

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之有限公司)

(股份代號: 846)

**須予披露交易**

**出售江蘇明發工業原料城有限公司**

**49%股本權益**

於 2012 年 1 月 18 日，受讓方（本公司之全資附屬公司）、轉讓方與擔保方訂立合作協議，據此，（1）轉讓方同意轉讓而受讓方同意受讓目標公司之 49%股本權益，轉讓款為人民幣 1,053,500,000 元；及（2）擔保方同意（其中包括）擔保受讓方履行其於合作協議項下之所有義務。

完成後，目標公司將變更為中外合資經營企業，當中轉讓方將擁有目標公司 51%股本權益（並成為本公司的非全資附屬公司）及受讓方將擁有目標公司的 49%股本權益。

由於出售事項之一個或以上適用百份比比率超過 5%但少於 25%，因此根據上市規則第 14 章，訂立合作協議及出售事項構成本公司之須予披露交易。

## 合作協議主要條款

於 2012 年 1 月 18 日，受讓方（本公司之全資附屬公司）、轉讓方與擔保方訂立合作協議，據此，（1）轉讓方同意轉讓而受讓方同意受讓目標公司之 49% 股本權益，轉讓款為人民幣 1,053,500,000 元；及（2）擔保方同意（其中包括）擔保受讓方履行其於合作協議項下之所有義務。

### 轉讓款

目標公司於合作協議日期之價值為人民幣 2,150,000,000 元，為受讓取得目標公司 49% 的股本權益，受讓方需向轉讓方支付的轉讓款為人民幣 1,053,500,000 元。轉讓方與受讓方乃參考（其中包括）由獨立評估師於 2011 年 6 月 30 日對目標公司資產編制的估值報告，經公平磋商後釐定轉讓款。

受讓方需於合作協議生效後的二十四個月內按以下方式付清全部轉讓款：

- （1）自合作協議生效日起，原由目標公司向南京高新工行及南京浦口農行之未償還總額的 49% 合計人民幣 200,900,000 元之銀行貸款由受讓方以目標公司的名義負責償還，以作為第一期轉讓款。
- （2）2012 年 1 月 20 日前，受讓方應向轉讓方支付第二期轉讓款人民幣 100,000,000 元。
- （3）除第一期及第二期轉讓款外，剩餘應付未付的轉讓款均應計算利息；利息應自合作協議生效日起計至剩餘各期轉讓款實際支付之日止，利率按年息 15% 計算；利息每一個會計季度結算及清償。
- （4）2012 年 6 月 30 日前，受讓方應向轉讓方支付第三期轉讓款人民幣 200,000,000 元。但如在 2012 年 6 月 29 日或以前未能獲得外資批准，則受讓方無需支付此第三期轉讓款，直至獲得外資批准時方需支付。同時，自 2012 年 6 月 30 日起直至獲得外資批准之日，上述第（3）項所述的利息不再計算，受讓方無需予以支付。

- (5) 除有約定付款期限的轉讓款外，剩餘的轉讓款應在 2012 年 6 月 30 日之後的付款期限內至少每六個月支付一次，每期支付的金額應不少於人民幣 185,000,000 元，直至付清總價款為止。受讓方承諾在其資金充裕的任何時間，將會提前付清剩餘轉讓價款。
- (6) 在轉讓款的付款期限內，若逢南京市雨花臺區轄區範圍內、或南京軟件谷轄區範圍內有國有土地使用權出讓，且轉讓方有意願受讓的，轉讓方及受讓方可就該國有土地使用權的出讓另行簽訂協定，轉讓方所需支付的土地出讓金（在屆時尚未支付的轉讓款金額的範圍內）由受讓方負責繳納。該土地出讓金付款即作為轉讓款未付部分之付款。

### 先決條件、完成及終止

完成須待（其中包括）（1）於 2012 年 6 月 29 日或之前獲得外資批准（因受讓方或中國政府原因導致延遲的除外）；及（2）依據中國適用法律辦妥出售事項相關之一切登記手續。

倘若先決條件（1）未能於 2012 年 6 月 29 日或之前（或轉讓及受讓雙方可能協定之其他日期）達成，則受讓方有權終止合作協議，及轉讓方需向受讓方退還受讓方已付之轉讓款並支付按年息 15% 計算所產生的利息。

### 完成後

完成後，目標公司將變更為中外合資經營企業，當中轉讓方將擁有目標公司 51% 股本權益（並成為本公司的非全資附屬公司）及受讓方將擁有目標公司的 49% 股本權益。

根據合作協議，轉讓及受讓雙方亦已達成協議，於出售事項完成後，依照合作協議之條款及條件，透過目標公司合作運營“明發工業原料城”項目，而“明發工業原料城”的推廣、招商及運營由受讓方負責。受讓方已同意，自 2012 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日，向目標公司每季度繳付保證收益。

完成後，目標公司董事會應由 5 名董事組成。轉讓方有權委任 3 名董事，而受讓方有權委任 2 名董事。轉讓方及受讓方須按彼等各自擁有目標公司的股權比例分攤或承擔目標公司的任何盈虧。

### 有關本集團的資料

本公司為中國信譽良好卓越的大型商場開發商及營運商，在福建省及江蘇省享有領先的市場定位及品牌知名度。本集團亦透過開發多元化範疇的物業奠定聲譽，包括商業綜合體、住宅物業、工業綜合樓及酒店。本集團 1994 年成立以來，經過 17 年的房地產開發範疇的擴張，至今擁有引以為榮的多元化物業組合，包括分佈在四省 13 個城市的 39 個處於不同開發階段的品牌項目。本集團採用「區域聚焦」的增長戰略，繼續在富庶的中國二、三線城市聚焦於開發大型商場及住宅綜合體。

### 有關訂約方的資料

受讓方是根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事軟件開發業務。

擔保方是中國政府機關，主要負責財政活動。

目標公司是根據中國法律於 2005 年 6 月 21 日在南京註冊成立的外商獨資企業。主要從事物業發展業務，為本公司之全資附屬公司。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，受讓方及擔保方及其最終實益擁有人，均為與本公司或任何附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的聯繫人及關連人士概無任何關聯的獨立第三方。

## 目標公司之財務資料

百萬人民幣	截止 2011年6月30日 止六個月期間 (未經審核)	截止 2010年12月31日 止年度 (未經審核)	截止 2009年12月31日 止年度 (未經審核)
營業額	0	0	0
除稅前溢利／(虧損)	1,397.3	(2.2)	(1.6)
除稅後溢利／(虧損)	1,048.0	(1.6)	(1.2)
資產淨額	1,450.4	592.3	102.3

### 合作協議的理由及所得款項用途

本公司就回應南京市委市政府、雨花臺區委區政府“以打造‘一谷兩園’軟體產業集聚區為重點，高標準建設中國軟體名城”的號召，推進“一谷兩園”項目的實施，擬與受讓方合作運營目標公司，並將其投資的“明發工業原料城”作為軟體谷啟動區（科技創業特別社區）。

董事（包括獨立非執行董事）認為，合作協議是在本集團的日常業務過程中訂立，且合作協議及擬據此進行的出售事項之條款都屬公平合理，乃按一般商務條款所形成，並符合本公司及股東之整體利益。

預計於完成後，本集團將會就截至2012年12月31日止年度，錄得出售事項所得稅前收益約人民幣340,000,000元，乃參考下列兩者的差額計算得出：(1) 受讓方應向轉讓方支付的代價人民幣1,050,000,000元；及(2) 人民幣710,000,000元，即目標公司於2011年6月30日的資產淨值的49%。上述金額將會於截至2012年12月31日止年度的綜合損益賬反映。出售事項所得款項（扣除有關費用後）將撥作為本集團之一般營運資金。董事會認為會進一步加強本集團之財務狀況及本集團核心業務之承擔。

## 一般事項

由於出售事項之一個或以上適用百份比比率超過 5%但少於 25%，因此根據上市規則第 14 章，訂立合作協議及出售事項構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括台灣、香港、中華人民共和國澳門特別行政區）
「本公司」	指	明發集團(國際)有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：846）
「完成」	指	根據合作協議項下出售事項之所有條件（在法律允許的範圍內，可由受讓方書面放棄）全部滿足和實現之日完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「轉讓款」	指	受讓方根據合作協議就出售事項向轉讓方繳付人民幣 1,053,500,000 元
「合作協議」	指	受讓方、轉讓方與擔保方就出售事項及受讓方與轉讓方合作運營目標公司而訂立日期為 2012 年 1 月 18 日之協議
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	根據合作協議轉讓目標公司之 49%股本權益及該等股權上的所有權利和利益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證收益」	指	自 2012 年 2 月 1 日起至 2014 年 1 月 31 日每月人民幣 12,495,681 元，並自 2014 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日，有 5%雙年度增幅
「擔保方」	指	南京市雨花區財政局
「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
「明發工業原料城」	指	目標公司投資開發的項目，其位址位於南京市雨花臺區雨花經濟開發區內
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「目標公司」	指	江蘇明發工業原料城有限公司，一間根據中國法律註冊成立的外商獨資企業，為本公司之全資附屬公司
「受讓方」	指	南京軟件谷發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「轉讓方」	指	明發集團（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

代表董事會  
明發集團(國際)有限公司  
主席兼執行董事  
黃煥明

香港，2012年1月18日

於本公告日期，本公司董事會由八名董事組成，其中黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生為執行董事，遲淼先生為非執行董事，黃保欣先生、戴亦一先生及屈文洲先生為獨立非執行董事。