
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的明樑控股集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。



M&L HOLDINGS GROUP LIMITED

明樑控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8152)

**有關出售物業的
非常重大出售事項
及
有關收購目標物業的
主要交易**

本公司財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

本封頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

本公司謹訂於2025年1月16日(星期四)上午11時正假座香港銅鑼灣禮頓道33-35號第一商業大廈3樓302室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第43至44頁。股東特別大會適用的代表委任表格亦隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備的指示填妥及簽署表格，盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(即2025年1月14日(星期二)上午11時正)或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

2024年12月24日

GEM 特色

GEM乃為較其他在聯交所上市的公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受更大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團財務資料	13
附錄二 — 出售物業的未經審核財務資料	16
附錄三 — 本集團未經審核備考財務資料	18
附錄四 — 出售事項估值報告	27
附錄五 — 收購事項估值報告	33
附錄六 — 一般資料	39
股東特別大會通告	43

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：

「澳元」	指 澳洲法定貨幣澳元
「收購事項」	指 根據收購協議買賣目標物業
「收購協議」	指 對手方與M&L Oceania就收購事項所訂立日期為2024年11月29日之買賣協議
「收購事項完成」	指 完成收購事項
「收購事項先決條件」	指 本通函「收購協議」一節所載收購事項完成的先決條件
「收購事項代價」	指 收購事項的代價
「該等協議」	指 出售協議及收購協議
「該公告」	指 本公司日期為2024年11月29日有關(其中包括)該等交易之公告
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「本公司」	指 明樑控股集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8152)
「關連人士」	指 具有《GEM上市規則》所賦予的涵義
「對手方」	指 West Crane Properties No 2 Pty Ltd，一家於澳洲註冊成立的公司。對手方為出售物業的買方及目標物業的賣方，並作為Triholm Avenue Property Trust的受託人。West Crane Properties No 2 Pty Ltd及Triholm Avenue Property Trust各自均為本公司的獨立第三方
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 根據出售協議買賣出售物業

釋 義

「出售協議」	指	M&L Oceania與對手方就出售事項所訂立日期為2024年11月29日的買賣協議
「出售事項完成」	指	完成出售事項
「出售事項先決條件」	指	本通函「出售協議」一節所載出售事項完成的先決條件
「出售事項代價」	指	出售事項的代價
「出售物業」	指	9 Efficient Drive, Truganina VIC 3029，連同兩部12.5噸龍門式起重機、兩部旋臂和柱式起重機、警報及保安系統
「出售物業提前涉足安排」	指	對手方將於出售協議日期起(為期六個月)免費涉足出售物業中面積達450平方米。無論如何，訂約方可以書面方式相互協定延長期限
「提前涉足安排」	指	出售物業提前涉足安排及目標物業提前涉足安排
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將提呈決議案，以供考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行的交易
「GEM」	指	聯交所GEM
「《GEM上市規則》」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	指	澳洲稅務局不時徵收的商品及服務稅
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見《GEM上市規則》)的第三方的人士或公司連同其最終實益擁有人

釋 義

「獨立估值師」	指	匯辰評估諮詢有限公司，為本公司委聘的獨立估值師
「最後可行日期」	指	2024年12月18日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「M&L Oceania」	指	M&L Oceania Management Pty Limited，一家於澳洲註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，以及出售物業的賣方和目標物業的買方
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《GEM上市規則》所賦予的涵義
「目標物業」	指	41 Triholm Avenue, Laverton VIC 3028，連同三部帶有5T提昇機的現有龍門式起重機、四部帶有提昇機的旋臂起重機、保安攝影機、警報系統及船運集裝箱（位於41 Triholm Avenue後方）
「目標物業提前涉足安排」	指	M&L Oceania將於達成取得股東有關按出售協議的條款進行出售事項的必要批准起免費涉足收購物業中面積不少於200平方米。無論如何，訂約方可以書面方式相互協定延長期限
「該等交易」	指	出售事項及收購事項
「更新公告」	指	本公司日期為2024年11月29日之公告，內容有關（其中包括）延長出售事項先決條件及收購事項先決條件各自項下的日期90日至2025年3月1日或之前
「%」	指	百分比

於本通函內，僅供說明用途及除非另有說明外，所有以澳元計值的金額已按1.00澳元兌5.05港元的匯率換算為港元。有關換算不應被詮釋為表示任何澳元金額均可或本可按上述匯率或任何匯率兌換為港元。



M&L HOLDINGS GROUP LIMITED

明樑控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8152)

執行董事：

吳麗明先生 (主席)

吳麗棠先生

吳麗寶先生

獨立非執行董事：

戴偉國先生

盧覺強工程師

劉志良先生

陸佩然女士

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

漆咸道南17-19號

帝后廣場21樓

敬啟者：

**有關出售物業的
非常重大出售事項
及
有關收購目標物業的
主要交易**

緒言

茲提述該公告及更新公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該等交易的進一步資料、股東特別大會通告及《GEM上市規則》規定的其他資料。

該等交易

於2024年11月29日(聯交所交易時段後)，M&L Oceania(作為賣方)與對手方(作為買方)訂立出售協議，據此，M&L Oceania已有條件地同意出售且對手方已有條件地同意購買出售物業，總代價為6.0百萬澳元(相等於約30.3百萬港元)。

於同日(聯交所交易時段後)，對手方(作為賣方)與M&L Oceania(作為買方)訂立收購協議，據此，對手方已有條件地同意出售且M&L Oceania已有條件地同意購買目標物業，總代價為2.75百萬澳元(相等於約13.9百萬港元)。

出售協議

出售協議的主要條款載列如下：

日期

2024年11月29日(聯交所交易時段後)

出售物業

9 Efficient Drive, Truganina VIC 3029，位於澳洲墨爾本，一項工業用途物業，連同兩部12.5噸龍門式起重機、兩部旋臂和柱式起重機、警報及保安系統，即出售物業

訂約方

- (i) M&L Oceania(作為賣方)；及
- (ii) 對手方，即West Crane Properties No 2 Pty Ltd(作為Triholm Avenue Property Trust的受託人)(作為買方)，即獨立第三方

出售事項代價

6,000,000澳元(相等於約30.3百萬港元)

付款

- (i) 可退還保留按金1,000澳元已於簽立潛在出售事項綱領後支付至賣方律師的信託賬戶；

董事會函件

(ii) 按金(相當於出售事項代價的10%)將於出售協議日期須予支付，並於緊隨買方收到符合1962年《土地銷售法》第27條規定的有效S27聲明後發放予賣方，其中1,000澳元已按上文(i)所述作為可退還保留按金支付；及

(iii) 出售事項代價的餘額將於結算後結付，以達成出售事項先決條件為條件。

出售事項代價乃由M&L Oceania與對手方經參考(其中包括)獨立估值師使用結合市場法及成本法所進行位於9 Efficient Drive, Truganina VIC 3029的物業於2024年9月30日的初始估值約5.8百萬澳元(相等於約29.3百萬港元)，以及獨立估值師使用市場法所進行兩部12.5噸龍門式起重機於2024年9月30日的初始估值約94,000澳元(相等於約474,700港元)而公平磋商後釐定。

出售事項先決條件及出售事項完成

完成出售協議須待達成(其中包括)：

(i) 於2024年12月1日或之前就按出售協議的條款進行出售事項取得股東的必要批准；及

(ii) 同時完成結算出售協議(就出售物業)及收購協議(就目標物業)。

出售事項完成須待股東於股東特別大會上批准出售協議及其項下擬進行的交易後，方可作實。

倘條件(i)未能於2024年12月1日或之前獲達成，則M&L Oceania可藉向對手方發出書面通知終止出售協議，且M&L Oceania有權延長到期日最多九十(90)日(即2025年3月1日，最後截止日期)(倘M&L Oceania合理認為可能於九十(90)日期間內獲達成)。倘於上述延長後需要進一步延長，則有關進一步延長將待訂約方以書面方式相互協定後適用。

收購協議

收購協議的主要條款載列如下：

日期

2024年11月29日(聯交所交易時段後)

目標物業

41 Triholm Avenue, Laverton VIC 3028，位於澳洲墨爾本，一項工業用途物業，連同三部帶有5T提昇機的現有龍門式起重機、四部帶有提昇機的旋臂起重機、保安攝影機、警報系統及船運集裝箱(位於41 Triholm Avenue後方)，即目標物業

訂約方

- (i) 對手方，即West Crane Properties No 2 Pty Ltd(作為Triholm Avenue Property Trust的受託人)(作為賣方)，即獨立第三方；及
- (ii) M&L Oceania(作為買方)

收購事項代價

2,750,000澳元(相等於約13.9百萬港元)，另加商品及服務稅。為免生疑問，商品及服務稅並不構成收購事項代價的一部分

付款

- (i) 可退還保留按金1,000澳元須由買方於簽立潛在收購事項綱領後支付至賣方律師的信託賬戶；
- (ii) 按金(相當於收購事項代價的10%)將於收購協議日期須予支付，並於緊隨買方收到符合1962年《土地銷售法》第27條規定的有效S27聲明後發放予賣方，其中1,000澳元已按上文(i)所述作為可退還保留按金支付；及
- (iii) 收購事項代價的餘額將於結算後結付，以達成收購事項先決條件為條件。

收購事項代價乃由對手方與M&L Oceania經參考(其中包括)獨立估值師使用結合市場法及成本法所進行位於41 Triholm Avenue, Laverton VIC 3028的物業於2024年9月30日的初始估值約2.8百萬澳元(相等於約14.1百萬港元)，以及獨立估值師使用市場法所進行三部帶有5T提昇機的現有龍門式起重機於2024年9月30日的初始估值約129,000澳元(相等於約651,450港元)而公平磋商後釐定。

收購事項先決條件及收購事項完成

完成收購協議須待達成(其中包括)：

- (i) 於2024年12月1日或之前就按收購協議的條款進行收購事項取得股東的必要批准；及
- (ii) 同時完成結算收購協議(就目標物業)及出售協議(就出售物業)。

收購事項完成須待股東於股東特別大會上批准收購協議及其項下擬進行的交易後，方可作實。

倘條件(i)未能於2024年12月1日或之前獲達成，則M&L Oceania可藉向對手方發出書面通知終止出售協議，且M&L Oceania有權延長到期日最多九十(90)日(即2025年3月1日，最後截止日期)(倘M&L Oceania合理認為可能於九十(90)日期間內獲達成)。倘於上述延長後需要進一步延長，則有關進一步延長將待訂約方以書面方式相互協定後適用。

茲提述更新公告，由於預期需要額外時間就(i)按出售協議的條款進行出售事項；及(ii)按收購協議的條款進行收購事項取得股東批准，本公司已行使其在相關協議項下的權利將出售事項先決條件及收購事項先決條件各自項下的上述日期延長90日至2025年3月1日或之前。

於最後可行日期，出售事項先決條件及收購事項先決條件一概未獲達成或豁免。

該等交易的財務影響

基於出售事項代價約6.0百萬澳元(相等於約30.3百萬港元)、出售物業的賬面值約3.6百萬澳元(相等於約18.2百萬港元)、專業費用及其他開支約1.1百萬港元，本公司預期將自出售事項錄得溢利約11.0百萬港元(扣除稅項及附加費前)，惟視乎審核而定。於計及收購事項的影響前，本集團的現金結餘預期將按出售事項產生的所得款項淨額增加。

基於收購事項代價約2.75百萬澳元(相等於約13.9百萬港元)以及專業費用及其他開支(不包括商品及服務稅)約1.0百萬港元，於計及出售事項的影響前，本集團的現金結餘預期將按收購事項代價連同收購事項產生的相關開支減少。

上述數字僅供說明用途。有關該等交易的實際數字將視乎澳洲相關稅務部門評估的稅項及附加費金額，以及本公司獨立核數師的審閱及最終審核而定。

提前涉足安排

根據提前涉足安排，對手方將於出售協議日期起(為期六個月)免費涉足出售物業中面積達450平方米。另一方面，M&L Oceania將於達成取得股東有關按出售協議的條款進行出售事項的必要批准起免費涉足收購物業中面積不少於200平方米。訂約方可以書面方式相互協定延長提前涉足安排期限。此安排應有助於將對手方的部分原材料、庫存、機械和設備(如適用)先搬遷至出售物業(將騰出目標物業的空間，與出售物業相比目標物業的面積較小)以便將本集團的原材料、庫存、機械及設備搬遷至目標物業，除非出現不可預見的情況，上述安排不會對搬遷及本集團的業務經營造成重大不利影響。

有關訂約方、出售物業及目標物業的資料

M&L Oceania主要在澳洲從事物業投資，為一家於澳洲註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。

West Crane Properties No 2 Pty Ltd主要從事製造起重機及提昇機，為一家於澳洲註冊成立的公司及本公司的獨立第三方，並分別由Julie Maree Skoglund、Domenica Cassetta及Toni Cassetta直接或間接擁有約50.0%、25.0%及25.0%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，West Crane Properties No 2 Pty Ltd及其最終實益擁有人各自均為本公司及其關連人士的獨立第三方，且與本公司及其關連人士並無關連。

出售物業包括一項位於9 Efficient Drive, Truganina VIC 3029的工業用途物業，連同兩部12.5噸龍門式起重機、兩部旋臂和柱式起重機、警報及保安系統。本集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及自2024年1月1日起直至該公告日期歸屬於出售物業的租金收入分別為零、零、零及約15,000澳元(不包括商品及服務稅)。為免生疑問，15,000澳元的租金收入與2024年4月15日至2024年8月14日期間有關，且相關時間的最終用戶(即租戶)為獨立第三方。

目標物業包括一項位於41 Triholm Avenue, Laverton VIC 3028的工業用途物業，連同三部帶有5T提昇機的起重機、四部帶有提昇機的旋臂起重機、保安攝影機、警報系統及船運集裝箱(位於41 Triholm Avenue後方)。據賣方告知，於過往三個最近完整的財政年度各年及直至該公告日期(包括當日)，有關資產獲出租予賣方的關聯實體，且並無出租予並非屬於賣方關聯實體的賣方之獨立第三方，亦並無直接或間接產生任何外部產生的租金及／或收入。

進行該等交易的理由及裨益

本集團為綜合工程解決方案供應商，主要從事買賣及租賃建築機器及零件，並就供應專用工具及建築設備設有兩個主要分部(即隧道及地基)。其已經與不同海外國家的客戶及／或業務營運商建立關係，並在亞太國家、中國(包括香港)及澳洲維持營運。

本集團管理層一直積極探索及尋求地方及海外業務機會。其財務及營運資源將不時獲管理及(在有需要時)重新分配，藉以於關鍵時刻滿足手頭項目的營運資金需要。本集團已採納並將繼續遵循審慎財務管理策略。

董事會認為，該等交易對本集團而言屬具有吸引力的機會，可供變現其於出售物業的投資(於最後可行日期主要用作本集團在澳洲的營運，如貯存主要供隧道項目使用的建築機器及零件、本集團澳洲業務的項目協調及一般行政功能)及收購目標物業，代價乃經參考(其中包括)獨立估值師分別評估有關資產的估值而釐定。於完成該等交易後，本集團位於澳洲的主要經營場地將搬遷至目標物業，估計搬遷成本約10,000澳元(相等於約50,500港元)，將不會導致對本集團業務及營運造成過度或長期干擾，且本集團預計將收取來自出售事項所產生的所得款項減去收購事項代價及有關該等交易的任何相關成本(如專業費用)的現金流入淨額(「**交易所得款項淨額**」)。

董事會擬利用交易所得款項淨額加強本集團的整體營運資金、重新部署本集團的其他進行中及／或潛在項目(其可能需要現金支出)及／或發展本集團的現有隧道及／或地基業務。

經考慮上述因素，董事會認為雖然該等交易及估計搬遷成本並非在日常及一般業務過程中進行，惟該等交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東及本公司的整體利益。

《GEM上市規則》的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，根據《GEM上市規則》第19.06(4)條，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，故須根據《GEM上市規則》第19章遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

由於有關收購事項的最高適用百分比率超過25%但少於100%，根據《GEM上市規則》第19.06(3)條，收購事項構成本公司的主要交易，故須根據《GEM上市規則》第19章遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

出售事項完成及收購事項完成分別須待達成出售事項先決條件及收購事項先決條件後，方可作實。因此，出售事項及收購事項可能會亦可能不會進行。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。

股東特別大會

本通函第43至44頁載有召開股東特別大會的通告，股東特別大會謹訂於2025年1月16日(星期四)上午11時正假座香港銅鑼灣禮頓道33-35號第一商業大廈3樓302室舉行，會上將提呈普通決議案，以供考慮並酌情通過該等協議及其項下擬進行的交易。為確定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2025年1月13日(星期一)至2025年1月16日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，非登記股東須在不遲於2025年1月10日(星期五)下午4時30分前將所有正式填妥及蓋章的股份過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)進行登記。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議的條款及其項下擬進行的交易乃以公平基準按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該等協議及其項下擬進行交易的決議案。

董事會函件

一般事項

本通函的中文翻譯僅供參考。如有任何歧義，概以本通函的英文版為準。

更多資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
明樑控股集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
吳麗明
謹啟

2024年12月24日

1. 本集團財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月（「本期間」）的財務資料已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.mleng.com發布，並可透過以下連結進入：

- 本公司截至2021年12月31日止年度的年報（第49頁至第116頁）

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0330/2022033001835_c.pdf

- 本公司截至2022年12月31日止年度的年報（第50頁至第116頁）

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0331/2023033102814_c.pdf

- 本公司截至2023年12月31日止年度的年報（第52頁至第112頁）

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0423/2024042300699_c.pdf

- 本公司本期間的中期報告（第1頁至第21頁）

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0826/2024082600364_c.pdf

2. 債務聲明

銀行借款

於2024年11月30日，就本債務聲明而言，本集團的未經審核未償還銀行借款約為20.6百萬港元，該借款由以下各項抵押：(i)轉讓吳麗明先生的人壽保險單，保額為1,582,862美元；(ii)本公司及其附屬公司明樑機械材料有限公司及怡豐建業有限公司提供的公司擔保；及(iii)執行董事提供的個人擔保。

應付董事款項

於2024年11月30日，就本債務聲明而言，本集團應付董事的未經審核未償還款項約為1.9百萬港元，該款項為無抵押及無擔保、按簡單年利率2.5%計息及每半年繳付利息，並須於三個月通知後償還。

租賃負債

於2024年11月30日，就本債務聲明而言，本集團(作為承租人)的未經審核未償還未支付的合約租賃負債約為1.7百萬港元，屬無抵押及無擔保。

或有負債

於2024年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何重大或有負債。

除上文所述者或本文其他地方所提述者以及集團內公司間之負債與日常業務過程中之正常應付貿易款項外，於2024年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借款、貸款資本、銀行透支、債務證券或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及本集團可得財務資源(包括內部資金以及目前可用信貸融資)，董事經審慎周詳查詢後認為，在無不可預見之情況下，本集團將具備充足營運資金以應付其自本通函日期起計未來至少12個月所需。

4. 本集團財務及貿易前景

如本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告所述，本集團為綜合工程解決方案供應商，涉及(i)供應建築設備專用切削工具及部件，特別專注於在隧道掘進機及小型隧道掘進設備配套廣泛使用的盤形滾刀；(ii)供應預製鋼構件及設備；(iii)供應專用建築設備以及維修及保養服務。本集團的業務可大致分為隧道及地基兩個分部。

就香港市場而言，於本期間，我們所服務的主要隧道項目的進度並不需要高度消耗切削工具和零件；因此，本集團客戶對隧道產品的訂單與上個期間相比大幅下降。希望隨著重點項目進度加快，隧道業務分部的收益將於2024年下半年改善。由於房地產市場狀況不明

朗，地基業務分部於本期間的表現仍然相對停滯，收入微少。由於市場參與者對競投數量下降的新項目充滿決心，地基業務分部的競爭仍然激烈。香港市場前景預計將由大型基建項目推動，我們將密切關注與「鐵路發展策略」、「明日大嶼」及「北部都會區」發展相關的潛在商機，惟以審慎方式避免參與割喉式價格競爭。

就中國市場而言，本集團於中國市場的業務涉及主要向隧道施工場地及隧道設備製造商供應專用切削工具及部件。由於經濟狀況不明朗，過去一年及本期間推出的大型隧道項目相對較少。此外，由於當前經濟的不確定性，客戶在採購時變得更加重視價格，而本集團則避免過度的價格競爭，並在磋商結算條款時保持謹慎。所有上述因素均導致期內中國市場的表現下滑。短期內，本集團將主要針對由中國客戶在海外地點承接的項目，這些項目具有可觀的利潤率及結算條款，並專注於收回逾期應收款項結餘，以控制信貸及流動資金風險。

就新加坡及其他亞太國家以及其他市場而言，由於我們獲得一筆相對較大的隧道產品訂單，本集團於本期間在新加坡及其他亞太國家市場的表現有所改善。

根據《GEM上市規則》第19.68(2)(b)(i)段，本公司須於本通函內載列過往財政年度有關該等資產可識別收入流淨額的損益表，且必須經申報會計師審閱，以確保該等資料已正確編製並摘錄自由董事提供的本集團的相關賬簿及記錄。

由董事依本集團於有關期間的相關賬簿及記錄所作出的截至2021年、2022年及2023年12月31日及截至2024年9月30日止九個月（「**相關期間**」）的出售物業未經審核損益表（「**未經審核損益表**」）載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月止
	2021年	2022年	2023年	9個月
	千港元	千港元	千港元	2024年
				千港元
其他收入 (附註)	—	—	—	78
行政費用	<u>(469)</u>	<u>(470)</u>	<u>(917)</u>	<u>(892)</u>
除所得稅前虧損	(469)	(470)	(917)	(814)
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內虧損	(469)	(470)	(917)	(814)
其他全面收益				
— 土地及樓宇重估				
— 公允價值增加	5,613	1,038	2,420	11,860
— 所得稅影響	<u>(1,403)</u>	<u>(260)</u>	<u>(726)</u>	<u>(3,558)</u>
年／期內其他全面收益	<u>4,210</u>	<u>778</u>	<u>1,694</u>	<u>8,302</u>
年／期內全面收益總額	<u><u>3,741</u></u>	<u><u>308</u></u>	<u><u>777</u></u>	<u><u>7,488</u></u>

附註： 租金收入

本公司已委聘申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司，根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號(經修訂)「協定程序之委聘工作」就上文所載出售物業之可識別淨收入流之未經審核損益表執行若干協定程序並匯報實證發現。

申報會計師已就出售物業之可識別淨收入流之未經審核損益表及本集團相關會計記錄，包括管理層編製之總分類賬及對賬計劃表(「附表」)複核一致，將附表中未調整金額追溯至本集團相關會計記錄並發現數額一致。

由於上述協定程序不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而執行之鑑證委聘，故申報會計師不就該物業可識別淨收入流之未經審核損益表發表任何保證。

已報告之協定程序調查結果僅供董事參考，任何人士不得將其用作或依賴作任何其他目的。

(A) 本集團未經審核備考財務資料

以下為本集團用作說明的未經審核備考財務資料，包括本集團於2024年6月30日的未經審核備考綜合資產淨值表及本集團截至2023年12月31日止年度之未經審核備考綜合全面收益表（「未經審核備考財務資料」），乃根據《GEM上市規則》第7.31段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，以供說明出售事項及收購事項的影響之用，猶如其已於2024年6月30日（就未經審核備考綜合資產淨值表而言）及2023年1月1日（就未經審核備考綜合全面收益表而言）發生。

本未經審核備考財務資料之編製僅為方便說明，且由於其假設性質，其未必真實反映出售事項及收購事項已於2024年6月30日（就財務狀況而言）或2023年1月1日（就財務業績而言）完成時或於任何往後日期本集團的財務狀況或財務業績。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

於2024年6月30日本集團未經審核備考綜合資產淨值表

	於2024年 6月30日 未經審核 綜合資產 淨值表					於2024年 6月30日 未經審核 備考已調整 綜合資產 淨值表
	千港元 附註1	千港元 附註2(a)	備考調整		千港元 附註3(b)	
		千港元 附註2(b)	千港元 附註3(a)	千港元 附註3(b)	千港元	
非流動資產						
物業、廠房及設備	24,947	(18,930)	15,247		21,264	
使用權資產	8,269				8,269	
按金	451				451	
按公允價值計入損益的其他資產	5,670				5,670	
遞延稅項資產	1,961				1,961	
非流動資產總額	41,298				37,615	
流動資產						
存貨	31,820				31,820	
貿易及其他應收款項	61,943			1,432	63,375	
可收回稅項	352				352	
現金及現金等價物	28,993	24,644	(15,247)	(1,552)	36,838	
流動資產總額	123,108				132,385	
流動負債						
貿易及其他應付款項	26,880				26,880	
合約負債	4,520				4,520	
應付股息	5,880				5,880	
應付董事款項	2,000				2,000	
銀行借款	18,636				18,636	
租賃負債	1,737				1,737	
所得稅負債	1,243				1,243	
流動負債總額	60,896				60,896	
流動資產淨值	62,212				71,489	
總資產減流動負債	103,510				109,104	
非流動負債						
銀行借款	2,651				2,651	
租賃負債	872				872	
遞延稅項負債	2,718	(1,320)			1,398	
其他撥備	615				615	
非流動負債總額	6,856				5,536	
資產淨值	96,654				103,568	

截至2023年12月31日止年度本集團未經審核備考綜合全面收益表

	截至2023年 12月31日止 年度本集團 未經調整 經審核綜合 全面收益表					備考調整		截至2023年 12月31日止 年度本集團 未經審核備考 已調整綜合 全面收益表	
	千港元 附註1	千港元 附註4(a)	千港元 附註4(b)	千港元 附註4(c)	千港元 附註5(a)	千港元 附註5(b)	千港元	千港元	
收入	153,748							153,748	
銷售成本	(98,291)							(98,291)	
毛利	55,457							55,457	
其他收入	558							558	
銷售費用	(13,690)							(13,690)	
行政費用	(27,290)			917	(586)	(120)		(27,079)	
其他收益及虧損									
匯兌虧損	(1,909)							(1,909)	
貿易應收款項減值撥備	(1,094)							(1,094)	
其他	119				(548)			(429)	
出售物業收益	—	13,050						13,050	
經營溢利	12,151							24,864	
財務收入	316							316	
財務費用	(3,021)							(3,021)	
除所得稅前溢利	9,446							22,159	
所得稅開支	(2,184)		(4,025)		164			(6,045)	
年內溢利	7,262							16,114	
其他全面收益									
不會重新分類至損益的項目：									
— 土地及樓宇重估									
— 公允價值增加	2,997			(2,420)				577	
— 所得稅影響	(824)			726				(98)	
	2,173							479	
可能重新分類至損益的項目：									
貨幣折算差額	33							33	
年內其他全面收益	2,206							512	
年內全面收益總額	9,468							16,626	

未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團於2024年6月30日之未經審核綜合資產淨值表乃摘錄自本公司截至2024年6月30日止六個月之已刊發中期報告。本集團截至2023年12月31日止年度之未經調整經審核綜合全面收益表乃摘錄自本公司截至2023年12月31日止年度之已刊發年報。

2. 假設出售事項於2024年6月30日發生，則已對2024年6月30日未經審核備考綜合資產淨值表作出下列備考調整：

- (a) 調整指終止確認於2024年6月30日在物業、廠房和設備項下確認的出售物業的賬面金額以及相應的遞延稅項負債。
- (b) 調整指出售事項所收取之淨代價。

估計淨代價	附註	千港元
出售事項代價	i	31,248
減：		
專業費用及其他開支	ii	(1,064)
資本利得稅	iii	<u>(5,540)</u>
		<u>24,644</u>

附註i： 根據出售協議，出售事項代價為6,000,000澳元（相等於約31,248,000港元），並將於出售日期結付。

附註ii： 該金額指與出售事項相關的估計專業費用254,000港元及交易成本（例如物業代理費用及搬遷費用）810,000港元，其假設於出售事項日期以現金結付。

附註iii： 該金額為以出售物業的出售事項代價減去可抵扣支出計算的估計資本利得稅1,064,000澳元釐定，根據澳洲相關稅收法規，稅率為30%。該金額假設於出售事項日期以現金結付。資本利得稅的實際財務影響可能與上述金額不同，並且可能會於澳洲稅務機關最終確定稅收後發生變化。

3. 下列備考調整已對於2024年6月30日的未經審核備考資產淨值表作出，當中假設收購事項已於2024年6月30日發生：

- (a) 調整指因收購事項初始確認目標物業。由於本集團擬將目標物業持作生產或供應商品或服務用途，故目標物業被分類為物業、廠房及設備。根據本公司的會計政策，被分類為物業、廠房及設備的土地及樓宇按成本（包括交易成本）初始計量，其後按重估金額（即其於重估日期的公允價值減任何其後累計折舊及減值虧損）計量。

成本指(i)目標物業的收購事項代價2,750,000澳元(相等於約14,322,000港元)；及(ii)估計印花稅約162,000澳元(相等於約846,000港元)，以及其他估計直接及交易成本約15,000澳元(相等於約79,000港元)，其假設將於收購事項日期以現金結付。

- (b) 調整指(i)編製該通函直接應佔的估計專業服務成本120,000港元，及(ii)收購事項所產生的估計可收回商品及服務稅約275,000澳元(相等於約1,432,000港元)，其假設將於收購事項日期以現金結付。商品及服務稅金額乃根據澳洲的相關稅務規則及法規按收購事項代價的10%估計。

4. 下列備考調整已對截至2023年12月31日止年度的未經審核備考綜合全面收益表作出，當中假設出售事項已於2023年1月1日發生：

- (a) 調整指出售事項的估計收益。預期調整將不會對本集團的綜合全面收益表具有持續效力。

	附註	千港元
出售事項代價	i	31,182
減：		
專業費用及其他開支	ii	<u>(1,062)</u>
		30,120
減：出售物業於2023年1月1日的賬面值		<u>(17,070)</u>
出售事項的估計收益		<u><u>13,050</u></u>

附註i： 根據出售協議，出售事項代價為6,000,000澳元(相等於約31,182,000港元)。

附註ii： 該金額指有關出售事項的估計專業費用254,000港元及交易成本(如物業代理費及搬遷成本)808,000港元。

- (b) 調整指估計所得稅開支(基於估計資本利得稅1,064,000澳元(相等於約5,529,000港元))，乃按出售物業的出售事項代價減可扣減開支計算，並由於同日在損益中終止確認相應遞延稅項負債289,000澳元(相等於約1,504,000港元)所抵銷。預期調整將不會對本集團的綜合全面收益表具有持續效力。

資本利得稅的實際財務影響可能有別於上述金額，並將視乎澳洲稅務機關的稅務最終確定稅收後發生變化。

- (c) 調整指排除出售物業直接應佔的經營業績，當中假設出售事項已於2023年1月1日發生。行政開支減少約917,000港元，指撥回(i)市政費及土地稅99,000澳元(相等於約512,000港元)，及(ii)折舊開支78,000澳元(相等於約405,000港元)。其他全面收益減少約1,694,000港元，指撥回出售物業的公允價

值增加及按澳洲稅率30%計算的相關所得稅影響。該等金額乃摘錄自該通函附錄二所載的未經審核損益表，且預期不會本集團的綜合全面收益表具有持續效力。

5. 下列備考調整已對截至2023年12月31日止年度的未經審核備考綜合全面收益表作出，當中假設收購事項已於2023年1月1日發生：
 - (a) 調整指計入目標物業直接應佔的估計經營業績，當中假設收購事項已於2023年1月1日發生。行政開支增加約586,000港元，指(i)分別基於適用稅率上限及累進稅率介乎2.375%至3.0114%確認市政費及土地稅90,000澳元(相等於約470,000港元)，及(ii)根據直線法按年度折舊率2.08%就樓宇成本確認的折舊開支22,000澳元(相等於約116,000港元)。其他收益及虧損以及所得稅開支項下其他的金額指有關目標物業的估計重估虧損及按澳洲稅率30%計算的相關所得稅影響。重估虧損乃按目標物業截至2023年12月31日的賬面值與公允價值分別為15,100,000港元及14,552,000港元之間的差異得出。目標物業的賬面值乃按初始成本15,216,000港元得出，指(i)收購事項代價2,750,000澳元(相等於約14,292,000港元)；及(ii)估計印花稅約162,000澳元(相等於約845,000港元)以及其他估計直接法律及翻譯成本約15,000澳元(相等於約79,000港元)，並扣除折舊開支22,000澳元(相等於約116,000港元)。目標物業的公允價值乃由董事估計，當中假設公允價值與該通函附錄五所載獨立估值師就目標物業所進行的估值相同。預期調整將不會對本集團的綜合全面收益表具有持續效力。
 - (b) 調整指編製該通函直接應佔的估計專業服務成本120,000港元。
6. 概無就編整未經審核備考綜合全面收益表作出調整，以反映本集團於2023年1月1日後所訂立的任何貿易或其他交易，亦概無就編製未經審核備考綜合資產淨值表作出調整，以反映於2024年6月30日後所訂立的任何貿易或其他交易。
7. 就未經審核備考綜合資產淨值表換算澳元為港元乃按於2024年6月30日的收市匯率1澳元兌5.208港元作出，而就未經審核備考綜合全面收益表而言，換算乃按截至2023年12月31日止年度的平均匯率1澳元兌5.197港元作出。

(B) 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致明樑控股集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就明樑控股集團有限公司(「貴公司」)董事編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於2024年6月30日之未經審核備考綜合資產淨值表、 貴集團截至2023年12月31日止年度之未經審核備考綜合全面收益表以及本公司日期為2024年12月24日的通函(「該通函」)附錄三A部所載有關出售位於澳洲的一項物業(「出售事項」)及收購位於澳洲的另一項物業(「收購事項」)的相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於該通函附錄三A部。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明出售事項及收購事項對 貴集團2024年6月30日之財務狀況以及 貴集團截至2023年12月31日止年度之財務表現之影響，猶如出售事項及收購事項已分別於2024年6月30日及2023年1月1日發生。作為此過程之一部分， 貴公司董事已從下列文件摘錄有關 貴公司之綜合財務狀況及財務表現： 貴公司截至2024年6月30日止六個月之財務資料，但並無就此刊發審核或審閱報告；及 貴公司截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表，已就此刊發一份審核報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「《GEM上市規則》」)第7.31段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中有關獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質素控制準則第1號「會計師事務所進行財務報表審核及審閱之質素控制，或其他核證或相關服務工作」，其要求事務所設計、執行及營運質素管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據《GEM上市規則》第7.31(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行吾等之委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及實施程序，以合理確定董事是否已根據《GEM上市規則》第7.31段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不會負責就編製未經審核備考財務資料時採用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而吾等於是次委聘工作過程中，亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於所選定供說明用途之較早日期已發生或進行。因此，吾等無法保證於2024年6月30日及2023年1月1日出售事項及收購事項之實際結果將如同所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出之合理核證委聘報告涉及執程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料之調整作出適當應用。

所揀選程序乃視乎申報會計師之判斷，並考慮申報會計師是否了解實體性質、編製有關未經審核備考財務資料所涉及之事件或交易，以及其他相關委聘情況而定。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得之憑證充分及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據《GEM上市規則》第7.31(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2024年12月24日

以下為獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司就本集團於澳洲聯邦所持有的物業權益於2024年9月30日之估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



匯辰評估諮詢有限公司
香港
皇后大道中367-375號
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

關於： 位於澳洲聯邦9 Efficient Drive, Truganina VIC 3029的一項工業綜合體（「出售物業」）的估值

指示

吾等茲提述 閣下之指示，對明樑控股集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）將出售位於澳洲聯邦（「澳洲」）的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，藉以向 閣下提供吾等對出售物業在現況下於2024年9月30日（「估值日期」）之估值意見，以載入 貴公司於本函件日期所發出的通函（「通函」）內。

本函件組成吾等估值報告之一部分，解釋估值基準及方法，闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

估值為吾等對市值（「市值」）之意見，所謂市值，就香港測量師學會所界定而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值方法

為出售物業進行估值時，吾等已分別採用市場法及成本法評估物業權益的土地部分及土地上的樓宇及構築物。

土地部分方面，吾等已採納市場法，並參考附近及適當時間範圍內相同或近似類型的地塊的近期銷售交易。

樓宇部分方面，吾等已採納成本法。此方法透過計算資產或樓宇的當前重置或重造成本，並扣減實際損耗及所有其他相關形式的陳舊情況後提供價值指標。

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則《GEM上市規則》第8章、香港測量師學會(HKIS)頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2020年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值 — 全球標準(於2022年1月31日生效)及國際估值準則理事會(IVSC)頒佈的國際估值準則(於2022年1月31日生效)所載的所有規定。

估值假設

吾等作出的估值乃基於假設業主於市場按現況出售出售物業，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能對出售物業價值產生影響的類似安排。

吾等的估值並無考慮所估值的物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

在為位於澳洲的物業權益進行估值時，吾等已於LANDATA進行有關物業權益之業權的土地查冊。貴集團已向吾等提供有關物業權益之業權文件若干摘錄之副本。然而，吾等並無檢查原始文件以核實所有權或確定是否存在可能並未包含在交予吾等的副本中的任何修訂。

限制條件

吾等已視察出售物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重結構損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報出售物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意且於發展期間將不會產生任何非經常性開支或延誤之假設而編製。

吾等並無進行詳細實地測量以查證出售物業之樓面面積的準確性，惟已假設吾等獲提供文件所載之面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積以及一切其他與識別出售物業相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本估值僅用於本函件所指定之目的，閣下或第三方將本估值作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本估值均為無效。未經書面同意下，不得於 閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中提述吾等之名稱或估值報告之全部或部分內容。

備註

除另有說明外，所有呈列金額均以澳元計值。

吾等隨函附奉估值報告。

此 致

香港九龍
尖沙咀
漆咸道南17-19號
帝后廣場21樓
明樑控股集團有限公司
董事會 台照

代表
匯辰評估諮詢有限公司

陳嘉華
MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA
MHKIM，皇家特許測量師學會註冊估值師
董事
謹啟

2024年12月24日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中華人民共和國及亞太區物業估值方面積累逾20年經驗。

估值報告

貴集團將予出售之澳洲物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
			9月30日 現況下之市值 澳元
位於澳洲9 Efficient Drive, Truganina VIC 3029的一項工業綜合體	<p>出售物業包括一塊土地，連同約於2017年竣工的單層樓宇及構築物。</p> <p>出售物業的地盤面積及總建築面積分別約為2,728平方米及1,757平方米。</p> <p>出售物業以永久業權持有。</p>	於估值日期，出售物業由貴集團佔用作工業及輔助辦公室用途。	5,800,000

附註：

- 根據LANDATA，出售物業目前的註冊擁有人為M&L Oceania Management Pty Ltd.，註冊編號為AR041294E，日期為2018年5月21日。
- 根據梅爾頓規劃方案(Melton Planning Scheme)，出售物業所在地塊劃為「工業1區(IN1Z)(梅爾頓)」。
- 出售物業位於墨爾本市9 Efficient Drive，當地的樓宇為工業綜合體。巴士站距離出售物業約15分鐘步行路程。乘坐的士及巴士均可抵達出售物業。
- 根據貴公司附屬公司M&L Australia Engineering Pty Ltd.（「出租人」）與Putzmeister Oceania Pty Ltd.（「承租人」）於2024年4月15日簽訂的租賃協議（「租賃協議」），部分出售物業由出租人出租予承租人，租期自2024年4月15日開始，於2024年8月14日到期，每月租金為每月3,750澳元。根據貴公司，租賃協議期滿後並未續簽，且於估值日期並無其他租賃協議用於租賃出售物業。
- 於估值日期，出售物業不存在任何產權負擔。
- 當地類似用途土地於估值日期的單位價格介乎每平方米1,190澳元至每平方米1,290澳元，而當地類似樓宇於估值日期的單位建築成本則介乎每平方米1,510澳元至每平方米1,590澳元。

7. 吾等識別並分析了從LANDATA獲得的各種可比較銷售證據，LANDATA是一項線上搜尋服務，可提供澳洲維多利亞州的土地所有權和物業資訊。選定的可比較物業是基於以下標準，作為用於估值目的之詳盡且具代表性的樣本：

- a. 於2024年進行交易；
- b. 位於Truganina或Laverton郊區；及
- c. 與出售物業用途類似。

可比較物業的詳情如下。

	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
地址	19 Bonview Circuit, Truganina 3029	56 Bonview Circuit, Truganina 3029	21 Network Drive, Truganina 3029
佔地面積(平方米)	1,250	1,350	2,370
用途	開發場地(工業)	開發場地(工業)	開發場地(工業)
交易日期	2024年5月	2024年3月	2024年2月
單位價格(澳元/平方米)	1,300	1,385	1,210
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	向下調整	向下調整	向下調整
總調整	-7.4%	-6.9%	-1.8%
調整後的單位價格 (澳元/平方米)	1,200	1,290	1,190

調整因素：

時間：時間調整反映了估值日期與可比較物業交易日期之間市場狀況的差異。根據吾等對當地房地產經紀人的實地考察，年內工業開發用地市場狀況穩定，因此沒有就該因素進行調整。

位置：位置是根據該物業和可比較物業的周圍環境和交通便利性進行調整。出售物業享有與可比較物業類似之交通便利性，因此並無就此因素作出調整。

面積：一般而言，面積較小的物業比面積較大的物業的單位價格較高，反之亦然。出售物業佔地面積大於所有可比較物業，因此向下調整。對於每個可比較物業，可比較物業與出售物業之間的佔地面積每100平方米差異的調整為0.5%，因此每個可比較物業的調整有所不同。

8. 吾等的高級估值師J Wilson先生已於2024年11月20日視察出售物業。出售物業之外部狀況屬合理。

以下為獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司就本集團於澳洲聯邦所收購的物業權益於2024年9月30日之估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



匯辰評估諮詢有限公司
香港
皇后大道中367-375號
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

關於： 位於澳洲聯邦41 Triholm Avenue, Laverton, VIC 3028的一項工業綜合體(「**目標物業**」)的估值

指示

吾等茲提述 閣下之指示，對明樑控股集團有限公司(「**貴公司**」)或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)將收購位於澳洲聯邦(「**澳洲**」)的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，藉以向 閣下提供吾等對目標物業在現況下於2024年9月30日(「**估值日期**」)之估值意見，以載入 貴公司於本函件日期所發出的通函(「**通函**」)內。

本函件組成吾等估值報告之一部分，解釋估值基準及方法，闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

估值為吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，就香港測量師學會所界定而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值方法

為目標物業進行估值時，吾等已分別採用市場法及成本法評估物業權益的土地部分及土地上的樓宇及構築物。

土地部分方面，吾等已採納市場法，並參考附近及適當時間範圍內相同或近似類型的地塊的近期銷售交易。

樓宇部分方面，吾等已採納成本法。此方法透過計算資產或樓宇的當前重置或重造成本，並扣減實際損耗及所有其他相關形式的陳舊情況後提供價值指標。

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則《GEM上市規則》第8章、香港測量師學會(HKIS)頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2020年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值 — 全球標準(於2022年1月31日生效)及國際估值準則理事會(IVSC)頒佈的國際估值準則(於2022年1月31日生效)所載的所有規定。

估值假設

吾等作出的估值乃基於假設業主於市場按現況出售目標物業，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能對目標物業價值產生影響的類似安排。

吾等的估值並無考慮所估值的物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

在為位於澳洲的物業權益進行估值時，吾等已於LANDATA進行有關物業權益之業權的土地查冊。貴集團已向吾等提供有關物業權益之業權文件若干摘錄之副本。然而，吾等並無檢查原始文件以核實所有權或確定是否存在可能並未包含在交予吾等的副本中的任何修訂。

限制條件

吾等已視察目標物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重結構損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報目標物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意且於發展期間將不會產生任何非經常性開支或延誤之假設而編製。

吾等並無進行詳細實地測量以查證目標物業之樓面面積的準確性，惟已假設吾等獲提供文件所載之面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積以及一切其他與識別目標物業相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本估值僅用於本函件所指定之目的，閣下或第三方將本估值作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本估值均為無效。未經書面同意下，不得於 閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中提述吾等之名稱或估值報告之全部或部分內容。

備註

除另有說明外，所有呈列金額均以澳元計值。

吾等隨函附奉估值報告。

此 致

香港九龍
尖沙咀
漆咸道南17-19號
帝后廣場21樓
明樑控股集團有限公司
董事會 台照

代表
匯辰評估諮詢有限公司

陳嘉華
MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA
MHKIM，皇家特許測量師學會註冊估值師
董事
謹啟

2024年12月24日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中華人民共和國及亞太區物業估值方面積累逾20年經驗。

估值報告

貴集團將予收購之澳洲物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
			9月30日 現況下之市值 澳元
位於澳洲41 Triholm Avenue, Laverton, VIC 3028的一項工業綜合體	<p>目標物業包括一塊土地，連同約於2001年竣工的單層樓宇及構築物。</p> <p>目標物業的地盤面積及總建築面積分別約為1,177平方米及891平方米。</p> <p>目標物業以永久業權持有。</p>	於估值日期，目標物業由註冊擁有人佔用作工業及輔助辦公室用途。	2,800,000

附註：

- 根據LANDATA，目標物業目前的註冊擁有人為West Crane Properties No 2 Pty Ltd.，註冊編號為AJ507052F，日期為2012年2月22日。
- 根據溫德姆規劃方案(Wyndhama Planning Scheme)，目標物業所在地塊劃為「工業3區(IN3Z)」。
- 目標物業位於墨爾本市41 Triholm Avenue，當地的樓宇為工業綜合體。Aircraft地鐵站距離目標物業約5分鐘步行路程。乘坐地鐵、的士及巴士均可抵達目標物業。
- 目標物業於2019年8月7日被抵押，受益人為澳新銀行集團有限公司。根據West Crane Properties No 2 Pty Ltd.與M&L Oceania Management Pty Ltd.於2024年11月29日簽訂的目標物業買賣協議，標的按揭將於收購完成後解除。M&L Oceania Management Pty Ltd.為 貴公司間接全資附屬公司。
- 當地類似用途土地於估值日期的單位價格介乎每平方米1,520澳元至每平方米1,670澳元，而當地類似樓宇於估值日期的單位建築成本則介乎每平方米1,510澳元至每平方米1,590澳元。
- 吾等識別並分析了從LANDATA獲得的各種可比較銷售證據，LANDATA是一項線上搜尋服務，可提供澳洲維多利亞州的土地所有權和物業資訊。選定的可比較物業是基於以下標準，作為用於估值目的之詳盡且具代表性的樣本：
 - 於2024年進行交易；

- b. 位於Truganina或Laverton郊區；及
- c. 與目標物業用途類似。

可比較物業的詳情如下。

	可比較物業 1	可比較物業2	可比較物業3
地址	19 Bonview Circuit, Truganina 3029	56 Bonview Circuit, Truganina 3029	21 Network Drive, Truganina 3029
佔地面積(平方米)	1,250	1,350	2,370
用途	開發場地(工業)	開發場地(工業)	開發場地(工業)
交易日期	2024年5月	2024年3月	2024年2月
單位價格(澳元/平方米)	1,300	1,385	1,210
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	向上調整	向上調整	向上調整
面積	向上調整	向上調整	向上調整
總調整	20.4%	20.9%	26.0%
調整後的單位價格 (澳元/平方米)	1,570	1,670	1,520

調整因素：

時間：時間調整反映了估值日期與可比較物業交易日期之間市場狀況的差異。根據吾等對當地房地產經紀人的實地考察，年內工業開發用地市場狀況穩定，因此沒有就該因素進行調整。

位置：位置是根據該物業和可比較物業的周圍環境和交通便利性進行調整。目標物業與可比較物業相比享有更佳交通便利性，因此作出向上調整。由於所有可比較物業位於同一區域，因此對所有可比較物業進行相同的調整。

面積：一般而言，面積較小的物業比面積較大的物業的單位價格較高，反之亦然。目標物業佔地面積小於所有可比較物業，因此作出向上調整。對於每個可比較物業，可比較物業與目標物業之間的佔地面積每100平方米差異的調整為0.5%，因此每個可比較物業的調整有所不同。

7. 吾等的高級估值師J Wilson先生已於2024年11月14日視察目標物業。目標物業之外部狀況屬合理。

1. 責任聲明

本通函載有遵照《GEM上市規則》提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後據彼等所知及所信，確認本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺騙性，且並無遺漏其他事項，致使文中任何陳述或本通函中任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於證券的權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括其根據《證券及期貨條例》相關規定被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)須根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(c)須根據《GEM上市規則》第5.46至5.67條知會本公司及聯交所的權益或淡倉或(d)須根據收購守則披露的權益或淡倉如下：

股份好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	估本公司 已發行股本的 概約百分比
吳麗明先生 ^(附註2)	於受控法團的權益 ^(附註1)	364,095,000	60.68%
吳麗棠先生	實益擁有人	29,025,000	4.84%
吳麗寶先生	實益擁有人	4,500,000	0.75%

附註：

- (1) JAT United Company Limited（「JAT United」）擁有364,095,000股股份，該公司由吳麗明先生全資擁有。根據《證券及期貨條例》，吳麗明先生被視為於JAT United所持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 吳麗明先生為吳麗棠先生及吳麗寶先生的哥哥。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括其根據《證券

及期貨條例》相關規定被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)須根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)須根據《GEM上市規則》第5.46至5.67條知會本公司及聯交所的權益或淡倉或(iv)須根據收購守則披露的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券中的權益

於最後可行日期，就董事所知，下列人士(非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司披露或須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

股份好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	估本公司 已發行股本的 概約百分比
JAT United ^(附註1)	實益擁有人	364,095,000	60.68%
羅素蓮女士 ^(附註2)	配偶權益	364,095,000	60.68%

附註：

- (1) JAT United由吳麗明先生全資擁有。根據《證券及期貨條例》，吳麗明先生被視為於JAT United所持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 羅素蓮女士為吳麗明先生的配偶，因此，根據《證券及期貨條例》，其被視為於吳麗明先生所持有的全部股份中擁有權益。

4. 有關董事及股東的安排及事宜

於最後可行日期，概無與本集團業務相關的重大交易、安排及合約由本公司或其附屬公司為其中一方，而概無本公司董事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事於自2023年12月31日(即本集團最新公佈經審核財務報表的編製日期)起由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或出租給本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，據董事所知，亦無針對本集團任何成員公司的待決或具威脅的任何重大訴訟或索償。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2023年12月31日（即本集團最新公佈經審核財務報表的編製日期）以來本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

8. 重大合約

概無本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立任何屬重大或可能屬重大的合約（非日常業務過程中訂立的合約）。

9. 專家及同意

以下專家曾名列本通函或為提供本通函內所載的意見或建議：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	註冊會計師
匯辰評估諮詢有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函給予書面同意，以依其分別出現的形式及內容載入其函件及／或報告（視乎情況而定）並提述其名稱，且並無撤回書面同意；

- (b) 並無持有本集團任何成員公司的任何股權或權利(無論是否可按法律強制執行)，以認購或提名他人認購任何在本集團成員公司中帶有投票權的股份、可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；或
- (c) 自本公司最新公佈經審核財務報表的編製日期(即2023年12月31日)以來，並無在任何由本集團任何成員公司收購、處置或出租予本集團任何成員公司的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.mleng.com)刊發：

- (a) 該等協議；
- (b) 由香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料發出之鑑證報告，其全文載列於本通函附錄三；
- (c) 由匯辰評估諮詢有限公司編製的出售事項估值報告，其全文載列於本通函附錄四；
- (d) 由匯辰評估諮詢有限公司編製的收購事項估值報告，其全文載列於本通函附錄五；及
- (e) 載列於本附錄「專家及同意」一段所指的書面同意。

11. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為李博彥先生，為外部服務供應商及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (c) 本公司的開曼群島股份過戶登記總處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

股東特別大會通告



M&L HOLDINGS GROUP LIMITED

明樑控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8152)

股東特別大會通告

茲通告明樑控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於2025年1月16日(星期四)上午11時正假座香港銅鑼灣禮頓道33-35號第一商業大廈3樓302室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)以下將提呈為本公司普通決議案的決議案：

除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年12月24日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「**動議**批准、確認及追認出售協議及其項下擬進行的交易；及一般及無條件授權本公司任何一名董事在其認為就落實此決議案或其有關的事宜屬必要、適當、合宜或權宜的情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜、簽訂及簽立所有有關文件。」
2. 「**動議**批准、確認及追認收購協議及其項下擬進行的交易；及一般及無條件授權本公司任何一名董事在其認為就落實此決議案或其有關的事宜屬必要、適當、合宜或權宜的情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜、簽訂及簽立所有有關文件。」

承董事會命

明樑控股集團有限公司

主席、行政總裁兼執行董事

吳麗明

香港，2024年12月24日

股東特別大會通告

香港總辦事處及主要營業地點：

香港：

九龍尖沙咀

漆咸道南17-19號

帝后廣場21樓

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

附註：

- a. 大會上的所有決議案均將以按股數投票表決的方式表決(除主席做出決定，容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外)。投票結果將根據《GEM上市規則》在香港聯合交易所有限公司及本公司的網站公佈。
- b. 凡有權出席上述通告召開的大會並於會上投票的股東，均有權委派一位或多位代表代其出席大會，並在本公司組織章程細則條文的規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派超過一位代表，則該委任文件須註明所委派的每位代表所代表的股份數目及類別。

如屬股份聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位該等聯名持有人出席大會，則在投票表決時，若排名優先的聯名持有人已投票(不論是親身或委派代表)，其他聯名持有人概無權投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關該等聯名持有人的排名次序決定。

- c. 適用於大會的代表委任表格連同本通告一併寄發。按照代表委任表格所印備的指示填妥及簽署的表格，連同據以簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署核證的副本，最遲須於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
- d. 為確定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於2025年1月13日(星期一)至2025年1月16日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。所有本公司股份過戶文件連同有關股票最遲須於2025年1月10日(星期五)下午4時30分前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，有關股份的持有人方合資格出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於本通告日期，執行董事為吳麗明先生、吳麗棠先生及吳麗寶先生，而獨立非執行董事為戴偉國先生、盧覺強工程師、劉志良先生及陸佩然女士。