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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

關連交易

本公司子公司中兆投資於2009年5月5日訂立股份轉讓協議，據此中兆投資同意以現金對價合共人民幣72,000,000元，向深圳茂業購入茂業時代全部已發行股份及承接應付深圳茂業的股東借款。

黃先生是深圳茂業的最終全資擁有人。黃先生亦是本公司的控股股東，因此深圳茂業是本公司的關連人士，而收購事項也構成本公司的關連交易。

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0.1%但不足2.5%，因此根據上市規則第14A.32條，本公司只須遵守申報與公告規定，但可豁免需獨立股東批准的規定。

收購事項

訂約各方： 賣方： 深圳茂業，為關連人士

買方： 中兆投資，為本公司子公司

摘要： 根據股份轉讓協議及債權轉讓協議，中兆投資同意以現金對價合共人民幣72,000,000元，向深圳茂業購入茂業時代全部已發行股本及承接應付深圳茂業的股東借款。該對價乃經參考茂業時代的註冊股本額及股東借款的價值後釐定，該等款項已被茂業時代用於收購目標土地及支付前期費用。

茂業時代於瀋陽市鐵西區瀋遼東路79號擁有一幅指定作商業用途的地塊，總面積為18,840.86平方米（「**目標土地**」）。本公司擬將目標土地開發成為一幢將由本集團經營的面積約為75,000平方米的百貨商場（包括面積為15,000平方米的停車場）及總樓面面積約為20,000平方米的配套高級公寓（「**目標項目**」）。目前，目標土地的部分初期地基工程正在施工。

本公司擬聘用獨立承包商建設目標項目。目標項目的估計開發成本為人民幣250,000,000元。

約50%的收購成本將由本公司首次公開發售所得款項撥付，該所得款項被指定用於收購新百貨公司物業。收購成本的餘下部分將由本公司的內部資源撥付。收購事項的對價將於股份轉讓協議及債權轉讓協議所規定期限內，全數以現金支付。

條件：　收購事項的完成並無任何先決條件。

完成：　中兆投資須根據股份轉讓協議於簽訂股份轉讓協議後三天內支付30%購買價（即人民幣4,845,000元）。深圳茂業須於收到按金後30天內向中兆投資過戶茂業時代股份並辦理股份過戶登記。於完成股份過戶及登記後三天內，中兆投資須根據股份轉讓協議支付餘下的70%購買價（即人民幣11,305,000元）。完成後，股東借款將轉讓予中兆投資。收購事項的總代價為人民幣72,000,000元。

釐定對價的基準

茂業時代於2007年9月27日按拍賣價人民幣54,000,000元購入目標土地。於2008年4月28日，茂業時代就目標土地與瀋陽市國土局訂立土地使用權轉讓協議。

根據獨立估值師戴德梁行的估值報告，於2009年4月25日，根據直接比較法，並參考相關市場可獲得的相若銷售資料及考慮完成反映完工質素的開發項目將產生的費用，目標土地的估值為人民幣97,000,000元。

茂業時代為一間於2007年9月24日在瀋陽市註冊成立的有限公司，乃為擁有及開發目標項目而成立，其註冊股本為人民幣8,000,000元。除目標土地外，茂業時代並無擁有其他重大房地產。茂業時代自註冊成立以來未曾從事任何產生收入業務。由於購入目標土地所產生的費用，茂業時代於截至2008年12月31日止財政年度錄得虧損淨額人民幣492,146.22元，及於截至2007年12月31日止財政年度錄得虧損淨額人民幣8,162.82元。

收購對價乃由雙方參考茂業時代的註冊股本額及股東借款的價值後經公平磋商釐定，該等款項已被茂業時代用於收購目標土地及支付前期費用約人民幣9,800,000元。該對價較目標土地的估值折讓約25.8%。

訂立交易的理由

目標項目位於瀋陽市核心商業圈－鐵西商圈。瀋陽市地處北亞經濟圈和環渤海經濟圈的中心，是中國東北地區最大的城市，亦是東北地區的經濟、文化、交通及商貿中心。瀋陽市為具有強大經濟動力的城市，對周邊地區乃至全國都具有較強的影響力。

董事相信收購事項與本公司的拓展增長策略一致。本公司在瀋陽市的第二個百貨門店佈局鐵西店，與本公司在該地區的現有百貨門店佈局金廊店相呼應，從而加強本公司在瀋陽市的營運優勢。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。

有關訂約各方的資料

本公司

本公司經營華南、西南、華北及東北富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於十個城市經營19家百貨店，包括十家茂業品牌百貨店及九家成商品牌百貨店，目標定於中高檔次的零售市場。

深圳茂業

深圳茂業主要從事商業物業開發及管理，由本公司控股股東黃先生全資擁有。

中兆投資

中兆投資是一家投資控股公司，是本公司的全資子公司。

茂業時代

茂業時代是一家物業開發及管理公司，由深圳茂業全資擁有，其註冊股本為人民幣8,000,000元。

上市規則的規定

根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。

黃先生是深圳茂業的最終全資擁有人。黃先生亦是本公司的控股股東，因此深圳茂業是本公司的關連人士，而收購事項也構成本公司的關連交易。

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0.1%但不足2.5%，因此根據上市規則第14A.32條，本公司只須遵守申報與公告規定，但可豁免需獨立股東批准的規定。

董事（包括本公司獨立非執行董事）認為，收購事項的條款以正常商業條款為根據，屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

釋義

「收購事項」	指	中兆投資收購茂業時代的全部已發行股本及股東借款；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司；
「董事」	指	本公司董事；
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「債權轉讓協議」	指	深圳茂業、茂業時代與中兆投資於2009年5月5日訂立的債權轉讓協議；
「茂業時代」	指	瀋陽茂業時代置業有限公司，一家根據中國法律成立的公司；
「黃先生」	指	黃茂如先生，本公司董事長、執行董事及首席執行官，亦為本公司控股股東。黃先生目前持有本公司4,250,000,000股股份，佔本公司已發行股本82.68%；
「中國」	指	中華人民共和國；

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份轉讓協議」	指	深圳茂業與中兆投資於2009年5月5日就收購事項訂立的股份轉讓協議；
「股東借款」	指	深圳茂業授予茂業時代的股東借款人民幣55,850,000元；
「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所擁有；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「中兆投資」	指	中兆投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的公司，是本公司的子公司。

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，2009年5月5日

於本公告日期，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。非執行董事為鍾鵬翼先生及張靜女士。獨立非執行董事為鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生。