
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，務請諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有明發集團(國際)有限公司的股份，務請立即將本通函送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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)

關於建議出售待售股份及待售貸款的主要交易

明發集團(國際)有限公司之董事會函件載於本通函第6至19頁。

本通函寄發予股東以僅供參考，並已根據上市規則取得書面股東批准以代替舉行本公司股東大會。

2022年10月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團的財務資料	20
附錄二 — 物業估值	23
附錄三 — 一般資料	30

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1224)
「本公司」	指	明發集團(國際)有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：846)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期I」	指	2022年11月15日或買賣協議I下先決條件獲達成(或獲Optimistic Horizon豁免)後三(3)個營業日內或經賣方與Optimistic Horizon書面協定之其他日期
「完成日期II」	指	2022年11月15日或買賣協議II下先決條件獲達成(或獲Modern Hero豁免)後三(3)個營業日內或經賣方與Modern Hero書面協定之其他日期
「代價I」	指	根據買賣協議I之條款及條件出售待售股份I及待售貸款I之代價
「代價II」	指	根據買賣協議II之條款及條件出售待售股份II及待售貸款II之代價
「待售貸款I轉讓契據」	指	明發(作為轉讓人)及英皇財務(作為受讓人)就轉讓待售貸款I將予訂立待售貸款I之轉讓契據
「待售貸款II轉讓契據」	指	明發(作為轉讓人)及悅威(作為受讓人)就轉讓待售貸款II將予訂立待售貸款II之轉讓契據

釋 義

「債務I承擔契據」	指	明發、英皇財務及目標公司就承擔50%未履行出資將予訂立之債務承擔契據
「債務II承擔契據」	指	明發、悅威及目標公司就承擔50%未履行出資將予訂立之債務承擔契據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議I及買賣協議II之條款及條件出售待售股份I、待售股份II、待售貸款I及待售貸款II
「英皇財務」	指	英皇財務管理有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為英皇國際的間接全資附屬公司
「英皇國際」	指	英皇國際集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：163)
「Galaxy Earnest」	指	股東Galaxy Earnest Limited，於最後實際可行日期持有5,086,500,000股已發行股份(佔本公司已發行股本約83.47%)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知，並非在上市規則定義下的本公司關連人士的個人或公司
「悅威」	指	悅威企業有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為中渝置地的全資附屬公司

釋 義

「Land Magic」	指	Land Magic Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，最終由中渝置地及資本策略地產有限公司持有，資本策略地產有限公司為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：497)
「最後實際可行日期」	指	2022年10月5日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明發」	指	明發集團(香港)有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Modern Hero」	指	Modern Hero Global Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為中渝置地的全資附屬公司
「Optimistic Horizon」	指	Optimistic Horizon Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為英皇國際的間接全資附屬公司
「未履行出資」	指	明發(作為賣方的指定融資人)向目標公司注入12百萬港元的未履行義務，於最後實際可行日期仍未履行
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港壽臣山道西15號的物業
「買方」	指	Optimistic Horizon及Modern Hero
「買賣協議I」	指	賣方、Optimistic Horizon及本公司就出售待售股份I及待售貸款I於2022年9月16日訂立的買賣協議

釋 義

「買賣協議II」	指	賣方、Modern Hero及本公司就出售待售股份II及待售貸款II於2022年9月16日訂立的買賣協議
「買賣協議」	指	買賣協議I及買賣協議II
「待售貸款I」	指	目標公司於完成時欠付明發的全部貸款、利息、債務及應付款項的百分之五十(50%)，並將根據買賣協議I轉讓予英皇財務
「待售貸款II」	指	目標公司於完成時欠付明發的全部貸款、利息、債務及應付款項的百分之五十(50%)，並將根據買賣協議II轉讓予悅威
「待售股份I」	指	賣方所擁有目標公司股本中一(1)股普通股，相當於目標公司全部已發行股本10%，並將根據買賣協議I由Optimistic Horizon購買
「待售股份II」	指	賣方所擁有目標公司股本中一(1)股普通股，相當於目標公司全部已發行股本10%，並將根據買賣協議II由Modern Hero購買
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「傑懋」	指	傑懋有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「目標公司」	指	Superb Land Limited(前稱Powerland Holdings Limited)，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其全資附屬公司(即傑懋)

釋 義

「估值報告」	指	由估值師就該物業於2022年8月31日的100%市值估值而編製的估值報告
「估值師」	指	獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司
「賣方」	指	Easycrest Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

伍文峯先生

鍾小明先生

劉煜煒先生

非執行董事：

林家禮博士(主席)

獨立非執行董事：

劉建漢先生

朱健宏先生

陳成禮先生

註冊辦事處：

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way, 802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205

Cayman Islands

中國總辦事處：

中國江蘇省

南京市浦口區

浦東北路88號

江蘇明發企業總部基地

香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場

南座23樓6-8室

敬啟者：

關於建議出售待售股份及待售貸款的主要交易

1. 緒言

於2022年9月16日(聯交所交易時段後)，Optimistic Horizon(作為買方)、賣方及本公司(作為賣方之保證方)訂立買賣協議I，據此，(i)賣方有條件同意出售而Optimistic Horizon有條件同意收購待售股份I及(ii)賣方有條件同意促使明發轉讓而Optimistic Horizon有條件同意促使英皇財務承接轉讓待售貸款I，代價為代價I。本公司為買賣協議I訂約方，向Optimistic Horizon保證妥善及準時履行賣方據此作出之義務。

同時，於2022年9月16日(聯交所交易時段後)，Modern Hero(作為買方)、賣方及本公司(作為賣方之保證方)訂立買賣協議II，據此，(i)賣方有條件同意出售而Modern Hero有條件同意收購待售股份II及(ii)賣方有條件同意促使明發轉讓而Modern Hero有條件同意促使悅威承接轉讓待售貸款II，代價為代價II。本公司為買賣協議II訂約方，向Modern Hero保證妥善及準時履行賣方據此作出之義務。

本通函旨在向股東提供(i)出售事項詳情；(ii)本公司財務資料；(iii)估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料的進一步詳情。

2. 買賣協議I

日期

2022年9月16日(聯交所交易時段後)

訂約方

賣方： Easycrest Limited

買方： Optimistic Horizon Limited

賣方之保證方： 明發集團(國際)有限公司

將予出售資產

根據買賣協議I，(i)賣方有條件同意出售而Optimistic Horizon有條件同意收購待售股份I，即賣方所擁有目標公司股本中之一(1)股普通股，相當於目標公司全部已發行

股本10%；及(ii)賣方有條件同意促使明發轉讓而Optimistic Horizon有條件同意促使英皇財務承接轉讓待售貸款I。

同步及同時完成

根據買賣協議I，Optimistic Horizon並無義務完成購買待售股份I及／或行使其義務促使英皇財務承接轉讓待售貸款I，除非(i)購買待售股份I及轉讓待售貸款I將同步完成；及(ii)買賣協議I及據此擬進行之交易以及買賣協議II及據此擬進行之交易同時完成。

代價及付款條款

代價I為3.25億港元。

計及抵銷50%未履行出資(即6百萬港元)後，Optimistic Horizon應付賣方之款項將為3.19億港元，將於買賣協議I完成時，通過交付香港某持牌銀行所發出之銀行本票或以經賣方與Optimistic Horizon可能另行書面協定之其他方式支付。

代價I乃賣方與Optimistic Horizon經公平磋商後以正常商業條款釐定，並參考(其中包括)(i)該物業100%之初步評值，按估值師以市場法進行之初步估值，於2022年8月31日之金額約為70.14億港元；(ii)目標公司於2022年6月30日欠付明發之待售貸款I金額約為2.524億港元；及(iii)目標公司於2022年6月30日之未經審核綜合負債淨額約1.370億港元。目標公司及其附屬公司之主要資產為該物業。

先決條件

出售待售股份I及轉讓待售貸款I之完成將以達成(或豁免)下列先決條件為條件：

- (i) 賣方取得就待售股份I存在或可能存在之任何優先購買權(不論根據目標公司之組織章程細則或以任何其他方式另行產生)之豁免；

董事會函件

- (ii) 賣方自資就買賣協議I及據此擬進行之交易取得現有貸款人之書面准許，並向 Optimistic Horizon交付所有相關證明文件，顯示現有貸款人已授予有關准許及解除其任何義務；
- (iii) 在適用情況下，本公司取得一切所述企業批准(以取得書面批准方式或(如未能取得上述書面批准)於股東大會上通過一項普通決議案之方式)以批准買賣協議I及據此擬進行之交易；
- (iv) 賣方可促使明發簽訂待售貸款I轉讓契據及債務I承擔契據；
- (v) 所有保證於完成時仍然真實準確且不具誤導性，且並無出現事件導致賣方任何違反買賣協議I之保證或條文；
- (vi) Optimistic Horizon就買賣協議I及據此擬進行之交易取得其董事會及(按上市規則之規定)其母公司英皇國際之董事會之一切相關內部批准；
- (vii) 完成買賣協議II及據此擬進行之交易之先決條件已獲達成或豁免；及
- (viii) 根據買賣協議I擬進行之交易將與根據買賣協議II擬進行之交易同步完成。

倘有任何先決條件並無在買賣協議I日期起計九(9)個月屆滿前達成(或獲 Optimistic Horizon豁免)，Optimistic Horizon(或賣方)可藉著給予賣方(或 Optimistic Horizon)最少五(5)個營業日事先書面通知終止買賣協議I，待上述通知期屆滿後，買賣協議I將不再具有任何效力並將失效作廢，且Optimistic Horizon、賣方及本公司在當中之一切義務及責任將予失去及終止。

Optimistic Horizon可全權酌情在任何時候，以書面方式按其可能決定之條款豁免任何先決條件或當中任何部分，惟上文所載之先決條件(iii)及(vi)不可予豁免。除按此獲豁免者外，賣方應盡其所能確保上文所載之全部先決條件(除上文先決條件(vi)外)將於簽立買賣協議I之後在可行情況下盡快達成。

於最後實際可行日期，除上述先決條件(iii)外，上文所載之先決條件均未達成。

完成

買賣協議I將於完成日期I完成，其後及於完成出售待售股份II後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益。

保證

本公司(i)向Optimistic Horizon保證妥善及準時履行賣方在買賣協議I及全部其他交易文件下或據此所作出之義務(不論現有或未來、實際或或然)，猶如本公司為主要義務人，藉此使本公司立刻應要求履行及執行義務及承擔彌償保證，並使Optimistic Horizon在所有權上就可能因或就賣方任何違約或無故延遲履行其在買賣協議I及／或全部其他交易文件下或據此所作出之義務而蒙受或產生之任何性質之全部虧損、負債、損害、成本及費用(包括但不限於法律費用)獲得彌償，及(ii)在不限制上文(i)之整體性下，本公司保證應要求支付賣方未能按買賣協議I及／或全部其他交易文件向買方支付之任何金額。

其他條款

明發(作為賣方之指名融資人)有義務向目標公司注入12百萬港元(即未履行出資)。未履行出資於最後實際可行日期尚未繳付。待出售待售股份I及轉讓待售貸款I完成後，通過於完成時訂立債務I承擔契據，賣方同意促使明發(作為賣方之指名融資人)轉移而Optimistic Horizon同意促使英皇財務履行、承接及接納有關50%未履行出資之一切負債及義務，代價為明發(為及代表賣方)向英皇財務支付相當於50%未履行出資之金額，即6百萬港元款項。該代價將以自代價I扣除6百萬港元之方式予以抵銷。

3. 買賣協議II

日期

2022年9月16日(聯交所交易時段後)

訂約方

賣方： Easycrest Limited

買方： Modern Hero Global Limited

賣方之保證方： 明發集團(國際)有限公司

將予出售資產

根據買賣協議II，(i)賣方有條件同意出售而Modern Hero有條件同意收購待售股份II，即賣方所擁有目標公司股本中之一(1)股普通股，相當於目標公司全部已發行股本10%；及(ii)賣方有條件同意促使明發轉讓而Modern Hero有條件同意促使悅威承接轉讓待售貸款II。

同步完成

根據買賣協議II，Modern Hero並無義務完成購買待售股份II及／或行使其義務促使悅威承接轉讓待售貸款II，除非購買待售股份II及轉讓待售貸款II將同步完成。

代價及付款條款

代價II為3.25億港元。

計及抵銷50%未履行出資(即6百萬港元)後，Modern Hero應付賣方之款項將為3.19億港元，將於完成日期II時，通過交付香港某持牌銀行所發出之銀行本票或以經賣方與Modern Hero可能另行書面協定之其他方式支付。

代價II乃賣方與Modern Hero經公平磋商後以正常商業條款釐定，並參考(其中包括)(i)該物業100%之初步評值，按估值師以市場法進行之初步估值，於2022年8月31日之金額約為70.14億港元；(ii)目標公司於2022年6月30日欠付明發之待售貸款II金額約

為2.524億港元；及(iii)目標公司於2022年6月30日之未經審核綜合負債淨額約1.370億港元。目標集團之主要資產為該物業。

先決條件

出售待售股份II及轉讓待售貸款II之完成將以達成(或豁免)下列先決條件為條件：

- (i) 賣方取得就待售股份II存在或可能存在之任何優先購買權(不論根據目標公司之組織章程細則或以任何其他方式另行產生)之豁免；
- (ii) 賣方自資就買賣協議II及據此擬進行之交易取得現有貸款人之書面准許，並向Modern Hero交付所有相關證明文件，顯示現有貸款人已授予有關准許及解除其任何義務；
- (iii) 在適用情況下，本公司取得一切所述企業批准(以取得書面批准方式或(如未能取得上述書面批准)於股東大會上通過一項普通決議案之方式)以批准買賣協議II及據此擬進行之交易；
- (iv) 賣方可促使明發簽訂待售貸款II轉讓契據及債務II承擔契據；
- (v) 所有保證於完成時仍然真實準確且不具誤導性，且並無出現事件導致賣方任何違反買賣協議II之保證或條文；
- (vi) Modern Hero就買賣協議II及據此擬進行之交易取得其董事會及中渝置地之董事會之一切相關內部批准；及
- (vii) (倘上市規則或聯交所要求)中渝置地取得其股東一切所需批准(以取得書面批准方式或(如未能取得上述書面批准)於股東大會上通過一項普通決議案之方式)以批准買賣協議II及據此擬進行之交易。

倘有任何先決條件並無在買賣協議II日期起計九(9)個月屆滿前達成(或獲Modern Hero豁免)，Modern Hero(或賣方)可藉著給予賣方(或Modern Hero)最少五(5)個營業日事先書面通知終止買賣協議II，待上述通知期屆滿後，買賣協議II將不再具有任何

效力並將失效作廢，且Modern Hero、賣方及本公司在當中之一切義務及責任將予失去及終止。

Modern Hero可全權酌情在任何時候，以書面方式按其可能決定之條款豁免任何先決條件或當中任何部分，惟上文所載之先決條件(vi)及(vii)不可予豁免。除按此獲豁免者外，賣方應盡其所能確保上文所載之全部先決條件(除上文先決條件(vi)及(vii)外)將於簽立買賣協議II之後在可行情況下盡快達成。

於最後實際可行日期，除上述先決條件(iii)外，上文所載之先決條件均未達成。

完成

買賣協議II將於完成日期II完成，其後及於完成出售待售股份I後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益。

保證

本公司(i)向Modern Hero保證妥善及準時履行賣方在買賣協議II及全部其他交易文件下或據此所作出之義務(不論現有或未來、實際或或然)，猶如本公司為主要義務人，藉此使本公司立刻應要求履行及執行義務及承擔彌償保證，並使Modern Hero在所有權上就可能因或就賣方任何違約或無故延遲履行其在買賣協議II及／或任何其他交易文件下或據此所作出之義務而蒙受或產生之任何性質之全部虧損、負債、損害、成本及費用(包括但不限於法律費用)獲得彌償，及(ii)在不限制上文(i)之整體性下，本公司保證應要求支付賣方未能按買賣協議II及／或任何其他交易文件向買方支付之任何金額。

其他條款

明發(作為賣方之指名融資人)有義務向目標公司注入12百萬港元(即未履行出資)。未履行出資於最後實際可行日期尚未繳付。待出售待售股份II及轉讓待售貸款II完成後，通過於完成時訂立債務II承擔契據，賣方同意促使明發(作為賣方之指名融資

人)轉移而Modern Hero同意促使悅威履行、承接及接納有關50%未履行出資之一切負債及義務，代價為明發(為及代表賣方)向悅威支付相當於50%未履行出資之金額，即6百萬港元款項。該代價將以自代價II扣除6百萬港元之方式予以抵銷。

4. 本公司、賣方及明發之資料

本公司為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。本集團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26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。

賣方為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，其主要業務為物業發展。於最後實際可行日期，賣方合法及實益擁有目標公司全部已發行股本的20%。

明發為一間根據香港法律註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

5. 目標集團及該物業之資料

目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為持有一間直接持有該物業的公司之投資，亦為直接持有該物業之物業持有公司全部已發行股本之合法實益擁有人。成立目標公司的目的是競投該物業所在的土地，並將其發展為住宅用途房屋。本集團為目標公司的創始成員之一，自成立以來持有目標公司20%的權益。於最後實際可行日期，目標公司由賣方、Optimistic Horizon及Land Magic分別實益擁有20%、40%及40%。

董事會函件

就本通函而言，目標公司截至2020年及2021年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至2021年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)
稅前(虧損)	(170.9)	(72,343)
稅後(虧損)	(170.9)	(72,343)

目標公司於2022年6月30日的未經審核綜合資產總值及負債淨值分別約為49.687億港元及1.370億港元。

該物業之資料

目標公司通過傑懋(一間於香港註冊成立的有限公司)為該物業的間接實益擁有人。

該物業指位於壽臣山的物業發展項目，名為「壽臣山15號」。壽臣山15號為豪華住宅物業發展項目，共有15幢獨立洋房，總建築面積約為87,200平方呎。於最後實際可行日期，目標公司已完成興建15幢低密度豪華別墅，其中2棟已售出，並將於2022年及2023年交付。剩下房屋現時為空置及可供出售。

6. 買方及關聯方之資料

Optimistic Horizon為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及英皇國際的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

英皇財務為根據香港法律註冊成立的有限公司及英皇國際的間接全資附屬公司，其主要業務為財務管理。

英皇國際為於百慕達註冊成立的有限公司，乃投資控股公司。英皇國際及其附屬公司的主要業務為在大中華及海外從事物業投資、物業發展及酒店服務。英皇國際為聯交所主板上市公司(股份代號：163)。

Modern Hero為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及中渝置地的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

悅威為根據香港法律註冊成立的有限公司及中渝置地的全資附屬公司，其主要業務為財務管理。

中渝置地為於百慕達註冊成立的有限公司，乃投資控股公司。其附屬公司的主要業務為物業發展及投資以及財務投資。中渝置地為聯交所主板上市公司(股份代號：1224)。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，(i) Optimistic Horizon、英皇財務、英皇國際以及其最終實益擁有人及(ii) Modern Hero、悅威及中渝置地以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

7. 出售事項之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及物業發展。董事認為出售事項是在香港豪華住宅物業市場不穩下，本集團實現其於該物業的非控股權益的盈利的良機。董事預期出售事項的所得款項淨額將改善本集團的財務狀況，並為履行其償還義務提供充足的資本儲備。

鑒於上文所述，董事認為買賣協議I及買賣協議II之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

8. 出售事項之財務影響

完成後，本公司將不再於目標公司持有任何權益。

根據目標公司於2022年6月30日的未經審核財務資料及總代價6.50億港元，本公司預期將自出售事項確認收益約1.33億港元(未扣除任何交易成本)。該估計乃基於總代價6.50億港元與本公司於目標公司的權益在2022年6月30日之賬面值之間的差額，減待售貸款I與待售貸款II之金額及未履行出資計算。出售事項的實際收益可能與上文所述有異，並將根據目標公司於完成日期的財務狀況釐定，且有待審核。緊隨完成後，(i)本集團的流動資產將增加約

1.33億港元；(ii)本集團的非流動資產將減少2美元，為本集團注入的目標公司股本；及(iii)對流動負債及非流動負債並無影響。

上述估計僅供說明出售事項之估計財務影響，並不代表本集團於完成後之財務狀況。

9. 所得款項用途

出售事項之所得款項淨額在扣除出售事項應佔的交易成本後，預期約為6.31億港元，擬按以下方式使用：(i)約4.318億港元(即約所得款項淨額的68.4%)將撥作償還未償還借款、貸款、債券、票據或其他財務承諾；及(ii)約1.992億港元(即約所得款項淨額的31.6%)將撥作一般營運資金用途。

10. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准代替舉行股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，條件為：(i)倘本公司舉行股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票；及(ii)已獲得合共持有已發行股份50%以上，且有權於股東大會上投票以批准買賣協議及其項下擬進行之交易的一名股東或一組緊密聯繫股東批准。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。

於最後實際可行日期，股東Galaxy Earnest Limited(彼持有5,086,500,000股已發行股份，佔本公司已發行股本之約83.47%)已就買賣協議及其項下擬進行之交易作出書面批准，

而該書面批准可被接納以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准買賣協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

11. 董事對估值報告的意見

董事已審閱及查詢估值師進行估值的資質及經驗。董事於作出合理查詢後認為，估值師為專業的估值公司，於進行估值方面經驗豐富。根據估值師提供的資料(即公司簡介及過往經驗)及作出合理查詢後，董事認為估值師於編製估值報告時具備必要的能力及獨立性。

董事與估值師討論估值報告，並了解到初步估值及估值報告所採納的估值方法，估值師已考慮市場普遍採納的所有估值方法(即資產法、市場法及收入法)，以釐定該物業100%之初步評估價值及評估價值，董事認為市場法於該物業而言屬合適的估值方法。

鑒於以上所述，董事信納就初步估值及估值報告所採納的方法、原則基準及假設屬恰當，因此董事認為評估價值為該物業提供了公平合理的參考。

12. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

13. 一般資料

完成須待若干先決條件達成後方可落實，因此未必一定進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

14. 推薦建議

董事認為買賣協議I及買賣協議II之條款以及其項下擬進行的交易屬公平及合理，並符合本公司及其股東整體的利益。倘本公司召開股東大會以批准有關買賣協議I及買賣協議II以及其項下擬進行的交易的普通決議案，董事會建議股東投票贊成有關普通決議案。

董事會函件

15. 其他資料

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
明發集團(國際)有限公司
公司秘書
潘永存
謹啟

2022年10月10日

1. 本集團的綜合財務資料

本集團於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年6月30日止六個月的綜合財務報表連同隨附的附註於本公司截至2019年12月31日(第97至227頁)、2020年12月31日(第99至235頁)及2021年12月31日(第98至235頁)止財政年度及截至2022年6月30日(第38至66頁)止六個月的年報及中期報告內披露，並以提述方式載入本通函。

本公司上述年報及中期報告可於本公司網站www.ming-fa.com及聯交所網站www.hkexnews.hk通過以下連結取閱：

本公司截至2019年12月31日止年度的年報：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042900178_c.pdf)

本公司截至2020年12月31日止年度的年報：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101213_c.pdf)

本公司截至2021年12月31日止年度的年報：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901730_c.pdf)

本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0916/2022091601287_c.pdf)

2. 債務聲明

借款

於2022年8月31日(於付印本通函前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借款總額約為人民幣3,228,493,000元。本集團借款總額的詳情載列如下：

借款	人民幣千元
銀行借款 — 有抵押	2,849,510
優先票據及次級票據	<u>378,983</u>
總計	<u><u>3,228,493</u></u>

租賃負債

於2022年8月31日營業時間結束時，本集團之租賃負債總額(主要為本集團辦公物業的應付租金)約為人民幣12,806,000元。

除上文披露者外，於2022年8月31日營業時間結束時，除集團內部公司間負債及於日常業務中應付之正常應付賬款及票據外，本集團並無任何已發行及尚未行使或已授權或已另行建立但尚未發行之債務資產、銀行透支或其他同類債務、承兌負債(不包括正常貿易票據)、承付信貸、債權證、按揭、押記或租購承擔。

董事確認，自2022年8月31日以來，本集團之債務狀況並無重大變動。

3. 或然負債

於2022年8月31日營業時間結束時，本集團在一般業務過程中產生的重大或然負債如下：

	人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保	8,109,899
就授予一家聯營公司銀行融資額提供擔保	682,476
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保	<u>409,923</u>
總計	<u><u>9,202,298</u></u>

4. 營運資金

經恰當審慎查詢後，董事認為，計及本集團現時可用之財務資源(包括內部生成資金)、現時可用融資額及出售事項之效果，且在無不可預期狀況之情況下，本集團有足夠營運資金供其於本通函日期起計未來最少十二個月之正常業務使用。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之財務或業務狀況自2021年12月31日(本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

6. 本集團之財務及業務前景

房地產行業面臨艱困之經營環境。Covid-19擴散對全球經濟產生重大不利影響，中國政府採取多項嚴格措施控制Covid-19擴散。此外，緊縮財務及貨幣政策持續推行。再者，投資者對投資於房地產開發商用作為舊借貸再融資之新債券感到猶豫。

本集團繼續加強其專長以鞏固其市場地位，並集中在長江地區發展多元化及均衡的物業組合。

展望未來，董事會將對中國房地產市場前景持審慎態度。考慮到全球經濟環境不明朗，本集團將以保守財務政策經營其業務。本集團亦將持續專注於長江地區之物業發展，尤其是南京及安徽若干城市。藉著踏實謹守其低土地成本策略及主動探索高增長潛力城市地塊之收購機會，董事會對本集團之營業表現有信心。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬出售物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

富衛金融中心

16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擬出售位於香港之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2022年8月31日(「估值日期」)之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈於2020年12月31日生效之《香港測量師學會估值準則(2020年)》，並參考國際評估準則委員會所頒佈於2022年1月31日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團擬出售之物業權益時，吾等採用市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中可能並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜之意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾於2022年7月20日視察該物業。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等所作出之調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等之估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所載或根據平面圖推測之面積乃正確無誤。所有文件及圖則僅供參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告載述之所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
九龍尖沙咀
科學館道1號
康宏廣場
南座23樓6-8室
明發集團（國際）有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS (GP)

MCIREA MHKSI MISCM MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估價師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

2022年10月10日

附註：張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估價師及中國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾25年有關地區屬該規模及性質的物業的估值經驗。

估值證書

貴集團於香港擬出售之待售物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日現況下的市值
香港 壽臣山道西15號 壽臣山15號	<p>物業由15幢位於香港壽臣山之三層單棟單位加一層停車場組成。</p> <p>根據土地租契，物業佔地面積約116,897平方呎（「平方呎」）。根據經批核建築圖則及售樓說明書，物業之總建築面積及可銷售面積分別約為87,199平方呎及97,068平方呎。根據佔用許可證第HK54/2019(OP)號，該物業於二零一九年左右完成。</p> <p>所涉地段乃根據賣地條件第20223號持有，年期由2014年6月13日起計為期50年。</p>	<p>根據吾等實地視察及貴集團所提供之資料，物業現時為空置及可供出售。</p>	<p>7,014,000,000港元 (柒拾億零壹仟肆佰萬港元)</p> <p>於出售前 貴集團應佔20%權益：</p> <p>1,402,800,000港元 (拾肆億零貳佰捌拾萬港元)</p>

附註：

- 物業由Roy Chan (*BSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP)*皇家特許測量師學會註冊估價師)於2022年7月20日視察。
- 估值及本證書由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA* 皇家特許測量師學會註冊估價師中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄 (*BSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA*皇家特許測量師學會註冊估價師中國註冊房地產估價師)編製。
- 該物業於2022年9月9日的土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳細資料
註冊擁有人：	Talent Charm Corporation Limited (根據鄉郊建屋地段第1198號賣地條件第20223號)
地租：	所涉地段不時的應課稅差餉租值3%

項目	詳細資料
重大產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> 日期為2019年9月26日之佔用許可證第HK54/2019(OP)號，註冊備忘錄編號19102500750018； 日期為2020年11月16日之滿意紙，註冊備忘錄編號20112502200032（備註：來自分區地政處／港島西及南區地政處）；及 日期為2021年12月9日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，註冊備忘錄編號21122202320021（備註：見鄉郊建屋地段第1198號）。

4. 該物業建於鄉郊建屋地段第1198號，受賣地條件第20223號規管。主要條件概述如下：

項目	詳細資料
地段編號：	鄉郊建屋地段第1198號
租賃期：	50年，由2014年6月13日開始生效
佔地面積：	約116,897平方呎
重大特殊條款：	<ul style="list-style-type: none"> 該地段或其任何部分或現已或將會興建於該處的任何建築物部分，除作私人住宅用途外，不可作任何其他用途； 在該地段已建成或擬建的任何建築物的總建築面積不得少於4,887平方米及不得多於8,145平方米； 在該地段已建成或擬建的任何建築物的總上蓋面積不得超過地段面積之25%； 在該地段上已建成或擬建的任何建築物不得超過3層，包括地面以下的任何樓層或空間；及 儘管有上文所規定的使用者限制，不得在批地文件夾附的圖則上以粉紅色綴黑點及粉紅色間黑斜線綴黑點所示的該地段部份或在其上搭建、興建或提供易受空氣污染影響的操場、設置座椅的花園、遊樂場、游泳池及球場。就此重大特殊條款而言，規劃署署長對何謂易受空氣污染影響的用途的決定為最終決定並對承批人具約束力。

5. 根據於2013年11月5日批准的香港規劃區第17號 — 壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖（編號S/H17/13），該物業被劃為「住宅（丙類）3」地帶。

6. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於香港壽臣山道西15號。
交通	:	香港國際機場及海洋公園地鐵站分別距離該物業約44.2公里及2.1公里。
周邊地區性質	:	該區主要為香港壽臣山的住宅區。

7. 於物業之估值過程中，吾等已全面收集在物業類型、地區及時間方面被認為與物業相關的可比較房屋銷售數據。吾等共確定並分析三個可比較銷售項目，全部均為位於有關地區的房屋，並於估值日期起十五個月內完成交易。所採納之可比較項目單位價格按實際可銷售面積為基礎計算為每平方呎56,739港元至69,964港元。所採納之可比較項目單位價格已按不同方面作出調整，包括時間、地區、樓齡、面積、景觀、連通性、垂直通道及設施。根據上述情況，所採納之可比較項目的經調整單位價格按實際可銷售面積為基礎計算介乎每平方呎42,875港元至63,907港元，加權平均單位價格按實際可銷售面積為基礎計算為每平方呎54,318港元。

下表載列所採納之可比較項目的詳情及當中所應用的調整：

	可比較項目1	可比較項目2	可比較項目3
發展項目	香島道36號	文禮苑	Shouson Peak
地址	香島道36號	深水灣道48號	壽山村道9-19號
單位	B座	第9號屋	洋房17Q
地區	壽臣山	壽臣山	壽臣山
竣工年份	1980年	1986年	2012年
實際可銷售面積(平方呎)	2,870	3,239	2,859
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2021年11月26日	2021年9月14日	2021年7月23日
代價(港元)	195,000,000	183,800,000	200,000,000
實際可銷售單位價格 (港元/平方呎)	67,950	56,739	69,964
已應用調整	在時間、樓齡、垂直通道及設施方面上調；在地區、面積、景觀及連通性方面下調	在樓齡及垂直通道方面上調；在時間、地區及面積方面下調	在樓齡及垂直通道方面上調；在時間、地區及面積方面下調
經調整實際可銷售單位價格 (港元/平方呎)	42,875	56,172	63,907

按實際可銷售面積為基礎計算的加權平均單位價格為每平方呎54,318港元，已應用於基準房屋，然後透過計及面積、景觀、連通性及設施的差異，進一步調整並應用於物業的其他房屋，從而得出7,014,000,000港元的估值。

1. 責任聲明

本通函載有按照上市規則提供的詳細資料，旨在提供有關本集團的資料。各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高級行政人員於證券的權益

於最後實際可行日期，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

本公司董事或最高級行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據證券及期貨守則XV部第7及8部及上市規則附錄十內上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股股份。

於最後實際可行日期，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的權益登記冊的權益或淡倉的有關人士(本公司董事或最高級行政人員除外)載列如下：

姓名／名稱	權益性質	股份總數 (附註1)	佔本公司權益 概約百分比
銀誠	受控制公司的權益 (附註2)	5,086,500,000 (L)	83.47%
黃煥明先生 (附註3)	實益擁有人	5,100,000,000 (L)	83.70%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 黃煥明先生持有本公司5,100,000,000股股份的權益，包括：
 - (a) 13,500,000股股份由彼實益擁有；及
 - (b) 5,086,500,000股股份由銀誠持有。銀誠由黃煥明先生全資擁有的公司興盛集團有限公司擁有55%。因此，根據證券及期貨條例(第571章)，黃煥明先生被視為於該等5,086,500,000股股份中擁有權益。
- (3) 經作出一切合理查詢後，就本公司所深知、盡悉及確信，黃煥明先生已於2022年7月7日逝世。

除上文所披露者外及據本公司董事及最高級行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士(本公司董事或最高級行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的權益登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

(c) 董事於重大安排或合約中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(本公司最近期刊發經審核賬目之日期)以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無本公司、其任何附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司為訂約方、有董事直接或間接擁有重大權益，且與本公司業務有關之重大安排或合約於最後實際可行日期完結時或當日任何時間仍然存續。

(d) 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

(e) 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司控股股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)於與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何重大權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事概不知悉尚未了結或面臨涉及本集團任何成員公司之重大訴訟或仲裁。

4. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見之專家資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	專業估值師

於最後實際可行日期，估值師概無於本集團任何成員公司有任何持股或認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，估值師概無於本集團任何成員公司自2021年12月31日(本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

估值師已就於本通函內按其各自顯示之方式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱給予其書面同意且並未予撤回。

5. 重大合約

本集團緊接本通函日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) 本公司(作為發行人)及聯合證券有限公司(「聯合證券」)(作為配售代理)訂立日期為2021年1月8日的配售協議，據此(其中包括)聯合證券同意就本公司發行及由聯合證券配售本金總額為89,000,000美元的債券擔任配售代理；
- (b) 買賣協議I；及
- (c) 買賣協議II。

6. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為潘永存先生，潘先生為英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司註冊地址為P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。
- (c) 本公司於中國的總辦事處為中國江蘇省南京市浦口區浦東北路88號江蘇明發企業總部基地。
- (d) 本公司香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場南座23樓6-8室。
- (e) 本公司香港證券過戶及登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

7. 展示文件

以下文件於自本通函日期起不少於14天期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.ming-fa.com>)內可供查閱：

- (a) 買賣協議I；
- (b) 買賣協議II；
- (c) 估值師就該物業編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (d) 本附錄「4.專家及同意」一段所述的書面同意。