- (iii) 特定地區的百貨店的客户忠誠度及聲譽需要時間方能建立。倘百貨店於短時間內不斷搬遷，消費者會對於特定百貨店購物失去信心。此外，本集團定位為中高檔百貨店商品，並為富裕的城市居民提供潮流及多元化商品組合。當建立起聲譽，客户很大機會再次光顧，從而建立客户忠誠度。

- (iv) 長期租賃讓本公司得以與第三方商品供應商以及百貨店租戶建立長遠關係。一如客戶忠誠度及聲譽，與第三方建立穩定的業務關係需時。此外，百貨店租戶並不願意不斷搬遷及產生不必要開支。

### 就辦公用途物業而言

於釐定辦公用途物業的租期及有關租期長於三年的理由時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 辦公用途的新租賃框架協議年期定為六年，而分協議的年期則定為三年，且本集團獲授權根據分協議於屆滿時按控股股東集團可能向獨立第三方提供的相同條款及租金重續租賃協議。新租賃框架協議期限較長，(a)令本集團有權於三年租期結束時根據現有分協議重續；及(b)本集團可繼續租賃相關物業作為本集團辦公室，以避免因搬遷辦公室而令本集團業務中斷。
- (ii) 辦公用途物業涉及同一商業大樓的多個相鄰樓層，總建築面積約為6,000平方米，位處深圳市核心商業地區，根據估值師的估值，物色搬遷選址並非易事，原因為新辦公大樓不足，而相鄰地區現有大樓的空置率亦偏低。具體而言，相鄰地區現有大樓的空置率約為7.2%。長租期可繼而讓本集團確保辦公物業地點穩定。
- (iii) 自本公司於2008年5月在聯交所上市以來，本集團已於中國辦公用途物業所在的大樓設立其主要辦事處。搬遷主要辦事處可能對公眾產生負面形象，可能導致本集團聲譽造成潛在損害。

### 訂立新租賃框架協議項下交易的原因及裨益

#### 就營運用途而言

控股股東集團於中國擁有多個商業綜合項目，全部位於城市的核心商業區。

---

## 董事會函件

---

本集團自2007年1月起一直於控股股東集團物業營運多間百貨店。新租賃框架協議讓本公司借助控股股東集團的資源優勢，於核心商業區維持其百貨店營運。此外，本集團一直長時間於控股股東集團物業營運多間百貨店。倘百貨店搬遷，所產生成本及對本集團營運造成的不利影響將會重大。

### *就辦公用途物業而言*

誠如上文所披露者，自本公司於2008年在聯交所上市以來，本集團已於中國辦公用途物業所在的大樓設立其主要辦事處。新租賃框架協議讓本集團於深圳市核心商業地區的另一商業大樓多層相鄰樓層獲得穩定辦公物業地點，總建築面積約6,000平方米，而物色搬遷選址並非易事，原因為新辦公大樓不足，而相鄰地區現有大樓的空置率亦偏低。新租賃框架協議的長期性質亦可確保本公司有穩定及可靠空間供應，避免因搬遷而對公眾產生負面形象。

董事(不包括(i)獨立非執行董事(彼等的意見載於本通函下文「2. 新租賃框架協議—訂立新租賃框架協議項下交易的原因及裨益—獨立財務顧問及獨立董事委員會的意見」及獨立董事委員會函件)；及(ii)黃先生(彼被視為於新租賃框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益，其意見載於下文「2. 新租賃框架協議—上市規則的涵義」))相信，補充協議及二次補充協議補充的新租賃框架協議項下交易於本公司日常及一般業務過程中訂立，屬正常商業條款及公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

### *獨立財務顧問及獨立董事委員會的意見*

獨立財務顧問函件確認(i)新租賃框架協議為於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東整體利益；及(ii)就獨立股東而言，新租賃框架協議的條款屬正常商業條款及公平合理，有關確認載於本通函。

基於上文，獨立董事委員會認為新租賃框架協議為於本集團日常及一般業

務過程中訂立，且符合本公司及股東整體利益；及(ii)就獨立股東而言，新租賃框架協議的條款屬正常商業條款及公平合理。

### 倘茂業終止新租賃框架協議的應急方案

根據新租賃框架協議及分協議，其中一方可向另一方作出一個月終止通知書終止新租賃框架協議。倘Maoye Holdings Limited以一個月書面通知終止新租賃框架協議，則本公司可能面臨有關搬遷百貨店及辦公室以及相關開支的不確定性。本公司可能須就搬遷物業而於(其中包括)裝修、翻新及建立品牌名稱方面投放額外資源及產生額外開支。

本公司將與控股股東集團定期溝通，以評估控股股東集團每三年重續分協議的可能性，並評估控股股東集團提早終止新租賃框架協議及／或任何分協議的任何風險。本集團亦一直與若干專門從事零售行業的房地產代理定期溝通，尋求物色鄰近或位於其他地區的類似物業，以租用作為營運及辦公用途(如有)，並瞭解作為應急方案的租金水平。於考慮替代物業時，本公司亦將計及因終止而可能需要的搬遷、翻新及品牌重建的開支。

倘終止新租賃框架協議及／或任何分協議，本集團將聯絡有關房地產代理，以尋求搬遷相關百貨店業務至鄰近類似物業。本公司亦將尋求與控股股東集團磋商，以準備盡可能分階段及有序地遷出物業，並獲取足夠時間進行搬遷。倘無法即時物色類似物業，本集團將尋求物業鄰近較小型物業，以暫時安置其業務。此外，本公司將與物業內的受影響供應商及百貨店租戶就重新安排進行磋商，並在適當情況下提供補償方案。

於最後可行日期，本公司無意亦無注意到Maoye Holdings Limited有意行使上述提早終止權。

### 本集團內部控制及風險管理

本公司已制訂多項內部控制措施，以確保新租賃框架協議項下交易符合該等定價政策，以及新租賃框架協議的條款為正常商業條款，或不遜於控股股東集團在日常及一般業務過程中向獨立第三方提供的條款。該等內部控制措施將由獨立於控股股東集團的本集團人員執行，當中主要包括：

- 經法律部審閱及獲首席執行官批准後，營運部門將於新租賃框架協議的補充協議中編製分協議，並提供予財務部，以支付租金以及審閱分協議與新租賃框架協議之間條款的一致性。
- 本公司財務部的成本控制人員將自營運部門獲取當前租金及雜項開支市場水平，以便不時比較，確保分協議的條款(包括付款條款)按正常商業條款及不遜於向獨立第三方提供的條款訂立。
- 就物業租金而言，本公司財務部將申請經網上系統付款，並根據分協議的付款條款處理年度預付款項，以及累計租金開支，有關開支將於接獲控股股東集團提供的發票後每月償付。如付款條款與實際付款出現任何分歧，則財務部將透過每月付款予以通知，確保該等付款按該等協議進行。
- 就雜項開支而言，本公司財務部將每月取得單據，當中包括控股股東集團作出的詳細計算，並觀察租金及雜項開支的總金額，且分協議條款(包括付款條款)與新租賃框架協議的條款一致。
- 本公司財務部與審核委員會將分別每月及每季審閱新租賃框架協議項下的定價政策，確保按照向獨立第三方租賃物業的相同基準及相關費率支付租金。

- 獨立非執行董事將根據上市規則的規定，就本公司於過去財政年度全年進行的關連交易進行年度審核，並於本公司的年報內確認關連交易的交易金額及條款，以及確保該等交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理並根據規管關連交易的有關協議條款進行，以及符合股東整體利益。

### 有關新租賃框架協議訂約方的資料

#### 本公司

本公司主要在中國經營及管理百貨店以及物業發展，並為中國經濟發達地區的領先百貨店連鎖營運商。本公司專注於在二、三線城市、中國經濟最發達地區及經濟高速增長地區開設更多百貨店。

#### *Maoye Holdings Limited*

Maoye Holdings Limited為一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司，由本公司控股股東兼董事黃先生全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士。其為控股股東集團的成員公司。

#### 上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號，作為租賃方就新租賃框架協議涵蓋的物業訂立相關分協議，則本集團須將其物業使用權確認為資產使用權約人民幣1,466.9百萬元，其初步按餘下租賃付款的現值約人民幣1,310.7百萬元計量，並以緊接生效日期前於財務狀況表中確認的租賃相關預付款項金額約人民幣156.2百萬元作出調整，因此訂立新租賃框架協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資本資產。本集團按餘下租賃付款的現值計量租賃負債(使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現)。使用權資產按租賃負債金額計量(即約人民幣1,310.7

百萬元)，按緊接首次應用日期前於財務狀況表確認的租賃相關應計租賃付款金額(即約人民幣156.2百萬元)進行調整。計及租金上限人民幣177百萬元，使用權資產的最高金額將為人民幣1,768.3百萬元，相當於餘下租賃付款的現值(人民幣1,612.1百萬港元)與租賃預付款項(人民幣156.2百萬元)總和。由於新租賃框架協議項下物業所涵蓋租賃的使用權資產的若干適用規模測試比率超過25%但低於100%，故新租賃框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，惟須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於新租賃框架協議項下雜項開支將確認為開支而非資產，故與Maoye Holdings Limited所訂立有關雜項開支的交易將構成本公司持續關連交易。由於雜項開支分別佔截至2018年12月31日止三個年度物業租金及雜項開支總額約1.5%、0.9%及0.9%，故本公司預期，未來雜項開支將佔租金及雜項開支總額約1.1%。由於有關新租賃框架協議項下雜項開支的一切適用規模測試比率均少於0.1%，故根據上市規則第14A章，新租賃框架協議項下雜項開支將構成最低豁免水平交易，且並無就此設定年度上限。

Maoye Holdings Limited為本公司控股股東兼董事黃先生全資擁有的附屬公司，故根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，新租賃框架協議項下的交易根據上市規則第14A.31條構成本公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算新租賃框架協議項下涵蓋物業的租賃的使用權資產的相關百分比率(盈利比率除外)超過5%，因此，新租賃框架協議及其項下交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准之規定。

黃先生已就批准新租賃框架協議的相關董事會決議案放棄表決。除黃先生外，經本公司作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無任何董事於新租賃框架協議項下交易擁有重大權益及彼等毋須於相關董事會決議案放棄表決。

## 訂立新租賃框架協議的潛在財務影響

### (1) 資產及負債

根據管理層，根據於2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號，作為租賃方就新租賃框架協議涵蓋的物業訂立相關分協議，則本集團須將其物業使用權確認為人民幣1,466.9百萬元的使用權資產，其初步按餘下租賃付款的現值約人民幣1,310.7百萬元計量，並以緊接生效日期前於財務狀況表中確認的租賃相關預付款項約人民幣156.2百萬元進行調整。餘下租賃付款的現值約人民幣1,310.7百萬元將確認為租賃負債。因此，訂立新租賃框架協議將擴大本集團的資產及負債規模。

### (2) 損益

於新租賃框架協議期間，使用權資產的折舊開支及租賃負債的的應計融資成本將計入本集團的損益表。

### 即時影響

誠如管理層所告知，假設所有分協議的租金並無變動，本集團於截至2019年12月31日止年度確認的折舊開支及融資成本總額將約為人民幣198.7百萬元。僅供說明，在未計及國際財務報告準則第16號所規定的會計處理的情況下，僅將分協議項下約人民幣153.4百萬元的租賃付款自本集團截至2019年12月31日止年度的損益表中扣除。此外，本集團根據新租賃框架協議應付的雜項開支將不因引入國際財務報告準則第16號而受到影響。因此，截至2019年12月31日止年度，對本集團損益的淨影響將約為人民幣45.3百萬元。我們注意到，本集團過往兩個財政年度各年的溢利均超過人民幣10億元，鑒於該業務規模，我們認為，約人民幣45.3百萬元的負面影響並不顯著。

### 於新租賃框架協議期間的影響

本集團作出的租賃付款將減少租賃負債的賬面值，從而於未來數年降低租賃負債於新租賃框架協議期間的應計融資成本。

經計及(i)由於本集團將於新租賃框架協議條款期間作出租賃付款，因此對本集團損益的影響或會隨時間的推移而減少；(ii)鑒於本集團的業務規模，即時影響並不重大，故我們認為，訂立新租賃框架協議對本集團損益的影響屬可接受。

### 3. 股東特別大會及委任代表的安排

股東特別大會通告載於本通函第56至57頁。股東特別大會上將提呈決議案，以批准(其中包括)新租賃框架協議及其項下交易。

根據上市規則，股東大會上所有股東的表決均須以投票方式進行。因此，所有於股東特別大會提呈的決議案將以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後按照上市規則第13.39(5)條規定的方式刊發有關投票表決結果的公布。

截至最後可行日期，黃先生及其聯繫人合計持有4,250,000,000股，佔本公司已發行股本約82.68%。由於黃先生於新租賃框架協議擁有重大權益，黃先生及其聯繫人將對就批准新租賃框架協議及其項下擬進行交易的有關決議案放棄表決。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除黃先生及其聯繫人外，並無任何股東於新租賃框架協議擁有重大權益或須於股東特別大會上提呈的有關決議案放棄表決。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，而此代表委任表格亦載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.maoye.cn](http://www.maoye.cn))。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的該等授權書或授權檔副本，無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2019年9月10日上午十時正(香港時間))交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。在該情況下，代表委任表格被視作已撤回。

#### 4. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)經考慮獨立財務顧問意見後認為，新租賃框架協議及其項下擬進行交易乃符合本公司、本集團及股東的利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

#### 5. 一般資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
茂業國際控股有限公司  
黃茂如先生  
董事長  
謹啟

2019年8月23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)

2019年8月23日

致獨立股東

敬啟者：

### 有關新租賃框架協議之主要及關連交易

吾等提述茂業國際控股有限公司(「本公司」)日期為2019年8月23日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

根據上市規則，新租賃框架協議(經補充協議及二次補充協議修訂)構成本公司之關連交易。吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮新租賃框架協議之條款並根據吾等之意見，對新租賃框架協議之條款是否公平合理，以及新租賃框架協議是否符合本公司及股東整體利益的意見。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注本通函所載之董事會函件及浩德融資有限公司之意見函件。經考慮浩德融資有限公司於其意見函件內說明其所考慮之因素、理由以及其意見後，吾等認為訂立新租賃框架協議屬本集團之一般及日常業務，新租賃框架協議乃按一般商務條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益。

---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成普通決議案，以批准新租賃框架協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄒燦林先生  
獨立非執行董事

浦炳榮先生  
獨立非執行董事

梁漢全先生  
獨立非執行董事

以下為獨立財務顧問就有關新租賃框架協議之主要及關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，乃為載入本通函而編製。

# ALTUS.

浩德融資有限公司  
香港中環  
永和街21號

敬啟者：

## 有關新租賃框架協議之主要及關連交易

### 緒言

吾等茲提述，吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就有關新租賃框架協議之主要及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。詳情載於2019年8月23日致股東的通函（「通函」）所載「董事會函件」內。除本函件另有界定或文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2018年12月28日、2019年3月14日及2019年5月29日的公告，內容有關新租賃框架協議。於2018年12月28日，貴公司與Maoye Holdings訂立新租賃框架協議，以規管 貴集團將向控股股東集團租用的辦公用途物業及營業用途物業之條款。

於2019年3月14日，貴公司與Maoye Holdings Limited訂立補充協議，以修訂物業租賃的期限以及貴集團於新租賃框架協議期限內應付控股股東集團的租金及雜項開支總額的上限。根據補充協議，就租賃辦公用途物業而言，新租賃框架協議的期限修訂為自2019年1月1日起計六年，及就租賃營業用途物業而言，新租賃框架協議的期限修訂為自2019年1月1日起計15年。

於2019年5月29日，貴公司與Maoye Holdings Limited訂立二次補充協議以作為過渡性安排，將物業的期限延長至2019年8月31日，並修訂總租金及雜項開支上限(但不包括水電費用)。

### 上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號，作為租賃方就新租賃框架協議涵蓋的物業訂立相關分協議(如下文「2.新租賃框架協議及補充協議的條款」段落所界定)，則貴集團須確認其物業使用權為使用權資產，因此訂立新租賃框架協議及其項下擬進行的交易將被視為貴集團收購資貴資產。由於新租賃框架協議項下物業所涵蓋租賃的使用權資產的若干適用百分比率超過25%但低於100%，故新租賃框架協議及其項下擬進行的交易構成貴公司的主要交易，惟須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

Maoye Holdings Limited為控股股東兼董事黃先生全資擁有的附屬公司，故根據上市規則，為貴公司的關連人士。因此，新租賃框架協議項下擬進行交易根據上市規則第14A條構成貴公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算新租賃框架協議項下物業所涵蓋租賃的使用權資產的相關百分比率(盈利比率除外)超過25%，因此，新租賃框架協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准之規定。

黃先生(即貴公司控股股東及關連人士，於新租賃框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益)及其聯繫人，故將於貴公司股東特別大會(「股東特別大會」)上就新租賃框架協議及其項下擬進行交易的決議案放棄表決。

### 獨立董事委員會

由鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已經設立,以在考慮獨立財務顧問的推薦建議後就(i)新租賃框架協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立,及其訂立是否符合 貴公司及股東的整體利益; (ii)新租賃框架協議的條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理; 及(iii)獨立股東應就股東特別大會上擬提呈以批准新租賃框架協議及其項下擬進行交易的決議案如何表決,向獨立股東提供意見。

### 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會的獨立財務顧問,吾等的角色是就(i)新租賃框架協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立,及其訂立是否符合 貴公司及股東的整體利益; (ii)新租賃框架協議的條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理; 及(iii)獨立股東應就股東特別大會上擬提呈以批准新租賃框架協議及其項下擬進行交易的決議案如何表決,向獨立董事委員會及獨立股東發表獨立意見。

吾等並無於通函日期前過去兩年擔任 貴集團其他交易的獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條,及鑒於吾等獲委聘就新租賃框架協議提供意見的酬金屬市場水平,而並非以將於股東特別大會上提呈的決議案成功通過為條件,且吾等的委聘乃按一般商務條款訂立,故吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等並無關聯。

### 吾等的意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時,吾等已審閱(其中包括)(i)新租賃框架協議;(ii)補充協議及二次補充協議;(iii) 貴公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的年報(「2016年年報」、「2017年年報」及「2018年年報」);及(iv)通函所載的其他資料。

吾等依賴通函所載或所提述及/或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所提述及/或吾等獲提

供的一切陳述、資料、意見及聲明於提供或作出時均屬真實、準確及完整，且直至通函派發日期仍將如此。董事對根據上市規則提供的有關 貴集團的資料共同及個別負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載的資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述具誤導成分。

吾等並無理由相信吾等賴以達致意見的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分。吾等已假設通函所載或所提述及／或 貴公司及管理層向吾等提供的有關 貴集團事宜的所有陳述、資料、意見及聲明均經審慎及周詳查詢後始行合理作出。吾等已依賴該等陳述、資料、意見及聲明，但並無就 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。如於最後實際可行日期及寄發通函後出現任何重大變動， 貴公司將知會股東。

## 所考慮的主要因素及理由

在達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 訂約方的資料

#### 1.1 貴集團的資料

貴集團主要在中國經營及管理百貨店以及發展物業，及根據本通函「董事會函件」，為中國經濟發達地區的領先百貨店營運商。截至2018年12月31日， 貴集團經營57家百貨店。

#### 1.2 *Maoye Holdings Limited* 的資料

*Maoye Holdings Limited* 為一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司，由控股股東兼董事黃先生全資擁有。自2007年1月以來，*Maoye Holdings Limited* 一直向 貴集團就經營百貨店出租商用物業逾十年。

1.3 貴集團的過往財務資料

下表載列 貴集團截至2018年12月31日止三年的經審核綜合財務業績(摘錄自2017年年報及2018年年報)。

綜合損益表

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	6,117,247	5,756,639	5,841,339
—經營百貨店分部收入	4,820,945	4,632,329	3,735,080
—物業發展分部收入	1,115,408	936,685	2,056,549
年內溢利	1,127,221	1,268,409	112,061

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	36,780,264	35,802,563	34,794,781
—物業、廠房及設備	9,918,778	10,937,682	12,566,816
—投資物業	16,334,049	12,890,379	9,730,242

誠如上表所示，截至2018年12月31日止三年，經營百貨店的分部收入佔 貴集團總收入的主要部分。根據2017年年報， 貴集團位於物業的五間百貨店位於21間主要百貨店清單中，各年度銷售收益超過人民幣2億元。截至2017年12月31日止年度，位於物業的五間百貨店產生的總銷售收益超過人民幣36.25億元，佔 貴集團同期經營百貨店所得收入約78.3%。

鑒於(i) 貴集團主要在中國經營及管理百貨店以及發展物業；(ii) 於截至2018年12月31日止三年，經營百貨店收入佔 貴集團總收入的主要部分；(iii) 貴集團零售網絡中的絕大部分百貨店為租賃物業，而非自有物業，乃向(其中包括)控股股東集團租賃；及(iv) 貴集團一直向控股股東集團租賃百貨店逾十年，吾等認為，新租賃框架協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立。

## 2 新租賃框架協議及補充協議的條款

貴集團一直根據有關指定物業的個別租賃協議(「分協議」)向控股股東集團租賃物業。根據新租賃框架協議，分協議於2019年1月1日到期後將仍然有效，惟須遵守新租賃框架協議的所有條件。

補充協議旨在修訂新租賃框架協議項下租賃物業的期限。補充協議的主要條款概述如下：

期限： 新租賃框架協議的期限由自2019年1月1日起計五個月期間修訂至：

- (i) 自2019年1月1日起計6年(就辦公用途物業而言)；及
- (ii) 自2019年1月1日起計15年(就營業用途物業而言)。

惟任何一方可透過向另一方發出至少一個月的書面終止通知以終止新租賃框架協議。

物業： 貴集團將根據新租賃框架協議(經補充協議修訂)向控股股東集團租用的物業及該等物業的用途與 貴公司日期為2018年12月28日的公告所述者保持不變。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據新租賃框架協議，貴集團將訂立分協議以不時向控股股東集團中的個別業主租賃物業。下表概述新框架協議的主要條款(根據補充協議無須修訂)：

訂約方： 貴公司

Maoye Holdings Limited

租金及雜項開支： 根據新租賃框架協議應付的租金應由訂約方以書面釐定，且應：

- (i) 按市場租金，即獨立第三方租賃物業應付的租金而釐定；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。

各分協議項下租金於首三年將為固定，且於該期間後可每三年定期調整。經調整租金將由訂約各方根據上文及本通函「董事會函件」所載「釐定租金及雜項開支基準」一節所載因素公平磋商後共同協定達致，包括但不限於地方政策規定的任何價格指引、物業地點、通脹、租賃關係的穩定性及因大量租賃及租金預付款項而導致的任何折扣。於各新租賃框架協議或分協議項下三年期後，租金並無按固定百分比增加。

貴集團須負責向控股股東集團支付與物業有關的雜項開支，例如物業管理費、空調費及停車場租賃費以及任何其他合理開支(包括編製及維護開支以及衛生開支)。

根據目前可得資料，貴公司預計，新租賃框架協議項下的年度租金及雜項開支為人民幣177百萬元，受本通函「董事會函件」所載「釐定租金及雜項開支基準」一節所載因素之規限，新租賃框架協議項下的租金及雜項開支總額為人民幣2,655百萬元。

根據管理層，新租賃框架協議的條款經貴集團與Maoye Holdings Limited公平磋商後釐定。為評估公平性及合理性，吾等已考慮新租賃框架協議的以下條款：

### 2.1 租金

根據管理層，為確保物業租金乃以市場租金為基礎，貴集團已獲取地點及規模與物業相若的可資比較租約。吾等已審閱貴公司所提供的可資比較租約並認為物業租金乃參考市場租金釐定。

為進一步評估物業租金，吾等已審閱專業估值師Cushman & Wakefield Limited（「估值師」，估值師已確認其獨立於貴集團）就審核物業租賃條款編製的函件（「公平租金函」）。根據公平租金函，租賃物業的租金相當於租期開始時類似地點可資比較物業的市場租金，及租賃物業的條款（包括租金及期限）屬公平合理並按一般商業條款訂立。

吾等已就估值師進行估值時採取的方法及假設與其會談。估值師已採用市場比較法釐定市場租金，市場租金定義為，經適當市場推廣後，自願出租方與自願租賃方在知情、審慎及自願的公平交易情況下於估值日按適當的租賃條款就一項房地產權益進行租賃交易的估計金額。估值師假設業主對該物業有可強制執行的權利。估值師確認，其已獲得有關物業業權的文件摘要。儘管並無查閱業權文件正本，向估值師提供的文件摘要顯示業權擁有人的姓名與租賃協議內的出租方相同。因此，吾等認為估值師採用的基準及假設屬公平合理。

在評估市場租金時，吾等已從估值師獲取其認為與物業最相關的可資比較租賃（「可資比較物業」）。吾等知悉，估值師已根據內部數據庫及公開可得資料（如58同城及房天下等網上租賃物業廣告平台）就各物業識別五至十份可資比較租賃，而估值師確認及吾等同意，該等在線物業諮詢平台為中國租賃估值可資比較租賃的一般、可靠及具代表性的來源。

吾等已審閱可資比較物業清單，注意到該等物業在（其中包括）地點、用途及大小等方面與物業類似的。尤其是：(i)可資比較物業為位於毗鄰物業地區的商業物業；及(ii)分協議項下各物業的租金低於或接近其可資比較物業的租金範圍下限。經與估值師討論，經考慮地點、用途及大小後，已對可資比較租賃的租金進行調整以釐定物業的市場租金。根據估值師，形成意見所採用的可資比較物業數目乃取決於其所收集的可資比較物業在物業類別、地點、大小及樓層方面與標的物業的相關性。估值師確認，已識別的可比較物業數目足以形成其對公平租金函的意見。經計及上文所述者後，吾等認為，(i)因比較而選擇的可資比較租賃的數量充足；及(ii)該等交易的性質及詳情就為估值師意見提供公平合理及具代表性的基準而言屬適當及相關。此外，吾等認同估值師的觀點，即估值師採取的估值方法為釐定物業市場租金的常用方法（有鑒可資比較租賃的有效性）以及釐定市場租金所採取的步驟屬公平合理。

根據估值師的意見，公平租金函乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（2017年版）編製。吾等亦注意到，負責簽署公平租金函的專業人士在中國及香港物業估值行業擁有逾30年經驗。經審閱估值師委聘函中的工作詳情範圍後，吾等信納工作範圍就評估根據新租賃框架協議應付的租金而言屬充足及合適。

經考慮(i)估值師與 貴公司的聘用條款；(ii)負責簽發公平租金函的專業人士的資格和經驗；(iii)公平租金函所採用的可資比較物業的詳情及其選擇標準；及(iv)估值師所採用的估值方法為中國評估物業類似物業的市場租金的常用方法，吾等認為公平租金函的基礎和假設屬公平合理。

儘管於首三年後，各分協議項下租金可每三年定期調整並將由 貴公司與Maoye Holdings Limited公平磋商後共同協定達致，吾等注意到， 貴集團根據新租賃框架協議就租賃該等物業應付予Maoye Holdings Limited的最高年度租金及雜項開支總額為人民幣177百萬元。此外，吾等已審閱 貴公司提供的可資比較租約並注意到， 貴公司有密切監控可資比較租約的市場租金及更新其內部數據庫的慣例。因此， 貴公司將有支持其就根據當時現行市況對分協議項下租金作出調整進行磋商的市場數據。基於上述，吾等認為於首三年後釐定的經調整租金將屬公平合理。

## 2.2 期限

根據補充協議，就租賃辦公用途物業及租賃營業用途物業而言，新租賃框架協議的期限分別修訂為自2019年1月1日起計的六年及15年。

### 2.2.1 租賃營業用途物業的期限

在評估租賃營業用途物業的期限是否合理時，吾等已考慮以下因素：

- (i) 經營百貨店可能需要持續投入大量有關設立百貨店的資本投資。吾等認為，短期租賃協議或會(i)令 貴集團面臨百貨店搬遷的不確定性及相關成本；及(ii)限制 貴集團在現有樓宇內進行裝修、翻新及建立品牌名的努力，因此與租期更長的租賃協議相比，對 貴集團未必有商業利益；
- (ii) 貴集團一直在控股股東集團的物業經營百貨店逾十年。於2018年12月31日， 貴集團在控股股東集團租賃的物業中經營六家百貨店，而 貴集團合共經營57家百貨店。吾等認為，期限超過三年的租賃協議將使 貴集團享有可靠的百貨店空間供應，以在核心商業區維持其百貨店的現有運營、其客戶基礎及在周邊地區的聲譽；

## 獨立財務顧問函件

(iii) 由於 貴公司並無與獨立第三方就物業所在城市的百貨店訂立任何租賃協議，吾等已對其他上市公司訂立或延續租賃協議的交易進行研究，而該等交易按以下標準進行選擇：(i)有關交易的其中一方於聯交所上市並在中國從事百貨店運營；(ii)有關交易乃於 貴公司日期為2019年3月14日的公告日期起計過去五年開始或重續的關連交易，且在最後實際可行日期仍然生效；及(iii)租賃物業的用途是經營百貨店（「可資比較百貨店租約」）（不包括作超級市場用途的物業）。根據吾等的研究，吾等注意到，就百貨店而言訂立租期超過三年的租賃協議為一般商業慣例。下表載列按吾等甄選標準所選且就吾等所盡知屬詳盡無遺的可資比較百貨店租約：

公司名稱	股份代號	公告日期	租賃協議日期	租期 (年)	租賃物業性質
益華控股有限公司	2213	2018年11月21日 2015年4月13日	2019年1月1日	3	百貨店
			2015年4月13日	13	百貨店
			2015年4月13日	13	百貨店
佳華百貨控股有限公司	0602	2016年8月25日	2016年8月25日	15	百貨店
金鷹商貿集團有限公司	3308	2017年12月29日	2018年12月19日	20	百貨店
			2014年4月26日	20	百貨店
			2014年9月6日	20	百貨店
			2015年1月1日	20	百貨店
			2015年7月3日	20	百貨店
			2015年8月29日	20	百貨店
永旺(香港)百貨有限公司	0984	2015年11月23日	2017年11月18日	20	百貨店
			2015年11月23日	20	百貨店

資料來源：聯交所網站

誠如上表所示，可資比較百貨店租約的租期介乎3年至20年不等，其中大多數租約的租期為20年。因此，吾等認為，公司訂立租期超過三年的百貨店經營租賃協議並非鮮見；及

- (iv) 根據公平租金函，估值師認為，租賃營業用途物業的期限屬公平合理並按正常商業條款訂立。

經考慮上文所述者後，吾等認為，(i)就營業用途物業而言，新租賃框架協議的期限屬公平合理；及(ii)有關期限符合 貴公司及股東的整體利益。

### 2.2.2 租賃辦公用途物業的期限

在評估租賃辦公用途物業的期限是否合理時，吾等已考慮以下因素：

- (i) 儘管根據新租賃框架協議作辦公用途的物業租期為六年，但根據分協議作辦公用途的物業的租期設定為三年。 貴集團獲授按獨立第三方於屆滿時或會向控股股東集團提供的相同條款及租金進行續期的權利。吾等認為，新租賃框架協議的更長期限(i)允許 貴集團在三年租期結束時享有重續權利(根據現有分協議)；及(ii)繼續租賃物業作為 貴集團的辦公室，以避免 貴集團業務由於辦公室搬遷而中斷；
- (ii) 辦公用途物業涉及同一商業大廈內的多個相鄰樓層，總建築面積約為6,000平方米，位於深圳市核心商務區。估值師表示，由於缺乏新辦公樓宇及鄰近物業地區現有樓宇作辦公用途的空置率低(為辦公場所物業所在城市同區的辦公樓宇約7.2%)，以另一個辦公場所作替換並不容易。因此，吾等認為，期限超過三年的租約將使 貴集團於深圳市核心商務區獲得穩定且具有同等建築面積的辦公場所；

## 獨立財務顧問函件

- (iii) 貴集團自 貴公司於2008年5月5日在聯交所上市以來，已在辦公用途物業所在的大樓內設立其在中國的主要辦事處。管理層認為及吾等同意，總辦事處搬遷至深圳市非核心商務區就商業而言對 貴集團不利，且可能對 貴集團的聲譽造成潛在的損害；
- (iv) 由於辦公用途物業位於深圳，而 貴集團主要於中國營運，吾等已搜查在聯交所、上海證券交易所及深圳證券交易所上市公司的可資比較案例。根據以下標準選擇的有關可資比較交易：(i)由於在聯交所上市的公司之相關交易數量不足而採納於聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市的相關交易訂約方；(ii)有關交易的租期在 貴公司日期為2019年3月14日的公告日期起計過去一年開始，且在最後實際可行日期仍然生效；及(iii)有關交易屬與於中國租賃辦公用途物業有關(「可資比較辦公租約」)的關連交易。下表載列按吾等甄選標準所選且就吾等所盡知屬詳盡無遺的可資比較辦公租約：

公司名稱	股份代號	公告日期	租賃協議日期	租期 (年)	租賃 物業性質	總建築面積 (平方米)
喜臨門家具股份有限公司	603008	2018年8月28日	2018年8月25日	1	辦公室	1,051
宇環數控機床股份有限公司	002903	2018年11月15日	2018年12月1日	1	辦公室	379
湖南九典製藥股份有限公司	300705	2018年3月29日	2018年5月1日	1	辦公室	562
山東天鵝棉業機械股份有限公司	603029	2018年7月13日	2018年7月15日	2	辦公室	12,593
舍得酒業股份有限公司	600702	2018年4月21日	2018年4月1日	2	辦公室	6,923
盛達礦業股份有限公司	000603	2018年11月19日	2018年10月1日	2	辦公室	2,411
			2018年4月4日	2	辦公室	1,206
中國電力國際發展有限公司	2380	2018年8月30日	2018年9月1日	3	辦公室	10,200
新城悅控股有限公司	1755	2018年12月14日	2018年12月17日	3	辦公室	1,039
橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司	1132	2019年1月29日	2019年1月29日	3	辦公室	1,171
			2019年1月29日	3	辦公室	1,961

## 獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	公告日期	租賃協議日期	租期 (年)	租賃 物業性質	總建築面積 (平方米)
德藝文化創意集團股份有限公司	300640	2018年12月26日	2019年1月1日	3	辦公室	1,343
上海電影股份有限公司	601595	2018年7月6日	2018年1月1日	3	辦公室	4,302
浙江核新同花順網絡信息股份有限公司	300033	2019年2月26日	2019年7月6日	3	辦公室	781
廣東超華科技股份有限公司	002288	2018年12月27日	2019年1月1日	3	辦公室	508
廣東海印集團股份有限公司	000861	2018年12月25日	2018年12月25日	3	辦公室	8,049
廣東廣州日報傳媒股份有限公司	002181	2018年11月20日	2019年4月1日	3	辦公室	4,529
蘇州中科創新型材料股份有限公司	002290	2018年7月30日	2018年8月1日	3	辦公室	325
廣東宏川智慧物流股份有限公司	002930	2018年4月19日	2018年4月19日	3	辦公室	723
長城證券股份有限公司	002939	2018年11月16日	2018年12月1日	5	辦公室	17,971
沙河實業股份有限公司	000014	2019年1月23日	2019年2月5日	5	辦公室	6,887
深圳市康達爾(集團)股份有限公司	000048	2018年9月29日	2018年10月1日	5	辦公室	2,779
國新文化控股股份有限公司	600636	2019年1月29日	2019年2月1日	5	辦公室	1,346
		2018年10月30日	2019年2月1日	10	辦公室	1,529
商贏環球股份有限公司	600146	2018年10月18日	2018年11月1日	10	辦公室	3,102
華揚聯眾數字技術股份有限公司	603825	2018年4月26日	2018年7月16日	10	辦公室	9,386
佳都新太科技股份有限公司	600728	2018年4月9日	2018年4月1日	10	辦公室	16,973
宣亞國際品牌管理(北京)股份有限公司	300612	2018年11月22日	2019年1月1日	10	辦公室	5,048
甘肅上峰水泥股份有限公司	000672	2018年11月2日	2018年11月1日	10	辦公室	4,019

資料來源：聯交所、上海證券交易所及深圳證券交易所網站

誠如上表所示，吾等已識別29份可資比較辦公租約，可資比較辦公租約的租期介乎一至十年，其中九份的租期超過三年。吾等注意到，可資比較辦公租約期限等於或少於三年的平均租賃面積約為3,200平方米。可資比較辦公租約期限超過三年的平均租賃面積則約為6,900平方米。考慮到辦公用途物業(即約6,000平方米)的大小及地點，吾等認為，公司訂立租期期限超過三年的辦公用途租賃協議並非鮮見；及

- (v) 吾等已與估值師進行討論並認同估值師的觀點，即根據分協議租賃辦公用途物業的期限及重續權利屬公平合理。

經考慮上述者後，吾等認為，(i)就租賃物業作辦公用途訂立的新租賃框架協議條款屬公平合理；及(ii)該期限符合 貴公司及股東的整體利益。

### 2.3 終止條款

根據新租賃框架協議， 貴集團或Maoye Holdings Limited可透過向另一方發出至少一個月的終止書面通知終止新租賃框架協議（「終止條款」）。

於評估終止條款的合理性時，吾等已考慮以下因素：

- (i) 自 貴集團於2008年5月5日在聯交所上市以來， 貴集團一直自控股股東集團租賃物業超過十年。自此， 貴集團及控股股東集團均並無終止任何有關租賃物業的租賃協議或框架協議；
- (ii) 就租賃物業作營運用途而言， 貴集團與控股股東集團有長期獨家關係。自 貴集團於聯交所上市以來，控股股東集團僅向 貴集團出租物業以經營百貨店，而 貴集團僅向控股股東集團租賃物業以經營百貨店。控股股東集團與 貴集團的關係屬互惠互利。誠如管理層所確認，控股股東集團及 貴集團均無意於新租賃框架協議屆滿日期前終止該協議；
- (iii) 物業為中國多個城市核心商業區內的大型百貨店及相鄰樓層的寬敞辦公室。鑑於物業的建築面積較大，控股股東集團於短期(就我們的情況而言，一個月)內尋找合適的租戶以取代 貴集團或屬不切實際。

經考慮上述者後，吾等認為，終止條款屬可接受及合理。

經考慮上述者後，吾等認為，新租賃框架協議的期限屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。

### 3 二次補充協議

根據本公司日期為2019年5月29日的公告，由於(i)本公司需要額外時間編製通函，及(ii)新租賃框架協議項下的物業租賃期限(未計及根據補充協議所作修訂)將於2019年5月31日屆滿，本公司於2019年5月29日與Maoye Holdings Limited訂立二次補充協議。二次補充協議的主要條款概述如下：

期限： 所有物業自2019年6月1日起至2019年8月31日止，為期三個月(「過渡性安排期間」)。於2019年6月1日尚未屆滿的分協議將繼續有效，惟須遵守新租賃框架協議的所有條款

租金及雜項開支： 租金及雜項開支總額(但不包含水電費用)於過渡性安排期間的上限不得超過人民幣40.8百萬元

由於(i)二次補充協議之目的乃為本公司提供額外時間以編製本通函；及(ii)二次補充協議之條款僅適用於過渡性安排期間，吾等建議獨立股東在考慮如何就將在臨時股東大會上提出的決議案投票時，應關注新租賃框架協議及補充協議之條款。

### 4 分協議的主要條款

根據新租賃框架協議，分協議的條款受新租賃框架協議的條款所規限。分協議的期限為三年(就辦公用途而言)至15年(就營運用途而言)。分協議的月租金於首三年是固定的，且每三年進行一次定期調整。根據截至本通函日期簽訂的現有分協議，分協議項下的租金總額為人民幣2,350百萬元。

誠如上文「2.1租金」一段所披露，分協議項下各物業的租金低於或接近其可資比較物業的租金範圍下限。根據新租賃框架協議，本集團須就物業租賃向

Maoye Holdings Limited 支付的最高年度租金及雜項開支總額將為人民幣177百萬元，其為一項有利於本公司的自動限制。

鑒於(i)分協議租金的定期調整受限於新租賃框架協議的條款；(ii)新租賃框架協議對本集團應付的最高年度租金及雜項開支總額提供自動限制以保障本公司及股東的利益；及(iii)誠如上文「2.1租金」一段所論述，貴公司有緊密監控可資比較租約的市場租金及更新其內部數據庫的慣例。吾等認為，定期調整分協議的租金屬公平合理。

鑒於(i)分協議的條款受新租賃框架協議條款所規限；及(ii)根據估值師，分協議的條款屬公平、合理及按一般商業條款訂立，吾等認為，分協議屬公平合理。

## 5 訂立新租賃框架協議的潛在財務影響

由於新租賃框架協議的期限超過12個月，因此適用國際財務報告準則第16號。根據國際財務報告準則第16號，潛在的財務影響如下：

### 5.1 資產及負債

根據管理層，根據於2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號，作為租賃方就新租賃框架協議涵蓋的物業訂立相關分協議，則貴集團須將其物業使用權確認為約人民幣1,466.9百萬元的使用權資產，其初步按餘下租賃付款的現值約人民幣1,310.7百萬元計量，並以緊接生效日期前於財務狀況表中確認的租賃相關預付款項約人民幣156.2百萬元進行調整。餘下租賃付款的現值約人民幣1,310.7百萬元將確認為租賃負債。因此，訂立新租賃框架協議將擴大貴集團的資產及負債規模。

### 5.2 損益

於新租賃框架協議期間，使用權資產的折舊開支及租賃負債的的應計融資成本將計入貴集團的損益表。

### 即時影響

誠如管理層所告知，假設所有分協議的租金並無變動，貴集團於截至2019年12月31日止年度確認的折舊開支及融資成本總額將約為人民幣198.7百萬元。僅供說明，在未計及國際財務報告準則第16號所規定的會計處理的情況下，僅將分協議項下約人民幣153.4百萬元的租賃付款自貴集團截至2019年12月31日止年度的損益表中扣除。因此，截至2019年12月31日止年度，對貴集團損益的淨影響將約為人民幣45.3百萬元。吾等注意到，貴集團過往兩個財政年度各年的溢利均超過人民幣10億元，鑑於該業務規模，吾等認為，約人民幣45.3百萬元的負面影響並不顯著。貴集團根據新租賃框架協議應付的雜項開支將不會因引入國際財務報告準則第16號而受到影響。

### 於新租賃框架協議期間的影響

貴集團作出的租賃付款將減少租賃負債的賬面值，從而於未來數年降低租賃負債於新租賃框架協議期間的應計融資成本。

鑒於(i)由於貴集團將於新租賃框架協議條款期間作出租賃付款，因此對貴集團損益的影響或會隨時間的推移而減少；(ii)鑑於貴集團的業務規模，即時影響並不重大，吾等認為，訂立新租賃框架協議對貴集團損益的影響屬可接受。

### 5.3 現金流量

租賃物業租金將根據新租賃框架協議所涵蓋物業的分協議支付。因此，訂立新租賃框架協議對貴集團的現金流量並無即時影響。

## 6 訂立新租賃框架協議的理由及裨益

貴集團主要在中國經營及管理百貨店以及物業發展。根據管理層，貴集團零售網絡中的絕大部分百貨店為租賃物業，而非自有物業，乃向(其中包括)控股股東集團租賃。所有營業用途物業及辦公用途物業現時由貴公司營運。新租賃框架協議使貴公司可利用控股股東集團的資源維持其百貨店於城市核心商業區的經營。

貴集團一直在物業內經營百貨店，並長期使用物業內的辦公室。鑒於物業的規模及地點，如 貴集團停止租用物業，並將現時營運的百貨店及辦公室遷址，或會招致大量成本，且 貴集團百貨店及辦公室的營運或會受到不利影響。如搬遷物業內的百貨店及辦公室，可能需要大量資源，亦可能生產與尋求替代場所及翻修有關的額外費用。新租賃框架協議的長期性，將使 貴集團就營運及辦公用途獲取穩定可靠的空間供應。因此，吾等認同管理層，訂立新租賃框架協議符合 貴公司及股東之整體利益。

## 7 內部控制

在國際財務報告準則第16號(於2019年1月1日生效)適用於 貴集團之前，根據原租賃總協議租賃營業用途物業及辦公用途物業構成上市規則第14A.55條及第14A.56條所述的持續關連交易，須經獨立非執行董事進行年度審核及核數師作出年度報告。吾等注意到，獨立非執行董事已在2016年年報、2017年年報及2018年年報中提供有關 貴公司於原租賃總協議項下持續關連交易的確認函。吾等已審核截至2018年12月31日止三個年度 貴公司外部核數師出具的有關持續關連交易的報告。根據上述文件，吾等認為， 貴公司已實施與當時原租賃總協議項下持續關連交易有關的內部控制措施，而有關措施符合上市規則第14A.55條及第14A.56條的規定。

誠如本通函「董事會函件」所載，除上述內部控制措施以外， 貴公司財務部門將採取其他內部控制措施以確保應付控股股東集團的租金乃按就租賃物業應向獨立第三方收取的相同基準及同等費用收取。吾等已審閱 貴公司提供的可資比較租約，其於位置及大小方面與用作經營及辦公用途的物業相若，並認為該等可資比較租約與評估獨立第三方應付租金有關。 貴公司財務部每月監控支付予控股股東集團的實際租金，以確保按照分協議及新租賃框架協議所載條款收取租金。吾等已審閱 貴公司財務部發出付款憑單及報告。吾等認為，有關內部控制程序屬合理。

## 獨立財務顧問函件

經考慮上述內部控制措施及新租賃框架協議的條款，吾等認為，與關連交易有關的現有內部控制措施及安排屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為：

- (i) 新租賃框架協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益；及
- (ii) 新租賃框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東，以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東，在股東特別大會上投票贊成新租賃框架協議及其項下擬進行的交易。

此致

茂業國際控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照  
中華人民共和國  
深圳  
深南東路4003號  
世界金融中心36樓

代表  
浩德融資有限公司  
執行董事  
梁綽然  
謹啟

2019年8月23日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司(獲發牌根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作)之負責人員。彼亦為Altus Investments Limited(根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動)之負責人員。梁女士於大中華企業融資顧問及商業領域擁有約30年經驗。尤其是，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

## 1. 財務資料摘要

本集團於截至2018年、2017年及2016年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表於下列文件中披露，而下列文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.maoye.cn)刊登：

- 本公司截至2018年12月31日止年度年報的第72至234頁：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0403/ltn201904031433\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0403/ltn201904031433_c.pdf)
- 本公司截至2017年12月31日止年度年報的第59至175頁：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0409/ltn20180409741\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0409/ltn20180409741_c.pdf)
- 本公司截至2016年12月31日止年度年報的第58至179頁：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0413/ltn20170413420\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0413/ltn20170413420_c.pdf)

## 2. 營運資金

董事於作出審慎周詳的查詢後認為，考慮到本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金)，本集團將擁有足夠的營運資金滿足自本通函刊發日期起計至少12個月的需求。

## 3. 債務聲明

截至2019年6月30日，本集團的未償還計息銀行貸款總額及其他借款約為人民幣17,559百萬元，包括有抵押的即期銀行貸款約為人民幣3,656百萬元、有抵押長期銀行貸款的即期部分約為人民幣4,065百萬元、有抵押非即期銀行貸款約為人民幣8,302百萬元、無抵押其他長期貸款約為人民幣1,536百萬元。

截至2019年6月30日，本集團的銀行貸款由若干本集團土地和建築物、土地租賃預付款項、投資物業及發展中物業分別約為人民幣2,613百萬元，人民幣388百萬元，人民幣7,972百萬元及人民幣863百萬元作為抵押。

截至2019年6月30日，深圳茂業商廈有限公司、深圳茂業投資控股有限公司、山西茂業置地房地產開發有限公司、成商集團控股有限公司、茂業商業股份有限公司、成都市青羊區仁和春天百貨有限公司、成都市仁和春天百貨有限公司、深圳德茂投資企業(有限合夥)、深圳合正茂投資企業(有限合夥)，黃茂如先生及張靜女士(黃茂如先生

的妻子)，鄒招斌先生及Chen liping女士(鄒招斌先生的妻子)，深圳茂業(集團)有限公司、保定茂業百貨有限公司、保定茂業房地產開發有限公司、安徽國潤投資發展有限公司，Chen Zheyuan先生、Liu Jianguo先生、Shenzhen Xinghua Industrial Co., Ltd.、中兆投資管理有限公司已為本集團若干銀行貸款人民幣10,489百萬元提供擔保，當中若干銀行貸款由一方擔保，而若干銀行貸款則由多方共同擔保。

截至2019年6月30日，本集團的銀行貸款人民幣3,789百萬元以質押賬面值分別約人民幣5,746百萬元、人民幣1,646百萬元及人民幣732百萬元的茂業商業股份有限公司股份、中嘉博創科技股份有限公司股份及指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資的方式作為抵押。

於2019年6月30日，根據國際會計準則第17號租賃(國際會計準則第17號)，本集團的不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額為人民幣4,437百萬元。

除上述外，截至2019年6月30日營業結束時，本集團並無任何未償還按揭、質押、債權證、貸款資金，銀行貸款及透支或其他類似的債務、融資租賃或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 本集團的財務及交易前景

於2018年12月31日，本集團於9個省份19個城市經營及管理57間店舖，營運中經營面積達2.89百萬平方米。經營收入於截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度期間穩步增加9.4%。此外，收入結構適當調整，而轉型為商場的影響使租金收入及直銷收入於截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度期間分別增加31.1%及2%。

於2019年，本集團將秉持其適度穩健增長的策略。

首先，其將持續落實將百貨門店積極轉型為商場的策略，集中於探索店舖的增長潛力，並整合戰略地區的戰略地位。

其次，其將積極抓緊消費趨勢，保持創新，專注發展高利潤、高增長業務營運及類別，並掌握吸引投資及資源的能力，從而持續提升店舖營運效率。

第三，其將充分利用本集團豐富的商業房地產資源及管理經驗，同時加快推動數據驅動精細化運營的步伐，從而促進本集團新零售模式的升級。

第四，本集團將根據市況加大力度出售低效及非核心資產，從而達到盤活其資產的目的。同時，其將根據市況繼續開拓採納輕資產模式，以補充本集團主要業務。

第五，其將繼續積極於中國及海外開拓資本市場，嘗試創新融資工具，努力構建多層次、多元化、互補型的融資渠道，控制融資成本，進一步優化債務結構。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉

截至最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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有關條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須記錄於該條文所述登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000	81.71%
		(附註)	
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
		<u>4,250,000,000</u>	<u>82.68%</u>

附註：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。

## (ii) 本公司相聯法團股份的好倉

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

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本的 百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	2 (附註)	100%

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

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

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本的 百分比
黃茂如先生	實益擁有人	100	100%

除上文所披露者外，截至最後可行日期，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄或根據標準守則須另外知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

截至最後可行日期，概無董事或獲提名董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

**(b) 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉**

截至最後可行日期，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄並根據本公司證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的本公司股份5%或以上的權益，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面值10%或以上的權益：

**本公司股份之好倉**

姓名／名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	82.68%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	81.71%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	81.71%

**附註：**

- (a) 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。
- (b) Maoye Department Store Investment Limited 乃 MOY International Holdings Limited 之全資附屬公司。該等權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉」一節中披露為黃先生之權益。

除上文所披露者外，截至最後可行日期，並無任何人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，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股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 3. 董事服務合約

截至最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

### 4. 專家及同意書

提供本通函所載意見或建議的專家的專業資格如下：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立估值師

截至最後可行日期，上述專家已就本通函的刊發出具同意書，同意本通函按其所載形式及涵義刊行，並載入其函件以及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

截至最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論可否依法執行)。

此外，自2018年12月31日(即本公司最近期已刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來，上述專家各自並無直接或間接於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

## 5. 競爭權益

截至最後可行日期，除下文所披露者外，董事或彼等各自的聯繫人概無直接或間接擁有與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務：

- (a) 黃茂如先生透過其全資擁有的公司Maoye Holdings Limited擁有無錫茂業百貨有限公司。茂業無錫店根據日期為2014年5月5日的經營茂業品牌百貨店管理協議由本集團管理。

此外，黃先生截至最後可行日期擁有貴陽友誼(集團)股份有限公司(「貴陽友誼集團」)的18.93%股權。貴陽友誼集團主要在貴州省貴陽市經營兩家百貨店。

- (b) 執行董事鍾先生現時持有深圳友誼貿易中心有限公司40%股權，而深圳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%股權及深圳永旺友誼商業有限公司25.01%股權。鍾先生亦是深圳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，但並無深圳永旺友誼商業有限公司董事會的控制權。

深圳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，而深圳永旺友誼商業有限公司於深圳市擁有四家百貨店。

## 6. 董事及專家於資產／合約的權益及其他權益

於最後可行日期，除新租賃框架協議外，自2018年12月31日(即本集團最近期已刊發的經審核財務報表編製日期)，概無董事及專家於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益。

於最後可行日期，除新租賃框架協議外，概無董事於對本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司於年內為訂約方的合約中擁有重大實益權益。

## 7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團財務狀況或買賣狀況自2018年12月31日(即本集團最近期已刊發的經審核財務報表編製日期)以來有任何重大不利變動。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且董事並不知悉本公司或本集團任何成員公司牽涉任何待決或具威脅的重大訴訟或申索。

## 9. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立重大合約(即並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 深圳茂業百貨有限公司(作為貸款方)與鄒招斌先生(作為借款方)就本金額人民幣399,933,400元的定期貸款所訂立日期為2017年12月29日的貸款協議；
- (b) 成都茂業地產有限公司(作為賣方)與茂業集團(中國)有限公司(作為買方)就收購秦皇島茂業置業房地產開發有限公司全部股權以及支付本金額人民幣60,000,000元並按年利率4.35%計息的貸款所訂立日期為2018年1月9日的買賣協議；
- (c) 深圳茂業商廈有限公司與華融證券股份有限公司就包銷不超過人民幣1,100,000,000元的可交換債券所訂立日期為2018年4月16日的包銷協議，有關協議於本通函日期已屆滿，並無已發行可交換債券；
- (d) 深圳優依購電子商務股份有限公司的15名現有股東(作為賣方)與茂業商業股份有限公司(作為買方)就按總現金代價人民幣218,279,300元出售深圳優依

購電子商務股份有限公司合共38.24%股權所訂立日期為2018年6月18日的15份買賣協議；

- (e) 深圳茂業百貨有限公司(作為貸款方)與鄒招斌先生(作為借款方)就延長日期為2017年12月29日的貸款協議本金額為人民幣399,933,400元所訂立日期為2018年12月28日的補充貸款協議；及
- (f) 茂業商業股份有限公司、中兆投資管理有限公司、徐凱先生、深圳市頂聚投資有限公司、深圳市瑞合盛世投資管理企業(有限合夥)及平安證券股份有限公司(作為賣方)與瀋陽商業城股份有限公司(作為買方)就出售深圳優依購電子商務股份有限公司全部股權及收購瀋陽商業城股份有限公司代價股份所訂立日期為2019年7月12日的協議，有關代價將由上述訂約各方根據合資格會計師及估值師所評估有關深圳優依購電子商務股份有限公司的估值後進一步協定。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。本公司在中國的總辦事處為中國深圳市深南東路4003號世界金融中心38樓，在香港的主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓33樓3301室。
- (b) 本公司的香港股份登記及過戶分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文本為準。
- (d) 本公司的公司秘書為蘇嘉敏女士。蘇女士為卓佳專業商務有限公司企業服務部的高級經理。彼為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會的特許秘書及會員。

## 11. 備查文件

下列文件的副本於本通函刊發日期起至本通函刊發日期後至少14日(包括該日)的一般辦公時間(星期一至星期五上午九時三十分至下午五時正(公眾假期除外))在史密夫•斐爾律師事務所的香港辦事處(地址為香港皇后大道中15號告羅士打大廈23樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 新租賃框架協議；
- (c) 補充協議；
- (d) 二次補充協議；
- (e) 獨立董事委員會的建議函件，其文本載於本通函第23至24頁；
- (f) 浩德融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件，其文本載於本通函第25至44頁；
- (g) 本附錄「4.專家及同意書」一段所述浩德融資有限公司之專家同意書；
- (h) 估值師發出的公平租金函(定義見獨立財務顧問函件)；
- (i) 本節上文「4.專家及同意書」一段所述的估值師同意書；
- (j) 本附錄「9.重大合約」一段所述的重大合約；及
- (k) 本通函。



**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2019年9月12日上午十時正假座中華人民共和國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座36樓深圳廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認本公司與Maoye Holdings Limited所訂立日期為2018年12月28日的租賃框架協議(經日期為2019年3月14日的補充協議及日期2019年5月29日的二次補充協議修訂)(統稱為「新租賃框架協議」)及其條款以及其項下擬進行交易，其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別；及
- (b) 授權董事會採取其認為屬必要或權宜的一切步驟，以實施新租賃框架協議及／或使新租賃框架協議(包括根據新租賃框架協議批准及簽立分協議)生效」。

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，2019年8月23日

## 股東特別大會通告

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股東。持有本公司兩股或以上股份的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)，或經簽署證明的授權書或授權檔副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2019年9月10日上午十時正(香港時間))送達本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，代表委任表格視作已撤回。
- (c) 為釐定出席上述大會並於會上投票的權利，本公司將於2019年9月9日至2019年9月12日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為合資格出席上述大會並於會上投票，未登記為本公司股份持有人的人士，須確保將所有股份過戶表格連同有關股票於2019年9月6日下午四時三十分前送抵本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司的上述位址，辦理登記手續。

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的香港股份過戶登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，提出更改收取公司通訊的語言版本的選擇。

鑒於通函的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的公司通訊，均會同時收取兩種語言版本的通函。