

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)

須予披露交易 出售一間附屬公司

於2025年1月27日(交易時段後)，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入目標權益，總代價為人民幣1億元。

出售事項完成後，本集團將不再於目標公司持有任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本集團的財務報表。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條出售事項其中一項適用百分比率超過5%，惟概無有關百分率為25%或以上，該協議項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章須遵守申報及公告的規定，惟豁免遵守通函及股東批准的規定。

緒言

於2025年1月27日(交易時段後)，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入目標權益，總代價為人民幣1億元。

出售事項完成後，本集團將不再於目標公司持有任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本集團的財務報表。

該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

日期：2025年1月27日(交易時段後)

訂約方：賣方：

(1) 明發集團揚州；

(2) 明發集團上海；

(3) 廈門明發集團；

(4) 明發；

買方：

(5) 針記；及

擔保人：

(6) 明發

交易結構：根據該協議，明發集團揚州、明發集團上海、廈門明發集團及明發已同意向買方出售在目標公司分別為50.00%、31.25%、12.50%及6.25%的股權，總代價為人民幣1億元。

代價：買方須按以下方法結付合共人民幣1億元的代價：

(i) 買方須於該協議日期以現金向賣方支付50百萬港元(包括按金人民幣10百萬元)；

(ii) 當賣方就登記目標權益轉讓完成所有相關文件的備案後，買方須支付人民幣35百萬元；及

(iii) 當目標權益轉讓已作登記後，買方須於接獲更新營業執照後五個營業日內支付代價餘額。

代價乃經參考多項因素，包括但不限於(i)目標公司於2024年12月31日的該酒店(定義見下文)未經審核賬面值約人民幣103.9百萬元；(ii)本集團(a)於出售事項後毋須再償還其應付予目標公司之若干集團內款項合共約人民幣148.8百萬元，及(b)於出售事項後仍須承擔目標公司之若干負債，其中包括目標公司所欠若干集團內款項及遞延稅項負債合共約人民幣62.8百萬元；(iii)目標公司的財政表現及財務狀況表；(iv)目標公司的業務前景；及(v)下文「訂立該協議的理由及裨益」一節所載的出售事項的理由及裨益後，由訂約方經公平磋商後按正常商業條款而達致。

完成 : 於完成日期起的兩日內，賣方須向買方移交(包括但不限於)所有相關證書、印章、合同、財務憑證、賬簿、協議、批文、證明及其他與目標公司有關的法律文件及項目地盤，買方須負責目標公司往後的營運及管理。

訂立該協議的理由及裨益

透過就出售事項訂立該協議，本公司將可透過出售目標公司整合及精簡酒店業務、提高資本使用率，並提升本集團整體財務穩健性。鑑於(i)目標公司所管理的酒店(即泉州明發大酒店(「該酒店」))自2023年以來並無任何業務，(ii)目標公司於截至2024年12月31日止財政年度並無任何收入，及(iii)目標公司於截至2024年12月31日

止財政年度淨虧損為約人民幣6.6百萬元，出售事項可讓本集團透過變現目標公司的價值及避免產生進一步開支，改善其財務狀況及流動資金。

該協議訂約方資料

目標公司

目標公司為一間於中國成立的有限公司，於出售事項完成前為本公司的間接全資附屬公司。該公司擁有及管理位於中國泉州的該酒店。

於2024年12月31日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣187.7百萬元。目標公司截至2024年12月31日止兩個年度的未經審核除稅前及除稅後淨虧損如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
除稅前淨虧損	6,608	6,064
除稅後淨虧損	6,608	6,064

本集團

本公司為一間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。本集團主要於中國從事大型綜合用途物業開發，同時亦涉及酒店經營，物業管理及物業投資全國品牌聲譽。

明發集團揚州為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，其主要業務為物業發展及投資控股。

明發集團上海為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，其主要業務為物業發展。

廈門明發集團為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，其主要業務為物業發展及投資控股。

明發為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所知，買方由黃啟明及黃輝祥分別持有50%及50%權益，彼等均為中國居民。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

出售事項的財務影響及所得款項用途

出售事項完成後，本集團將不再於目標公司持有任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本集團的財務報表。

於2024年12月31日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣187.7百萬元。僅供參考，根據代價約人民幣1億元計算，本集團僅預期出售事項將確認淨虧損約人民幣3.9百萬元。經扣除出售事項的相關開支後，本集團預期出售事項的淨虧損約為人民幣3.9百萬元。

將於本公司綜合財務報表中確認的出售事項的任何收益或虧損的最終金額，可能須經本公司核數師進行審核後作出調整，因此可能與上述金額不同。

董事會擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條出售事項其中一項適用百分比率超過5%，惟概無有關百分率為25%或以上，該協議項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章須遵守申報及公告的規定，惟豁免遵守通函及股東批准的規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙應具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2025年1月27日的協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	明發集團(國際)有限公司(股份代號：00846)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成日期」	指	買方就出售事項向賣方支付全部代價的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項下買方應付目標權益的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款出售目標公司的全部股權
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「明發」	指	明發集團(香港)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司且為本公司的直接全資附屬公司
「明發集團上海」	指	明發集團上海實業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司

「明發集團揚州」	指	明發集團揚州房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」或「針記」	指	針記國際集團中國有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	明發集團揚州、明發集團上海、廈門明發集團及明發(各為一位「賣方」)
「股東」	指	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	泉州明發大酒店有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「目標權益」	指	於目標公司的全部股權
「廈門明發集團」	指	廈門明發集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司

代表董事會
明發集團(國際)有限公司
 公司秘書
潘永存

香港，2025年1月27日

