

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Mingfa Group (International) Company Limited

明發集團（國際）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00846)

**關連交易 —
出售房屋使用權
及
須予披露及關連交易 —
建議出售天津附屬公司的51%股權及後續終止**

關連交易 — 出售房屋使用權

董事會宣佈，於2013年12月25日，賣方與買方訂立房屋使用權轉讓合同，據此，賣方同意出售而各買方同意購買房屋使用權。

根據上市規則第14A.07條，各買方為本公司關連人士。因此，房屋使用權轉讓合同及出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於房屋使用權轉讓合同於同日訂立，故根據上市規則第14.22條應合併計算。由於參考上市規則第14.07條就房屋使用權轉讓合同計算的一項或以上適用百分比率合併而言超過0.1%但少於5%，房屋使用權轉讓合同及出售事項須遵守上市規則第14A章的公告及申報規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

須予披露及關連交易 — 建議出售天津附屬公司的51%股權及後續終止

董事會宣佈，於2014年12月20日，本公司(作為賣方)與黃偉才先生(作為買方)訂立股權轉讓合同，據此，本公司同意出售而黃偉才先生同意購買天津附屬公司的51%股權。

建議股權轉讓其後已於2016年9月10日根據解除協議終止。

由於參考上市規則第14.07條就股權轉讓合同計算的一項或以上適用百分比率超過5%但少於25%，建議股權轉讓構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

黃偉才先生為本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東黃煥明先生以及執行董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生之堂弟，根據上市規則第14A.21條為本公司的視作關連人士。因此，建議股權轉讓亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。由於建議股權轉讓已終止，與建議股權轉讓有關的決議案不會提呈予本公司獨立股東批准。

緒言

董事會宣佈，(i)於2013年12月25日，賣方與買方訂立房屋使用權轉讓合同，據此，賣方同意出售而各買方同意購買房屋使用權；及(ii)於2014年12月20日，本公司(作為賣方)與黃偉才先生(作為買方)訂立股權轉讓合同，據此，本公司同意出售而黃偉才先生同意購買天津附屬公司的51%股權。

謹此提述調查結果公告。出售事項及建議股權轉讓分別於調查結果公告的審計事項II(i)及審計事項I提述。

關連交易 — 出售房屋使用權

房屋使用權轉讓合同的主要條款載列如下：

日期 : 2013年12月25日

賣方 : 明發集團有限公司

買方 : 黃慶祝先生、黃寶榮先生、黃惠芳女士、黃寶嘉先生、黃洪輝先生、黃煥明先生、黃志斌先生及黃曉玲女士

標的事項

賣方同意出售而各買方同意購買位於廈門明發海灣度假村的八幢別墅的房屋使用權。黃慶祝先生、黃寶榮先生、黃惠芳女士、黃寶嘉先生、黃洪輝先生、黃煥明先生、黃志斌先生及黃曉玲女士已購買的房屋使用權詳情分別載列如下：

1. 湖里區五緣東里1號房(總建築面積為411.859平方米)的房屋使用權，售價為人民幣22,000,000元；
2. 湖里區五緣東里3號房(總建築面積為411.859平方米)的房屋使用權，售價為人民幣22,000,000元；
3. 湖里區五緣東里4號房(總建築面積為411.859平方米)的房屋使用權，售價為人民幣22,000,000元；
4. 湖里區五緣東里5號房(總建築面積為411.859平方米)的房屋使用權，售價為人民幣22,000,000元；
5. 湖里區五緣東里9號房(總建築面積為411.859平方米)的房屋使用權，售價為人民幣22,000,000元；
6. 湖里區五緣東里10號房(總建築面積為700.029平方米)的房屋使用權，售價為人民幣35,000,000元；
7. 湖里區五緣東里11號房(總建築面積為411.859平方米)的房屋使用權，售價為人民幣22,000,000元；及
8. 湖里區五緣東里12號房(總建築面積為411.859平方米)的房屋使用權，售價為人民幣22,000,000元。

總代價 : 房屋使用權的總售價為人民幣189,000,000元

房屋使用權的年期 : 房屋使用權轉讓合同項下房屋使用權的年期為交付該等物業當日起計20年

於2015年12月31日，各房屋使用權轉讓合同的代價已悉數結清。

出售事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事廣泛類型物業的開發及出售業務，包括商業綜合樓、住宅物業、工業綜合樓及酒店。

房屋使用權轉讓合同項下房屋使用權與賣方所開發的廈門明發海灣度假村的八幢別墅有關，位於中國福建省廈門市湖里區沿海景觀帶五緣灣橋南側、環灣路以西。

就各房屋使用權轉讓合同項下房屋使用權應付的代價乃賣方與各買方參考廈門明發海灣度假村項目的其他物業售價及該等物業鄰近地區的類似物業現行市價後經公平磋商釐定。根據獨立估值師廈門信衡土地房地產評估諮詢有限公司刊發日期為2018年12月6日的估值報告，八幢別墅於2013年12月1日的估值如下：

物業	估值 (人民幣百萬元)
1號房	19.09
3號房	19.09
4號房	19.09
5號房	19.09
9號房	19.09
10號房	30.34
11號房	19.09
12號房	19.09
總計	163.97

因此，出售八幢別墅的代價高於各自的估值。出售事項為本集團產生額外銷售收入。

由於出售事項，本集團錄得除稅前收益約人民幣134.0百萬元，乃按出售事項所得款項總額扣除八幢別墅於2013年12月25日(即房屋使用權轉讓合同日期)的賬面總值而釐定。出售事項產生的所得款項已用作本集團的一般營運資金。

有關賣方及買方的資料

賣方

賣方為於中國註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要於中國福建省從事物業開發及出售業務。

買方

於房屋使用權轉讓合同日期，黃煥明先生曾為本公司董事會主席、執行董事兼控股股東。黃煥明先生自2019年7月15日起調任為非執行董事，詳情於本公司日期為2019年7月15日的公告披露。黃洪輝先生為黃煥明先生之子。黃寶嘉先生及黃寶榮先生均為執行董事黃麗水先生(為黃煥明先生、執行董事黃慶祝先生及執行董事黃連春先生之兄弟)之子。黃惠芳女士為黃麗水先生之女。黃志斌先生及黃曉玲女士分別為黃慶祝先生之兒子及女兒。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A.07條，各買方為本公司關連人士。因此，房屋使用權轉讓合同及出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於房屋使用權轉讓合同於同日訂立，故根據上市規則第14.22條應合併計算。由於參考上市規則第14.07條就房屋使用權轉讓合同計算的一項或以上適用百分比率合併而言超過0.1%但少於5%，房屋使用權轉讓合同及出售事項須遵守上市規則第14A章的公告及申報規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東黃煥明先生及執行董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生被視為於房屋使用權轉讓合同中擁有重大權益，彼等已就批准、確認及追認房屋使用權轉讓合同的董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他董事於房屋使用權轉讓合同中擁有重大權益，且彼等概無就批准、確認及追認房屋使用權轉讓合同的董事會決議案放棄投票。

房屋使用權轉讓合同的條款乃訂約方經公平磋商後協定。董事會(包括獨立非執行董事)認為，房屋使用權轉讓合同的條款屬正常商業條款，於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

須予披露及關連交易 — 建議出售天津附屬公司的51%股權及後續終止

股權轉讓合同(經補充協議所補充及經解除協議所終止)的主要條款載列如下：

日期 : 2014年12月20日(經補充協議所補充及經解除協議所終止)

賣方 : 本公司

買方 : 黃偉才先生

標的事項

於2014年12月20日，本公司(作為賣方)與黃偉才先生(作為買方)訂立股權轉讓合同，據此，本公司同意出售而黃偉才先生同意購買天津附屬公司的51%股權，代價為人民幣663百萬元，應於股權轉讓合同簽署日期起計九個月內結清。

於2015年4月30日，本公司與黃偉才先生訂立股權轉讓合同的補充協議，據此，訂約各方同意(其中包括)黃偉才先生應於2015年12月31日前向本集團支付建議股權轉讓代價不少於70%，並於2016年6月30日前支付餘額。

天津附屬公司的發展項目

天津附屬公司的主要資產是名為天津濱海明發商業廣場的物業發展項目，位於天津市濱海新區塘沽海洋高新技術開發區。物業發展項目的地盤面積約209,048平方米，預期將分三個階段發展，包括住宅及商業物業。於本公告日期，物業已進行預售，預期將於2021年12月竣工。

終止

為保障本公司於天津附屬公司的權利及權益，本公司擬在收取建議股權轉讓的全數代價後方登記建議股權轉讓。由於黃偉才先生未能根據補充協議悉數支付建議股權轉讓的代價，本集團並無向當地登記機關登記建議股權轉讓。

其後，於2016年9月10日，建議股權轉讓已根據解除協議終止。本公司已退還就股權轉讓合同已收取的部分代價。

出售事項的理由及裨益

本集團2014年度的財務表現並不理想。該年的合約銷售額僅為人民幣19億元，較2013年下降約70%，本集團於2014年12月31日的現金及現金等價物約為人民幣732百萬元，而本集團的借款約為人民幣122億元，顯示本公司當時的流動資金狀況疲弱。本公司認為，訂立股權轉讓合同出售其中一間項目公司以紓緩緊絀的現金流狀況屬有利之舉。

建議股權轉讓的代價乃參考天津附屬公司的物業發展項目價值(按土地收購成本、當時的相關負債及相關權益成本)而釐定。

為保障本公司於天津附屬公司的權利及權益，本公司擬在收取建議股權轉讓的全數代價後方登記建議股權轉讓，因此，本集團並無向當地登記機關登記建議股權轉讓。由於建議股權轉讓其後已於2016年9月終止，且本公司已退還所收取的部分代價，天津附屬公司於所有關鍵時刻仍由本公司全資擁有。本公司並無於截至2015年

12月31日止年度的綜合財務報表內確認建議股權轉讓為收益。倘落實完成建議股權轉讓，天津附屬公司將不再為本公司的附屬公司(其賬目將不再於本集團的賬目綜合入賬)，而本集團將因此確認估計收益約人民幣576.8百萬元，乃按建議股權轉讓的代價扣除天津附屬公司股權於2015年6月30日的賬面值而釐定。

有關本公司的資料

本公司為中國綜合多用途商業綜合樓及大型多用途住宅物業的領先開發商之一。本集團亦開發酒店及工業物業，如物流中心及研發中心。在地理位置上，本集團專注於中國富裕的二、三線城市，如福建省的廈門及漳州，江蘇省的南京、無錫及揚州，以及安徽省的烏江、合肥及金寨，該等城市具有龐大的經濟增長潛力。經過23年的營運，本集團已於海峽西岸經濟區的福建省及長江三角洲地區的江蘇省建立穩固的市場地位。

有關黃偉才先生的資料

黃偉才先生為本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東黃煥明先生以及執行董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生之堂弟。

有關天津附屬公司的資料

天津附屬公司為於中國註冊成立的有限公司以及本公司的全資附屬公司及項目公司之一，主要於天津從事物業開發及銷售業務。

基於天津附屬公司根據中國企業會計準則編製的未經審核財務報表，天津附屬公司於截至2012年及2013年12月31日止兩個年度的財務資料大致如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
收入	—	—
除稅前及除稅後虧損	5,584.7	6,284.1

天津附屬公司於2013年12月31日及2018年12月31日的經審核資產淨值分別約為人民幣18.9百萬元及人民幣260.5百萬元。

上市規則的涵義

由於參考上市規則第14.07條就股權轉讓合同計算的一項或以上適用百分比率超過5%但少於25%，建議股權轉讓構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

黃偉才先生為本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東黃煥明先生以及執行董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生之堂弟，根據上市規則第14A.21條為本公司的視作關連人士。因此，建議股權轉讓亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。由於建議股權轉讓已終止，與建議股權轉讓有關的決議案不會提呈予本公司獨立股東批准。

本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東黃煥明先生以及執行董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生被視為於建議股權轉讓及其後續終止中擁有重大權益，彼等已就批准、確認及追認建議股權轉讓及其後續終止的董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他董事於建議股權轉讓及其後續終止中擁有重大權益，且彼等概無就批准、確認及追認建議股權轉讓及其後續終止的董事會決議案放棄投票。

建議股權轉讓及其後續終止的條款乃訂約方經公平磋商後協定。董事會(包括獨立非執行董事)認為，建議股權轉讓及其後續終止的條款屬正常商業條款，於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

延遲刊發公告

房屋使用權轉讓合同於2013年12月25日訂立，而股權轉讓合同於2014年12月20日訂立。房屋使用權轉讓合同及股權轉讓合同未有妥為申報，因此，本公司未能確認出售事項將構成上市規則第14A章項下的不獲豁免關連交易，以及建議股權轉讓將構成上市規則第14章及14A章項下本公司的須予披露及關連交易，故此於關鍵時刻未有採取任何行動遵守上市規則第14章及14A章的相關規定。

本公司承認，延遲刊發本公告違反上市規則第14.34條及14A.35條。本公司及董事會為不合規事宜對股東及本公司投資者造成的不便誠懇道歉。

鑒於違規事宜及相關審計事項，本公司已採取以下補救措施：

- (i) 審核委員會已委聘獨立專業公司擔任獨立法證調查員，對(其中包括)審計事項進行獨立法證調查，而獨立法證調查的關鍵調查結果概要載於調查結果公告；
- (ii) 本公司已委聘內部監控顧問對本集團的內部監控系統及程序進行全面審閱，而內部監控審閱的結果及內部監控顧問所建議的補救措施載列於本公司日期為2019年4月30日的公告；
- (iii) 本公司已於2019年6月聘請具備國際註冊內部審計師專業資格的高級內部審計經理，於2019年7月16日委任內部監控顧問為本公司就本集團後續內部監控審閱的獨立顧問，以及委任一名向證券及期貨事務監察委員會註冊的獨立持牌法團為本公司的獨立合規顧問；

- (iv) 劉煜煒先生及陳成禮先生已分別於2019年7月10日及2019年7月15日獲委任為執行董事及獨立非執行董事，均自2019年7月15日起生效，以協助董事會減低不符合上市規則的風險；
- (v) 董事會已成立風險管理委員會，由三名獨立非執行董事組成，自2019年7月15日起生效，其主要職責包括就(其中包括)以下事項評估風險、作出相關建議以及考慮及酌情給予董事會事先批准：(i)本公司的須予公佈交易及關連交易；(ii)代價超逾若干限額的任何收購或出售交易；及(iii)本集團向非銀行或非金融機構取得任何借款，以及本集團向任何第三方提供貸款，其金額超逾若干限額；及
- (vi) 透過刊發本公告，本公司已採取行動遵守上市規則第14.34條及14A.35條。

董事會認為已設立妥善的系統及架構，且本公司已作好充分準備恪守及執行新的內部監控系統及程序，使本公司能夠遵守上市規則的相關規定，預防日後發生類似違反上市規則的情況。

持續暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份已自2016年4月1日起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，直至待達成本公司日期分別為2016年5月3日、2018年8月1日及2019年4月18日的公告所載復牌條件、進一步復牌條件及額外復牌指引另行通知為止。

股東及本公司之潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

「審核委員會」	指	由三名獨立非執行董事組成的董事會審核委員會
「審計事項」	指	引致本公司前核數師就本公司截至2015年12月31日止年度綜合財務報表不發表意見的審計事項
「董事會」	指	董事會
「解除協議」	指	本公司與黃偉才先生就終止建議股權轉讓訂立日期為2016年9月10日的解除協議
「本公司」	指	明發集團(國際)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：846)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓合同」	指	本公司(作為建議賣方)與黃偉才先生(作為建議買方)就建議股權轉讓訂立日期為2014年12月20日的股權轉讓合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「房屋使用權」	指	八套物業單位的房屋使用權，其詳情載於本公告「出售房屋使用權」一節
「房屋使用權轉讓合同」	指	賣方與各買方就出售事項訂立日期為2013年12月25日的八份房屋使用權轉讓合同

「內部監控顧問」	指	德豪財務顧問有限公司，為本公司委聘的獨立內部監控顧問，以進行內部監控審閱
「調查結果公告」	指	本公司日期為2019年3月31日的公告(經本公司日期為2019年4月16日的公告所補充)，內容有關(其中包括)就審計事項進行獨立法證調查的關鍵調查結果概要
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「黃偉才先生」	指	黃偉才先生，為本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東黃煥明先生以及執行董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生之堂弟
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「建議股權轉讓」	指	本公司根據股權轉讓合同(經補充協議所補充)建議出售天津附屬公司的51%股權
「買方」	指	黃慶祝先生、黃寶榮先生、黃惠芳女士、黃寶嘉先生、黃洪輝先生、黃煥明先生、黃志斌先生及黃曉玲女士
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售事項」	指	賣方根據房屋使用權轉讓合同的條款向買方出售房屋使用權
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與黃偉才先生訂立日期為2015年4月30日的補充協議，以補充股權轉讓合同

「天津附屬公司」	指	明發集團(天津濱海新區)房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有
「賣方」	指	明發集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
 公司秘書
潘永存

香港，2019年7月25日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：黃慶祝先生、黃連春先生、黃麗水先生及劉煜煒先生

非執行董事：黃煥明先生

獨立非執行董事：劉建漢先生、朱健宏先生、林家禮博士及陳成禮先生