

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

董事會欣然宣佈，本公司全資附屬公司中兆於二零零八年八月八日訂立買賣協議，據此，中兆同意向金和購買目標物業，總現金代價人民幣 290,000,000 元將於完成時全數支付。

根據上市規則第 14 章，收購構成本公司之須予公佈交易，毋須獲股東批准。通函將儘快寄發予股東。

買賣協議

日期： 二零零八年八月八日

訂約方： 賣方： 金和，獨立第三方

買方： 中兆，本公司之全資附屬公司

內容摘要： 中兆已同意向金和購買位於秦皇島市一幢七層高百貨大樓(包括兩層地庫)及相關附屬裝置及裝修(「目標物業」)，總現金代價為人民幣 290,000,000 元。目標物業之法定及實益權益將歸屬項目公司。

目標物業現時由金都經營，金都於目標物業內營運一間百貨公司。中兆計劃透過項目公司取替金都及於目標物業內設立其自有之百貨公司。

代價： 收購之代價為人民幣 290,000,000 元。

支付代價： 代價人民幣 290,000,000 元將分三期支付。中兆已支付首期一定金人民幣 58,000,000 元，相等於上述代價之 20%。在支付首期後，中兆可與金和共同管理目標物業，以協調轉讓目標物業予項目公司。

中兆與賣方於二零零八年八月十六日或之前訂立標準房地產買賣協議。中兆隨後於三個營業日內將支付第二筆代價人民幣 116,000,000 元，存入一個託管賬戶內。以託管形式持有之第二筆款項將於目標物業轉讓予項目公司及中兆取得目標物業之土地使用證及房屋所有權證後兩個營業日內解除交予金和。

中兆將於取得土地使用證及房屋所有權證後一個營業日內支付第三筆款項人民幣 116,000,000 元，存入託管賬戶內。

第三筆款項將按目標物業之物業交付予中兆之進度分四個階段解除交予金和。根據買賣協議，金和應與金都協調以終止金都與目標物業租戶之現有租賃協議，或根據中兆所定條款與中兆重訂營運協議。詳細安排如下：

- (i) 在目標物業建築面積 25% 之租賃協議予以終止或根據中兆所訂條款重訂時，人民幣 29,000,000 元將於兩個營業日內解除交予金和；
- (ii) 在目標物業建築面積 50% 之租賃協議予以終止或根據中兆所訂條款重訂時，人民幣 29,000,000 元將於兩個營業日內解除交予金和；
- (iii) 在目標物業建築面積 75% 之租賃協議予以終止或根據中兆所訂條款重訂時，人民幣 29,000,000 元將於兩個營業日內解除交予金和；及
- (iv) 在 a) 目標物業全部之租賃協議予以終止或根據中兆所訂條款重訂時；及 b) 中兆及金和以書面確認買賣協議項下所有責任已獲履行及金和已於目標物業轉讓前支付所產生之所有費用及開支時，剩餘人民幣 29,000,000 元將於兩個營業日內解除交予金和。

收購將以本公司之內部資源撥付，而非由本公司首次公開發售之所得款項撥付。收購之代價將於買賣協議所訂期間內於完成時全數以現金支付。

倘收購因金和違約而未能進行，金和應向中兆償還雙倍定金之金額，而託管賬戶內之款項亦應償還予中兆。

條件： 收購無須待達成任何條件方告完成。

完成： 買賣協議在根據上述安排支付全數代價時完成。

釐定代價之基準

代價乃由訂約方參考目標物業價值、目標物業鄰近地區其他物業之市價及經濟因素，並由本公司審閱目標物業可能賺取之預期收益及溢利後，按公平基準磋商釐定。

目標物業之財務資料

目標物業於二零零八年七月三十一日經獨立物業估值師戴德梁行有限公司以空置物業為基準評估之估值為人民幣 420,000,000 元，惟未計及現有租賃安排。目標物業已租予金都，每年租金為人民幣 3,000,000 元。董事已盡力獲取目標物業應佔之純利或虧損數字，但賣方由於商業理由拒絕披露該資料。

訂立交易之理由

目標物業位於華北區其中一個主要城市秦皇島市核心商業區，秦皇島市位於環渤海經濟圈核心內，距北京 260 公里、距瀋陽 433 公里。鑑於秦皇島城經濟與零售業增長強勁，加上目標物業處於有利位置，管理層預期在本公司之經營下，目標物業可在未來數年帶來大幅銷售增長。董事會進一步相信，收購可協助本集團即時打開該個新市場，作為本集團在秦皇島市迅速擴展業務的平台，從而加強本集團業務發展及盈利能力，與本集團在華北區之長遠增長策略一致。

本集團已完成對目標物業之盡職審查。當中本集團已就目標物業之產權審查有關文件及證書，並到場查察目標物業及檢查目標物業之內部及外部狀況。本集團並已調查目標物業是否附帶任何按揭或留置權。面積為 12,390 平方米之目標物業現抵押予中國銀行股份有限公司秦皇島分行，作為給予金和貸款的抵押。未償還貸款為人民幣 15,000,000 元，將於支付第二筆款項前償還。本集團對盡職審查之結果表示滿意並認為目標物業可有效轉讓予中兆。

董事相信，收購條款乃公平合理並符合本公司及股東之利益。

有關訂約各方之資料

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。

中兆

中兆為本公司之全資附屬公司。

金都

金都為一家於中國註冊成立之商業物業管理公司，其業務包括經營百貨公司。其由獨立第三方周慧敏控制。

金和

金和為一家在中國註冊成立之房地產開發商，其由獨立第三方柴偉控制。

上市規則的規定

本公司確認，據董事所知、所悉及所信，金和、其最終實意擁有人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」 指 中兆向金和收購目標物業；
- 「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之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
- 「董事」 指 本公司董事；
- 「本集團」 指 本公司及其附屬公司；
- 「上市規則」 指 聯交所證券上市規則；
- 「獨立第三方」 指 與本公司或其任何附屬公司的董事、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；
- 「金都」 指 秦皇島市金都購物廣場管理有限公司，根據中國法律成立之公司
- 「金和」 指 秦皇島市金和房地產開發有限公司，根據中國法律成立的公司；

- 「中國」 指 中華人民共和國；
- 「項目公司」 指 根據中國法律註冊成立的一家中兆之全資附屬公司；
- 「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣；
- 「買賣協議」 指 中兆與金和就收購而訂立日期為二零零八年八月八日之買賣協議；
- 「股東」 指 本公司股份持有人；
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；
- 「中兆」 指 中兆投資管理有限公司，根據中國法律成立的公司，並為本公司全資附屬公司

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，二零零八年八月十一日

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。獨立非執行董事為浦炳榮先生、梁漢全先生及鄒燦林先生。