

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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)

## 須予披露交易

### 收購房地產

本公司的全資子公司太原茂業於 2008 年 6 月 24 日訂立買賣協議，據此，太原茂業已同意向三晉收購標的物業，現金總對價為人民幣 480,000,000 元，將於完成時全數支付。

根據上市規則第 14.08 條，收購事項構成本公司一項須予披露交易。一份通函將儘快寄發予本公司股東。收購事項毋須本公司股東的批准。

#### 買賣協議

有關收購事項日期為 2008 年 6 月 24 日的買賣協議（「買賣協議」）

訂約各方： 賣方： 三晉，為獨立第三方

買方： 太原茂業，為本公司的全資子公司

摘要： 太原茂業已同意向三晉收購位於中國山西省太原市柳巷南路 99 號的六層百貨公司大樓及相關固定裝置及設備（「標的物業」），現金總對價為人民幣 480,000,000 元。

太原茂業計劃更換標的物業的現有百貨公司營運商，於該處建設其本身的百貨公司業務。

對價： 對價人民幣 480,000,000 元將分三階段支付。於簽署買賣協議後五日內，太原茂業須向三晉支付訂金人民幣 96,000,000 元及預付款項人民幣 74,000,000 元。其餘人民幣 130,000,000 元將存入託管賬戶。

太原及三晉須於支付訂金後 10 日內向太原市房地產管理局遞交相關轉讓文件。所託管的人民幣 130,000,000 元將於房地產管理局接納轉讓及發出收文回執後三日內發放予三晉。

餘下人民幣 180,000,000 元須於太原茂業獲取物業所有權證及相關土地使用權證後支付。

收購事項所需資金將由本公司內部資源提供。收購事項的對價將於買賣協議所規定期限內，全數以現金一次支付。

條件： 收購事項的完成並無任何先決條件。

完成： 預計買賣協議將於簽署後三個月內完成。

其他： 為取得佔用物業以營運標的物業百貨公司的權利，太原茂業已與三晉訂立租賃協議（「租賃協議」）。倘收購事項乃因三晉的失誤未能完成，則除買賣協議項下的賠償及補救方法外，茂業太原將租用標的物業 20 年，月租為人民幣 750,000 元。倘三晉違反買賣協議，則授予太原茂業的賠償及補救方法將由相關中國法院釐定。倘收購事項乃因太原茂業的失誤未能完成，則租賃協議將告終止。

### 釐定對價的基準

對價乃訂約各方參照標的物業於2007年12月31日的賬面值、近年來中國房地產市場的升值、截至2007年財政年度止標的物業的現有百貨公司營運商山西聯洋的收益及溢利及本公司審閱標的物業可能產生的預計收益及溢利後，經公平磋商後釐定。根據該等資料，董事認為標的物業的賬面值（反映賣方的收購成本）的溢價乃屬公平合理。

### 標的物業的財務資料

標的物業於 2007 年 12 月 31 日的賬面值為人民幣 250,090,000 元。根據賣方提供的資料，標的物業為賣方集團公司本身所用，並不產生任何直接收入。

根據山西聯洋所提供截至 2006 年及 2007 年止財政年度根據中國公認會計準則所編製的未經審核財務資料，標的物業的百貨公司業務應佔的除稅及非經常性項目前後純利／（虧損淨額）如下：

	2006年	2007年
	人民幣元	人民幣元
除稅及非經常性項目前純利／（虧損淨額）	45,000,000	45,500,000
除稅及非經常性項目後純利／（虧損淨額）	32,700,000	35,000,000

投資者應注意本集團正收購標的物業而非於現址經營的百貨公司業務，有關該百貨公司業務的財務資料僅供參考，且並不反映標的物業應佔的實際收入或倘本集團在現址經營百貨公司日後將產生的收入。

### 訂立交易的理由

收購標的物業將使本集團擴大其百貨公司網絡至太原。

本集團已就收購事項進行盡職審查。其中包括，本集團已檢查標的物業的物業權文件及權證，對標的物業進行實地考察以及檢查標的物業的內外部情況。本集團亦就標的物業是否有任何按揭或留置權進行查詢。本集團對盡職審查的結果表示滿意並認為標的物業能有效轉讓予太原茂業。

董事相信，收購事項的條款乃屬公平合理，符合股東的整體利益。

### 有關訂約各方的資料

#### 本公司

本公司是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，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。

#### 太原茂業

太原茂業為本公司的全資子公司。是一家以太原市為基地的百貨公司營運商。

#### 三晉

三晉為山西省的一家房地產開發商，參與住宅公寓及商用物業的開發。

#### 山西聯洋

山西聯洋為標的物業的現有百貨公司營運商。該公司為三晉的同系子公司。

### 上市規則的規定

本公司確認，據董事所知、所悉及所信，三晉、其最終實意擁有人及其同系子公

司山西聯洋為獨立於本公司及其關連人士的第三方。根據上市規則第14.07條計算的買賣協議相關百分比率，超過5%但不足25%，因此收購事項構成一項須予披露交易。

一份通函將儘快寄發予本公司股東。該交易毋須獨立股東的批准。

## 釋義

「收購事項」	指 太原茂業向三晉收購標的物業；
「本公司」	指 茂業國際控股有限公司；
「董事」	指 本公司董事；
「本集團」	指 本公司及其子公司；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「獨立第三方」	指 與本公司或其任何子公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）概無關連的獨立第三方；
「太原茂業」	指 太原茂業百貨有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司的全資子公司；
「三晉」	指 山西省三晉建設開發有限責任公司，根據中國法律成立的公司；
「山西聯洋」	指 山西聯洋百貨有限公司，根據中國法律成立的公司，為三晉的同系子公司，由三晉的相同股東最終控制；
「中國」	指 中華人民共和國；
「中國公認會計準則」	指 按中國公認會計準則所編製的主要會計數據；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司。

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

二零零八年六月二十四日

於本公告日期，執行董事為黃茂如先生、鄒明貴先生、王貴升先生及魯化知先生。非執行董事為鍾鵬翼先生及張靜女士。獨立非執行董事為浦炳榮先生、梁漢全先生及鄒燦林先生。