

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之證券經紀、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所有名下之力豐(集團)有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、證券經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Leeport
LEEPORT (HOLDINGS) LIMITED
力豐(集團)有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：387)

- (1) 主要及關連交易
出售該物業；
- (2) 建議宣派特別股息；及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第13至14頁。獨立財務顧問信達函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議)載於本通函第15至28頁。

本公司謹訂於二零二四年六月二十六日(星期三)下午四時三十分(或緊隨將於同日舉行的股東週年大會或其任何續會結束後)假座香港新界葵涌大連排道152-160號金龍工業中心1座1樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下在可行情況下盡快按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將表格交回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)，且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	13
信達函件.....	15
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二四年六月二十六日(星期三)下午三時正假座香港新界葵涌大連排道152-160號金龍工業中心1座1樓舉行的股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	力豐(集團)有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：387)
「完成」	指	出售事項按照買賣協議之條款及條件完成
「代價」	指	53,000,000港元，即買方就出售事項應付賣方之代價
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，為就出售事項向獨立股東提供意見而告成立

釋 義

「獨立財務顧問」或「信達」	指	信達國際融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行之交易或宣派特別股息中並無重大權益之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方及其最終實益擁有人
「J AND LEM」	指	J AND LEM Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，其由買方全資擁有
「最後實際可行日期」	指	二零二四年五月三十一日，即本通函付印前為確定若干載入本通函之資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Peak Power」	指	Peak Power Technology Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港大潭水塘道88號陽明山莊涵碧苑11座2樓67室及車房四樓停車場入口三173號車位之物業
「買方」	指	李修良先生，為執行董事、本集團行政總裁兼董事會主席

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該物業訂立日期為二零二四年五月十日之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供考慮及酌情批准買賣協議項下擬進行之交易及特別股息
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別股息」	指	本公司將向股東宣派及支付每股0.1港元的特別現金股息，惟須待獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案及完成後方可作實
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	如估值報告所述，估值師於二零二四年三月三十一日對該物業進行的估值
「估值報告」	指	本通函附錄二所載估值師就估值出具的估值報告
「估值師」	指	獨立合資格估值師仲量聯行有限公司
「賣方」	指	力豐機械有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

Leeport
LLEPORT (HOLDINGS) LIMITED
力豐(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：387)

執行董事：

李修良(主席)

陳正煊

潘耀明

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

ZAVATTI Salvatore

黃達昌

葛友勤

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌

大連排道152-160號

金龍工業中心

1座1樓

敬啟者：

- (1) 主要及關連交易
出售該物業；
- (2) 建議宣派特別股息；及
- (3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年五月十日的公佈，內容有關董事會宣佈賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，代價為53,000,000港元。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 有關出售事項更多詳情；
- (ii) 建議宣派特別股息；
- (iii) 獨立董事委員會有關出售事項的推薦意見；
- (iv) 獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；
- (v) 上市規則規定的其他資料；及
- (vi) 召開股東特別大會的通告。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二四年五月十日

訂約方

- (i) 賣方
- (ii) 買方

標的事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，該物業位於香港大潭水塘道88號陽明山莊涵碧苑11座2樓67室及車房四樓停車場入口三173號車位。該物業包括一個作住宅用途的住宅單位及一個停車位，可銷售面積約2,087平方呎。該物業目前由買方用作員工宿舍，作住宅用途。

董事會函件

代價及付款條款

代價為53,000,000港元，須由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 買方於簽訂買賣協議前已向賣方支付10,000,000港元(即代價約18.9%)作為按金；及
- (ii) 買方應於完成(預定將於二零二四年七月十五日或之前作實)時向賣方支付餘額43,000,000港元(即代價約81.1%)。

代價乃由賣方及買方按一般商業條款並經公平磋商後釐定，並經參考估值師於二零二四年三月三十一日對該物業作出之公平市場估值53,000,000港元。

為釐定公平合理的代價，本公司委聘估值師進行估值。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其知悉估值師與本集團、買方或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人間之任何關係或利益，並無可能被合理視為與估值師之獨立性有關。除就估值應付估值師之一般專業費用外，概無任何安排將使估值師從本公司、買方或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人收取任何費用或利益，且其知悉並無會影響彼等獨立性之情況存在或發生變化。估值師已向本公司確認其獨立性。因此，董事認為估值師具備資格獨立執行估值。

本通函附錄二所載估值報告乃於區建強先生的監督下編製。董事已評估估值師之資格、經驗及往績紀錄，認為估值師之評估諮詢服務部資深董事區建強先生(為合資格產業測量師，於香港物業估值方面擁有超過30年經驗)具備資格、經驗及能力進行估值。

董事會函件

如估值報告所載，估值乃根據香港測量師學會頒佈之評估準則(2020年版)及國際評估準則委員會(「國際評估準則委員會」)發佈之國際評估準則編製。估值乃根據國際評估準則委員會所界定之市場價值為基準。

如估值報告所載，已作出之主要假設主要包括(i)概無就該物業所作之任何押記、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；(ii)賣方於市場上出售該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響該物業的價值而獲益；及(iii)該物業並無附帶可影響該物業的價值之繁重產權負擔、限制及支出。根據彼等的經驗及知識，該等主要假設普遍於市場物業估值中採用，並被認為屬適當及必要，故董事認為，採用該等主要假設屬公平合理。

估值師於進行估值時採用直接比較法，即將該物業直接與近期成交的其他可資比較物業進行比較之估值方法。董事獲悉，由於香港物業市場的可資比較物業之絕大多數數據屬公開可得，故就對香港大多數形式之物業進行估值而言，採納直接比較法被視為最適當之估值方法，原因為其會提供更客觀結果。如估值報告所載，可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與該物業類似之次級市場，並須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響該物業所得之價格或租金。於採用直接比較法時，估值師考慮了陽明山莊的可資比較物業之近期銷售交易。

董事已審閱估值師所提述之甄選標準及可資比較物業。選擇該等可資比較物業乃由於彼等與該物業具有相同的配置(即一套公寓及一個停車位)，以及具備相似的面積、用途及狀況。董事注意到，該等可資比較物業最近於二零二三年及二零二四年銷售，且屬該物業所在的同一私人屋苑。綜上所述，董事認為甄選標準屬適當。董事亦獲悉，於選擇可資比較物業後，估值師已考慮該物業與該等可資比較物業於交易日期、樓層、配置、朝向方面之不同特質以及其他相關因素，然後審慎地權衡各物業所有相關優劣點，以對該物業之可售單價作出公平比較。因此，董事認為，該等可資比較物業為具有代表性、公平且客觀之比較。

董事會函件

綜上所述，經審閱估值報告，董事相信估值為釐定代價的合適參照。因此，代價釐定為53,000,000港元，相當於每平方呎25,395港元的單價。董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

完成

完成須待出售事項經獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。完成預期將於二零二四年七月十五日或之前作實。

有關本公司及賣方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本集團之主要業務包括於香港、中國及東南亞分銷及維修多種用於製造業之機床、金屬鈹金機械、電子設備、精密測量儀器、切削工具、專業工具及其他設備。

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關買方之資料

買方為執行董事、本集團行政總裁兼董事會主席。

進行出售事項之理由及裨益

董事會已評估物業市場及審閱本集團的香港物業組合。考慮到香港物業市場前景不明朗，且經計及本集團目前的財務狀況，董事認為出售事項為本集團提供有利機會。

賣方於二零零二年以代價12,000,000港元購置該物業。通過出售該物業，本集團將能變現且確保得到該物業隨時間推移所獲得的增值。出售事項將為本集團產生額外營運資金，降低本公司負債及財務成本，並讓本集團可調配更多資源於現有的其他業務。

於完成後，(i)本集團的淨資產負債比率預期將由二零二三年十二月三十一日約28.7%下降至約23.7%；及(ii)考慮到所得款項淨額中約29,612,000港元將用作本集團的一般營運資金(詳情載於下文)，從而將在同等程度上減少銀行借款需求，故預期財務成本將減少約868,000港元。

董事會函件

由於該物業目前由本集團用作住宅用途，作為員工福利，出售事項亦將使本集團削減因提供上述福利而產生的持續開支。據本公司年度報告所披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度，向買方提供的津貼及福利為1,747,000港元，其中約830,000港元為該物業的應課差餉租值，而約109,000港元為向買方提供該物業作為員工宿舍所產生的雜項開支。本公司就該物業向買方提供的上述津貼及福利將於出售事項後撤銷。此外，於完成後，本公司將能向其股東回報每股0.1港元的特別股息。

買賣協議之條款經賣方與買方公平磋商而釐定。基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問之意見後於本通函所載獨立董事委員會函件內單獨提供其意見)認為，買賣協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並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之擬定用途

本公司於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合賬目所載該物業之賬面值為53,000,000港元。緊隨完成後，本公司將不再擁有該物業的任何權益，且該物業的價值將不再在本公司經審核綜合賬目中入賬。

經由核數師審閱及確認，按代價53,000,000港元減該物業於二零二三年十二月三十一日之賬面值(未計及任何相關開支)計算，董事預期不會自出售事項確認任何收益或虧損。估計出售事項所得款項淨額(經扣除專業費用及附帶開支)將為約52,620,000港元。

本公司擬按以下方式使用出售事項所得款項淨額：

- (i) 約29,612,000港元，佔所得款項淨額約56.3%，將用作本集團的一般營運資金；及
- (ii) 約23,008,000港元，佔所得款項淨額約43.7%，將用作派發特別股息予股東。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團擁有須於一年內償還的銀行定期貸款約91.8百萬港元。該等貸款均屬於循環貸款，已與銀行續展，毋須永久還款。考慮到該等循環性質的貸款及銀行提供的額外未動用貸款融資，董事會認為宣派特別股息(而非將出售事項的全部所得款項僅用作一般營運資金)對股東更為有利，原因是此將為股東帶來即時回報。

建議宣派特別股息

董事會擬宣派每股0.1港元的特別股息，合共約23,008,000港元。派發特別股息須待完成後方可作實，而完成須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過相關普通決議案後方可作實。

特別股息(如派付)預計將於二零二四年七月三十一日(星期三)派付予於記錄日期二零二四年七月五日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的所有股東。為符合資格獲派特別股息，所有過戶文件及隨附的股票最遲須於二零二四年七月二日(星期二)下午四時三十分前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，以辦理股份過戶登記手續。預期享有特別股息的股份的最後交易日將為二零二四年六月二十七日(星期四)。

特別股息將從出售事項所得款項中支付。特別股息將允許股東立即變現所持本公司股份的部份價值。

倘獨立股東於股東特別大會上不通過批准買賣協議的普通決議案，或倘完成因任何原因未能實行，則不會向股東派付特別股息。因此，本公司股東及潛在投資者在買賣股份時應謹慎行事。

上市規則之涵義

買方為執行董事、本集團行政總裁兼董事會主席。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

此外，由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司的主要出售事項，並須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於買方被認為於買賣協議及其項下擬進行的交易以及建議宣派特別股息中擁有重大權益，彼已就相關董事會決議案放棄投票。除買方外，概無董事於買賣協議及其項下擬進行的交易或建議宣派特別股息中擁有任何重大權益並已就相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二四年六月二十六日(星期三)下午四時三十分(或緊隨將於同日舉行的股東週年大會或其任何續會結束後)假座香港新界葵涌大連排道152-160號金龍工業中心1座1樓舉行股東特別大會，以就(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)建議宣派特別股息取得獨立股東批准。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格及回執。

任何參與買賣協議或在買賣協議中擁有權益的股東須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易，以及建議宣派特別股息的相關普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，買方於合共171,205,982股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總額約74.41%)，其中(i) 25,176,000股股份由彼直接持有；(ii) 1,500,000股股份透過J AND LEM持有；及(iii) 144,529,982股股份由Peak Power以其作為李氏家族單位信託之受託人身份持有，其為李氏家族單位信託所發行之單位持有人之利益持有該等股份。因此，買方、J AND LEM及Peak Power須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行的交易，以及建議宣派特別股息之決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除買方、J AND LEM及Peak Power外，概無股東或彼等各自的聯繫人於買賣協議及其項下擬進行的交易或建議宣派特別股息擁有任何重大權益而須於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行的交易，以及建議宣派特別股息之決議案放棄投票。

股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。如欲指派受委代表出席股東特別大會者，請按照代表委任表格上印列之指示將代表委任表格填妥及交回。上述文件須按文件上印列之指示盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(不包括屬公眾假期日子的任何時間)前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，方為有效。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請填妥及交回代表委任表格及回執。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會(或休會後的任何續會)，並於會上投票。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(即ZAVATTI Salvatore先生、黃達昌先生及葛友勤先生)組成，成立目的為就出售事項是否合理及公平向獨立股東提供意見。本公司委任獨立財務顧問信達國際融資有限公司就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。因此，務請閣下垂注載於本通函第13至14頁之獨立董事委員會函件(當中載有致獨立股東之獨立董事委員會建議)，以及載於本通函第15至28頁之獨立財務顧問函件(當中載有致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問建議)。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，其考慮獨立財務顧問之建議後提供之意見載於獨立董事委員會函件)認為，儘管出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但買賣協議之條款按一般商業條款訂立，公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准買賣協議及其項下擬進行的交易之決議案。

股東特別大會以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條，除大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東特別大會上，所有表決將以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司之組織章程細則要求就於股東特別大會上提呈的每項及各項決議案以投票方式表決。本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定之方式，於股東特別大會後就以投票方式進行表決之結果刊發公告。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
力豐(集團)有限公司
執行董事兼公司秘書
陳正煊
謹啟

二零二四年六月三日

以下為獨立董事委員會之函件全文，以供載入本通函。

Leeport
LEEPORT (HOLDINGS) LIMITED
力豐(集團)有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：387)

敬啟者：

(1) 主要及關連交易
出售該物業；及
(2) 建議宣派特別股息

吾等謹此提述日期為二零二四年六月三日之通函(「該通函」)，本函件為該通函之一部份。除文義另有所指外，該通函所界定詞語在本函件內應具相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會以考慮出售事項，並根據吾等意見，就出售事項是否於本集團之日常及一般業務過程中訂立、按一般商業條款訂立、屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

信達國際融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項及其項下擬進行之交易之公平性及合理性，以及出售事項及其項下擬進行之交易是否於本集團之日常及一般業務過程中訂立、按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。

謹請閣下注意收錄於該通函第4至12頁載有(其中包括)有關出售事項之資料的董事會函件，以及收錄於該通函第15至28頁由獨立財務顧問發出載有其對出售事項之意見函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經計及進行出售事項之理由及裨益，以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為，儘管出售事項並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立，其乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售事項。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

ZAVATTI Salvatore 先生
獨立非執行董事

黃達昌 先生
獨立非執行董事
謹啟

葛友勤 先生
獨立非執行董事

二零二四年六月三日

信達函件

以下為信達國際融資有限公司編製之函件全文，載述其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。

敬啟者：

主要及關連交易 出售該物業

緒言

茲提述吾等就出售事項獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年六月三日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二四年五月十日之公告，於二零二四年五月十日(交易時段後)，賣方(貴公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，代價為53,000,000港元。

買方為李修良先生，彼為執行董事、 貴集團行政總裁兼董事會主席。因此，根據上市規則第14A章，李修良先生為 貴公司之關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易。

此外，由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下 貴公司的主要出售事項，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成,即ZAVATTI Salvatore先生、黃達昌先生及葛友勤先生)已告成立,以就出售事項是否合理公平向獨立股東提供意見。吾等(信達國際融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問,以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

截至最後實際可行日期,吾等與 貴公司或其任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人並無任何關連,吾等亦並不知悉任何第13.84條所載會合理被視為與吾等擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性相關的情況。因此,吾等被視為適合就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年,吾等並無擔任 貴公司之任何財務顧問。除就目前獲委任為獨立財務顧問而向吾等支付或應付之一般專業費用外,並無任何安排令吾等已經或將會從 貴公司、其附屬公司或其各自之控股股東收取任何可合理地被視為與吾等之獨立性有關之費用或利益。因此,吾等認為吾等屬獨立人士,可就出售事項擔任獨立財務顧問。

吾等意見之依據

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時,吾等已審閱(包括但不限於)(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度 貴公司之二零二二年度報告(「二零二二年年報」)、(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴公司之二零二三年年度報告(「二零二三年年報」)、(iii)買賣協議、(iv) 貴公司日期為二零二四年五月十日之公告,內容有關出售事項及建議宣派特別股息、(v)由獨立合資格估值師仲量聯行有限公司(「估值師」)就該物業截至二零二四年三月三十一日之市值發出之該物業估值報告(「估值報告」)及(vi)通函所載之其他資料。

信 達 函 件

吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事及貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述及管理層向吾等提供之所有資料及聲明(彼等個別及共同對此負責)於提供或作出時在所有方面均屬真實、準確及完整，亦無誤導或欺詐成分，且截至最後實際可行日期仍然如此，而倘吾等之意見於最後實際可行日期之後有任何重大變動，貴公司將盡快通知獨立股東。

吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見、期望及意向之所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函(包括本函件)所載之任何聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料有所隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或向吾等提供之董事表達之意見之合理性。

董事對所披露資料的準確性共個及個別承擔全部責任，且經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實，致使本函件所載之任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦無對貴集團之業務、財務狀況或未來前景進行任何獨立調查。

考 慮 之 主 要 因 素

就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款及條件編製吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

有 關 貴 集 團、賣 方 及 買 方 之 背 景 資 料

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。貴集團之主要業務包括於香港、中國及東南亞分銷及維修多種用於製造業之機床、金屬鈹金機械、電子設備、精密測量儀器、切削工具、專業工具及其他設備。

信 達 函 件

賣方(力豐機械有限公司)為一間於香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方(李修良先生)為執行董事、 貴集團行政總裁兼董事會主席。

下表概述 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)之財務資料，乃分別摘錄自於二零二三年四月二十八日刊發之二零二二年年報及於二零二四年四月二十九日刊發之二零二三年年報：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元
收益	701,552	874,011
銷貨成本	(542,687)	(740,806)
毛利	158,865	133,205
本年度溢利	<u>11,754</u>	<u>8,188</u>
	於十二月三十一日	
	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元
資產總值	820,783	997,527
—非流動資產	464,369	472,963
—流動資產	<u>356,414</u>	<u>524,564</u>
負債總額	342,641	527,637
—非流動負債	30,249	31,506
—流動負債	<u>312,392</u>	<u>496,131</u>
流動資產淨值	<u>44,022</u>	<u>28,433</u>
資產淨值	<u>478,142</u>	<u>469,890</u>

信 達 函 件

根據二零二三年年報，截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團總收益約為701.6百萬港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約874.0百萬港元減少約19.7%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團毛利約為158.9百萬港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約133.2百萬港元增加約25.7百萬港元或19.3%。同比收益增長與毛利率變動呈截然不同的走勢乃由於若干新業務轉為佣金收入模式，即僅將淨收入確認為收益。

貴集團本年度溢利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約8.2百萬港元增加約3.6百萬港元或43.9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約11.8百萬港元。本年度溢利增加乃主要由於上述毛利增加約25.7百萬港元，部分被截至二零二三年十二月三十一日止年度分佔聯營公司除稅後虧損約15.9百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度分佔聯營公司除稅後溢利約為3.9百萬港元)所抵銷。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之流動資產約為356.4百萬港元，而於二零二二年十二月三十一日之流動資產約為524.6百萬港元。貴集團流動資產減少約168.2百萬港元乃主要由於i)應收賬款及應收票據減少約53.9百萬港元；ii)其他應收款項、預付款項及按金減少約61.2百萬港元；及iii)現金及現金等價物減少約33.6百萬港元。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之非流動資產約為464.4百萬港元，而貴集團於二零二二年十二月三十一日之非流動資產約為473.0百萬港元。非流動資產減少約8.6百萬港元乃主要由於i)收購金融資產之預付款項減少約42.1百萬港元；ii)於聯營公司之投資減少約15.2百萬港元；及iii)使用權資產減少約7.1百萬港元，部分被i)按公允價值計入損益之金融資產增加約48.8百萬港元；及ii)遞延所得稅資產增加約5.7百萬港元所抵銷。

信 達 函 件

因此，貴集團於二零二三年十二月三十一日之資產總值約為820.8百萬港元，較二零二二年十二月三十一日之資產總值約997.5百萬港元減少約176.7百萬港元或17.7%。資產總值減少乃主要由於上述原因導致流動及非流動資產減少。

貴集團之負債總額由二零二二年十二月三十一日約527.6百萬港元減少至二零二三年十二月三十一日約342.6百萬港元。負債總額減少約185.0百萬港元乃主要由於流動負債減少約183.7百萬港元，主要由以下各項所致：i)應付賬款及應付票據減少約84.9百萬港元；ii)借貸減少約59.8百萬港元；iii)其他應付款項、應計款項及合約負債減少約27.0百萬港元；及iv)應付股息減少約18.4百萬港元。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之資產淨值約為478.1百萬港元，較二零二二年十二月三十一日約469.9百萬港元稍增約1.7%。

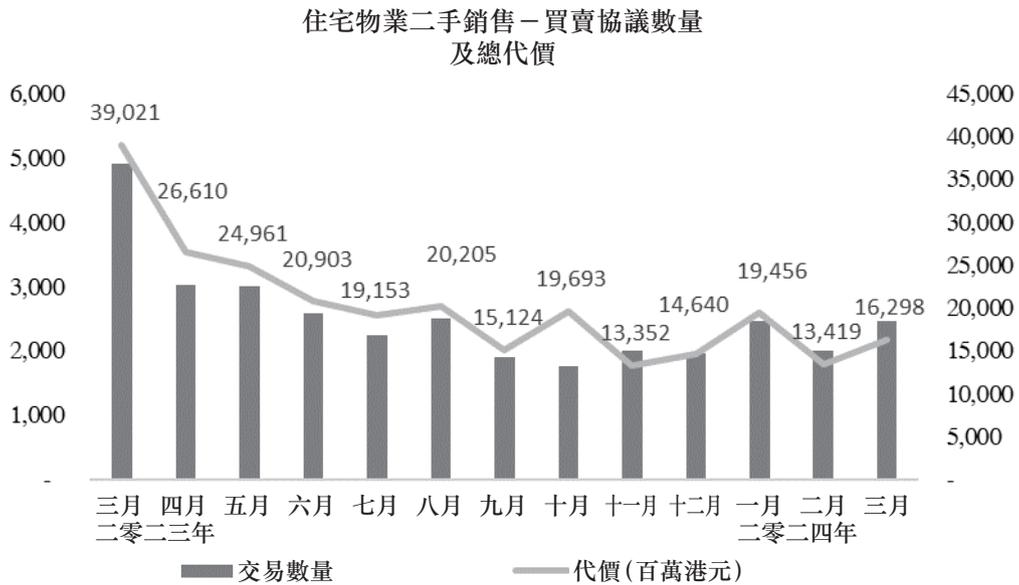
該物業之背景資料

截至最後實際可行日期及緊接完成前，該物業由賣方全資擁有。該物業之詳情載列如下：

地址	用途	該物業住宅單位之概約可銷售面積
香港大潭水塘道88號陽明山莊涵碧苑11座2樓67室及車房四樓停車場入口三173號車位	該物業由貴集團用作員工宿舍，作住宅用途	約2,087平方呎

進行出售事項之理由及裨益

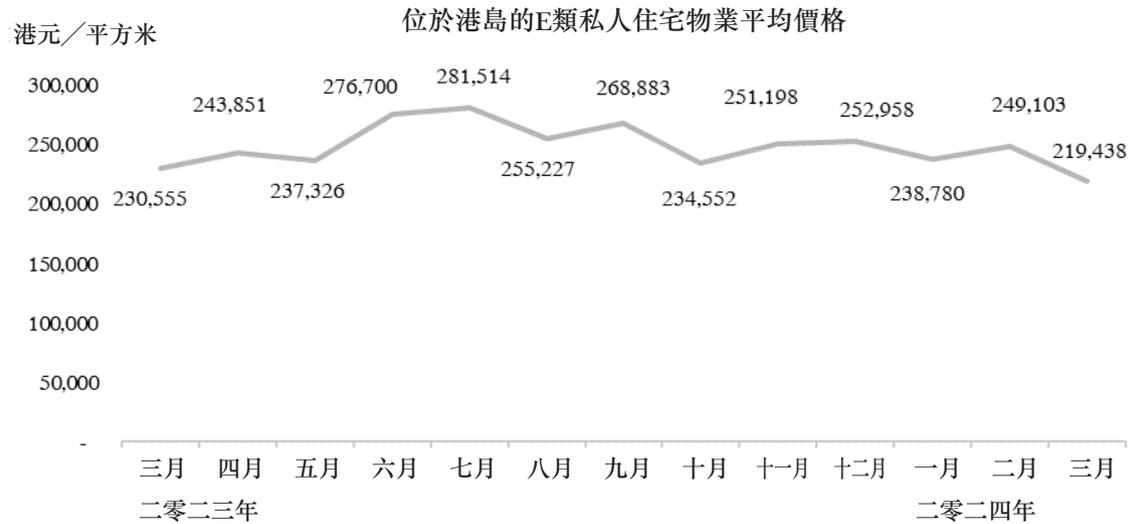
近期香港住宅物業市場變得不穩定，總成交量及總代價普遍呈下降趨勢。參照土地註冊處公佈的近期住宅物業二手銷售成交量及總代價，成交量由二零二三年三月的4,903宗大幅減少約49.6%至二零二四年三月的2,472宗，而總代價則由二零二三年三月的390.21億港元大幅減少約58.2%至二零二四年三月的162.98億港元。下圖載列二零二三年三月至二零二四年三月期間住宅物業二手銷售的買賣協議數量及總代價：



資料來源：香港特別行政區政府土地註冊處

信 達 函 件

此外，港島(該物業所在地區)面積較大的住宅物業定價一直波動，自二零二三年七月以來一直呈下降趨勢。就樓面面積而言，差餉物業估價署將私人住宅物業細分為五類，其中實用面積為160平方米或以上的私人住宅單位列為E類。該物業的實用面積約為2,087平方呎，相當於約194平方米。因此，該物業列為E類。根據差餉物業估價署公佈的最新統計數據，位於港島的E類私人住宅物業平均價格由二零二三年七月每平方米約281,514港元逐步下跌至二零二四年三月每平方米約219,438港元，跌幅約為22.1%。下圖載列二零二三年三月至二零二四年三月期間位於港島的E類私人住宅物業平均價格：



附註：二零二四年一月至二零二四年三月的數字為臨時數字

資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署

鑒於上述之近期物業市場波動情況，吾等贊同董事之意見，即出售 貴集團部分物業以降低 貴集團自有物業的物業價格可能下跌之風險。

信 達 函 件

誠如董事會函件所述，約29.6百萬港元，佔出售事項所得款項淨額約56.3%，將用作 貴集團的一般營運資金。董事認為，出售事項將予產生之所得款項可令 貴集團增強其業務營運之營運資金狀況。於二零二三年十二月三十一日， 貴集團之流動資產淨值及流動比率分別約為44.0百萬港元及1.14倍。於完成後，預期 貴集團之流動資產淨值將增加約29.6百萬港元，而 貴集團之流動比率將由約1.14倍增加至約1.24倍。因此， 貴集團於完成後經營活動之流動資金將會增加。據董事告知， 貴集團亦擬將所得款項淨額用作 貴集團的一般營運資金，包括償還 貴集團若干未償還借貸。根據二零二三年年報，截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團之融資支出約為13.8百萬港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約9.6百萬港元增加約43.8%，而融資支出增加乃主要由於二零二三年市場利率大幅上漲(如二零二三年年報所述)。經考慮 貴集團於償還借貸後預期債務水平下降，吾等贊同董事之意見，即出售事項將為 貴集團產生額外營運資金，降低 貴公司負債及財務成本，並讓 貴集團可調配更多資源於現有的其他業務。

此外，誠如董事會函件所述，23.0百萬港元，佔所得款項淨額約43.7%，將用作向股東宣派特別股息(即根據於通函日期 貴公司已發行股份總數宣派每股0.1港元之特別股息)。據董事告知，該物業目前由 貴集團用作員工宿舍，作住宅用途，而出售事項亦將使 貴集團削減因提供上述福利而產生的持續開支。此外，根據二零二三年年報， 貴集團擁有須於一年內償還的定期貸款約91.8百萬港元。誠如董事會函件所述，該等定期貸款屬於循環貸款，已與銀行續展，毋須永久還款。因此，整體而言，預計並無償還該等貸款的即時營運資金需要。考慮到(i)出售事項不會對 貴集團的財務表現造成不利影響；及(ii)上述循環性質的貸款及銀行提供的額外未動用貸款融資(如董事會函件所述)，吾等認為 貴集團透過特別股息分派出售事項所得款項淨額之若干部分屬適當，原因是此將使股東能夠自其所持 貴公司股權中變現價值，並自出售事項及建議宣派特別股息(而非將出售事項的全部所得款項僅用作一般營運資金)中獲得現金回報。

鑒於上文所述，吾等贊同董事之意見，即儘管出售事項及建議宣派特別股息並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但符合 貴公司及其股東的整體利益。

買賣協議之主要條款

於二零二四年五月十日(交易時段後)，賣方(貴公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，代價為53,000,000港元。

有關買賣協議之主要條款及其項下擬進行之交易之進一步詳情，請參閱董事會函件「買賣協議」一節。

買賣協議項下之代價

背景資料

根據買賣協議，買方就出售事項應付予賣方之代價為53,000,000港元。誠如董事會函件所述，代價乃經賣方及買方公平磋商，並經參考獨立合資格估值師於二零二四年三月三十一日將該物業與近期成交的其他可資比較物業進行比較而對該物業作出之估值53,000,000港元後得出。

估值報告

a) 估值師

據吾等了解，區建強先生(「區先生」)及陳文浩先生(「陳先生」)為估值報告之簽署人。區先生及陳先生分別為估值師之資深董事及高級經理。區先生及陳先生為註冊專業測量師及香港測量師學會會員。區先生亦為英國皇家特許測量師學會會員。區先生及陳先生分別於香港物業估值範疇擁有逾30年及6年經驗。吾等亦已取得有關估值師在其他物業估值方面之過往記錄資料，並知悉估值師為一家資深的物業估值師，曾為在(其中包括)香港擁有物業權益的上市公司完成大量委聘工作。因此，吾等認為估值師、區先生及陳先生在進行物業估值及就該物業之估值提供可靠意見方面具備所需之資格、經驗及能力。

信 達 函 件

吾等已向估值師查詢其是否獨立於 貴集團及買賣協議之訂約方，並獲悉估值師為 貴集團及其關連人士之獨立第三方。估值師亦向吾等確認，其並不知悉其本身與 貴集團或任何其他各方之間存在任何會合理地被視為影響其作為 貴公司獨立估值師之獨立性之關係或利益。估值師向吾等確認，除就其獲委聘進行估值而應向其支付之一般專業費用外，其與 貴公司並無其他委聘關係。

此外，吾等亦已審閱估值師之委聘書條款，並知悉工作範圍就估值師形成所需提供之意見而言屬適合。工作範圍不受限制，可能會對估值師在估值報告中提供之保證之程度造成不利影響。

b) 估值標準及依據

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論了報告乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會評估準則(2020年版)」、國際評估準則委員會(「國際評估準則委員會」)頒佈的「國際評估準則」以及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的「RICS評估—全球標準」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律，以及上市規則第五章所載之規定。

估值乃根據國際評估準則委員會所定義之以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納之「市值」基準進行，載列為：「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額」。由於吾等並不知悉任何異常事項，致使吾等認為估值報告按不合理基準編製，故吾等認為估值公平地代表該物業的市值，並為吾等進一步評估出售事項之代價構成公平合理基準。

c) 估值方法及假設

吾等已審閱該物業之估值報告，並與估值師討論了得出該物業於二零二四年三月三十一日之估值時所採用之方法、基準及假設。

誠如該物業之估值報告所述，估值師於該物業估值過程中採用直接比較法，即將物業直接與近期成交的其他可資比較物業進行比較。此方法被普遍認為是對具有現成市場價格資料之此類自用住宅物業進行估值之公認估值方法，且此方法與得出該物業估值之一般市場慣例一致。

信 達 函 件

吾等就估值師進行估值時所採用之方法、基準及假設之公平性、合理性及完整性進行之評估工作載列如下：

吾等已審閱該物業之估值報告，並與估值師討論了得出該物業市值所採用之方法以及所使用之基準及假設。在吾等與估值師討論之過程中，吾等知悉估值師採用直接比較法，並參考相關市場現成之可資比較銷售交易。所採用之直接比較法包含市場參數，直接且被廣泛接受，因此被認為是就該物業進行估值最合適之方法。根據估值師，(i)已考慮但未採用收入法，原因是該物業由業主佔用，不受租賃約束；及(ii)由於存在市場可資比較物業，故未考慮成本法。

吾等已審閱可資比較物業清單，並知悉可資比較物業之選擇乃基於以下標準：(i)位於陽明山莊之成交物業；(ii)實用面積超過1,500平方呎；及(iii)於二零二三年五月底至估值日期間發生之交易。吾等與估值師討論了該等標準，並認為該等標準屬公平合理，原因是可資比較物業在位置、面積及近期市場活動方面與該物業相似。以實用面積計算，所採用可資比較物業之單位價格介乎每平方呎24,519港元至每平方呎31,666港元。估值師按實用面積釐定該物業之單位價格為每平方呎25,395港元，此價格為可資比較物業之實用面積單位價格範圍內。據吾等所知，估值師就該物業之市值採用該等可資比較物業時，考慮到交易時間、樓層、面積及樓齡之差異，作出了一定調整。吾等與估值師討論了調整之理由及方法，並認為調整符合市場慣例。

經過與估值師討論，吾等知悉可資比較物業之數據及資料大部分源自估值師訂閱之線上物業數據庫。據估值師確認，該等可資比較物業為據估值師所深知之詳盡清單。因此，吾等認為，該物業的估值中採用之可資比較物業之選擇屬公平合理。

估值師就該物業之估值報告所作出之假設詳情載於通函附錄二。吾等已與管理層及估值師討論，並審閱所作出之關鍵假設，吾等並不知悉任何事項會致使吾等對就該物業進行估值時所採用之主要基準及假設之公平性及合理性存疑。

基於上述已進行之工作，吾等認為估值師所採用之方法、基準及假設符合市場慣例，就確定該物業市值而言屬合理。

信 達 函 件

鑒於(i)吾等對估值師及估值報告進行之工作；及(ii)出售事項之代價乃由賣方及買方按一般商業條款，經公平磋商，並經參考估值師對該物業之市值作出之評估後釐定，吾等認為出售事項之代價按一般商業條款釐定，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

出售事項之財務影響及建議宣派特別股息

誠如董事會函件所述，於完成後，該物業將由買方直接持有，且不會於 貴集團綜合財務報表中確認。

出售事項及建議宣派特別股息對 貴集團之盈利、營運資金及資產淨值之財務影響載列如下。然而，務請注意，以下分析僅供說明之用，並不代表 貴集團於完成後之財務狀況。

對資產淨值及流動資金之影響

於完成後，預期 貴集團之流動資產將增加29.6百萬港元，乃按出售事項所得款項淨額扣除建議宣派特別股息金額計算得出。鑒於該物業將不再由 貴集團持有，預期 貴集團之非流動資產將減少53.0百萬港元，即該物業於二零二三年十二月三十一日之賬面淨值。因此，預期 貴集團之資產淨值將減少約23.4百萬港元。

於二零二三年十二月三十一日， 貴集團之流動資產淨值及流動比率分別約為44.0百萬港元及1.14倍。於完成後，預期 貴集團之流動資產淨值將增加約29.6百萬港元，而 貴集團之流動比率將由約1.14倍增加至約1.24倍。因此， 貴集團於完成後經營活動之流動資金將會增加。

然而，將由 貴集團確認之出售事項及建議宣派特別股息之實際影響將視乎 貴集團於完成後之當時財務狀況而定。

對營運資金之影響

預期 貴集團之營運資金將增加29.6百萬港元，即出售事項所得款項淨額扣除建議宣派特別股息金額後之金額。

信 達 函 件

對盈利之影響

誠如董事會函件所述，貴集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合賬目所載該物業之賬面值為53.0百萬港元，相當於代價。因此，預期完成後不會對貴集團之盈利造成影響。

鑒於上文所述，尤其是出售事項將對貴集團之流動資金及營運資金產生正面影響，吾等贊同董事之意見，即出售事項不會對貴集團造成重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等贊同董事之意見，即買賣協議之條款及條件及其項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

力豐(集團)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
信達國際融資有限公司
董事總經理
投資銀行部主管
蕭美琪
謹啟

二零二四年六月三日

蕭美琪女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及信達國際融資有限公司之負責人員，自二零一七年起可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業積逾12年經驗。

1. 債務聲明

千港元

即期：

無抵押銀行借款	8,304
有抵押銀行借款	141,923
信用證	3,477
銀行擔保	17,143
租賃負債	29

債務總額**170,876**

於二零二四年四月三十日(即確定本債務聲明資料的最近實際可行日期)，本集團的未償還借款總額約為150,227,000港元，其中包括(1)無抵押銀行借款約8,304,000港元；及(2)有抵押借款約141,923,000港元(其以本集團若干土地及樓宇、投資物業、受限制銀行存款及按公允價值計入損益的金融資產作抵押)。

於二零二四年四月三十日，本集團就若干物業的租賃合約而承擔租賃負債總額約29,000港元。

除租賃負債外，上文所披露的全部負債均以公司擔保作抵押。

除上文所述或本文另有披露者外，且除日常業務過程中的集團內部負債、正常應付賬款以及其他應付款項及應計款項外，本集團於二零二四年四月三十日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，或任何其他定期貸款、其他借款或借款性質的債務，包括銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或押記、其他重大或然負債或未償還擔保。

2. 本集團之財務及貿易前景

中國政府已設定二零二四年國內生產總值增長5%的目標，重點刺激新能源汽車及電子產品等國內消費。擴大新能源汽車消費的策略包括於農村地區開發更多用戶，以及於公共運輸業以電動車替代燃油車。製造業的外資限制政策將會放寬。政府亦推動以綠色產品替代舊家電。所有上述措施預期將於二零二四年重新激活製造業。

中國製造的電動車、鋰離子電池及光伏產品被稱為「新三樣」，是出口增長最快的產品。該等產業產值巨大，增長迅速。本集團致力進一步探索該等產業的商機。此外，過去一年，本公司推出了多款新產品，有效擴大了產品組合及市場覆蓋範圍。展望未來，我們致力持續推出各種用途的新產品，旨在緊貼中國市場製造技術的進步。我們的重點仍然是保持競爭力並適應中國製造業不斷發展的格局。

近期中美關係出現改善跡象。二零二四年初，中國的出口價值表現良好。儘管俄烏戰爭及以巴戰爭等地緣政治衝突可能會導致全球經濟不穩定，但我們相信中國經濟將超越二零二三年的表現。憑藉此樂觀前景，我們有信心本集團於二零二四年的業務表現將勝於二零二三年。

3. 營運資金充足性

經審慎周詳考慮後，董事認為，經計及本集團的內部資源、可用信貸融資及現有銀行融資到期時成功重續後，本集團將擁有充足的營運資金滿足目前需求及自本通函刊發之日起計至少12個月的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 估值報告對賬

下表載列(i)該物業於二零二三年十二月三十一日的經審核賬面淨值與該物業於二零二四年三月三十一日的未經審核賬面淨值的對賬；及(ii)於二零二四年三月三十一日該物業未經審核賬面淨值與該物業估值的對賬：

	千港元
該物業於二零二三年十二月三十一日的賬面淨值(經審核)	53,000
二零二四年一月一日至二零二四年三月三十一日期間的 變動(未經審核)	
—折舊	<u>(260)</u>
該物業於二零二四年三月三十一日的賬面淨值(未經審核)	52,740
公允價值變動	<u>260</u>
該物業於二零二四年三月三十一日的估值	<u><u>53,000</u></u>

5. 重大不利變動

董事確認，自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核財務報表編製之日)起及截至最後實際可行日期，本集團的財務狀況或交易狀況並無重大不利變動。

以下為獨立物業估值師仲量聯行有限公司就該物業於二零二四年三月三十一日的市場價值所編製的意見函件全文及估值報告，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

有關：位於香港大潭水塘道88號陽明山莊涵碧苑11座2樓67室及車房四樓停車場入口三173號車位之物業估值

1.0 緒言

1.1 指示

吾等遵照閣下的指示，對位於香港大潭水塘道88號陽明山莊涵碧苑11座2樓67室及車房四樓停車場入口三173號車位(「該等物業」)之物業權益進行估值，並假設該等物業為空置擁有，以供閣下作公開披露用途。

吾等確認吾等已對該等物業進行外部視察，並作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零二四年三月三十一日(「估值日期」)的市場價值的意見。

吾等為外聘估值師，乃獨立於客戶及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體(統稱為「貴集團」)及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於貴集團、其關連人士或貴集團任何聯繫人之證券或資產中直接或間接擁有任何權益，吾等對參與各方並無偏見。

1.2 估值基準

除另有說明外，吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會評估準則(2020年版)」、國際評估準則委員會(「國際評估準則委員會」)頒佈的「國際評估準則」以及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的「RICS評估-全球標準」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關評估準則所界定之外聘估值師進行估值。

吾等對物業權益的估值乃根據國際評估準則委員會所定義之以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納之「市值」基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO9001:2015品質保證系統執行，而吾等之報告參考了吾等之一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製。

1.3 估值假設

吾等的估值乃假設業主於市場上出售該等物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響該等物業的價值而獲益。

吾等之報告並無就所評估該等物業所作之任何押記、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。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

1.4 資料來源

吾等亦已接納就業權詳情及所有其他相關事項給予吾等之意見。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。然而，倘其後證實有關物業權益之詳情不正確，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。吾等亦於土地註冊處進行查冊。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。然而，倘其後證實有關該等物業之詳情不正確，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

報告內所述之尺寸、量度及面積均是來自土地註冊處及差餉物業估價署獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證該等物業之樓面面積是否準確。吾等依賴客戶確認所提供之資料並無遺漏重要事實。吾等並未獲指示對吾等所獲提供之資料進行獨立核實工作。吾等之估值完全依賴所獲提供的資料之充足性及準確性及／或所作出之假設。

1.5 量度

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地慣例以及與 貴公司之協定，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，否則吾等不會有此作為，但吾等會參考註冊樓面平面圖(如有)。

1.6 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟已安排於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何租賃修訂未有載於吾等所獲的文件副本中。所有文件及租約僅作參考用途。

1.7 估值方法

吾等於估值過程中採用直接比較法。

直接比較法乃將物業直接與近期成交的其他可資比較物業進行比較之估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與物業類似之次級市場。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮物業之價格／租金。

1.8 物業視察

吾等已於二零二四年四月十一日視察該等物業的外部及周圍環境。該視察由仲量聯行有限公司評估諮詢服務部高級經理陳文浩先生於香港進行。吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該等物業覆蓋、遮蔽或不可達致之部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等無法對未視察部分之狀況提供意見或建議，而本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該等物業內任何設施進行測試。

吾等於視察時並未為核實樓面面積正確無誤而進行實地計量。報告所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等辦公室的推廣小冊子及向土地註冊處取得之文件副本所載資料，因此僅為約數以供參考。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業時或自建成以來是否曾使用任何有毒或有害物料，因此，吾等無法匯報該等物業在此方面並無風險。就吾等的估值而言，吾等已假設有關於調查將不會在任何重大程度上發現任何該等物質。

1.9 廠房及機器

吾等之估值一般包括構成建築設備安裝部分之所有廠房及機器。然而，吾等之估值並不包括完全為了佔用人之工業或商業工序用途而可能安裝之加工廠房、機器及設備，以及傢俱及裝飾、租戶的固定裝置及配件。

1.10 估值師

本估值報告由吾等的高級經理陳文浩先生(MHKIS & MRICS)及估值師Ivan Cheung先生在吾等的部門資深董事區建強先生(MHKIS, MRICS & RPS (GP))監督下編製。區建強先生為合資格產業測量師，並於香港擁有逾30年物業估值經驗。

吾等確認，區建強先生、陳文浩先生及Ivan Cheung先生能夠提供客觀持平的估值，並勝任進行此估值工作。

1.11 報告

本報告的全部或任何部分或其任何提述，概不得在其所示形式及文義未取得吾等書面批准前載入任何文件、通函或聲明。

最後按照吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告僅供力豐(集團)有限公司作所述用途，且概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
新界葵涌
金龍工業中心
1座1樓
力豐(集團)有限公司 台照

代表
仲量聯行有限公司

陳文浩
BA(Hons), MHKIS, MRICS
高級經理

區建強
BA(Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)
資深董事
牌照編號：E-181955
謹啟

二零二四年六月三日

2.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	截至二零二四年
			三月三十一日之 市值
香港大潭水塘道88號陽明山莊涵碧苑11座2樓67室及車房四樓停車場入口三173號車位(該等物業)	陽明山莊(「發展項目」)涵碧苑11座(「該大廈」)為20層高住宅大廈，用鋼筋混凝土興建，外牆鋪設紙皮石，於一九八九年落成。	誠如所告知，截至估值日期，該等物業由貴集團用作住宅用途。	53,000,000港元 (伍仟叁佰萬港元)
鄉郊建屋地段第1051號相等及不可分割之190,149等份之221份及其擴展部分	<p>該等物業包括該大廈2樓一個住宅單位，連發展項目中車房四樓停車場入口三之一個車位</p> <p>該等物業的住宅單位之實用面積約為2,087平方呎(193.89平方米)。</p> <p>該地段按賣地規約編號UB11574批租，年期為75年，由一九八一年十二月三日起續租75年。鄉郊建屋地段第1051號及其擴展部分每年應付地稅均為每年1,000港元。</p>		

附註：

- (1) 根據吾等於二零二四年四月十日的土地註冊處查冊記錄(「土地查冊記錄」)，該等物業的註冊擁有人為力豐機械有限公司。
- (2) 該等物業登記有下列重大產權負擔：
 - i. 日期為一九八九年十一月十三日的佔用許可證H137/89號，註冊摘要編號UB5078301。
 - ii. 日期為一九九一年十一月十三日之公契連圖則，註冊摘要編號UB5108303。
- (3) 吾等已分析二零二三年五月底至估值日期間成交且位於發展項目中的類似面積物業。吾等已選擇五項銷售的可資比較物業，以評估於估值日期的市場價值。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司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）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述之登記冊內之權益及短倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或短倉

董事		各自持有之股份數目			購股權	總權益	百分比
		個人權益	法團權益	其他權益			
李修良先生（「李先生」）	長倉	25,176,000股	1,500,000股 (附註(b))	144,529,982股 (附註(a))	無	171,205,982股	74.41%
陳正煊先生	長倉	1,104,000股	無	無	無	1,104,000股	0.48%
ZAVATTI Salvatore先生	長倉	110,000股	無	無	無	110,000股	0.05%

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，該等144,529,982股股份由Peak Power Technology Limited以其作為李氏家族單位信託之受託人身份持有，並為李氏家族單位信託所發行之單位持有人之利益持有。滙豐國際信託有限公司為LMT信託之受託人，而LMT信託之全權受益人為陳麗而女士（「陳女士」）及李先生之家族成員。上述李先生及陳女士被視作擁有權益之股份指同一批股份。陳女士被視為於由其丈夫李先生持有的所有權益中擁有權益。
- (b) 於最後實際可行日期，1,500,000股股份以J AND LEM（由李先生全資擁有）之名義登記。根據證券及期貨條例，李先生被視為於該等股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司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）之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)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或短倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益或短倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益或短倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或短倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員以外人士概無於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文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條存置的登記冊的權益或短倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約（於一年內屆滿或終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦概無尚待裁決或面臨威脅或被針對作出之任何重大訴訟或申索。

5. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大之協議(非日常業務過程中所訂合約)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司全資附屬公司威麟有限公司(「威麟」)與Femto S.à.r.l. (「Femto」)的其他投資者所訂立日期為二零二三年二月二十七日的注資協議，內容有關透過收購Femto最多2.5%的股權投資Femto，代價為5,000,000歐元。有關詳情分別於本公司日期為二零二二年八月三十日及二零二三年三月二日之公佈內披露；及
- (c) 本公司全資附屬公司威麟(作為賣方)與Femto Technologies S.p.A. (作為買方)所訂立日期為二零二二年八月十七日的買賣協議，內容有關以代價16,248,025歐元出售649,921股Prima Industrie S.p.A. 股份。有關詳情於本公司日期為二零二二年九月二十一日之通函內披露。

6. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

7. 董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃資產中之權益

自本公司最近期已刊發的經審核賬目編製日期起直至最後實際可行日期，除力豐機械有限公司(作為賣方)與李修良先生(作為買方)訂立的買賣協議(詳情於董事會函件中披露)外，概無董事或候選董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，並不存在任何董事擁有重大權益且對本集團之業務而言屬重要之合約或安排。

9. 專家及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
信達國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
仲量聯行有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就本通函的刊發及其各自所示形式及內容載入其各自函件及報告(視乎情況而定)並提述彼等名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期(即二零二三年十二月三十一日)以來，並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港新界葵涌大連排道152-160號金龍工業中心1座1樓。

- (c) 本公司之公司秘書為陳正煊先生。陳先生為英國特許公認會計師公會與香港會計師公會資深會員及英國特許公司治理公會之會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th floor, North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 本公司之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。
- (f) 本通函之中英文本如有歧義，一概以英文本為準。

11. 展示文件

以下文件之副本將由本通函日期起計14天在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司之投資者關係服務供應商網站(www.irasia.com)上公佈：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函第4至12頁所載董事會函件；
- (c) 本通函第13至14頁所載獨立董事委員會函件；
- (d) 本通函第15至28頁所載獨立財務顧問信達國際融資有限公司之函件；
- (e) 本通函附錄二所載估值報告；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意書。

Leeport
LLEPORT (HOLDINGS) LIMITED
力豐(集團)有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：387)

股東特別大會通告

茲通告力豐(集團)有限公司(「本公司」)將於二零二四年六月二十六日(星期三)下午四時三十分(或緊隨本公司將於同日舉行的股東週年大會或其任何續會結束後)假座香港新界葵涌大連排道152-160號金龍工業中心1座1樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認訂立買賣協議(定義及描述見本公司日期為二零二四年六月三日之通函(「該通函」))，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以作識別用途)及其項下擬進行之所有交易以及其執行情況；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司就買賣協議及其項下擬進行之所有交易採取有關董事可能全權酌情認為所附帶、附屬或與之相關之所有有關行動及事宜，以及簽署及簽立任何有關文件、文據或協議並加蓋公司印章(如需要)；及
- (c) 待出售事項(定義及描述見該通函)完成後，本公司將向於記錄日期二零二四年七月五日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)宣派及派付本公司每股普通股0.1港元之特別現金股息(「特別股息」)，並謹此授權任何一名董事在彼認為就執行派付特別股息

* 僅供識別

股東特別大會通告

或與此相關而屬必要或合宜的情況下，全權酌情採取有關行動、進行有關事宜及簽立有關進一步文件。」

承董事會命
力豐(集團)有限公司
主席
李修良

香港，二零二四年六月三日

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或(如持有兩股或以上股份者)多位代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件或經證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送抵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，方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將視作已撤回。
- (4) 本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：
 - (i) 於二零二四年六月二十一日(星期五)至二零二四年六月二十六日(星期三)(包括首尾兩天)，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年六月二十日(星期四)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記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，以辦理登記手續；及
 - (ii) 於二零二四年七月三日(星期三)至二零二四年七月五日(星期五)(包括首尾兩天)，以確定股東享有建議特別股息之權利。為確立享有特別股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年七月二日(星期二)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記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，以辦理登記手續。

於上文第(i)及(ii)分段所述期間，將不會辦理任何股份過戶登記手續。

- (5) 本通告所載決議案將以投票方式表決。
- (6) 本通告之中文譯本(包括本通告所載決議案內容)僅供參考。如中、英文文本之間有任何歧義，概以英文版本為準。

於本通告日期，執行董事為李修良先生、陳正煊先生及潘耀明先生；及獨立非執行董事為ZAVATTI Salvatore先生、黃達昌先生及葛友勤先生。