

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，概不會就因本公告全部或任何部分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)

須予披露交易

訂立合作開發協議

董事會欣然宣佈，於2011年12月13日，本集團全資附屬公司深圳茂業商廈與賣方及包頭東正訂立合作開發協議，據此，深圳茂業商廈已同意向賣方收購目標公司全部股本的70%，總代價為人民幣350,000,000元。

目標土地位於內蒙古包頭市，佔地面積約為32,469平方米，本集團擬於目標土地上興建並經營百貨及購物中心等商業物業。

由於根據上市規則第14.07條計算合作開發協議下擬進行交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，合作開發協議項下交易構成本公司一項須予披露交易。交易毋須遵守上市規則項下獲本公司股東批准的規定。

根據合作開發協議項下的交易

董事會欣然宣佈，於2011年12月13日，本集團全資附屬公司深圳茂業商廈與包頭東正及賣方訂立合作開發協議。

日期 : 2011年12月13日

訂約方 : (i) 深圳茂業商廈，本集團全資附屬公司；

(ii) 賣方，各自分別為獨立第三方；

(iii) 包頭東正，獨立第三方。

概要 : 根據合作開發協議，深圳茂業商廈已同意向賣方收購目標公司全部已發行股本的70%，總代價人民幣350,000,000元，包括以現金向賣方支付固定金額人民幣293,300,000元及承擔於股份轉讓完成前就目標土地所產生負債的70%，該70%負債金額為人民幣56,700,000元（該負債詳情於下文進一步載述）。

包頭東正現持有目標土地的土地使用權。目標土地位於包頭市軍分區鋼鐵大街北側市府西路東側，佔地面積約32,469平方米。目標土地指定作商業用地及住宅用途。

根據合作開發協議，包頭東正已同意於深圳茂業商廈支付首期代價人民幣200,000,000元後90日內將目標土地注入目標公司（賣方新成立的公司）（付款機制的進一步詳情載於下文「股份轉讓代價」一段）。賣方已同意於合作開發協議生效後10日內向深圳茂業商廈或由深圳茂業商廈指定的有關方出售及轉讓目標公司全部股本的70%。

股權轉讓完成後，目標公司將承接於股份轉讓完成前所產生的拆遷費、土地溢價、土地使用費、若干發展費及與目標土地相關合約有關的費用，總計人民幣81,000,000元。合作開發協議訂約各方須根據其各方自估目標公司的股權比例共同負責該債務。因此，深圳茂業商廈須負責人民幣56,700,000元。倘於股份轉讓完成前所產生實際負債超過該金額，則差額由包頭東正及賣方承擔。

根據合作開發協議，深圳茂業商廈須負責發展目標土地，而包頭東正及賣方則須提供必要的協助。

深圳茂業商廈須促使為目標公司取得融資以發展目標土地。目標公司的經營溢利／虧損須由合作開發協議訂約各方按其各自估目標公司的股權比例攤分。

據估計總發展費用(含地價及建築成本等)約為人民幣1,258,000,000元，而深圳茂業商廈負責其中約人民幣880,600,000元。

股份轉讓代價 : 固定金額代價人民幣293,300,000元將由深圳茂業商廈以下列方式支付：

1. 於合作開發協議生效及賣方將股份轉讓予深圳茂業商廈後，深圳茂業商廈須向包頭東正支付人民幣200,000,000元(「**首期款項**」)，惟須符合以下條件。賣方已同意授權包頭東正收取關於合作開發協議的款項。

(i) 賣方及王先生須將不少於90%的包頭東正股份質押予深圳茂業商廈，並須申請相關登記。

(ii) 包頭東正須將目標土地的土地使用權抵押予深圳茂業商廈(「**目標土地抵押**」)，並須申請相關登記。茂業深圳已同意於目標土地注入目標公司後協助解除目標土地抵押；及

(iii) 賣方須將不少於30%的目標公司股份質押予深圳茂業商廈，並須申請相關登記。

倘於首期款項支付後90日內目標土地尚未注入目標公司，則深圳茂業商廈有權(其中包括)終止合作開發協議。

2. 於股份轉讓予深圳茂業商廈後3日內，賣方及包頭東正須向深圳茂業商廈交付目標公司的註冊成立文件及變更登記文件、目標公司的公司印章以及有關目標土地的文件，並協助深圳茂業商廈就(其中包括)目標公司的法定代表、董事、監事、經理及財務人員變更辦理工商變更事宜。於目標土地注入目標公司後7日內，深圳茂業商廈須支付現金代價餘額。

其餘人民幣56,700,000元的付款機制由合作開發協議訂約各方於稍後時間釐定。

交易資金將以本公司內部資源撥付。

根據合作開發協議，深圳茂業商廈、賣方及包頭東正已同意於股份轉讓完成後將目標公司的名稱改為「包頭市茂業東正房地產開發有限公司」。

其他條文 : 根據合作開發協議，其中包括但不限於：

1. 深圳茂業商廈須負責目標公司的運作及管理。
2. 目標公司的董事會由5名成員組成。其中三名董事須由深圳茂業商廈委任，而其餘董事將由包頭東正及賣方委任。

條件 : 合作開發協議不附任何其他條件。

釐定代價的基準

轉讓股份的代價乃訂約各方經參考目標土地的價值及目標土地於股份轉讓完成前所產生的負債後公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為交易項下的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

有關目標公司的資料

目標公司為賣方就發展目標土地而在中國新成立的公司。於股份轉讓完成前，賣方持有目標公司的所有股本。目標公司獲包頭東正注入目標土地後將擁有目標土地的土地使用權。目標土地的價值為人民幣419,000,000元，乃根據其市場價值釐定。股權轉讓完成後，目標公司承接於股權轉讓完成前所產生與目標土地相關的債務人民幣81,000,000元。

目標公司於2011年10月26日註冊成立起至本公告刊發日期完結止期間並無錄得任何收益或收入。由於目標公司屬新成立，故並無財務報表。

進行交易的理由及好處

包頭地處渤海經濟區與黃河上游資源富集區交匯處，為內蒙古最大的工業城市、中國最大的稀土基地和著名的鋼鐵工業基地。

董事認為在包頭開設百貨店，將有利於發揮本集團與位於渤海經濟圈內集團旗下的其他百貨門店的協同效應，加強本集團於該地區的市場地位。

有關訂約各方的資料

深圳茂業商廈

深圳茂業商廈為一間在中國註冊成立的公司，為本集團的全資附屬公司。其主要從事百貨店經營及管理。

本公司

本公司主要在中國經營及管理百貨店，並為中國富庶及經濟高增長地區之國內領先百貨運營商。目前，本公司戰略性進入四大區域：經濟發達的廣東省，全國人口最密集地區之一的四川省，全國GDP排名前三甲的江蘇省、山東省，及環渤海區域。本集團目前在18個城市運營38家百貨門店。

包頭東正及賣方

包頭東正為在中國註冊成立的公司。其主要從事房地產開發。其現時持有目標土地的土地使用權。賣方及王先生總共持有包頭東正的90%股本。

上市規則的規定

本公司確認，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，包頭東正、賣方及(倘為公司實體)其最終實際擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

由於根據上市規則第14.07條計算有關交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司一項須予披露交易。交易毋須遵守上市規則項下獲本公司股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「包頭東正」	指	包頭市東正房地產開發有限公司，其現時持有目標土地的土地使用權；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具上市規則對其賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合作開發協議」	指	深圳茂業商廈、包頭東正及賣方於2011年12月13日訂立的合作開發協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「裴先生」	指	裴棟，賣方之一及包頭東正的股東之一；
「王先生」	指	包頭東正法定代表人及其股東之一；
「王女士」	指	王月琴，賣方之一及包頭東正的股東之一；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；

「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣；
「股份」	指	目標公司的股份，佔目標公司的70%股本；
「深圳茂業商廈」	指	深圳茂業商廈有限公司，為一間在中國註冊成立的公司，為本集團的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	包頭市東正弘毅房地產開發有限公司，於2011年10月26日在中國成立的公司，於股份轉讓前由賣方全資擁有；
「目標土地」	指	位於包頭市軍分區鋼鐵大街北側市府西路東側的土地，佔地面積約為32,469平方米；
「交易」	指	根據合作開發協議擬進行的交易；
「賣方」	指	王女士及裴先生，彼等均為獨立第三方。於股份轉讓完成前，賣方總共持有目標公司所有股本的100%；及
「%」	指	百份比

代表董事會
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生

香港，2011年12月15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。