*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）

# 須予披露及關連交易
## 收購物業

本公司欣然宣佈，本公司的附屬公司茂業百貨擬透過收購中兆而收購目標物業。爲此，茂業百貨、富安及茂業中國於二零零九年十一月十日訂立股權轉讓協議，據此，茂業百貨同意自富安及茂業中國購入中兆全部已發行股份。中兆透過其全資附屬公司深圳東方時代持有目標物業。收購事項總代價爲1,928,000,000港元，將由茂業百貨分三期支付。於第三期分期付款日期，深圳茂業將向深圳東方時代償還爲數人民幣583,163,213.65元的借款。

黃先生是富安、茂業中國及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，持有其已發行股本約82.68%，因此富安、茂業中國及深圳茂業是本公司的關連人士。

由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項相關百分比率超過5%但少於25%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成須予披露交易。收購事項亦構成本公司的關連交易，並須根據上市規則第14A.18條遵守獨立股東批准的規定。本公司將成立由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。KBC已獲委任爲獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於本公告日期，深圳茂業（控股股東集團的公司之一）欠付深圳東方時代爲數人民幣583,163,213.65元的借款。借款的未償還餘額將於第三期分期付款日期償還。

於完成後，中兆及深圳東方時代將成爲本公司的間接全資附屬公司，而深圳茂業爲本公司的關連人士。因此，根據上市規則,借款將構成向本公司的關連人士提供財務資

助，並成爲本公司一項關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。由於根據上市規則第14.07條就借款計算的相關百分比率超過5%但少於25%，財務資助的存續將構成上市規則第14章項下的須予披露交易。

一份載有（其中包括）(i)股權轉讓協議、收購事項及財務資助的進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就收購事項、財務資助及據此擬進行的交易提供的意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問KBC就收購事項、財務資助及據此擬進行的交易致本公司獨立董事委員會的意見函件；(iv)目標物業的估值報告；及(V)股東特別大會通告的通函，將在實際可行情況下盡決寄發予股東。

**收購事項**

**日期**

二零零九年十一月十日

**訂約方**

賣方：（1） 富安，一名關連人士；
（2） 茂業中國，一名關連人士

買方：茂業百貨，本公司的附屬公司

**概要**

本公司欣然宣佈，本公司的附屬公司茂業百貨擬透過收購中兆而收購目標物業。爲此，茂業百貨、富安及茂業中國訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，茂業百貨已同意自富安及茂業中國購入中兆（其透過其全資附屬公司深圳東方時代持有目標物業）的全部已發行股本。富安持有中兆9,999股股份，茂業中國則持有中兆1股股份。應付富安的代價爲1,927,807,200港元，應付茂業中國的代價爲192,800港元。收購事項總代價爲1,928,000,000港元。

目標物業位於深圳市福田區華強北路西側東方時代廣場。目標物業總建築面積約爲84,425平方米，其中包括10層總建築面積約63,820平方米的零售樓面及2層總建築面積約20,605平方米的地下停車場及設備用房。本公司現根據兩項與深圳東方時代訂立的租約於目標物業內經營一間百貨商店。

代價乃富安、茂業中國及茂業百貨經公平磋商並參考目標物業的賬面值及估計市值，以及目標物業周圍地區的物業市值後釐定。

**條件**

收購事項有待下列先決條件達成後，方告完成：

a) 富安、茂業中國與茂業百貨已就股權轉讓協議及據此擬進行的交易取得所有所需同意書及批文；

b) 富安及茂業中國根據股權轉讓協議作出的保證於完成時在各方面均屬真實及準確；及

c) 本公司已於股東特別大會上就股權轉讓協議、財務資助及據此擬進行的交易的決議案取得獨立股東的批准。

倘股權轉讓協議所指定的條件於股權轉讓協議簽訂後90日內並無獲達成，則股權轉讓協議將終止。

**付款代價**

收購事項的代價爲1,928,000,000港元，將按以下方式分三期支付：

a) 茂業百貨須於股權轉讓協議項下的所有條件獲達成後7日內向富安及茂業中國支付總代價的25%。

b) 富安及茂業中國繼而須向印花稅辦事處遞交將中兆股權過戶至茂業百貨名下的轉讓文件，而茂業百貨須於印花稅辦事處在受理該等檔後7日內向富安及茂業中國支付總代價的40%。

c) 於富安及茂業中國完成轉讓中兆股份予茂業百貨（包括遞交所有中兆的公司印鑑、資料及文檔）後兩年內（「**第三期分期付款日期**」），茂業百貨須向富安及茂業中國支付股權轉讓協議下的收購事項代價餘額（674,800,000港元）（「**第三期分期付款**」）。富安及茂業中國將不會就遞延支付代價收取任何利息。

收購事項將主要以銀行貸款融資，並部分以本公司的內部資源撥付。收購事項的代價將於股權轉讓協議所指定的期間內以現金悉數支付。

**完成**

完成須於股權轉讓協議下所有先決條件獲達成後60日內發生。

**釐定代價的基準**

收購事項的代價乃訂約方參考中兆的資產淨值並計及目標物業的賬面值及估計市值，以及目標物業周圍地區的物業市值，經公平磋商後達致。於二零零九年七月三十一日，中兆的資產淨值（綜合深圳東方時代的賬目計算）爲53,034,142港元，而目標物業的賬面值爲港幣394,740,858.54元。董事（包括獨立非執行董事）認爲代價公平合理。將於本公告日期後盡快於可行情況下寄發的致股東通函內將按照上市規則載有目標物業市值的估值報告。

**相關各方的財務資料**

中兆於二零零二年在香港註冊成立爲有限公司，其已發行股本爲10,000港元。目標物業由深圳東方時代自行建設，中兆透過其全資附屬公司深圳東方時代持有目標物業。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，根據香港財務報告準則編製的中兆賬目所顯示的（除稅及特殊項目前後）未經審核純利如下：

| | **截至二零零七年十二月三十一日止年度** | **截至二零零八年十二月三十一日止年度** |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 除稅及特殊項目前純利 | 654,295.08 | 1,470,341.56 |
| 除稅及特殊項目後純利 | 654,295.08 | 1,470,341.56 |

深圳東方時代於二零零一年九月六日成立，其註冊資本爲人民幣10,000,000元，並於二零零三年由黃先生以代價人民幣10, 000,000元收購。目標物業於其後由深圳東方時代自行建設、開發並持有。根據內部重組，深圳東方時代於二零零九年三月二十日成爲中兆的全資附屬公司。因此，二零零七年及二零零八年深圳東方時代的賬目尚未合併入該兩個

財務期間中兆的賬目。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，深圳東方時代的（除稅及特殊項目前後）未經審核純利如下：

| | **截至二零零七年十二月三十一日止年度** | **截至二零零八年十二月三十一日止年度** |
|---|---|---|
| | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 除稅及特殊項目前純利 | 170,430,857.56 | 4,690,937.47 |
| 除稅及特殊項目後純利 | 151,817,046.43 | 3,846,568.73 |

**訂立交易的理由**

目標物業爲一項位於深圳核心商業區－華強北路商業圈的商業物業。華強北路商業圈爲深圳最繁華的商業圈。

董事相信，收購事項與本公司的增長及拓展策略一致。本公司現根據租約於目標物業內經營百貨商店，而收購事項將導致目標物業由本公司透過其附屬公司間接擁有。收購事項將消除本公司因終止租賃而引致須替其百貨商店另覓替代物業的風險。收購事項亦讓本公司控制因租金增加的經營成本從而加強本公司的經營優勢。最後，本公司將透過其附屬公司長期擁有目標物業及因目標物業價值的潛在增幅從而享有潛在資本收益。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。

**有關訂約方的資料**

<u>本公司</u>

本公司是華南、西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於十一個城市經營二十二家百貨店，包括十二家茂業品牌百貨店及十家成商品牌百貨店，目標定於中高檔次的零售市場。

<u>富安</u>

富安爲一家投資控股公司。其由本公司控股股東黃先生全資擁有。

茂業中國

茂業中國爲一家投資控股公司。其爲富安的全資附屬公司，本公司控股股東黃先生爲最終擁有人。

茂業百貨

茂業百貨爲一家投資控股公司。其爲本公司的全資附屬公司。

深圳茂業

深圳茂業爲一家在中國註冊的股份有限公司。其由本公司控股股東黃先生最終全資擁有。

中兆

中兆爲一家投資控股公司。其已發行股本爲10, 000港元，每股股份的面值爲1. 00港元。富安擁有9,999股股份，餘下1股股份由茂業中國擁有。

深圳東方時代

深圳東方時代爲一家於中國註冊成立的房地產開發管理公司，爲中兆的全資附屬公司。

**上市規則的規定**

黃先生是富安及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，持有其已發行股本約82.68%。因此，富安、茂業中國及深圳茂業是本公司的關連人士。

由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項相關百分比率超過5%但少於25%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成須予披露交易。收購事項亦構成本公司的關連交易，並須根據上市規則第14A.18條遵守獨立股東批准的規定。本公司將成立由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。KBC已獲委任，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於本公告日期，爲數人民幣583,163,213.65元的借款仍須由深圳茂業（控股股東集團的公司之一）向深圳東方時代償還。借款爲無抵押借款，於股權轉讓協議日期前的計息利率

相等於深圳東方時代就有關款項融資產生的資金成本。借款須於茂業百貨支付第三期分期付款時於第三期分期付款日期償還。考慮到富安及茂業中國（控股股東集團內兩家公司）同意免息遞延第三期分期付款，茂業百貨同意促使深圳東方時代不會就借款徵收直至第三期分期付款日期的利息。

於完成後，中兆及深圳東方時代將成爲本公司的間接全資附屬公司，而深圳茂業爲本公司的關連人士。因此，借款將構成向關連人士提供財務資助，並成爲本公司一項關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。由於根據上市規則第14.07條計算的借款相關百分比率超過5%但少於25%，財務資助將構成上市規則第14章項下的須予披露交易。

由於控股股東集團同意免息遞延第三期分期付款至第三期分期付款日期，董事（包括獨立非執行董事）認爲財務資助的存續屬公平合理，並符合一般商業條款。

獨立財務顧問KBC亦將就財務資助向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

**股東特別大會**

根據上市規則第14A.18條及第14. 40條，股權轉讓協議、收購事項及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准，方可作實。由於黃先生及其聯繫人爲富安及茂業中國的擁有人，故彼等須就於股東特別大會上批准（其中包括）股權轉讓協議、收購事項及財務資助的決議案放棄投票。股東特別大會將以投票方式進行表決。

**一般資料**

一份載有（其中包括）(i)股權轉讓協議、收購事項的進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就收購事項及據此擬進行的交易提供的意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項及據此擬進行的交易致本公司獨立董事委員會的意見函件；(iv)目標物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，將在實際可行情況下盡決寄發予股東。

**本公告所用詞彙**

| | | |
|---|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 茂業百貨收購中兆全部已發行股本； |
| 「聯繫人」 | 指 | 上市規則賦予該詞的涵義； |

| | | |
|---|---|---|
| 「本公司」 | 指 | 茂業國際控股有限公司； |
| 「完成」 | 指 | 完成收購事項； |
| 「控股股東集團」 | 指 | 黃先生及其聯繫人 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司就獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）股權轉讓協議、收購事項而將召開的股東特別大會； |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 富安、茂業中國與茂業百貨於二零零九年十一月十日訂立有關收購事項的股權轉讓協議； |
| 「財務資助」 | 指 | 於本公告日期深圳茂業應向深圳東方時代償還的爲數人民幣583,163,213.65元的借款; |
| 「獨立股東」 | 指 | 黃先生及其聯繫人以外的股東； |
| 「KBC」 | 指 | KBC Bank N.V.（透過其香港分行行事），銀行業條例下的持牌銀行及根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的註冊機構； |
| 「租約」 | 指 | 深圳東方時代與本集團就本集團租賃目標物業訂立的租約； |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則； |
| 「借款」 | 指 | 深圳茂業應付予深圳東方時代的借款，其未償還金額於本公告日期爲人民幣583,163,213.65元； |
| 「茂業中國」 | 指 | 茂業（中國）投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由本公司控股股東黃先生擁有 |
| 「茂業百貨」 | 指 | 茂業百貨控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 成立的公司，並爲本公司附屬公司； |
| 「黃先生」 | 指 | 黃茂如先生，彼爲本公司董事長、執行董事、首席執行官以及本公司控股股東。黃先生現持有本公司4,250,000,000股股份，佔本公司已發行股本的82.68%； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國； |
| 「富安」 | 指 | 富安控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司控股股東黃先生擁有； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣； |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人； |
| 「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擁有； |
| 「深圳東方時代」 | 指 | 深圳市東方時代廣場實業有限公司，一家根據中國法律成立的公司，由中兆全資擁有； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「目標物業」 | 指 | 位於中國深圳市福田區華強北路西側的東方時代廣場，總建築面積約爲84,425平方米，其中包括10層總樓面面積約63,820平方米的商業樓面及2層總樓面面積約20,605平方米的地下停車場及設備用房；及 |
| 「中兆」 | 指 | 中華兆業控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司。 |

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，二零零九年十一月十日

*於本公告日期，執行董事爲黃茂如先生、王貴升先生及王福琴女士；非執行董事爲鍾鵬翼先生及張靜女士；獨立非執行董事爲鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生。*