

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)

## 主要交易

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於 2020 年 9 月 30 日，成商控股（作為買方，其為茂業商業的全資附屬公司，而茂業商業為本公司的間接非全資附屬公司及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））與仁和實業（作為賣方）訂立收購協議，據此，成商控股同意收購且仁和實業同意出售目標公司之 100% 股權，代價為人民幣 14.5 億元。於完成後，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則，收購事項的適用百分比率超過 25% 但低於 100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章下申報、公告、通函及股東批准的規定。

根據上市規則，主要交易需要股東批准。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘若本公司就批准收購事項而召開股東大會，概無股東須就此放棄投票。本公司已收到 Maoye Department Store Investment Limited (上市規則所定義的控股股東及於本公告日期 4,200,000,000 股股份的持有人) 根據上市規則第 14.44 條股東書面批准。收到該股東書面批准後，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

一份載有（其中包括）有關收購事項之詳情之通函將寄發予股東。為有充分時間編製資料（如目標公司的會計師報告、將本集團的資產負債與目標公司資產負債綜合

起來而編製的備考報表、債務聲明及目標公司估值報告)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 2020 年 12 月 31 日或之前寄發予股東。

**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。**

## 收購事項

董事會欣然宣佈,於 2020 年 9 月 30 日,成商控股(作為買方,其為茂業商業的全資附屬公司,而茂業商業為本公司的間接非全資附屬公司及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))與仁和實業(作為賣方)訂立收購協議,據此,成商控股同意收購且仁和實業同意出售目標公司之 100%股權,代價為人民幣 14.5 億元。於完成後,目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。

收購事項及收購協議的詳情載於下文:

**日期:**

2020 年 9 月 30 日

**訂約方:**

賣方:仁和實業

買方:成商控股

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,仁和實業及其最終實益擁有人乃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,仁和實業已同意出售而成商控股已同意收購目標公司的 100%股權。

## 目標資產

目標公司之目標資產包括以下土地及房屋:

(1) 錦城藝術宮項目立項為舊城改造項目，截至 2020 年 9 月 30 日，目標公司擁有三宗土地使用權。情況如下：

土地使用權證編號	位置	面積（平方米）	用地性質	容積率
成國用（2016）第 221 號	四川省成都市錦江區人民東路 61 號	15,736.16	商業服務業設施用地	10
成國用（2013）第 492 號	四川省成都市錦江區人民東路 61 號（宗地 A）	499.99	商業用地（地下），商業配套停車場用地（地下）	不適用
成國用（2013）第 493 號	四川省成都市錦江區人民東路 61 號（宗地 B）	4,598.08	商業用地（地下），商業配套停車場用地（地下）	不適用

(2) 上述第 (1) 條土地上的建築物包括川（2019）成都市不動產第 0508099 號、第 0508125 號、第 0508119 號、第 0508121 號、第 0508117 號及其地下面積，建築物面積共約 7,942.59 平方米。

## 代價

代價為人民幣 14.5 億元，代價包括收購事項項下成商控股向仁和實業支付的股權轉讓款人民幣 241,000,014.15 元及目標公司的應付賬款人民幣 1,208,999,985.85 元。代價乃由成商控股與仁和實業經公平磋商按正常商業條款並計及目標公司 100% 股權按資產基礎法的估值及目標公司應付賬款釐定。代價須以現金支付，並將以成商控股的內部資源或其他融資方式（倘內部資源不足）償付。

## 目標公司應付賬款

截至 2020 年 8 月 31 日止，目標公司的應付賬款總額為人民幣 1,208,999,985.85 元，其中包括關聯方借款人民幣 862,717,705.08 元、金融機構借款人民幣 339,190,000 元及其他應付款人民幣 7,092,280.77 元。

## 支付條款

代價將按以下方式結付：

(1) 金融機構借款人民幣 339,190,000 元於收購事項完成後由目標公司承擔，據此，成商控股應向仁和實業支付剩餘代價為人民幣 1,110,810,000 元，分三期支付；

(2) 成商控股於 2020 年 9 月 4 日向託管賬戶支付第一期誠意金人民幣 2 億元用作支付部分代價；

(3) 於收購協議生效後三個工作日內並滿足（包括但不限於）以下條件的前提下，成商控股向託管賬戶支付第二期代價人民幣 6.7 億元用作支付部分代價；

(i) 收購事項未被司法機關、審批機構或法定監督機關認定非法或被禁止，亦未有新發佈或修改的法律導致收購事項認定非法或被禁止；及

(ii) 仁和實業未發生收購協議項下的違約或不存在相關證據證明其將發生收購協議項下的違約。

(4) 於完成後 3 個工作日內，成商控股配合仁和實業辦理託管賬戶解除共管賬戶，解除後，仁和實業可自由支配其中的款項；及

(5) 於完成後 180 日內，成商控股向仁和實業支付第三期代價。

### **先決條件**

收購事項須待下列先決條件達成後，方告完成：

(1) 茂業商業董事會批准收購事項；及

(2) 收購協議獲得相關證券監管部門的核准（如需）。

### **目標公司應收賬款處理**

目標公司應收賬款處理包括以下內容：

(1) 於 2020 年 3 月 11 日至 2020 年 7 月 31 日期間，普瑞森酒店應向目標公司支付租金人民幣 426,666.67 元，由仁和實業協助目標公司收回，成商控股同意目標公司收回該款項之日起三個工作日內向仁和實業支付；及

(2) 目標公司向國網四川省電力公司支付的電費保證金人民幣 250,000.00 元，由成商控股向仁和實業支付第三期代價時一併支付給仁和實業。

### **文物勘探的特別約定**

(1) 文物勘探協議尚在履約中，根據文物勘探協議，仁和實業同意由其督促成都文物考古隊盡快完成文物勘探工作，文物勘探協議約定的尚未完成的重點文物勘探費用及考古發掘費用由仁和實業結算及承擔。具體方式為結算金額確定後，目標公司向成都文物考古隊指定賬戶支付，支付後，若收購事項第三期代價未支付給仁和實業則扣減上述費用，若收購事項第三期代價已支付給仁和實業，則成商控股書面通知仁和實業在收到通知後 3 個工作日內向成商控股支付上述費用；

(2) 文物勘探工作預計於 2020 年 11 月結束。若文物勘探在錦城藝術宮項目完成後 180 日內仍未結束，仁和實業同意成商控股支付仁和實業第三期代價的時間延後，待文物勘探工作完成後 3 個工作日內成商控股向仁和實業支付第三期代價；

(3) 若文物勘探工作發現文物導致政府相關部門按照文物保護管理的相關規定採取建館保護措施禁止錦城藝術宮項目開發建設（以政府相關部門的文件或函件為準），成商控股有權解除收購協議；及

(4) 由文物勘探工作導致的錦城藝術宮項目開發建設延期、第三期代價延期支付、因文物勘探工作解除收購協議等情況，均為不可抗力因素造成，成商控股與仁和實業都不會承擔違約責任。

## 排他性

成商控股與仁和實業同意於收購協議下的全部或部份權利不得以任何方式轉讓或授予任何第三方。

## 有關目標公司之資料

目標公司主要經營錦城藝術宮項目，持有錦城藝術宮項目地塊（包含地下空間）的國有建設用地出讓土地使用權以及已建成建築的不動產產權。

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 2018 年及 2019 年 12 月 31 日止財政年度各年目標公司淨利潤（除稅前）及淨利潤（除稅後）如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (經審核) 人民幣	截至 2018 年 12 月 31 日止年度 (未經審核) 人民幣
除稅前淨利潤	(21,783,437.34)	(862,295.19)
除稅後淨利潤	(21,902,712.59)	(862,295.19)

於 2020 年 8 月 31 日，根據中國會計準則，目標公司之經審核資產總值為人民幣 1,046,663,368.46 元及資產淨值為人民幣-160,201,887.43 元。

## 進行收購事項的理由及裨益

鑒於目標公司擁有的地塊地理位置優越，位於成都市中心，緊鄰成都市地標建築天府廣場、四川大劇院、且毗鄰本集團擁有的成都仁和人東店和鹽市口茂業天地店。收購事項完成後將有利于本集團進一步深耕於成都區域的商業零售業務，同時有利於本集團於成都區域門店產生協同效應，可提高本集團綜合實力，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。董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益並令本公司及其股東整體受益。

## 有關訂約方的資料

### 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。本公司專注於在中國經濟最發達地區及經濟高增長地區的二、三線城市發展未來百貨店。

## 成商控股

成商控股為一家於中國註冊成立的公司，並為茂業商業的全資附屬公司，而茂業商業為本公司的間接非全資附屬公司及在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600828）。茂業商業主要經營百貨店。

## 仁和實業

仁和實業主要從事投資控股及經營零售店。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則，上述收購事項的適用百分比率超過 25%但低於 100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章下申報、公告、通函及股東批准的規定。

根據上市規則，主要交易需要股東批准。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘若本公司就批准收購事項而召開股東大會，概無股東須就此放棄投票。本公司已收到 Maoye Department Store Investment Limited (上市規則所定義的控股股東及於本公告日期 4,200,000,000 股股份的持有人) 根據上市規則第 14.44 條股東書面批准。收到該股東書面批准後，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

一份載有（其中包括）有關收購事項之詳情之通函將寄發予股東。為有充分時間編製資料（如目標公司的會計師報告、將本集團的資產負債與目標公司資產負債綜合起來而編製的備考報表、債務聲明及目標公司估值報告）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 2020 年 12 月 31 日或之前寄發予股東。

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

「應付賬款」	指	截至 2020 年 8 月 31 日，目標公司對外應付款總額；
「應收賬款」	指	截至 2020 年 8 月 31 日，目標公司對外應收款總額；
「收購事項」	指	根據收購協議，仁和實業向成商控股出售目標公司之 100% 股權；
「收購協議」	指	成商控股與仁和實業於 2020 年 9 月 30 日訂立的收購協議，內容有關收購事項；
「董事會」	指	本公司董事會；
「成商控股」	指	成商集團控股有限公司，為茂業商業的全資附屬公司；
「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	完成有關收購事項；
「代價」	指	有關收購事項應付的人民幣 14.5 億元；
「董事」	指	本公司董事；
「託管賬戶」	指	由成商控股與仁和實業在第三方銀行以仁和實業為開戶名所共同開設的銀行賬戶，該賬戶對外支付款項須滿足收購協議項下所約定的條件；
「金融機構借款」	指	截至 2020 年 8 月 31 日止，目標公司向農業銀行股份有限公司成都錦城支行和成都農商銀行股份有限公司金泉支行銀團貸款本金人民幣 339,190,000.00 元；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「文物勘探協議」	指	目標公司與成都市文物考古隊於 2019 年 12 月 12 日訂立的文物勘探協議，該協議尚在履約中；
「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；
「茂業商業」	指	茂業商業股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的股份有限公司（股份代碼：600828），本公司的間接非全資附屬公司；
「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
「仁和實業」	指	成都仁和實業（集團）有限公司，一家於中國成立的公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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；
「目標公司」	指	成都仁和投資有限公司，一家於中國成立的公司，主要經營錦城藝術宮項目，持有錦城藝術宮項目地塊的國有建設用地出讓土地使用權以及已建成建築的不動產產權；
「目標資產」	指	截至 2020 年 9 月 30 日，目標公司擁有的土地使用權及房屋所有權；
「第三期代價」	指	第三期代價為代價扣除（i）於 2020 年 9 月 4 日支付的第一期代價人民幣 200,000,000 元，（ii）金融機構借款人民幣 339,190,000 元，（iii）應支付的第二期代價人民幣 6.7 億元，及（iv）收購事項完成之日目標公司的其他應付款之後的剩餘代價；
「%」	指	百分比。



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9月30日

於本公告刊發日期，本公司董事會包括三位執行董事黃茂如先生、鍾鵬翼先生及盧小娟女士；一位非執行董事王斌先生；以及三位獨立非執行董事饒永先生、浦炳榮先生及高亞軍先生。