
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，應諮詢閣下的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)

**主要交易
有關土地、房屋及設施搬遷
補償協議**

本通函僅為供股東參考而寄發，且已根據上市規則取得股東書面批准代替舉行本公司股東大會。

2023年3月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 有關本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 獨立合資格估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「成都金牛」	指	成都市金牛國投建設有限公司，為一家於中國註冊成立的公司
「成商控股」	指	成商集團控股有限公司，一家於中國註冊成立的公司，本公司的間接非全資附屬公司
「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	Maoye Department Store Investment Limited，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司及為本公司控股股東（定義見上市規則），截至最後實際可行日期持有本公司4,200,000,000股股份（佔本公司已發行股份約81.71%）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立合資格估值師」	指	博浩企業顧問有限公司
「獨立合資格估值報告」	指	獨立合資格估值師就土地、房屋及設備出具的估值報告
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「土地、房屋及設施」	指	位於中國四川省成都市金牛區火車北站公交站2號的土地(「 土地 」)、房屋(「 房屋 」)及設施(「 設施 」)，土地總面積為3,041.20平方米及房屋及設施建築面積為9,063.54平方米(不動產權證上登記建築面積為7,204平方米)
「最後實際可行日期」	指	2023年3月27日，即本通函付印前就確定本通函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
「茂業商業」	指	茂業商業股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的股份有限公司(股份代號：600828)，本公司的間接非全資附屬公司
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「黃先生」	指	黃茂如先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國會計準則」	指	已生效的中國公認會計準則(經不時修訂)
「搬遷事項」	指	成商控股根據搬遷補償協議的條款及條件進行搬遷
「搬遷補償」	指	根據搬遷補償協議應付成商控股作為搬遷補償的總額約人民幣415.70百萬元
「搬遷補償協議」	指	成商控股與成都金牛於2022年12月22日訂立的搬遷補償協議

釋 義

「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「評估公司」	指	廈門嘉學資產評估房地產估價有限公司



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)

執行董事：

黃茂如先生(董事長)

鍾鵬翼先生

盧小娟女士

非執行董事：

王斌先生

獨立非執行董事：

饒永先生

浦炳榮先生

高亞軍先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 31119

Grand Pavilion, Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

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

主要交易
有關土地、房屋及設施搬遷
補償協議

緒言

茲提述本公司日期為2022年12月9日、2022年12月22日及2023年1月12日的公告，內容有關(其中包括)搬遷補償協議，據此，成商控股將獲得合共約人民幣415.70百萬元，作為搬遷事項之搬遷補償。除文義另有所指外，本通函所用詞彙與本公司日期為2022年12月22日的公告所界定者具有相同涵義。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)搬遷事項的進一步詳情;及(ii)上市規則規定的其他資料。

搬遷事項

董事會宣佈,於2022年12月22日,本公司間接非全資附屬公司成商控股與成都金牛訂立有關(其中包括)搬遷事項及搬遷補償之搬遷補償協議。據此,成商控股將獲得合共約人民幣415.70百萬元,作為搬遷事項之搬遷補償。

搬遷補償協議之進一步資料載列如下:

- 訂約方:
- (1) 成都金牛;及
 - (2) 成商控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,成都金牛及其最終實益擁有人成都市金牛區財政局,為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

- 搬遷補償標的事項:
- 該土地、房屋及設施位於中國四川省成都市金牛區火車北站公交路2號,土地面積為3,041.20平方米,宗地範圍內房屋總建築面積為9,063.54平方米(不動產權證上登記建築面積為7,204平方米)。現時該土地的上蓋建築為商場,主要用途為對外租賃。

董事會函件

搬遷補償金額：

約人民幣415.70百萬元，乃由成商控股與成都金牛根據中國相關法律及法規經公平磋商釐定。於釐定搬遷補償金額時，已考慮(i)土地、房屋及設施的位置對成渝中線整體建設規劃的戰略重要性；(ii)搬遷補償為一筆政策性補償、補貼、獎勵及激勵款項，以促進成渝中線的建設。亦已考慮估值公司出具的估值報告。搬遷補償金額須由成都金牛按以下時間及方式支付：

- (1) 約人民幣166.28百萬元應於簽署搬遷補償協議後15個工作日內，由成都金牛向成商控股支付；
- (2) 約人民幣228.64百萬元應於成商控股向成都金牛騰交所有土地、房屋及設施並經成都金牛檢驗後15個工作日內，由成都金牛向成商控股支付；及
- (3) 餘款約人民幣20.78百萬元應於成商控股配合成都金牛辦理水電氣產權國土銷戶事宜完成後15個工作日內，由成都金牛向成商控股支付。

先決條件：

- (1) 成商控股須於簽署搬遷補償協議後，向成都金牛交付土地、房屋及設施的任何權屬證書正本；及

董事會函件

- (2) 成商控股須於簽署搬遷補償協議後60個營業日內騰出土地、房屋及設施，以供成都金牛進行拆除。

截至最後實際可行日期，上述條件均已達成。

於最後實際可行日期：

- (1) 成商控股已收到第一筆搬遷補償，金額約為人民幣166.28百萬元；及
- (2) 根據搬遷補償協議，成商控股已將土地、房屋及設施騰出，並已移交予成都金牛。成都金牛已完成對土地、房屋及設施進行檢驗，而成商控股已收到第二筆搬遷補償約人民幣228.64百萬元。

上市規則涵義

由於有關搬遷補償協議及其項下擬進行的交易之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有適用的百分比率均低於75%，故根據上市規則第十四章，搬遷補償協議項下擬進行的交易構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則下之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則，主要交易需經股東批准。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於搬遷事項中擁有任何重大利益。因此，倘本公司就批准搬遷事項而召開股東大會，概無股東須就搬遷事項的決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司就批准搬遷事項已獲得來自本公司控股股東(定義見上市規則)Maoye Department Store Investment Limited(截至最後實際可行日期持有本公司4,200,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約81.71%)的股東書面批准，以取代於本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准搬遷事項。

進行搬遷事項的理由及裨益

作為四川省成都市政府成渝中線建設規劃的一部分，成都市金牛區政府向成商控股發出了房屋徵收的工作函，成商控股與成都金牛就交出本次搬遷事項的土地、房屋及設施進行了公平磋商，並與成都金牛簽訂搬遷補償協議。土地、房屋及設施最初用作購物中心，截至2021年及2022年12月31日止財政年度的每年除稅後租金收入分別約為人民幣6.2百萬元及人民幣4.1百萬元。成商控股通過對現有租戶的搬遷、終止現有公用事業賬戶以及移交土地、房屋及設施作出安排，已對後續過渡事宜作出合理安排。於最後實際可行日期，土地、房屋及設施已全部騰出。於收到第二筆搬遷補償後，成商控股計劃進一步辦理註銷土地、房屋及設施的產權登記。儘管本公司尚未物色到搬遷地點或替代土地、房屋及設施，而是計劃將其精力及資源集中在其他現有及潛在項目，但鑑於租金收入對本集團總收益的百分比貢獻相對較小，加上搬遷事項將產生收益淨額，董事認為搬遷不會對成商控股的業務營運造成重大負面影響。搬遷補償擬用於成商控股之一般營運資金及業務發展，且其管理層確保合理利用該搬遷補償款。本次搬遷事項將對成商控股及本集團2022年財務指標帶來積極影響，並有助於本集團未來業務的開展及戰略的實施。

截至簽署搬遷補償協議日期，該土地、房屋及設施之未經審核賬面值約為人民幣140.87百萬元。扣除搬遷事項的相關預計開支及稅費後，預期本集團將就搬遷事項錄得未經審核淨收益約人民幣205.16百萬元。股東應注意，本集團將就搬遷補償協議所錄得的實際損益須待本集團核數師進行審閱和審計後方可確定，故可能與上述金額有所出入。

綜上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，搬遷補償協議之條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司和股東之整體利益。

董事會函件

搬遷事項的財務影響及所得款項用途

根據本公司經審核賬目，截至簽署搬遷補償協議日期，土地、房屋及設施的賬面值為約人民幣140.87百萬元。

截至2021年及2022年12月31日止財政年度各年，土地、房屋及設施應佔純利(除稅前)及純利(除稅後)載列如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元
除稅前純利	6,491.73	4,283.74
除稅後純利	6,159.33	4,064.38

基於(i)土地、房屋及設施的上述未經審核賬面值；(ii)搬遷補償約人民幣415.70百萬元；及(iii)經計及搬遷產生的潛在稅項及其他開支，本公司預計本集團將確認搬遷事項產生的未經審核收益淨額約人民幣205.16百萬元。本集團盈利及綜合損益賬將受到正面影響。因此，預期本集團將確認其總資產增加。由於搬遷補償的應繳稅項增加，預期本集團將在其負債總額中確認較小增幅。整體而言，預期本集團將確認其資產淨值增加。

於本集團的綜合財務報表中將確認的確切金額須待審核後方可作實。本集團擬將搬遷事項的所得款項用於償還其貸款及補充其營運資金。

有關訂約方的資料

本公司

本公司主要在中國經營及管理百貨店以及發展物業，並為中國富裕地區的領先連鎖百貨店營運商。本公司專注於在中國經濟最發達地區及經濟高增長地區的二、三線城市發展未來百貨店。

董事會函件

成商控股

成商控股為一家於中國註冊成立的公司，並為茂業商業的全資附屬公司。而茂業商業為本公司的間接非全資附屬公司及在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600828）。茂業商業主要從事商業零售、物業租賃和酒店業務。

成都金牛

成都金牛為由成都市金牛區財政局實益擁有的國有企業，位於中國四川省成都市金牛區，負責本次搬遷事項。

估值

為符合上市規則第五章的規定，除估值公司對土地、房屋及設施進行估值外，本公司其後亦已委聘獨立合資格估值師就土地、房屋及設施的價值編製獨立合資格估值報告。

董事已審閱及查詢獨立合資格估值師有關進行獨立合資格估值報告項下估值的資格及經驗。董事亦已審閱獨立合格估值報告所載的估值基準、估值方法、估值標準、估值假設及限制條件，以及土地、房屋及設施的估值及資料。

獨立合資格估值報告載於本通函附錄二。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為搬遷事項屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成有關批准搬遷補償協議的決議案。

鑑於本公司已就搬遷事項取得控股股東的書面批准，故上述聲明僅供股東參考，因而根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准搬遷事項而舉行任何股東大會。

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

2023年3月31日

有關本集團的財務資料

供參考用途，本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表分別於本公司截至2020年及2021年12月31日止年度的年報以及本公司截至2022年12月31日止年度的全年業績公告內披露，該等文件均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)與本公司網站(www.maoye.cn)查閱：

- 本公司截至2022年12月31日止年度的全年業績公告第2至21頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0324/2023032401626_c.pdf
- 本公司截至2021年12月31日止年度的年報第89至250頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0420/2022042000465_c.pdf
- 本公司截至2020年12月31日止年度的年報第93至258頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000289_c.pdf

營運資金聲明

董事認為，經計及本集團現時可用的財務資源，在無不可預見情況下，本集團將有充裕營運資金以滿足其現時及自本通函日期起計12個月期間的需要。

債務聲明

於2023年1月31日，本集團的未清償計息銀行貸款及其他借款總額約人民幣12,571.58百萬元，包括有擔保及有抵押銀行貸款及其他借款人民幣7,486.68百萬元及無擔保及無抵押銀行貸款及其他借款人民幣5,084.90百萬元。

於2023年1月31日，本集團若干計息銀行貸款及其他借款乃以本集團若干土地及樓宇、使用權資產、投資物業及開發中物業分別約人民幣3,684.13百萬元、人民幣235.61百萬元、人民幣8,804.61百萬元及人民幣1,933.17百萬元作抵押。

於2023年1月31日，本集團若干計息銀行貸款及其他借款乃以一間附屬公司的抵押股份及本集團所持賬面值約為人民幣900.15百萬元的金融資產作抵押。

於2023年1月31日，除所提供企業擔保以獲得向附屬公司授出的借款外，本集團就本集團物業買方獲得的按揭貸款向銀行提供人民幣521.51百萬元的擔保。

於2023年1月31日，根據國際財務報告準則第16號（國際財務報告準則第16號），本集團於租賃安排項下的租賃負債總額為人民幣2,104.84百萬元。

除上文所述者外，於2023年1月31日營業時間結束時，本集團並無任何未清償的按揭、質押、債權證、貸款資本、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信用、任何擔保或其他重大或然負債。

本集團的財務及貿易前景

於2022年，由於國際形勢動盪、國內疫情爆發及極端高溫天氣等多重突發因素的反覆影響，中國經濟發展環境的複雜性、嚴重性及不確定性上升，體現在需求收縮、供給衝擊及預期減弱三重壓力的不斷演變。面對激烈的國內外政治經濟環境，中華人民共和國政府帶領全國人民冷靜應對，協調發展與安全，有效應對各種突發因素，實現了社會穩定和經濟高質量發展。於2022年，國內生產總值(GDP)超過人民幣120萬億元，較2021年增長3%，相當於約18萬億美元，位居世界第二；全年社會消費品零售總額達到人民幣44萬億元，其中實物商品網上零售額達到人民幣12萬億元，同比增長6.2%。中國仍然是世界第二大消費市場及第一大網絡零售市場。

整體而言，2022年受疫情影響，具有互動性及聚集性特徵的餐飲消費仍顯示大幅下滑，零售額增速尚未實現正面增長。展望2023年，隨著國內疫情防控措施的全面開放，國家層面出臺的擴大內需和促進消費的各項政策，線下消費場景拓展將加快，消費市場將穩步復甦。

作為中國領先的中高端實體零售商之一，本集團始終致力於通過多元化的產品組合和不斷提升的消費者體驗來建立良好的口碑，以持續吸引新老客戶。過去一年來，本集團為主營業務奠定基礎，精耕細作，在複雜且不斷增長的市場環境中鞏固自身韌性和實力，不斷提高經營管理質量，充分挖掘優質商品資源的增長潛力，並通過品牌調整和創意營銷持續增長。業務運營逐步恢復，實現了可持續健康發展。本公司的主要營運重點如下：

- 適應消費升級，不斷調整門店內容，提升核心競爭力
- 通過技術賦能，積極推動服務升級和組織創新
- 堅持多渠道業務發展，發展和構建互聯全零售生態佈局
- 穩步推進新門店建設，為未來的更好發展做準備
- 改善財務狀況，提升資產價值，提高現金流水平

展望未來，國內疫情防控全面放開將為本集團的零售業務全面復甦帶來曙光，本集團將在大環境利好因素下，繼續專注於主營業務，全面推進核心商業零售業務多元化、跨區域協同發展，順應消費商業發展趨勢，繼續夯實優質服務能力，提升門店經營效率，優化門店佈局。同時，本集團將守住技術賦能，以技術創新為本公司核心優勢，積極探索創新推動數字化升級，開拓業務增長新領域，打造多元化業務生態圈，為本集團的長遠發展注入更多活力。

以下為獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司就本集團於中華人民共和國持有的物業權益於2022年12月31日的估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



博浩企業顧問有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號瑞安中心
24樓2401-02室

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國四川省成都市金牛區成都北站公交路2號物業（「**該物業**」）的估值

緒言

吾等遵照閣下的指示，對茂業國際控股有限公司（「**貴公司**」）或其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2022年12月31日（「**估值日期**」）現況下之市值之意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發之通函。

本函件構成吾等估值報告之一部分，其解釋了估值之基準及方法，並闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基礎

估值為吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值方法

對該物業已竣工部分進行估值時，吾等已採用市場法。市場法透過將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產進行比較而提供價值指標。

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第應用指引第12項以及香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)、皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則(於2022年1月31日生效)及國際估值準則委員會(IVSC)頒佈的國際估值準則(「**國際估值準則**」)(於2022年1月31日生效)所載的所有規定。

業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益的各份文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實物業權益的現有業權或未有載於交予吾等的文件副本內的任何修訂。

面積量度及檢查

麥健航先生(CFA)曾於2023年2月16日視察該物業。於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重結構性損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合進行任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意及發展階段將不會產生任何特殊費用或延誤而編製。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業面積的準確性，惟已假設吾等獲提供之文件所示面積乃屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行調查以確定土地狀況或設施是否適合在其上興建任何物業發展項目。吾等的估值乃基於該等方面均令人滿意，且於建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤。此外，吾等假設土地的使用及裝修將位於擁有人持有或獲准由擁有人佔用的地盤範圍內。此外，除估值報告另有註明外，吾等假設並無任何侵佔或侵入出口。

估值假設

吾等之估值假設業主將物業按其現況於市場出售，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業價值。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何押記、抵押或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設權益物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

有關政府部門已就物業權益授出所有同意、批准及許可，且並無任何可能影響其價值的繁重條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，已經或可以從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、同意或其他法律或行政授權。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等亦假設物業權益之使用及修繕範圍並未超出所述物業權益之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

限制條件

吾等甚為倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是（但不限於）租用權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積以及所有其他識別該等物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

概無安排或作出環境影響研究。除估值報告中另有指明、界定及考慮外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

於估值日期，吾等繼續面臨前所未有的一系列由COVID-19引起的情況及缺乏相關／足夠的市場證據作為我們判斷的依據。因此，該等物業的估值將以RICS估值—全球準則（於2022年1月31日生效）VPS 3及VPGA 10所載的「重大評估不確定性」為基準進行呈報。

因此，與通常情況比較，我們的估值確定性較低，而審慎度較高。為免生疑問，本說明附註（包括「重大評估不確定性」聲明）並不表示估值不可倚賴。相反，本說明附註乃載入以確保透明度及進一步了解編製估值意見時所處的市場環境。認識到COVID-19控制措施的變化或其進一步傳播可能引致市場狀況迅速變化，吾等強調了估值日期的重要性。吾等概不就估值的有關後續變化引起的任何損失承擔任何責任或義務。鑒於所知的估值不確定性，吾等推薦本報告的使用者定期審閱本估值。

備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣（人民幣）列值。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
33樓3301室
茂業國際控股有限公司
董事會 台照

為及代表
博浩企業顧問有限公司

陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA MHKIM

皇家特許測量師學會註冊估值師

合夥人

謹啟

分析及報告者： 助理經理
麥健航，特許金融分析師

2023年3月31日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組）、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太地區物業估值方面積累逾19年經驗。陳先生於2020年加入博浩企業顧問有限公司。

麥健航先生畢業於香港理工大學，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業估值方面積累逾9年經驗。麥先生於2020年加入博浩企業顧問有限公司。

估值報告

貴集團於中國持作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下的市值
中國 四川省 成都市 金牛區 成都北站 公交站2號 1棟1至3樓	該物業包括一幢於1980年代前後落成的商業綜合大樓的1樓至3樓全層及2層夾層。 該物業的總建築面積約為7,204平方米。	該物業於估值日期為空置。	人民幣141,700,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	樓層		
	1	2,234.67	
	夾層	250	
	2	2,234.67	
	夾層	250	
	3	<u>2,234.66</u>	
	合計	<u>7,204.00</u>	
	該物業已獲授土地使用權作批發及零售用途，於2040年5月14日屆滿。		

附註：

- 根據不動產權證（文件編號：川(2022)成都市不動產權第0285359號），地盤面積約3,041.20平方米的該物業之土地使用權已授予成商集團控股有限公司，於2040年5月14日屆滿，作批發及零售用途。

根據不動產權證的規定，該物業1至3層及2層夾層（總建築面積約為7,204.00平方米）的房屋所有權歸屬於成商集團控股有限公司，作商業用途。
- 該物業位於成都市金牛區公交站2號，所處樓宇為中高層商業樓宇及購物商場。成都地鐵北站毗鄰該物業。前往該物業可搭乘地鐵、計程車及公共汽車。
- 所在地的類似商業物業於估值日期的單價介乎每平方米人民幣37,000元至每平方米人民幣38,800元不等。

4. 吾等的麥健航先生(CFA)曾於2023年2月16日視察該物業，該物業的外部及內部狀況屬合理。
5. 成商集團控股有限公司為一間於中國註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司，擁有該物業的全部權益。
6. 於估值過程中，吾等已作出以下假設：
 - (a) 該物業已取得相關業權文件，不論整體或按分層業權基準，均可於公開市場自由轉讓予任何第三方(海外及國內)，而毋須支付任何地價或任何附帶成本；
 - (b) 所有地價及配套設施服務的其他成本已悉數結清；
 - (c) 該物業並無任何可能對該物業的業權造成不利影響的按揭、命令及其他法定產權負擔；及
 - (d) 於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴公司提供的資料，包括但不限於該物業的擁有權、規劃批文或法定通告、地役權及年期。倘實際情況與 貴公司提供的資料不同，吾等保留修訂估值意見的權利。

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；本公司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

於最後實際可行日期，本公司董事及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（「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及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須記錄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或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益的 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 (附註)	81.71%
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
		<u>4,250,000,000</u>	<u>82.68%</u>
盧小娟女士	實益擁有人	<u>411,000</u>	<u>0.01%</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由黃茂如先生全資擁有。

(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	擁有權益的 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，而該公司由黃茂如先生全資擁有。

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

董事姓名	身份	擁有權益的 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，截至最後實際可行日期，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

截至最後實際可行日期，除下文「主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉」一節所披露者外，概無董事或獲提名董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文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的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，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）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5%或以上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：

於本公司股份的好倉

姓名／名稱	身份	擁有權益的 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 (附註(c))	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	81.71%
MOY International Holdings Limited (附註(c))	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的全資附屬公司。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的權益。
- (c) 執行董事兼本公司董事長及首席執行官黃茂如先生亦為Maoye Department Store Investment Limited及MOY International Holdings Limited各自的董事。除上述者外，概無董事為Maoye Department Store Investment Limited及MOY International Holdings Limited各自的董事或僱員。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，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

截至最後實際可行日期，概無董事與本公司或任何其附屬公司訂立任何本公司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. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無進行任何待決或具威脅的重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

截至最後實際可行日期，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。

黃先生透過其全資擁有的公司Richon Holdings Limited擁有無錫茂業置業有限公司。無錫茂業置業有限公司從事百貨商店的經營，並於無錫經營一家購物中心。於2022年12月31日，其未經審核淨資產為人民幣339.28百萬元。截至2022年12月31日止十二個月(i)其未經審核營業收入為人民幣196.65百萬元；及(ii)其未經審核除稅後淨利潤為人民幣50.14百萬元。該家位於無錫的購物中心根據於2020年1月1日訂立的經營茂業品牌百貨店的管理協議由本集團管理。

此外，黃先生截至最後實際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。貴陽友誼集團以百貨零售為主，集商業地產、物業經營為一體的綜合性企業，其主要在貴州省貴陽市經營時代廣場購物中心門店，於2022年12月31日，其未經審核淨資產為人民幣112.25百萬元。截至2022年12月31日止十二個月(i)其未經審核營業收入為人民幣178.86百萬元；及(ii)其未經審核除稅後淨利潤為人民幣2.87百萬元。

6. 董事及專家於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，自2021年12月31日(即本集團最新刊發的經審核財務報表日期)，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。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，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：

本公司已與黃先生全資擁有的Maoye Holdings Limited訂立日期為2018年12月28日的新租賃總協議(「新租賃總協議」)(經日期為2019年3月14日的補充協議及日期為2019年5月29日的補充協議所補充)，據此，本集團可向Maoye Holdings Limited租賃物業，(i)就租賃辦公用途物業而言，自2019年1月1日起計為期六年；及(ii)就租賃營運用途物業而言，自2019年1月1日起計為期15年。

7. 重大合約

緊接本通函刊發前兩年內，本集團任何成員公司訂立以下屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (1) 成都華天文化旅遊開發有限責任公司與成商集團控股有限公司訂立的日期為2021年11月22日的搬遷補償協議。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務狀況或業務狀況自2022年12月31日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表編製之日）以來有任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
博浩企業顧問有限公司	獨立合資格估值師

截至最後實際可行日期，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內容刊發，並載入其函件以及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

截至最後實際可行日期，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的證券的任何權利（無論可否依法執行）。

此外，上述專家並無在本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本公司編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日）以來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直接或間接擁有任何權益。

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A棟38樓，而其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) 本公司的公司秘書為嚴欣女士（「嚴女士」）。嚴女士於2022年6月獲委任為本公司秘書。嚴女士為特許秘書，亦為香港特許秘書公會及英國特許公司治理工會會員。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

11. 展示文件

以下文件的副本將於自本通函日期起計14日期間刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)、本公司投資者關係服務提供商網站(www.irasia.com)及本公司網站(www.maoye.cn):

- (a) 搬遷補償協議；
- (b) 獨立合資格估值報告；
- (c) 本公司組織章程細則；
- (d) 董事會函件，其文本載於本通函第4至11頁；
- (e) 本公司2020年及2021年年報；
- (f) 本公司截至2022年12月31日止年度的全年業績公告；及
- (g) 本通函。