

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)

## 澄清公告

### 有關重組的須予披露交易及關連交易及持續關連交易

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。

除該公告所披露的資料外，本公司董事會謹此提供有關重組的額外資料如下。

#### (1) 上市規則的涵義

##### 須予披露交易

由於(1)股份轉讓協議及(2)框架協議(即出售事項、向成商出售茂業華強北及向成商出售目標實體(不包括茂業華強北))下的交易根據上市規則第14.07條的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此有關交易構成本公司於上市規則第十四章下的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章下的申報及公告規定。

## 關連交易

鍾先生持有合正茂的50%股權，並為本公司的執行董事及成商的董事。王斌先生持有合正茂的25%股權，並為本公司的執行董事及成商的董事。因此，鍾先生及王斌先生以及合正茂各自均為本公司的關連人士。因此，(1)股份轉讓協議及(2)框架協議(即出售事項、向成商出售事項茂業華強北及向成商出售事項目標實體(不包括茂業華強北))下的交易構成本公司的關連交易。由於(1)股份轉讓協議及(2)框架協議下的交易根據第14A.76條的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此本公司須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

### (2) 寄發通函

載有(其中包括)(i)股份轉讓協議及框架協議的條款；(ii)獨立董事委員會致本公司獨立股東的推薦建議；(iii)本公司的獨立財務顧問函件(均為就股份轉讓協議及框架協議的條款提供意見)，及(iv)本公司股東特別大會的通告的通函將於預期2015年10月15日或之前寄發予股東。

通函將於公告日期後超過15個營業日寄發的理由是需要額外時間來最終確定及取得中國證監會對目標實體的正式估值報告(構成股份轉讓協議及框架協議下代價的基準)的批准，而這將影響(其中包括)獨立董事委員會致本公司獨立股東的推薦建議及本公司的獨立財務顧問函件的時間。有關估值(定義見下文)的進一步詳情，請參閱下文第(4)段下的「估值」一節。

### (3) 德茂及合正茂

德茂及合正茂的主要出資人包括成商及／或本公司的高級管理人員。董事會認為，根據框架協議及以股份轉讓協議下的交易方式向德茂及合正茂各自配發及發行成商代價股份，乃向上述高級管理人員提供獎勵及回報的有效途徑，並為高級管理人員

提供機會分享成商的成長果實。此外，根據框架協議的條款，該等管理人員已同意36個月的禁售期，於此期間彼等不得出售德茂及合正茂各自持有的成商代價股份，從而加強上述高級管理人員表現與成商長期目標的關聯。董事會相信，該交易進一步使成商及本公司的高級管理人員利益與成商的整體利益相一致。

鑒於股份轉讓協議項下的應付代價金額相對龐大(即人民幣368,611,815元(應由德茂支付)及人民幣147,399,855元(應由合正茂支付))，本公司認為結算代價的兩年期限屬合理及必要。董事會亦認為，代價(以現金於兩年內支付)符合中國相關公司法且屬正常商業條款。此外，本公司明白成商及本公司的相關高級管理層人員需要通過出售若干固定資產及／或尋求其他資金方式來源撥付其各自的代價部分，需要一定時間。

此外，本公司注意到德茂及合正茂根據股份轉讓協議應就其各自於茂業華強北的權益支付的代價乃根據與其後根據框架協議向成商轉售其於茂業華強北的權益以及茂業商廈同樣根據框架協議向成商出售其於目標實體的權益相同的估值得出。因此，並無就建議出售事項茂業華強北的權益而給予德茂或合正茂較茂業商廈向成商出售事項目標實體優惠的條款。故此，董事會認為，股份轉讓協議下的代價乃以公平合理基準按正常商業條款釐定。

此外，於進一步進行內部考慮及磋商後，德茂及合正茂已分別同意與茂業商廈訂立股份抵押，據此，德茂及合正茂將分別向茂業商廈抵押其各自的成商代價股份，作為其各自支付股份轉讓協議下的代價的抵押品(「**股份抵押協議**」)。股份抵押協議

項下的抵押將緊隨分別向德茂及合正茂發行成商代價股份後生效，並將於相關各方於股份轉讓協議下的2年期屆滿(即2017年6月4日)或之前悉數支付代價後全面解除。如德茂或合正茂未能履行其各自於股份轉讓協議下的付款責任，茂業商廈有權強制執行有關抵押，惟受3年禁售期及框架協議下的盈利擔保補償機制所規限。

#### (4) 框架協議項下的估值及盈利保證

##### 估值

作為中國上市發行人，成商須遵守近期於2014年11月23日實施的《上市公司重大資產重組管理辦法》(「**重組辦法**」)。重組辦法第17條規定，根據重組轉讓重大資產的代價應以資產估值報告為依據。考慮到中國的證券市場不成熟及股價不穩定等多項因素，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(「**估值師**」)根據收入法對目標實體進行初步估值(「**估值**」)。有關方法以折現未來盈利為基準，使用投資資本現金流量作為量化指標來預測目標實體的未來盈利。

目標實體的初步估值(有待最終確定)構成上市規則第14.61條下的盈利預測。根據上市規則第14.60A條，本公司須於公告刊發後15個營業日內另外刊發載有盈利預測資料的公告。由於下述理由，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.60A條所載的時間規定且聯交所已授出有關豁免，惟本公司將於2015年10月15日前刊發規定的資料：(1)有關目標實體的正式估值報告將僅於中國證監會審批報告後才能最終確定；及(2)編製有關目標實體的估值報告的理由是讓成商遵守中國法規。

## 盈利保證及代價調整機制

誠如該公告第8頁「代價的釐定基準」一節所披露，框架協議項下代價乃參考目標實體的初步估值釐定，即合共約人民幣8,560,166,700元。

根據框架協議，於2015年6月12日，賣方與成商訂立補償協議（「補償協議」）以符合中國證監會於2010年8月2日頒佈的辦法第35條及常問問題。根據框架協議及補償協議，框架協議項下代價可根據目標實體於完成後未來三個財政年度各年的財務表現並參考於有關期間的盈利保證進一步調整。於審核完成發生後的各目標實體財政年度末的財務賬目後的第10天，成商的董事會應考慮該財政年度盈利保證與目標實體實際合共純利之間的差異。

根據補償協議，成商應有權委任一家經賣方批准的合資格中國核數師事務所，以審核於有關期間目標實體的各財政年度末的財務賬目及相關核數師須採納中國《企業會計準則》。本公司獲悉成商擬委任瑞華會計師事務所審核上述財務賬目，其不同於本公司核數師安永。相關盈利將為各目標實體經審核純利減非經常性項目或計及非經常性項目的純利（以較低者為準）的總額。

倘目標實體的盈利合共跌至低於盈利保證，成商董事會將根據框架協議及補償協議條款釐定及批准各賣方須退還成商作為補償的成商股份（「補償股份」）的數目。

各賣方將退還予成商的補償股份數目應分別根據補償協議所載下列公式計算：

$$\frac{(\text{盈利保證} - \text{實際純利})}{\text{盈利保證}} \times (\text{將向德茂及茂業商廈發行的成商代價股份的數目(視情況而定)減先前由相關方補償的股份數目(如有)})$$

將就完成後兩個財政年度各年參考相關年度盈利保證作出相同補償計算。該公式應計及過往年度所補償股份的數目(如有)而作出調整。

倘確實存在不足的情況，德茂、合正茂及茂業商廈須各自將其補償股份的各自部分存置在成商設立的託管賬戶。存置在託管賬戶的補償股份將被剝奪任何投票權，且無權享有任何股息付款。根據補償協議條款，成商其後將有權按每股人民幣1元的成本購回補償股份。

因此，倘目標實體的合共純利並無分別達到就完成後三個年度各年設立的盈利保證，框架協議項下代價可根據上述機制調整。於有關期間，德茂、合正茂及茂業商廈毋須補償超過各方根據框架協議分別初步收到的代價股份的數目。

考慮到上述代價調整機制符合中國證監會要求的公式，董事會認為該調整機制屬公平合理。本公司確認其亦會刊發公告，以向股東知會盈利保證的履行情況。

## (5) 補充租賃協議

於本公司於2008年5月5日上市前，本集團的成員公司與控制股東集團的成員公司訂立多份租賃協議(統稱「原租賃協議」)，以便本集團自控股股東集團租賃物業(包括該物業)。為遵守上市規則，本公司與控股股東集團訂立一份日期為2008年1月13日的主租賃協議(「主租賃協議」)，規管原租賃協議的條款。原租賃協議受主租賃協議的年度上限規限。主租賃協議分別於2009年5月18日及2012年11月28日續期及於續期時已遵守相關上市規則。於2013年4月30日，本公司修訂截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止年度各年主租賃協議的年度上限由人民幣167百萬元修訂為人民幣175百萬元及已就該等修訂遵守上市規則。因此，截至2015年止年度的適用上限為人民幣175百萬元。

本公司確認，由2015年1月1日起至2015年6月14日來自所有原租賃協議的過往交易(包括首份補充租賃協議項下的調整)為數約人民幣63,212,558.13元及彼等並無超出年度上限人民幣175百萬元。

## (6) 富強金融資本的意見

富強金融資本已經按其所知及所信並盡其最大努力對在中國從事百貨商店經營的上海證券交易所、深圳證券交易所及聯交所其他上市公司(「可資比較公司」)公告的可資比較租賃交易進行研究，作為評估物業租賃期限的替代方式(「可資比較租賃交易」)。儘管可資比較租賃交易的清單可能並不詳盡，富強金融資本認為可資比較租賃交易具有公平性及代表性，因為(i)可資比較租賃交易仍然有效且相關租賃協議於該公告日期尚未屆滿，因此可資比較租賃交易應當能夠反映其他市場參與者為在中國經營百貨商店而於當前採用的物業租賃期限；及(ii)可資比較租賃交易包括九間可資比較公司的60項可資比較租賃交易，富強金融資本認為樣本數量足夠達成其意見。富強金融資本認為，上述比較對就補充租賃協議項下物業的租賃期限是否合乎此類期限的此類型合約的一般商業慣例形成意見而言屬適當。



下表載列可資比較租賃交易的概要：

公司名稱	股份代號	摘錄自己公佈 公告、年報 及／或招股章程的 租賃交易數量	摘錄自己公佈 公告、年報 及／或招股章程 的租賃期限	租期
天虹商場股份有限公司	002419 (中國)	38	9至20年，平均租賃期限約為16年。 38項租賃交易中的12項的租賃期限超過18年	38項租賃交易的租賃起始日期及結束日期各不相同，最早的租賃起始日期為2001年9月8日，最晚的租賃結束日期為2029年5月20日
南京中央商場(集團)股份有限公司	600280 (中國)	2	1) 3年 2) 17年	1) 2014年5月1日至2017年4月30日 2) 2012年12月1日至2029年11月30日
南寧百貨大樓股份有限公司	600712 (中國)	1	20年	2016年10月1日至2036年9月30日，裝修及試營業期間為2013年10月1日至2016年9月30日
銀川新華百貨商業集團股份有限公司	600785 (中國)	3	1) 10年 2) 15年 3) 20年	1) 2014年8月1日至2024年7月31日 2) 2014年12月1日至2029年11月30日 3) 2013年3月15日至2023年3月14日
佳華百貨控股有限公司	602 (香港)	3	15年	兩項交易為2004年3月1日至2019年2月28日，一項租賃交易為2002年11月16日至2017年11月15日



公司名稱	股份代號	摘錄自己公佈 公告、年報 及/或招股章程的 租賃交易數量	摘錄自己公佈 公告、年報 及/或招股章程 的租賃期限	租期
新世界百貨中國有限公司	825 (香港)	由於租賃交易 根據主協議進行， 故此無法取得資料	3年，其後將自動 續期連續三年(須 遵守主租賃協議任 何一名訂約方受到 規限的任何證券交 易所規則當時的相 關規定)	2014年7月1日至2017年6月30日
益華百貨控股有限公司	2213 (香港)	10	2至17年，平均租 賃期限約為9年	10項租賃交易的租賃起始日期及結束日期 各不相同，最早的租賃起始日期為2006年 6月16日，最晚的租賃結束日期為2028年6 月30日
大商集團股份有限公司	600694 (中國)	1	20年	無法取得有關租期的資料
銀泰商業(集團)有限公司	1833 (香港)	2	20年	1) 2013年7月16日至2033年7月15日 2) 2013年6月29日至2033年6月28日
		平均數 (附註)	14.9年	
		中位數 (附註)	15.0年	

資料來源：聯交所、上海證券交易所及深圳證券交易所網站

附註：

於計算可資比較租賃交易租期的平均數及中位數時，新世界百貨中國有限公司的租賃交易的租期被排除在外，因為無法獲得有關其交易數目的資料。

根據上表，富強金融資本注意到，可資比較租賃交易的租期介乎2年至20年，租期的平均數及中位數分別為約14.9年及15.0年(不包括新世界百貨中國有限公司的租賃交易)。補充租賃協議的合共期限為18年又8個月，屬於具有類似業務性質的不同上市公司訂立的租期範圍內，惟期限長於可資比較租賃交易租期的平均數及中位數。富強金融資本注意到，在60項可資比較租賃交易(不包括新世界百貨中國有限公司的租賃交易)當中的17項的租期超過18年。此外，9間可資比較公司當中5間已訂立租期超過18年的租賃交易。因此，富強金融資本認為對於訂約方面而言，訂立接近該期限的租賃協議這種情況並不少見。

## 釋義

「出售事項」	指	根據股份轉讓協議的條款及條件，茂業商廈向德茂及合正茂各自出售茂業華強北的16.43%及6.57%的份額；
「盈利保證」	指	賣方根據框架協議及補償協議條款就有關期間三個年度各年的目標實體的盈利向成商發出的保證；及
「有關期間」	指	完成發生的財政年度及其後的兩個財政年度

除上述資料外，該公告所有資料維持不變。

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7月7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。