

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，概不對本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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)

**有關收購內蒙古維多利商業(集團)有限公司70%股權的
主要交易**

收購協議

董事會欣然宣佈，於2016年4月5日(交易時段後)，買方(本公司一家附屬公司，其為在中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市(股份代號：600828))與賣方及目標公司訂立收購協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買合共佔目標公司70%股權，代價為人民幣1,565,300,000元(須予調整)，以現金支付。

目標公司為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事擁有及經營百貨店、超市及商業房地產。

誠意金人民幣100百萬元已於2016年3月25日支付予賣方。收購協議訂立後，誠意金用於支付收購事項的部分代價。代價應由買方以第一期付款、第二期付款、第三期付款及最後一期付款的方式支付。最終代價的釐定將視乎估值師所作估值、審核結果、盡職審查結果及收購協議的進一步磋商而定。

完成落實後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於超過一項根據上市規則適用於上文所述收購事項的百分比率超過25%，但所有適用百分比率低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項主要交易並須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大利益，亦無股東須放棄投票贊成批准收購事項的決議案。根據上市規則第14.44條，本公司將獲得Maoye Department Store Investment Limited (於本公告日期持有4,200,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額約81.69%)的書面股東批准，以代替透過舉行本公司股東大會的方式批准收購事項。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准收購事項及其項下擬進行的交易。

一般資料

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)本集團的財務及其他資料；(iii)賣方及目標公司的財務及其他資料；及(iv)收購事項完成後經擴大集團的備考財務資料的通函將寄發予股東。為有充分時間編製財務及其他資料以供載入通函內，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，即須於本公告刊發後15個營業日內向股東寄發通函的規定。因此，預期通函將於2016年6月30日或之前寄發予股東。通函將於本公告日期後超過15個營業日寄發的理由是(i)需要更多時間編製將就收購事項載入通函的財務資料；(ii)需要更多時間編製目標公司的經審核財務資料；及(iii)需要額外時間最終確定目標公司的正式估值報告及取得上交所對該報告的批准，而該報告構成收購協議下最終代價的釐定基準。

本公司股東及潛在投資者務請留意，由於收購事項須待若干條件達成(或(如適用)豁免)後方告完成，故收購事項未必一定會進行。因此，建議彼等於買賣股份時審慎行事。

茲提述本公司於2016年3月29日及2016年2月19日作出的公告(「該等公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，買方(本公司一家附屬公司，其為在中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市(股份代號：600828))與賣方及目標公司訂立收購協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司70%股權，代價為人民幣1,565,300,000元(須予調整)，以現金支付。

有關收購事項及收購協議的詳情載列如下：

收購協議

日期：

2016年4月5日(交易時段後)

訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 目標公司。

據董事所知、所悉及所信並已作出一切合理查詢，賣方及目標公司各自均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予收購的資產

根據收購協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買合共佔目標公司70%股權的銷售股份。

代價及支付條款

代價為人民幣1,565,300,000元(須予調整)，以現金支付。可退還按金人民幣100百萬元已於2016年3月25日支付予賣方，作為誠意金(「誠意金」)。收購協議訂立後，誠意金用於支付部分代價。

買方須以現金按以下方式向賣方支付代價(須予調整)：

- (1) 人民幣626,120,000元，即代價的40%，應於收購協議生效後3個營業日內支付，前提是若干條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)(「**第一期付款**」)；
- (2) 人民幣469,590,000元，即代價的30%(減任何未收回應收賬款或可扣減代價)，應於先決條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)後1個月內支付(「**第二期付款**」)；
- (3) 人民幣313,060,000元，即代價的20%(減買方已付誠意金人民幣100百萬元、任何未收回應收賬款、可扣減代價、目標公司資產自2015年12月31日直至完成日期的應計虧損或折舊、或完成後目標公司流動資產於2015年12月31日的任何回報或折讓)應於完成後3個月內支付，前提是若干條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)(「**第三期付款**」)；及
- (4) 人民幣156,530,000元，即代價的10%(減任何可扣減代價、目標公司資產自2015年12月31日直至完成日期的應計虧損或折舊、或完成後目標公司流動資產於2015年12月31日的任何回報或折讓)應於收購協議日期起計1年內支付，前提是若干條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)(「**最後一期付款**」)。

誠意金以本集團內部資源支付。本集團計劃以內部資源支付餘下代價。

釐定代價的基準

代價乃由買方與賣方經公平磋商按正常商業條款並計及目標公司資產價值的初步估值(由獨立專業估值師國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(「估值師」)就目標公司截至2015年12月31日的100%股權所作估值約人民幣2,257,599,500元)後釐定。

最終代價的釐定將視乎估值師所作估值、審核結果、盡職審查結果及正式協議的進一步磋商而定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為收購協議的條款及條件(包括代價)乃屬公平合理並按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

股份抵押

於收購協議日期，下列以買方為受益人的股份抵押亦已同步簽立，確保其在完成並未落實以及收購協議根據其條款而被終止的情況下能取回誠意金退款。

- (a) 賣方2(即賣方1的最終實益擁有人)所簽立的股份抵押，據此賣方2就其於賣方1的全部股權設置第一固定抵押；及
- (b) 契諾承諾人簽立的股份抵押，據此契諾承諾人共同就於目標公司合共持有的約30%股權設置第一固定抵押，

(統稱為「股份抵押」)。

先決條件

收購事項的完成須待若干條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實，當中包括下列條件：

- (1) 直至完成日期(包括該日)，賣方保證在所有方面均屬真實、準確及完整且在任何方面均不存在誤導；

- (2) 直至完成日期(包括該日)並不存在任何會致使目標公司的業務、財務狀況、前景、資產或負債發生任何重大不利變動的事件；
- (3) 契諾承諾人已簽署目標公司的經修訂組織章程細則，且經修訂組織章程細則已報送相關主管部門進行登記；
- (4) 目標公司已取得(a)任免目標公司董事及監事及(b)訂立收購協議、所有附屬協議及其項下擬簽訂文件所需的一切必要批准，而目標公司的所有股東已放棄彼等各自有關銷售股份(如有)的第一報價權或優先認購權；
- (5) 已向相關政府或監管部門或與收購協議相關的其他必要第三方取得簽訂及履行收購協議以及擬定轉讓銷售股份所需的一切必要同意、批准及授權，而概不存在對銷售股份的第三方權益會限制根據收購事項擬進行交易的履行或對其造成其他重大不利影響；
- (6) 銷售股份的法定及實益權益已轉移至買方且已完成所有備案及登記手續；
- (7) 政府並無頒佈或實施與收購協議任何訂約方相關而會限制或禁止收購事項或視收購事項為不合法的任何法律、法規、禁令、決策或政策；及
- (8) 收購協議並無遭任何違反，亦無相關證據顯示將會出現此方面的任何違反。

除另有協定外，倘上文所載先決條件於收購協議生效起計後3個月(「最後完成日期」)之內仍未獲達成，買方有權終止收購協議及任何其他附屬文件，而在此情況下，賣方須於相關終止日期起計3個營業日內向買方退還買方已作全部付款，即誠意金及(如適用)第一期付款。訂約各方應竭力促使上述條件於最後完成日期或之前達成。

於本公告日期，概無先決條件已獲達成或獲豁免。

完成

完成應於完成的先決條件根據收購協議獲達成或獲豁免(視情況而定)起計3個營業日內(或訂約方可能書面協定的其他時間)落實。完成落實後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。

利潤保證

根據收購協議，各契諾承諾人共同及個別向買方保證，於經審核完成賬目日期後三個年度各年目標公司若干超市業務(「保證業務」)應佔經審核綜合純利(經扣除稅項、利息及任何特別項目)將分別不少於人民幣20,740,000元、人民幣22,810,000元及人民幣25,100,000元(「保證利潤」)。

若實際利潤總額低於保證利潤總額，契諾承諾人將以現金方式向目標公司補償按以下公式計算的差額(「補償金額」)：

$$A = (\text{保證累計利潤總額} - \text{實際利潤總額}) \times 20$$

A 為補償金額

買方將委任合資格核數師在相關利潤保證期間屆滿後30天內編製一份釐定實際利潤總額的審核報告(「利潤保證審核報告」)。補償金額(如有)將於利潤保證審核報告出具後10天內支付予目標公司。

有關收購協議訂約方的資料

本公司

本公司主要在中國經營及管理百貨店以及發展物業，並為中國富裕地區的領先連鎖百貨店營運商。

買方

買方是一家於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600828)。本公司全資附屬公司茂業商廈是擁有買方約85.53%的股東。買方主要從事百貨店營運。

賣方

賣方共同擁有目標公司全部股權並包括一名公司實體(即賣方1)及19名個人。

賣方1是一家投資控股公司，主要從事商業、房地產業務及建築業。

目標公司

目標公司主要從事擁有及經營百貨店、超市及商業房地產。

根據目標公司按中國公認會計準則編製的經審核賬目，截至2014年及2015年12月31日止財政年度各年目標公司經審核淨利潤(除稅前)及經審核淨利潤(除稅後)如下：

	截至2015年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣	截至2014年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣
除稅前利潤(虧損)淨額	(45,614,854)	(23,238,597)
除稅後利潤(虧損)淨額	(75,017,713)	(44,621,276)

目標公司於2015年12月31日經審核資產總值(按中國公認會計準則為基準)約為人民幣5,026,928,030元。目標公司於2015年12月31日按國際財務報告準則計算的未經審核收益約為人民幣1,668,200,577元。

於完成後，目標公司將成為本公司間接非全資附屬公司。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及目標公司各自均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

進行收購事項的理由及裨益

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事在中國經營及管理百貨店以及發展物業，並為中國富裕地區的領先連鎖百貨店營運商。本集團一直尋求機會提升本集團表現及最大化本公司股東回報。

鑒於完成後產生的潛在協同效應、目標集團在營運百貨店、超市及商業房地產方面的技術專業知識及經驗，由於收購事項藉擴大業務營運能令本集團加強其市場地位及擴大本集團營運的百貨店及其他商業房地產總數，而將進一步增加本集團的影響力及在中國資本市場的磋商實力，故收購事項有益於本集團。因此，收購事項將增加本公司的價值，令本公司及其股東整體受益。

上市規則的涵義

由於超過一項根據上市規則適用於上文所述收購事項的百分比率超過25%，但所有適用百分比率低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項主要交易並須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大利益，亦無股東須放棄投票贊成批准收購事項的決議案。根據上市規則第14.44條，本公司將獲得Maoye Department Store Investment Limited(於本公告日期持有4,200,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額約81.69%)的書面股東批准，以代替透過舉行本公司股東大會的方式批准收購事項。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准收購事項及其項下擬進行的交易。

一般資料

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)本集團的財務及其他資料；(iii)賣方及目標公司的財務及其他資料；及(iv)收購事項完成後經擴大集團的備考財務資料的通函將寄發予股東。為有充分時間編製財務及其他資料以供載入通函內，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，即須於本公告刊發後15個營業日內向股東寄發通函的規定。因此，預期通函將於2016年6月30日或之前寄發予股東。通函將於本公告日期後超過15個營業日寄發的理由是(i)需要更多時間編製將就收購事項載入通函的財務資料；(ii)需要更多時間編製目標公司的經審核財務資料；及(iii)需要額外時間最終確定目標公司的正式估值報告及取得上交所對該報告的批准，而該報告構成收購協議下最終代價的釐定基準。

本公司股東及潛在投資者務請留意，由於收購事項須待若干條件達成(或(如適用)豁免)後方告完成，故收購事項未必一定會進行。因此，建議彼等於買賣股份時審慎行事。

釋義

「收購事項」	指	根據收購協議，賣方向買方建議銷售及購買目標公司70%股權
「收購協議」	指	買方、賣方及目標公司訂立的日期為2016年4月5日的收購協議，據此買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售目標公司70%的權益

「實際利潤總額」	指	於利潤保證期間，保證業務應佔經審核綜合淨利潤實際及累計總額(經扣除與保證業務有關的利息、稅項及任何額外項目)
「董事會」	指	董事會
「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的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	達成或豁免(視情況而定)收購協議中規定的所有先決條件後的第三個營業日(或買方與賣方協訂的有關其他日期)，且完成應於當日發生
「代價」	指	根據收購協議買方就收購銷售股份應付的人民幣1,565,300,000元的代價(可予調整)
「可扣減代價」	指	根據收購協議，買方向賣方應付的代價可就下列各項(其中包括)向下調整：(a)目標公司於收購協議日期起至完成日期(包括該日)產生的非經常性項目；(b)目標公司於完成日期後就2015年12月31日前發生的事項產生的債項及負債；及(c)賣方就任何違反賣方保證對買方的責任。
「契諾承諾人」	指	賣方1、賣方2、賣方3、賣方4及賣方5的統稱

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「茂業商廈」	指	深圳茂業商廈有限公司，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	經不時修訂已生效的中國公認會計準則
「利潤保證期間」	指	自經審核賬目完成日期後一日開始至其第三週年的期間
「買方」	指	茂業商業股份有限公司(前稱成商集團股份有限公司)，乃本公司附屬公司及在中國成立的股份有限公司，並在上海證券交易所上市(股票代碼：600828)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	賣方所持目標公司股份，佔目標公司股權的70%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

「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
「上交所」	指	上海證券交易所
「目標公司」	指	內蒙古維多利商業(集團)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事擁有及營運百貨店、超市及商業房地產業務，其全部股權由賣方持有
「未收回應收賬款」	指	收購協議中訂明的目標公司未收回應收賬款中於完成日期仍未收回的有關款項
「估值師」	指	獨立第三方估值師
「賣方」	指	共同擁有目標公司全部股權的目標公司股東，包括1名公司股東(即賣方1)以及19名個人(包括賣方2、賣方3、賣方4及賣方5)
「賣方1」	指	維多利投資控股有限公司，一家根據中國法律成立的公司，於緊接收購事項完成前擁有目標公司約57.1076%的股東
「賣方2」	指	鄒招斌先生，中國公民，為於緊接收購事項完成前擁有目標公司約5%的股東且為買方1的唯一股東
「賣方3」	指	陳千敢先生，中國公民，為於緊接收購事項完成前擁有目標公司約8.1%的股東
「賣方4」	指	林志健先生，中國公民，為於緊接收購事項完成前擁有目標公司約6.781%的股東

「賣方5」	指	陳幫海先生，中國公民，為於緊接收購事項完成前擁有目標公司約6%的股東
「賣方保證」	指	根據收購協議，賣方作出的各自部分的陳述、保證、承諾及契諾
「%」	指	百分比

* 僅供識別

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，2016年4月5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、鍾鵬翼先生、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。