

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)

有關須予披露交易及附屬公司層面的關連交易

茲提述本公司日期為 (i) 2017年12月12日及2017年12月29日之公告，內容有關出借人 (本公司之間接非全資附屬公司) 與借款人簽訂借款協議，據此，出借人同意給借款人提供本金額為人民幣399,933,400元的定期借款，年利率為10.5%，期限自首次相關借款發放日起12個月；(ii) 2018年12月28日之公告，內容有關出借人與借款人簽訂借款補充協議，據此，出借人同意將借款到期日自2019年1月1日延長至2019年12月31日；及 (iii) 2020年1月2日之公告，內容有關借款人尚未償還借款本金額與利息 (「**該公告**」)。除非文義另有所指，否則本公告所採用之詞彙與**該公告**所界定者具有相同涵義。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2020年3月16日 (交易時間後)，與借款有關，(i) 買方與賣方及鄒先生訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售買方有條件同意購買目標公司15%權益的銷售股份，代價約為人民幣577.5百萬元 (其中約人民幣48.1百萬元買方不用支付)；(ii) 買方與深圳茂業百貨有限公司、賣方、鄒先生及目標公司訂立費用結算協議，據

此，協定代價支付方式；(iii)深圳茂業百貨有限公司、賣方及鄒先生訂立第二份借款補充協議，據此，賣方將與鄒先生一起償還借款及其項下之義務，及借款協議的到期日已從2019年12月31日，進一步延長至2020年3月16日；及(iv)深圳茂業百貨有限公司與賣方訂立轉讓質押股權協議，據此，深圳茂業百貨有限公司同意賣方轉讓目標公司15%權益質押股權給買方。

於完成後，本公司持有的目標公司之權益將由70%增加至85%。

上市規則之涵義

於本公告日期，目標公司為本公司間接擁有70%權益之附屬公司，而賣方擁有目標公司15%權益。因此，賣方為目標公司之主要股東，並為本公司於附屬公司層面之關連人士。

根據上市規則第14A.101條，倘上市發行人集團與附屬公司層面之關連人士按正常或較佳商業條款訂立之關連交易符合下列各項，則可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定：(1)上市發行人董事會已批准該項交易；及(2)獨立非執行董事已確認該項交易之條款屬公平合理，且該項交易乃按正常或較佳商業條款訂立，並符合上市發行人及其股東的整體利益。

本公司已就收購協議及其項下擬進行收購事項取得董事會（包括獨立非執行董事）批准，且董事（包括獨立非執行董事）已確認收購協議及其項下擬進行收購事項之條款屬公平合理，且收購事項乃按正常或較佳商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，收購事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准規定。由於並無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，故概無董事須就批准合作條件轉讓協議及收購事項之董事會決議案放棄投票。

此外，由於收購事項所涉及最高適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，

收購事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

股東及潛在投資者務請注意，由於收購事項若干條件達成後方告完成，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。

董事會欣然宣佈，於2020年3月16日（交易時間段），與借款有關，（i）買方與賣方及鄒先生訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售買方有條件同意購買目標公司15%權益的銷售股份，代價約為人民幣577.5百萬元（其中約人民幣48.1百萬元買方不用支付）；（ii）買方與深圳茂業百貨有限公司、賣方、鄒先生及目標公司訂立費用結算協議，據此，協定代價支付方式；（iii）深圳茂業百貨有限公司、賣方及鄒先生訂立第二份借款補充協議，據此，賣方將與鄒先生一起償還借款及其項下之義務，及借款協議的到期日已從2019年12月31日，進一步延長至2020年3月16日；及（iv）深圳茂業百貨有限公司與賣方訂立轉讓質押股權協議，據此，深圳茂業百貨有限公司同意賣方轉讓目標公司15%權益質押股權給買方。

收購協議

日期

2020年3月16日

訂約方

- （i）茂業商業股份有限公司，作為買方；
- （ii）維多利投資控股有限公司，作為賣方；及
- （iii）鄒先生，作為擔保方。

將收購之資產

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15%權益的銷售股份。

代價及支付方式

代價約為人民幣577.5百萬元。根據費用結算協議，將按照以下方式支付：

(i) 約人民幣491.7百萬元將由鄒先生所欠買方（包含其附屬公司）之借款本金及利息支付；

(ii) 約人民幣37.7百萬元將由賣方尚欠目標公司往來款項支付；及

(iii) 餘下約人民幣48.1百萬元經買方與賣方協商，買方不再支付給賣方。

代價基準

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估值（由估值師就目標公司截至2019年9月30日的100%權益所作估值人民幣3,900,027,400.00元）後釐定。

由於目標公司之估值使用收益法進行，其中包括現金流折現法的計算，因此有關估值被視為上市規則第14.60A條項下之盈利預測。以下為估值報告所依據的主要假設（包括商業假設）之詳情：

目標公司估值所使用之主要假設如下：

(i) 一般假設

1. 交易假設：是假定所有待評估目標公司資產已經處在交易的過程中，估值師根據待評估目標公司資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設；

2. 公開市場假設：是指目標公司資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決于一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對目標公司資產的價值判斷。公開市場假設是對擬進入的市場條件以及資產在較為完善市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。所謂公開市場，是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭性的市場。在這個市場

上，買者和賣者的地位是平等的。資產交易雙方都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是自願的、理智的，而非在強制或受限制的條件下進行的。買賣雙方都能對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以目標公司資產在市場上可以公開買賣為基礎；

3. 持續經營假設：是指假設一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。假設一個經營主體是由部分資產和負債按照特定目的組成，並且需要完成某種功能，實際就是假設經營主體在未來可預測的時間內將會繼續按照這個特定目的，繼續該特定功能。

(ii) 特殊假設

1. 現行的中國或對目標公司及所屬子公司業務有重大影響的國家或地區的政治、法律、財政、市場或經濟情況將無重大變化；
2. 目標公司及所屬子公司的營運及業務將不會受任何不可抗力事件或不能控制的不可預測因素的影響而嚴重中斷，包括但不限于出現戰爭、軍事事件、自然災害或大災難（如水災及台風）、疫症或嚴重意外；
3. 目標公司及所屬子公司的經營管理層是盡職盡責的，現有經營範圍不發生重大變化，目標公司及所屬子公司的內部控制制度是有效且完善的，風險管理措施是充分且恰當的；
4. 買方及目標公司提供的基礎資料和財務資料是真實、準確、完整的；納入評估範圍的各項資產是真實、準確的，其權屬清晰、合法並完整地均歸屬於被目標公司或所屬子公司；目標公司及所屬子公司出具的資產權屬證明文件合法有效；目標公司及所屬子公司各項資產的減值準備計提充分；
5. 目標公司及所屬子公司已完全遵守現行的國家及地方性相關的法律、法規；目標公司及所屬子公司資產使用及營運所需由有關地方、國家政府機構、團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律性或行政性授權文件于評估基準日時均在有效期內正常合規使用；
6. 目標公司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；
7. 所有重要的及潛在的可能影響價值的因素都已由買方或目標公司向評估師充分揭示；
8. 不考慮通貨膨脹因素的影響；

9. 未來財務信息預測中所採用的會計政策與目標公司以往各年及撰寫評估報告時所採用的會計政策在所有重大方面一致；
10. 中國或對目標公司及所屬子公司業務有重大影響的國家或地區所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
11. 目標公司主營業務的未來的發展與現時制定的發展戰略、經營方針和經營方式基本保持不變，能按計劃實現；
12. 未來的營業收入能基本按計劃回款，不會出現重大的壞賬情況。

本公司將就上文所述之目標公司之估值被視為盈利預測向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.62條及第14A.68(7)條之規定。

經友好協商後，買賣雙方同意目標公司截至2019年9月30日的100%權益降低為人民幣3,850百萬元，即目標公司15%權益作價約為人民幣577.5百萬元。

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。

先決條件

收購事項須待下列先決條件達成後，方告完成：

（i）買方收到其全資附屬公司深圳茂業百貨有限公司出具的同意賣方向買方出售目標公司權益的書面函件；

（ii）買方已就收購協議及其項下擬進行收購事項取得其董事會及股東大會的批准（如需）；及

（iii）收購協議及其項下擬進行收購事項取得相關中國監管部門、中國政府部門的審批或已取得中國相關政府部門的備案（如需）。

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）。買方是本公司的一家非全資附屬公司，於本公告日期，本公司擁有買方約82.80%的股份。買方主要從事百貨店營運。

賣方

賣方是一家投資控股公司，主要從事商業、房地產業務及建築業。其唯一股東為鄒先生。

擔保方

擔保方為鄒先生，並為賣方唯一股東。其就收購事項及其項下賣方之義務和責任提供擔保。

有關目標公司之資料

目標公司為本公司之間接非全資附屬公司。於本公告日期，買方與賣方分別持有目標公司之權益總額70%及15%。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2017年及2018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12月31日止財政年度	
	2018年	2017年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅前淨利潤	491.6	285.4
除稅後淨利潤	389.9	234.6

於2019年9月30日，目標公司之經審核資產總值及資產淨值（按中國會計準則為基準）分別約為人民幣6,088.9百萬元及人民幣1,793.7百萬元。

據本公司經作出一切合理查詢後所知，由於目標公司於2002年由賣方唯一股東鄒招斌先生成立，因此買方的原始購置成本本公司無法查詢，但可參考以下情況：

（i）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5,026.9百萬元；

（ii）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1,668.2百萬元；及

（iii）買方於2016年4月5日收購目標公司70%股權代價為人民幣1,565,300,000元（即目標公司15%股權作價相當於約人民幣335,421,429元）。

於完成後，本公司持有的目標公司之權益將由70%增加至85%。

進行收購事項的理由及裨益

本公司主要在中國經營及管理百貨店以及物業發展，並為中國經濟發達地區的領先百貨店營運商。本公司專注於在二、三線城市、中國經濟最發達地區及經濟高速增長地區發展更多百貨店。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。收購事項完成後，本公司持有的目標公司之權益將由70%增加至85%，進一步擴大業務營運能令本集團加強其市場地位。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。

上市規則之涵義

於本公告日期，目標公司為本公司間接擁有70%權益之附屬公司，而賣方持有目標公司15%權益。因此，賣方為目標公司之主要股東，並為本公司於附屬公司層面之關連人士。

根據上市規則第14A.101條，倘上市發行人集團與附屬公司層面之關連人士按正常或較佳商業條款訂立之關連交易符合下列各項，則可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定：(1)上市發行人董事會已批准該項交易；及(2)獨立非執行董事已確認該項交易之條款屬公平合理，且該項交易乃按正常或較佳商業條款訂立，並符合上市發行人及其股東的整體利益。

本公司已就收購協議及其項下擬進行收購事項取得董事會（包括獨立非執行董事）批准，且董事（包括獨立非執行董事）已確認收購協議及其項下擬進行收購事項之條款屬公平合理，且收購事項乃按正常或較佳商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，收購事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准規定。由於並無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，故概無董事須就批准合作條件轉讓協議及收購事項之董事會決議案放棄投票。

此外，由於收購事項所涉及最高適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

股東及潛在投資者務請注意，由於收購事項若干條件達成後方告完成，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15%權益
「收購協議」	指	買方、賣方及鄒先生訂立的日期為2020年3月16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15%權益
「董事會」	指	董事會

「轉讓質押股權協議」		深圳茂業百貨有限公司與賣方訂立的日期為2020年3月16日的轉讓質押股權協議，據此，賣方同意轉讓目標公司15%權益質押股權轉讓給買方
「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
「代價」	指	根據收購協議買方就收購銷售股份應付的約人民幣577.5百萬元的代價（其中約人民幣48.1百萬元買方不用支付）
「董事」	指	本公司董事
「費用結算協議」		買方、深圳茂業百貨有限公司、賣方、鄒先生及目標公司訂立的日期為2020年3月16日的費用結算協議，據此協定代價支付方式
「本集團」	指	本公司及其不時更新的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「買方」	指	茂業商業股份有限公司，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）
「鄒先生」	指	鄒招斌先生，中國公民，為賣方的唯一股東
「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，佔目標公司權益的15%
「股東」	指	本公司股份持有人
「第二份借款補充協議」	指	深圳茂業百貨有限公司、鄒先生及賣方就收購事項訂立的日期為2020年3月16日的訂立的第二份借款補充

協議

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「估值師」	指	獨立專業估值師廈門市大學評估土地房地產估價有限責任公司
「賣方」	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15%的股東
「%」	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，2020年3月16日

於本公告刊發日期，本公司董事會包括兩位執行董事黃茂如先生及鍾鵬翼先生；一位非執行董事王斌先生；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。