

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)

主要交易
收購土地
及
恢復股份買賣

董事會欣然宣佈，於二零零八年十月二十一日，本公司透過其全資擁有附屬公司於公開拍賣中成功競投位於中國太原市土地，作價為人民幣780,000,000元。於二零零八年十月二十一日，買方與太原市國土資源局（賣方）訂立成交確認書，確認買方成功競投土地。

根據上市規則第14.08條計算的收購適用百分比率超過25%但不足100%，因此根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易。

根據上市規則，收購須待股東批准，方可作實。本公司已於二零零八年十月二十二日取得Maoye Department Store Investment Limited（持有本公司已發行股本總額約82.68%）就收購發出的書面批准。鑒於並無股東須就收購放棄表決權利，因此根據上市規則第14.44條規定，本公司無需舉行股東大會讓股東在該會上批准收購。

根據上市規則，一份載有（其中包括）收購相關資料的通函將在實際可行情況下儘快寄發予股東。

應本公司要求，本公司股份已於二零零八年十月二十一日上午十一時二十一分起停止

在聯交所買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請，由二零零八年十月二十四日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣本公司股份。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零零八年十月二十一日，買方成功競投位於中國太原市的土地，作價為人民幣780,000,000元。於二零零八年十月二十一日，買方與太原市國土資源局（賣方）訂立成交確認書，確認買方成功競投土地。

成交確認書

- 日期： 二零零八年十月二十一日
- 訂約方： 賣方： 太原市國土資源局。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，本公司確認太原市國土資源局為獨立於本公司及其關連人士的第三方。據董事所知，本集團於過去十二個月並無與賣方進行任何交易。
- 買方： 本公司一間新成立之全資擁有附屬公司
- 概要： 買方成功競投土地，作價為人民幣780,000,000元。土地用作商業及住宅用途。
- 代價： 收購之代價總額為人民幣780,000,000元。
- 支付代價方式： 代價人民幣780,000,000元將分三期以現金支付。買方須於成功競投土地後60日內支付首期人民幣380,000,000元，相等於代價約48.72%，已於二零零八年十月十七日支付。作為保證金的人民幣380,000,000元之款項，扣除為代價的百分之一點五的交易費用後，將用作支付部分首期款項。
- 第二期款項人民幣200,000,000元及相關利息將於二零零九年三月三十日前支付。
- 代價餘額，即人民幣200,000,000元及相關利息，將於二零零九年六月三十日土地交付予買方後3日內支付。
- 完成： 收購預期於二零零九年六月三十日完成。按拍賣條款，買方將與賣方於成交確認書日期5日內簽訂國有建設用地使用權出讓合同，而買方將於支付代價全數後申請國有土地使用證。
- 估值： 根據上市規則，本公司須委任獨立估值師為土地作出物業

估值報告。該報告將載入將寄發予股東之通函內。現時未能獲得該土地之初步估值。

代價之釐定基準

董事會考慮到土地之位置及潛在價值，以及鄰近類似土地之平均市價或估值，加上收購之代價經買方於公開拍賣中成功競投而達成，董事會認為土地之價值與收購之代價相稱。根據現有之資料，本公司相信該已發展物業之成本(包括建築成本及土地代價)將會低於類似地點物業之現有市值。依上所述，董事認為競投價為公平合理。

本公司有意部分以由全球發售所得款項及部分以內部資源就收購提供資金。

土地之詳情

土地位於中國太原市，總面積約 92,792.11 平方米。面積約 68,005.21 平方米之土地指定用作商業用途，而面積約 24,786.9 平方米之土地指定用作住宅用途。有關住宅部分的土地使用權為期 50 年，商業部分土地則為期 40 年。

目標物業位於山西省省會-太原市的核心商圈-親賢街-長風商圈；公司將通過該項目，得以進入該核心商圈開設大型百貨店，並且計劃將該項目打造成商業綜合體，獲取商業物業開發與商業物業經營的雙重效益。現時計劃將該商業綜合體部份(總樓面面積約 450,000 平方米)為本集團內部用於經營一個大型百貨店，而其他部份將出售或出租。

現時土地上建有工廠及臨時商舖。賣方將負責搬遷該等工廠及商舖，預期賣方於完成時可交付。

預期土地於二零零九年六月三十日交予買方。按拍賣條款，建築工程須於土地交付後一年內展開並於四年內完成。拍賣之條款並無訂明倘未能符合該時間表情況之罰則。雖然如此，本公司之意向為按照時間表發展土地。

收購的理由

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位之百貨連鎖店，於九個城市經營十八家商店，包括九家茂業品牌店及九家成商品牌店，目標定於中高檔次的零售市場。

太原市國土資源局為中國國家政府部門。

山西省是中國的能源大省，山西的省會城市-太原經濟實力雄厚，發展潛力巨大，且本項目位於太原市的兩大核心商圈之一的親賢街長風商圈，公司計劃將該項目打造成該區域最有影響的商業中心，以此輻射及影響山西全省的消費市場。該項

目規劃為商業及住宅等，項目符合公司的戰略佈局和長期發展戰略。

本公司有意委託外界人士興建商業綜合體。發展項目之總資本投資預期約人民幣2,000,000,000元，將由內部資源及包括銀行借款在內之其他融資方式提供資金。本公司將按照本公司之戰略，繼續專注於零售百貨業務。為控制發展之經濟風險及利用外界物業發展專業知識，本公司會與其他人士合作發展該項目。本公司將遵守上市規則有關合作事宜之規定。

董事會進一步相信，該項目可以協助本集團加強在該區域的拓展，作為本集團在中部迅速擴展業務之平臺，從而加強本集團業務發展及盈利能力，與本集團在該區域的長遠增長策略一致。

董事認為收購之條款屬公平合理，收購乃按正常商業條款進行，符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的規定

根據上市規則第14.08條，收購土地的適用百分比率超過25%但不足100%，根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易。

根據上市規則，收購須待股東批准，方可作實。本公司已於二零零八年十月二十二日取得Maoye Department Store Investment Limited（持有本公司已發行股本總額約82.68%）就收購發出之書面批准。鑒於並無股東須就收購放棄表決權利，因此根據上市規則第14.44條規定，本公司無需舉行股東大會讓股東在該會上批准收購。

根據上市規則，一份載有（其中包括）收購相關資料的通函將在實際可行情況下儘快寄發予股東。

本公司確認，據董事所知、所悉及所信，太原市國土資源局為獨立於本公司及其關連人士的第三方。根據上市規則第14.08條，收購的適用百分比率超過25%但不足100%，根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，本公司股份已於二零零八年十月二十一日上午十一時二十一分起停止在聯交所買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請，由二零零八年十月二十四日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣本公司股份。

釋義

「收購」	指	根據成交確認書收購土地
「董事會」	指	由董事組成的董事會

「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，於開曼群島註冊之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「成交確認書」	指	買方與太原市國土資源局於二零零八年十月二十一日訂立之確認書，確認買方成功以約人民幣780,000,000元競投土地
「董事」	指	本公司董事
「全球發售」	指	於二零零八年五月五日進行全球發售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「土地」	指	位於永康街以南、親賢北街以北、體育西路以東及體育路以西的三幅土地。第一幅土地被指定用作住宅用途，第二及第三幅土地被指定用作商業用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	本公司一間新成立之全資擁有附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	太原市國土資源局

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，二零零八年十月二十三日

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。