

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)

**有關重組
的須予披露及關連交易
的盈利預測**

茲提述茂業國際控股有限公司(「本公司」)日期為2015年6月14日及2015年7月7日有關重組的公告(「該公告」)。除另有聲明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

獨立第三方估值師國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(「獨立估值師」)獲成商委任對目標實體進行估值(構成釐定股份轉讓協議及框架協議下代價的基準)。獨立估值師已採用收入法預測目標實體的日後盈利，該方法以折現未來盈利為基準，並使用投資資本現金流量作為量化指標。獨立估值師編製的正式估值報告(「估值報告」)於2015年8月21日最終確定，而目標實體的價值於2015年3月31日合共為人民幣8,560,571,100元，乃由獨立估值師釐定。

因此，估值報告構成上市規則第14.61條下的盈利預測。本公告因此須依據上市規則第14.60A條及第14.62條有關盈利預測的規定。

估值假設

估值報告所採用的主要假設如下：

(1) 基本假設

- (a) 公開市場假設：評估資產在市場上可以公開買賣。
- (b) 資產持續經營假設：於現有交易完成後被評估資產將按其目前的用途及使用方式繼續使用。
- (c) 持續經營假設：目標實體具有持續經營的基礎及條件。
- (d) 交易假設：被評估資產處在交易的過程中，且估值基於模擬市場(包括被評估資產的交易條款)進行。

(2) 一般性假設

- (a) 適用於該行業的現有國家法律、法規及政策以及國家宏觀經濟狀況並無任何重大變動。
- (b) 該交易各執行方的政治、經濟及社會環境並無任何重大變動。
- (c) 銀行利率及匯率波動在合理範圍內。
- (d) 目前有效的稅務政策並無任何重大變動。
- (e) 並無任何其他造成重大不利影響的不可預見及不可抗力事件。
- (f) 目標實體的現金流量在每個預測期結束時產生。
- (g) 在釐定該估值的各項參數時並無考慮通貨膨脹的因素；所有價格均不變。

(h) 目標實體的未來發展計劃及經營數據正按照計劃實現。

(i) 公司經營模式並無任何重大變動。

(3) 特殊假設：

(a) 對於本次估值報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，茂業華強北按準則要求進行一般性的調查。除在估值報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。

(b) 對於本估值報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託方及其他各方提供的信息資料，獨立評估師只是按照評估程序進行了獨立審查。但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。

(c) 對於估值報告中價值估算所依據的資產使用方所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新。

(d) 價值的估算是根據評估基準日本地貨幣購買力作出的。

(e) 茂業華強北對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。

(f) 估值報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在獨立評估師與被評估單位之間充分揭示的前提下做出的。

(g) 目標實體租入的房地產可以在租賃合同期滿後進行續租。

確認

中瑞岳華(香港)會計師事務所(「中瑞岳華」)擔任本公司的申報會計師，已審閱估值報告所依據的折現未來估計現金流量的計算。

中瑞岳華已向董事會匯報有關估值報告所載由獨立估值師編製的目標實體估值的計算方法的運算準確性，以及就計算方法而言，有關該估值的折現未來估計現金流量是否已妥為遵循上述假設編撰(「中瑞岳華報告」)。由於估值報告乃依據折現未來估計現金流量編製，故並無採納本公司的會計政策。成商的董事僅負責根據成商的董事所釐定的基準及假設編製折現未來估計現金流量。因此，瑞華所進行的工作並不包括就上述假設是否合理及有效而審閱、審議或進行任何工作。

董事已審閱獨立估值師編製目標實體估值時所依據的基準及假設。董事亦已審議中瑞岳華報告。根據上述，董事已確認，其信納估值報告中獨立估值師所編製目標實體的估值乃經審慎及周詳查詢後作出。

中瑞岳華遵循上市規則第14.62(2)條所發出日期為2015年9月11日之函件及董事遵循上市規則第14.62(3)條所發出日期為2015年9月11日之函件已遞交予聯交所，其全文分別載於本公告附錄一及附錄二。

專家及同意

在本公告作出陳述的專家的資格如下：

名稱	資格
中瑞岳華	執業會計師
國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司	獨立專業估值師

經董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立估值師及中瑞岳華各自均為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士。於本公告日期，獨立估值師及中瑞岳華均並無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

獨立估值師及中瑞岳華已各自就本公告的刊發並以其所示形式及內容載有其名稱、陳述及所有引述其名稱(包括其資格)出具書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

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，2015年9月17日

於本公告刊發日期，董事會包括四位執行董事黃茂如先生、鐘鵬翼先生、王福琴女士及王斌先生；以及三位獨立非執行董事鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生。

附錄一 – 中瑞岳華函件

有關計算目標實體估值的折現未來估計現金流量的會計師報告

致茂業國際控股有限公司董事

RSM Nelson Wheeler
中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
恩平道28號
利園二期
嘉蘭中心29樓

有關計算目標實體估值的貼現未來估計現金流
的獨立核證報告

敬啟者：

我們已審查附錄所載的國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(「獨立估值師」)於二零一五年八月二十一日編製的目標實體於二零一五年三月三十一日的估值(「估值」)所依據的貼現未來盈利的計算方式。以貼現未來盈利作為依據的估值被視為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段的溢利預測並將載於茂業國際控股有限公司(「貴公司」)將於二零一五年九月十五日或前後刊發的公告(「該公告」)。

貴公司及成商集團股份有限公司(「成商」)董事對貼現未來盈利所負的責任

成商董事負責根據成商董事釐定並載於該公告的基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來盈利。這項責任包括執行與為了估值而編製的貼現未來盈利有關的適當程序並應用適當的編製基準；以及作出在有關情況下合理的估計。

貴公司董事負責根據獨立估值師編製的目標實體估值審閱該等假設。

中瑞岳華(香港)會計師事務所的責任

我們的責任是要按上市規則第 14.62(2) 段規定就估值依據的貼現未來盈利的計算方式的算術準確性制定意見並向閣下整體匯報，且別無其他目的。我們不會就我們的工作向任何其他人士負責或向任何其他人士承擔因我們的工作導致或與我們的工作有關的責任。我們並非就估值依據的該等假設的適當性及有效性作出報告，而我們的工作亦不構成目標實體的任何估值。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第 3000 號「非審核或審閱歷史財務資料的核證委聘工作」進行我們的工作。這項準則規定我們須遵守道德要求並且計劃和履行核證委聘工作，以就貼現未來盈利(就計算方式而言)是否已根據假設妥為編纂取得合理核證。我們根據該等假設已審閱貼現未來盈利的算術計算及編纂方式。

由於估值與貼現估計未來現金流有關，故在其編製時並無採用 貴公司的會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等未來事件及管理層行動不能以確認和核實過往業績的相同方式來確定，亦可能會或可能不會發生。即使預料的事件及行動真的發生，但實際結果仍可能會有別於在估值中所採用者，當中的差別亦可能重大。因此，我們並無就該等假設的完整性、合理性及有效性作出審閱、考慮或進行任何工作，亦無就當中任何事項發現任何意見。

意見

我們認為，根據以上所述，貼現未來盈利(就計算方式而言)在各重大方面已根據成商董事作出的該等假設妥為編纂。

此 致

茂業國際控股有限公司

董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

謹啟

二零一五年九月十一日

附錄

目標實體

Shenzhen Maoye Department Store Huaqiangbei Co., Limited	深圳市茂業百貨華強北有限公司
Shenzhen Maoye Oriental Times Department Store Co., Ltd.	深圳市茂業東方時代百貨有限公司
Shenzhen Maoye Department Store Company Limited	深圳茂業百貨有限公司
Shenzhen Maoye Department Store Shennan Co., Ltd.	深圳市茂業百貨深南有限公司
Zhuhai City Maoye Department Store Co., Ltd.	珠海市茂業百貨有限公司

附錄二 – 董事會函件

敬啟者：

我們謹此提述國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(對目標實體進行估值的估值師，「估值師」)所編製日期為二零一五年八月二十一日的最終估值報告，根據上市規則第14.61條，該估值構成盈利預測。除非文義另有所指，否則本公司日期為二零一五年六月十四日及二零一五年七月七日的公告所界定的詞彙與本函件所界定者具有相同涵義。

我們已審閱估值師對目標實體進行估值時所依據的基準及假設，估值師對該估值全權負責。我們亦已考慮中瑞岳華(香港)會計師事務所(有關重組的申報會計師)發出的報告。該報告確認，就計算估值所依據及涉及的折現未來現金流量時的算術準確性而論，該折現未來現金流量在所有重大方面均根據相關基準及假設妥為編製。

基於上述內容，我們認為，估值師所編製的估值乃於進行充分審慎查詢後作出的。

香港聯合交易所有限公司
上市科
香港
港景街1號
國際金融中心一期11樓
台照

承董事會命
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生

二零一五年九月十一日