

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)

關於建議出售待售股份及待售貸款的主要交易

買賣協議I

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。

買賣協議II

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。

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。

於本公告日期，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。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)出售事項詳情；(ii)本公司之財務資料；(iii)泓亮就該物業所發出之估值報告；及(iv)上市規則所要求之其他資料之通函，由於本公司需要更多時間編製將載入通函之相關資料，故將於2022年10月14日或之前寄發予股東。

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。

引言

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。

買賣協議I

下文載列買賣協議I之主要條款：

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，按泓亮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；
- (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。

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)。未履行出資於本公告日期尚未繳付。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。

買賣協議II

下文載列買賣協議II之主要條款：

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，按泓亮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有所要求) 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。

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)。未履行出資於本公告日期尚未繳付。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。

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，於本公告日期，(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。

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，其主要業務為物業開發。於本公告日期，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。

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。於本公告日期，目標公司由賣方、Optimistic Horizon及Land Magic分別實益擁有20%、40%及40%。

就本公告而言，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)	(72,343.0)
稅後(虧損)	(170.9)	(72,343.0)

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號為豪華住宅發展項目，共有15幢獨立洋房，總建築面積約為87,200平方呎。

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開發。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。

出售事項之財務影響及所得款項用途

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。

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。

出售事項之所得款項淨額將用於償還未償還借款、貸款、債券、票據或其他財務承諾以及一般營運資金用途。

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。

於本公告日期，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。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)出售事項詳情；(ii)本公司之財務資料；(iii)泓亮就該物業所發出之估值報告；及(iv)上市規則所要求之其他資料之通函，由於本公司需要更多時間編製將載入通函之相關資料，故將於2022年10月14日或之前寄發予股東。

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。

釋義

「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及轉讓待售貸款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及轉讓待售貸款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
「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及待售股份II，以及轉讓待售貸款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)
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「悦威」	指	悦威企業有限公司，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
「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持有
「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，截至本公告日期仍未履行

「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，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及轉讓待售貸款I於2022年9月16日訂立的買賣協議
「買賣協議II」	指 賣方、Modern Hero及本公司就出售待售股份II及轉讓待售貸款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
「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)
「泓亮」	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

代表董事會
明發集團(國際)有限公司
 公司秘書
潘永存

香港，2022年9月16日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事： 伍文峯先生、鍾小明先生及劉煜煒先生

非執行董事： 林家禮博士(董事會主席)

獨立非執行董事： 劉建漢先生、朱健宏先生及陳成禮先生