

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面如有任何疑問，應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金力集團控股有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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。

---

**GoldenPower®**

**GOLDEN POWER GROUP HOLDINGS LIMITED**

**金力集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3919)

**須予披露及關連交易  
收購物業控股公司；**

**及**

**股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問**

**MESSIS  大有融資**

**大有融資有限公司**

---

本封面頁所用詞彙與本通函「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17頁。載有其致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第18至19頁。載有其致獨立董事委員會及獨立股東建議及推薦建議的獨立財務顧問函件載於本通函第20至39頁。

股東特別大會將於二零一八年六月二十七日(星期三)下午三時正假座香港沙田澤祥街18號香港沙田凱悅酒店凱悅廳I舉行，召開股東特別大會或其任何續會的通告載於本通函第50至52頁。

本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請細閱該通告，將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟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前48小時交回。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，並於會上投票。

香港，二零一八年六月七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	18
獨立財務顧問函件 .....	20
附錄一 — 估值報告 .....	40
附錄二 — 一般資料 .....	46
股東特別大會通告 .....	50

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方、朱先生與買方於二零一八年三月六日就建議收購事項所訂立買賣待售股份的有條件協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	並非星期六、星期日、香港公眾假期或銀行假期的日子，或並非香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子
「本公司」	指	金力集團控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成買賣待售股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方根據該協議就待售股份應付賣方的款項40,300,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年六月二十七日(星期三)下午三時正假座香港沙田澤祥街18號香港沙田凱悅酒店凱悅廳I召開及舉行的股東特別大會，以供考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「第一批待售股份」	指	第一名賣方根據該協議將向買方出售的11,000,000股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本的50%
「第一名賣方」或 「Golden Villa」	指	Golden Villa Ltd.，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，即該協議項下第一批待售股份的賣方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，成立目的為就(其中包括)建議收購事項的公平性及合理性向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，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(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，為本公司已委任的獨立財務顧問，以就(其中包括)建議收購事項的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	就該協議及其項下擬進行的交易而言，Golden Villa Ltd.、朱先生及其相關緊密聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一八年六月一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一八年九月三十日或賣方與買方協定的較後日期
「總銷售協議」	指	本公司於二零一七年二月一日與廣州南華金力電子有限公司及動能(香港)有限公司(統稱為「朱程顯先生聯繫公司」)訂立的總銷售協議。朱程顯先生聯營公司為朱程顯先生(朱先生的侄兒並因而為其聯繫人)佔多數控制權的公司(定義見上市規則)，故亦為朱先生的聯繫人

---

## 釋 義

---

「朱先生」	指	朱境淀先生，執行董事、本集團主席、Golden Villa Ltd.全部已發行股本的最終股東及控股股東之一
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下的百分比率
「該等物業」	指	物業一及物業二
「物業一」	指	香港新界大埔安慈路4號昌運中心地下29號舖
「物業二」	指	香港新界大埔中心16座19樓E室
「建議收購事項」	指	建議由買方按及受限於該協議的條款及條件向賣方收購待售股份，以及履行其項下擬進行的交易
「買方」	指	立仁控股有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「待售股份」	指	第一批待售股份及第二批待售股份
「第二批待售股份」	指	第二名賣方根據該協議將向買方出售的11,000,000股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本的50%
「第二名賣方」	指	Golden Power Investment (B.V.I.) Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，即該協議項下第二批待售股份的賣方
「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	本公司股本中的普通股
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	中境有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司
「賣方」	指	第一名賣方及第二名賣方
「%」	指	百分比



**GOLDEN POWER GROUP HOLDINGS LIMITED**

**金力集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3919)

執行董事：

朱境淀先生 (主席)

朱淑清小姐 (行政總裁)

鄧志謙先生

朱浩華先生

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

許國華先生

馬世欽先生

周駿軒先生

總部及香港主要營業地點：

香港

新界

大埔汀角路57號

太平工業中心

1座20樓C室

敬啟者：

## 須予披露及關連交易 收購物業控股公司

### 緒言

茲提述本公司日期為二零一八年三月六日的公告。

於二零一八年三月六日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意自賣方收購而賣方有條件同意向買方出售待售股份，總代價為40,300,000港元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的建議及推薦建議；及(iv)股東特別大會通告，以便閣下就於股東特別大會上提呈的決議案投贊成或反對票作出知情決定。

---

## 董事會函件

---

### 該協議

#### 日期

二零一八年三月六日

#### 訂約方

第一名賣方：	Golden Villa Ltd.
第二名賣方：	Golden Power Investments (B.V.I.)
擔保人：	朱先生
買方：	立仁控股有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

第一名賣方為本公司的控股股東，直接持有本公司已發行股本的52.5%權益，而第一名賣方的全部已發行股本則由本公司執行董事兼控股股東朱先生合法及實益擁有。第一名賣方亦為第二名賣方全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人。因此，根據上市規則第14A.07條，第一名賣方及第二名賣方均為關連人士。

#### 將予收購的資產

根據該協議，買方已有條件同意購買而第一名及第二名賣方已有條件同意分別出售目標公司已發行股本的50%及50%權益(並無任何產權負擔)。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其業績、資產及負債將在本集團的財務報表中綜合入賬。

朱先生為該協議的擔保人，擔保賣方妥善如期履行於該協議項下的責任。

於該協議日期，目標公司為該等物業的唯一合法及實益擁有人，當中包括：

- (a) 物業一，地址為香港新界大埔安慈路4號昌運中心地下29號舖，實用面積約為267平方呎；及
- (b) 物業二，地址為香港新界大埔中心16座19樓E室，實用面積約為528平方呎。

---

## 董事會函件

---

該等物業目前受限於下列按揭及產權負擔(「現有按揭」)：

- 物業一：
- (i) 三方法律押記／按揭，以抵押有關一般銀行融資的全部款項，以中信銀行(國際)有限公司為受益人；及
  - (ii) 租金分配合約，以中信銀行(國際)有限公司為受益人
- 物業二：
- (i) 三方法律押記／按揭，以抵押有關一般銀行融資的全部款項，以中信銀行(國際)有限公司為受益人；及
  - (ii) 租金分配合約，以中信銀行(國際)有限公司為受益人

有關該等物業的現有按揭的進一步詳情，請參閱本通函附錄一估值報告。現有按揭指將於完成後解除的所有現有目標公司負債。

買方將遵循香港的一般轉易常規，即買方於完成時須支付的代價將分為兩張支票或本票，乃關於(i)贖回款項，將就解除現有按揭以承按揭人為抬頭人發出；及(ii)代價餘額，將以賣方為抬頭人發出。於接獲贖回款項後，現有按揭的承按揭人將實行釋放或解除，以令該等物業並無現有按揭。

有關目標公司的進一步資料，請參閱本通函下文「有關目標公司的資料」一段。

### 代價及支付條款

待售股份的總代價將為40,300,000港元，其中20,150,000港元須就第一批待售股份支付予第一名賣方，而20,150,000港元則須就第二批待售股份支付予第二名賣方。

於完成時，買方須以港元通過香港持牌銀行以賣方為抬頭人開出銀行支票及／或銀行轉賬方式向賣方支付代價。

代價乃由賣方與買方經考慮多項因素而進行公平磋商後協定，包括本公司所委聘的獨立專業估值師使用投資法對物業一及使用直接比較法對物業二進行的估值，其中物業一的估值為33,000,000港元，而物業二的估值為7,300,000港元。



## 董事會函件

於就物業一進行估值時，獨立專業估值師已採納投資法，當中經考慮物業權益當時的現金租金及租賃的復歸潛力。

投資法乃用以評估根據現有租約的剩餘年期的現收租金按適當期限收益率產生的「期限價值」，以及當物業進一步租賃或現有租約獲重續時以適當復歸收益率計算的現時市場租金所得的「復歸價值」。資本化期限價值及資本化復歸價值之總和為市值。

於進行物業估值時，獨立專業估值師已蒐集可資比較物業的市場單位租金介乎每月每平方米254港元至每平方米298港元，而可資比較物業的市場收益率介乎當地相近類別商業物業的2.8%至3.4%。

於估值過程中，獨立專業估值師已採納及資本化每月現收租金每平方米351港元及市場每月租金每平方米308港元，以及復歸市場收益率約3%，而其與可資比較物業的2.8%至3.4%一致。調整經已就可資比較物業與物業權益之間在交易日期、地點、樓面面積等方面的差異作出。可資比較經調整單位租金介乎每月每平方米282港元至每平方米347港元。因此，該物業的估值處於該範圍內。

於就物業二進行估值時，獨立專業估值師已藉採納直接比較法評估該物業的價值，並經參考鄰近類似物業的近期交易。調整經已就可資比較物業與物業權益之間在交易日期、樓齡、樓面面積等方面的差異作出。

於進行物業估值時，獨立專業估值師已收集及分析下列近期相關可資比較銷售。

可資比較物業	概約實用面積 (平方呎)	概約單位價格 (每平方呎)	用途
大埔中心3座29樓B室	343	13,994港元	住宅
大埔中心2座20樓F室	343	13,848港元	住宅
大埔中心5座6樓G室	307	14,528港元	住宅
大埔中心3座7樓H室	391	13,248港元	住宅
大埔中心18座6樓H室	528	13,008港元	住宅

於估值過程中，獨立專業估值師已採納單位價格每平方米13,800港元。調整經已就可資比較物業與物業權益之間在交易日期、樓齡、樓面面積等方面的差異作出。可資比較物業的經調整單位價格介乎每平方米12,700港元至每平方米15,500港元，而該物業的估值處於該範圍內。

---

## 董事會函件

---

經參考可資比較市場交易採取的直接比較法為釐定非第三方租賃物業市值的常用方法，而經參考可資比較市場租金採取的投資法則為釐定第三方租賃物業市值的常用方法。

有關該等物業估值的進一步資料，請參閱本通函附錄一所載的估值報告。

### 資金來源

代價將以銀行借款達16,000,000港元(以上海商業銀行有限公司(「該銀行」)授出之分期貸款(詳情載於下文)方式)償付約39.7%，並以本集團內部資源(包括本集團之銀行結餘及本集團可用之未動用銀行融資(不包括該銀行將予提供之銀行融資))達24,300,000港元償付約60.3%。

本公司已自該銀行取得指示性銀行融資以撥支部分代價，其詳情載列如下：

銀行	:	上海商業銀行有限公司
已授出融資	:	(i) 分期貸款達16,000,000港元(目的作為資本開支)；及 (ii) 循環貸款達17,000,000港元(目的作為營運資金)
分期貸款 到期日	:	提取當日起計120個月，並分120個每月分期償還(包括利息)
利率	:	(i) 就分期貸款而言，為一個月香港銀行同業拆息 + 1.5% 或最優惠利率-2.5%，以較低者為準；及 (ii) 就循環貸款而言，為最優惠利率-2.75%
抵押品	:	有關物業一及物業二的法律押記及本公司作出的公司擔保

### 先決條件

完成須待達成或豁免(視情況而定)下列條件後，方告作實：

- (a) 買方信納有關目標公司的盡職審查結果；

---

## 董事會函件

---

- (b) 該協議根據上市規則的規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (c) 買方已取得獨立估值師行就該等物業發出並獲買方接納的估值報告；
- (d) 賣方及朱先生(作為擔保人)經已以買方及目標公司為受益人簽立稅務彌償保證；
- (e) 經已取得並維持就實行該協議項下擬進行的交易所需的所有相關政府或監管機關、機構或組織或任何其他第三方(包括賣方、買方或目標公司的銀行、貸款人及／或股東及／或相關監管機關)的一切必要授權；
- (f) 賣方經已妥善履行及遵守該協議所載其須於完成日期或以前履行或遵守的全部協定、責任及條件；及
- (g) 目標公司於完成日期前已發生或於完成日期前可能發生的財務狀況、業務、營運、前景及資產值均並無任何重大不利變動。

買方可全權酌情豁免任何上述條件(惟上文(b)所載的條件不得豁免除外)。

倘於二零一八年九月三十日或以前或該協議訂約方可能協定的有關較後日期未能達成或豁免(倘適用)任何上述條件，該協議的所有條款將告即時作廢及從開始起無效，且買方購買待售股份的責任將告失效。

### 完成日期

待達成或豁免(視情況而定)該等條件後，完成將於達成或豁免最後一項條件當日後第5個營業日或賣方與買方之間協定的任何較後日期發生。

於完成後，該等物業應無一切按揭及產權負擔。賣方承擔於完成或之前釋放或解除或促成釋放或解除有關該等物業的所有現有按揭或產權負擔。

### 有關本公司的資料

本公司的主要業務為以其自有的「金力」品牌及其私人標籤及OEM客戶的品牌，製造及出售供各類電子器材使用的各式電池予中國、香港及國際市場。本集團的產品主要分為兩個

---

## 董事會函件

---

分部：(i) 一次性電池；及(ii) 充電電池及其他電池相關產品。一次性電池細分為兩個部分：(i) 圓柱電池；及(ii) 微型鈕扣電池。

### 有關賣方的資料

第一名賣方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。第一名賣方為本公司的控股股東，直接持有本公司已發行股本的52.5%權益，而第一名賣方的全部已發行股本則由本公司執行董事兼控股股東朱先生合法及實益擁有。

第二名賣方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。第二名賣方的全部已發行股本均由第一名賣方合法及實益全資擁有。

因此，根據上市規則第14A.07條，第一名賣方及第二名賣方均為關連人士。

### 有關目標公司的資料

目標公司為一間於一九九四年根據香港法例註冊成立的有限公司，並分別由第一名賣方及第二名賣方各擁有50%權益。目標公司的主要業務為物業控股。

## 董事會函件

以下載列目標公司於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料，其乃摘錄自根據香港財務報告準則編製的財務報表及編製至二零一八年三月三十一日的未經審核管理賬目：

	截至二零一八年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
除稅及非經常性項目前淨溢利／(虧損)	10,058	(2,931)	(2,547)
除稅及非經常性項目後淨溢利／(虧損)	8,547	(2,931)	(2,547)
	截至二零一八年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	24	25	29
投資物業的樓宇部分	1,515	1,194	1,301
預付租賃款項	8,902	8,623	8,923
	10,641	9,842	10,253
<b>流動資產</b>			
應收中間控股公司款項	0	391	2,764
水電費及雜費按金	10	10	10
銀行結餘	295	113	262
	305	515	3,035
<b>流動負債</b>			
應付同系附屬公司款項	0	31,461	31,461
已收租賃按金	179	179	179
應計費用及其他應付款項	0	9	9
應付稅項	1,512	0	0
	1,691	31,649	31,649
<b>流動負債淨額</b>	<u>(1,386)</u>	<u>(31,134)</u>	<u>(28,613)</u>
<b>淨資產／(負債)</b>	<u>9,255</u>	<u>(21,292)</u>	<u>(18,361)</u>

---

## 董事會函件

---

基於目標公司的未經審核管理賬目，目標公司於二零一八年三月三十一日的資產淨值為9,260,000港元。

待售股份相關資產的原收購成本為13,880,000港元，當中包括於二零零八年四月一日收購物業一的購買價達10,680,000港元及於二零一零年三月三十一日收購物業二的購買價達3,200,000港元。

### 有關該等物業的資料

物業一為位於香港新界大埔安慈路4號昌運中心地下29號舖的店舖，實用面積約為267平方呎，作商業用途。物業一目前由一名獨立第三方租用作為食店。物業一乃由買方按「現況」購買。

物業二為位於香港新界大埔中心16座19樓E室的住宅單位，實用面積約為528平方呎，作住宅用途。物業二目前由本公司間接全資附屬公司金力企業(香港)有限公司租用作員工宿舍。由於租約條款屬於一般商業條款、所有適用百分比率均低於5%及租約的總代價少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76條，金力企業(香港)有限公司租用物業二為獲完全豁免的持續關連交易。物業二乃由買方按「現況」購買。

該等物業目前受限於並享有現有租賃，其概要載列如下：

#### 物業一：

租戶：	獨立第三方
年期：	自二零一五年十一月一日起至二零一八年十月三十一日止為期三年
租金：	每曆月93,750.00港元(包括管理費、差餉及地租)，須在並無作出任何扣減下每月墊付
租賃按金：	150,000.00港元
許可用途：	僅作商業用途

---

## 董事會函件

---

### 物業二：

租戶：	金力企業(香港)有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
年期：	自二零一八年四月一日起至二零二一年三月三十一日止為期三年
租金：	目前為每曆月14,600港元，而自二零一八年四月一日起，則為每曆月16,200港元(包括管理費、差餉及地租)，須在並無作出任何扣減下每月墊付
租賃按金：	29,200.00港元
許可用途：	僅作住宅用途

目標公司於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止財政年度就該等物業收取的租金收入分別為1,075,200港元及1,112,700港元。

### 建議收購事項的理由及裨益

董事相信，建議收購事項的裨益及理由如下：

- (i) 鑒於香港物業市場於近十年來暢旺，本集團對物業市場抱持樂觀態度，並相信建議收購事項將拓寬本公司的固定資產基礎，並具有資本升值潛力；
- (ii) 鑒於物業一現有的租約，建議收購物業一將在長遠上為本公司帶來正面及穩定的回報，其可令本公司收入來源多元化，並可加強本集團的財務表現及整體健康收入流；
- (iii) 本集團目前正通過金力企業(香港)有限公司自目標公司租賃物業二作為員工宿舍，為員工或訪客提供住宿，原因是該物業毗鄰本集團位於香港大埔的主要營業地點。董事相信，物業二的建議收購事項令本集團得以在長遠上降低其租金成本；及



---

## 董事會函件

---

- (iv) 據董事觀察，香港的銀行通常要求押記物業以作為任何銀行融資的抵押，而倘建議收購事項實現且於日後償還銀行融資，則該等物業將在有需要時為本公司帶來未來融資的靈活性。

通過建議收購事項，董事有意使本集團的收入流更為多元化及穩定，並拓寬本集團的固定資產基礎，其將有利於本集團未來融資的靈活性，而本集團同時將繼續專注於進行及發展其電池業務。誠如本集團日期為二零一八年三月二十一日的二零一八年度業績公告所披露，本集團已於二零一七年收購一條新設計及自動化的生產線，以生產無汞、無鎘及無鉛鹼性圓柱電池，並預期將於二零一八年第二季交付予本集團。由於新生產線預期將於二零一八年第二季進行商業生產，董事將會於其開展後按照本集團的業務、財政及未來擴充計劃評估生產線的表現。另一方面，有別於從事其他主要資本開支項目，董事相信建議收購事項可更為善用本公司資源，並因上文所載理由而對本公司有利。

基於前述理由及上文所載的分析，董事相信，建議收購事項將不會影響本集團的現有業務及營運資金充裕性。董事已按照截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及編製至二零一八年三月三十一日的管理賬目審閱本集團的財務狀況，於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內，本公司有經營活動所產生的現金淨額約5,164,000港元。於二零一七年十二月三十一日及二零一七年三月三十一日，本集團持有的現金及銀行結餘分別約為16,933,000港元及15,753,000港元。此外，於二零一八年三月三十一日，除上文所披露該銀行就撥支建議收購事項授出的銀行融資外，本集團擁有其他未動用銀行融資約105,659,000港元，可按本集團要求提取。董事認為本集團於扣除銀行融資項下付款後支付代價的餘額將不會對本集團的現金流量造成任何重大不利影響。鑒於本集團目前的財務狀況，本集團目前並無計劃就現有業務籌措額外資金。此外，基於該等物業目前的租金水平，源自物業一的收入及自物業二節省的租金開支將足以涵蓋將根據銀行融資產生的額外利息開支。董事認為，儘管預計利率上調，港元利率即時急升的可能性偏低。鑒於香港物業市場租金水平不斷上升的趨勢，董事認為，於物業一的租賃協議屆滿後，本集團將會上調物業一的租金水平，以配合香港物業市場租金上升的情況。



---

## 董事會函件

---

於二零一六年及二零一七年，本集團分別與兩名獨立第三方訂立租賃協議，以按市價月租出租本集團所持有位於新界大埔汀角路57號太平工業中心1座20樓B室及D室的物業。董事認為，物業租賃將為本集團產生穩定及經常性收入來源，其將有利於本集團的財務狀況。因此，董事自本年初以來已開始物色大埔區公開發售的潛在物業目標。於初步審閱後，區內公開發售的商業物業有限。管理層已審閱該等可供出售的店舖及潛在商業物業目標並個別作出評估，當中經考慮多項因素，包括目標的價格、地點、用途、規模及格局，以及該等目標是否具有現有租約。董事（不包括朱先生）亦自賣方得悉，物業一將按市價公開發售。經多方面比較潛在目標與物業一後，董事總結，鑒於其他賣方建議的要約價及有關目標的性質（如地點、規模及格局），由於物業一的地點較佳，具有現有租約及公平價格，選擇其他潛在目標並非在商業上可行。

誠如上文所述，鑒於本集團的現金及銀行結餘以及未動用銀行融資充裕，董事認為建議收購事項將不會妨礙實行多項有關生產設施的升級及擴充計劃，原因是本集團具備充裕財務資源可進行建議收購事項，並實行多項有關本集團生產設施的升級及擴充計劃，藉以生產具備更先進規格及質量較佳的產品。因此，董事（不包括朱先生及朱浩華先生以及獨立非執行董事）認為，該協議的條款屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 有關建議收購事項的上市規則涵義

目標公司的已發行股本分別由第一名賣方及第二名賣方各擁有50%權益。第一名賣方為本公司的控股股東，直接持有本公司已發行股本的52.5%權益，而本公司執行董事兼控股股東朱先生則為第一名賣方全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人。第一名賣方亦持有第二名賣方的全部已發行股本。因此，根據上市規則第14A.07條，第一名賣方及第二名賣方均為關連人士。

由於有關建議收購事項的適用百分比率均超過5%但低於25%，根據上市規則第14章及第14A章，建議收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，須根據上市規則第14章及第14A章遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

---

## 董事會函件

---

除朱先生及其於董事會任職的親屬(即執行董事朱浩華先生)已就該協議放棄投票外，概無董事於董事會會議上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

朱先生及其聯繫人被視為於建議收購事項中擁有重大利益，故彼等須就將於股東特別大會上提呈以通過批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，朱先生的聯繫人Golden Villa Ltd.持有126,000,000股股份，佔本公司已發行股本約52.5%。因此，Golden Villa Ltd.將於股東特別大會上就將予提呈以通過批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

### 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(即許國華先生、馬世欽先生及周駿軒先生)組成)已告成立，以考慮該協議及其項下擬進行交易的條款，並就此向獨立股東提供建議。概無獨立董事委員會成員於該協議中擁有任何重大利益。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。

本公司亦已委任大有融資有限公司為獨立財務顧問，以就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議及推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第20至39頁。

### 股東特別大會

本公司將於二零一八年六月二十七日(星期三)下午三時正假座香港沙田澤祥街18號香港沙田凱悅酒店凱悅廳I舉行股東特別大會，會上將提呈相關決議案以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易，召開大會的通告載於本通函第50至52頁。

為享有出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零一八年六月二十二日至二零一八年六月二十七日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為享有出席股東特別大會及於會上投票的權利，所有過戶文件連同相關股票須在不遲於二零一八年六月二十一日下午四時三十分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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以進行登記。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間前48小時交回。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任何續會(視屬何情況而定)，並於會上投票。

### 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以真誠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，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式進行表決，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定的方式公佈投票表決結果。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事(經考慮獨立財務顧問函件後)但不包括朱先生及朱浩華先生)認為，儘管並非在本集團的正常及一般業務過程中進行，該協議及其項下擬進行交易的條款乃由有關訂約方進行公平磋商後按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事但不包括朱先生及朱浩華先生)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行交易的決議案。

### 其他資料

由於完成須待達成及／或豁免(視屬何情況而定)該協議項下的條件後方告作實，故建議收購事項可能會亦可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
金力集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
朱境旋

二零一八年六月七日

**GoldenPower<sup>®</sup>**

**GOLDEN POWER GROUP HOLDINGS LIMITED**

**金力集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3919)

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
收購物業控股公司**

茲提述金力集團控股有限公司日期為二零一八年六月七日的通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮該協議及其項下擬進行的交易，並就該協議及其項下擬進行的交易是否在本集團的正常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議，以及推薦獨立股東於股東特別大會上應如何投票。大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。獨立財務顧問建議的詳情連同於達致有關建議時所考慮的主要因素載於通函第20至39頁。謹請閣下亦垂注通函第4至17頁所載的董事會函件以及通函各附錄所載的其他資料。

經考慮大有融資有限公司的建議後，我們認為該協議乃於有關訂約方進行公平磋商後按一般商業條款訂立，而儘管並非在本集團的正常及一般業務過程中進行，該協議及其項下擬進行交易的條款就獨立股東而言屬公平合理，且建議收購事項符合本公司及股東的整體

---

獨立董事委員會函件

---

利益。因此，我們推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
金力集團控股有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
許國華先生

獨立非執行董事  
馬世欽先生  
謹啟

獨立非執行董事  
周駿軒先生

二零一八年六月七日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東的建議，以供載入本通函。



敬啟者：

有關  
收購物業控股公司的  
須予披露及關連交易

緒言

我們提述我們就建議收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零一八年六月七日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會於二零一八年三月六日（聯交所交易時段後）公佈，買方（即 貴公司全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意自賣方收購，而賣方有條件同意向買方出售待售股份，有關建議收購事項的總代價為40,300,000港元。待售股份相當於目標公司的全部已發行股本，而於該協議日期，目標公司為該等物業的唯一合法及實益擁有人。

目標公司為一間於一九九四年根據香港法例註冊成立的有限公司，並由第一名賣方及第二名賣方各擁有50%權益。就董事所深知、盡悉及確信，第一名賣方為 貴公司的控股股東，直接持有 貴公司已發行股本的52.5%權益，而 貴公司執行董事兼控股股東朱先生則為第一名賣方全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人。第一名賣方亦持有第二名賣方的全部已發行股本。因此，根據上市規則第14A.07條，第一名賣方及第二名賣方均為關連人士。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於有關建議收購事項的適用百分比率均超過5%但低於25%，根據上市規則第14章及第14A章，建議收購事項構成 貴公司的須予披露及關連交易，須根據上市規則第14章及第14A章遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

貴公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。根據上市規則，由全部三位獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以考慮該協議及其項下擬進行交易的條款，並就此向獨立股東提供建議。我們(大有融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行交易的條款是否按一般商業條款進行及屬 貴集團的正常及一般業務過程、對獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及獨立股東應否投票贊成批准該協議及其項下擬進行的交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 我們的獨立性

於最後實際可行日期，我們與 貴公司或任何其他可合理視作與我們的獨立性相關的人士之間並無任何關係，亦無於其中擁有權益。於過去兩年，我們曾就以下交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問：

#### 我們的建議函件的日期

#### 交易性質

二零一七年五月九日

持續關連交易 — 總銷售協議

除就上述先前的委任以及是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予我們的正常專業費用外，概無存在任何安排致使我們已向或將向 貴公司或任何其他可合理視作與我們的獨立性相關的人士收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，我們認為上述先前委任將不會影響我們的獨立性，且我們屬獨立人士。

### 我們的意見及推薦建議的基準

於達致我們的意見及推薦建議時，我們已審閱並考慮(其中包括)(i) 貴公司日期為二零一八年三月六日的公告；(ii)該協議；(iii) 貴公司最近刊發的經審核綜合財務報表；(iv) 貴公司獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「估值師」)編製的估值報告(「估值報告」)；及(v)通函所載的其他資料。我們已假設通函所載或提述的所有資料及聲明，以



---

## 獨立財務顧問函件

---

及董事及 貴公司管理層所提供的資料及聲明在作出時均屬真實及準確，且於寄發通函當日仍屬準確。我們並無理由懷疑董事及 貴公司管理層向我們提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。

董事願對通函內所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等於通函內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，而通函內概無遺漏任何其他重大事實，致使通函內所載的任何該等聲明在所有重大方面有所誤導。我們認為，我們已獲提供充足資料，並為我們的意見構成合理基礎。我們並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，而我們亦不知悉任何重大事實或情況將導致所提供的資料及向我們作出的陳述屬失實、不確或誤導。我們認為，我們已採取一切必要步驟，可使我們達致知情見解及為我們依賴所獲提供的資料提供合理依據，以為我們的意見提供合理基礎。然而，我們並無就董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無就 貴公司或其任何附屬公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的獨立調查。

本函件是為向獨立董事委員會及獨立股東提供參考而發出，僅供彼等考慮該協議及其項下擬進行的交易，除載入通函外，不得在並無我們事先書面同意的情況下引述或提述（不論全部或部分），本函件亦不得用作任何其他用途。

### 考慮的主要因素及原因

#### 1. 有關 貴集團、賣方、目標公司及該等物業的資料

##### *有關 貴集團的資料*

貴集團的主要業務為以其自有的「金力」品牌及其私人標籤及OEM客戶的品牌，製造及出售供各類電子器材使用的各式電池予中國、香港及國際市場。

##### *有關賣方的資料*

第一名賣方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，其主要業務為投資控



## 獨立財務顧問函件

股。第一名賣方為 貴公司的控股股東，直接持有 貴公司已發行股本的52.5%權益，而全部已發行股本則由 貴公司執行董事兼控股股東朱先生合法及實益擁有。

第二名賣方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。第二名賣方的全部已發行股本均由第一名賣方合法及實益全資擁有。

### 有關目標公司的資料

目標公司為一間於一九九四年根據香港法例註冊成立的有限公司，並分別由第一名賣方擁有50%權益及第二名賣方擁有50%權益。目標公司的主要業務為物業控股。

以下載列目標公司於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料，乃摘錄自根據香港財務報告準則編製的財務報表：

	截至二零一八年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
除稅及非經常性項目前 淨溢利	10,058	(2,931)	(2,547)
除稅及非經常性項目後 淨溢利	8,544	(2,931)	(2,547)
		截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
總資產		10,357	13,288
總負債		31,649	31,648
淨資產		(21,292)	(18,361)

基於目標公司的未經審核管理賬目，目標公司於二零一八年三月三十一日的資產淨值為9,264,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

待售股份相關資產的原收購成本為13,880,000港元，當中包括於二零零八年四月一日收購物業一的購買價達10,680,000港元及於二零一零年三月三十一日收購物業二的購買價達3,200,000港元。

### 有關該等物業的資料

物業一為位於香港新界大埔安慈路4號昌運中心地下29號舖的店舖，實用面積約為267平方呎，作商業用途。物業一目前由一名獨立第三方租用作為食店。物業一乃由買方按「現況」購買。

物業二為位於香港新界大埔中心16座19樓E室的住宅單位，實用面積約為528平方呎，作住宅用途。物業二目前由 貴公司間接全資附屬公司金力企業(香港)有限公司租用作員工宿舍。由於租約條款屬於一般商業條款、所有適用百分比率均低於5%及租約的總代價少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76條，金力企業(香港)有限公司租用物業二為獲完全豁免的持續關連交易。物業二乃由買方按「現況」購買。

該等物業目前受限於並享有現有租賃，其概要載列如下：

物業一：

租戶	:	獨立第三方
年期	:	自二零一五年十一月一日起至二零一八年十月三十一日止為期三年
租金	:	每曆月93,750.00港元(包括管理費、差餉及地租)，須在並無作出任何扣減下每月墊付
租賃按金	:	150,000.00港元
許可用途	:	僅作商業用途

---

## 獨立財務顧問函件

---

物業二：

租戶	:	金力企業(香港)有限公司，為 貴公司的間接全資附屬公司
年期	:	自二零一八年四月一日起至二零二一年三月三十一日止為期三年
租金	:	每曆月16,200港元(包括管理費、差餉及地租)，須在並無作出任何扣減下每月墊付
租賃按金	:	29,200.00港元
許可用途	:	僅作住宅用途

目標公司於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止財政年度就該等物業收取的租金收入分別為1,075,200港元及1,112,700港元。

### 2. 建議收購事項的理由及裨益

目標公司的主要資產為該等物業，位於大埔中心地區，並已租出。誠如董事會函件所述，董事認為，(i)鑒於香港物業市場於近十年來發展前景穩定，貴集團對物業市場抱持樂觀態度，並相信建議收購事項將拓寬 貴公司的固定資產基礎，並具有資本升值潛力；(ii)鑒於物業一現有的租約，建議收購物業一將在長遠上為 貴公司帶來穩定回報，其可令 貴公司收入來源多元化，從而可加強 貴集團的財務表現及整體健康收入流；(iii) 貴集團(通過金力企業(香港)有限公司)目前正自目標公司租賃物業二以作為員工宿舍，為其員工或訪客提供住宿，原因是該物業毗鄰 貴集團位於香港大埔的主要營業地點，而董事相信，物業二的建議收購事項令 貴集團得以在長遠上降低其租金成本；及(iv)據董事觀察，香港的銀行通常要求押記固定資產或物業以作為任何銀行融資的抵押，而倘建議收購事項實現且於日後償還銀行融資，則可就物業槓桿取得進一步按揭貸款，且該等物業將在有需要時為 貴公司帶來未來融資的靈活性。我們對香港物業市場的分析詳情載列如下。董事相信，物業二的建議收購事項令 貴集團得以在長遠上節省其租金成本。

誠如與 貴公司管理層討論， 貴公司已不時評核運用其可用資源的方式。儘管物業投資業務並非 貴公司的主要業務，積極物業管理為 貴公司的目標。 貴集團的二零一六年中期報告提述， 貴集團通過其附屬公司(即金力置業有限公司(作為業主))持有投資物業，

---

## 獨立財務顧問函件

---

並於二零一六年六月二十日與一名獨立第三方按市價每月租金訂立為期兩年的租賃協議。董事相信，積極管理物業使 貴集團得以獲得穩定回報，其可令收入來源多元化，從而加強財務表現而並無影響 貴集團的主要業務。除董事會函件所述的多項升級及擴充計劃（ 貴公司已就此取得獨立銀行融資）外，董事認為該擴充將不會受到建議收購事項影響，原因是 貴集團具備充裕財務資源進行建議收購事項及上述升級。假設其他因素維持不變，隨著新生產線展開商業生產， 貴集團可開始生產具備更先進規格及質量較佳的電池產品，而這大有可能會刺激 貴集團的銷售額，並將繼而刺激 貴集團的收益及淨現金流入。除此之外， 貴集團目前並無重大計劃從事其他主要資本開支項目，而董事相信建議收購事項可更為善用 貴公司資源，並因上文所載的理由而將對 貴公司有利。 貴集團於二零一七年十二月三十一日的現金及現金等價物約為16,933,400港元，可動用循環貸款則達17,000,000港元。部分代價將由 貴集團的內部資源清償（即代價的60.3%，約達24,300,000港元），其將包括 貴集團的銀行結餘及 貴集團目前可用的未動用銀行融資。代價的餘下39.7%將以 貴集團取得的進一步銀行借款償付，其詳情載於下文「3. 該協議的主要條款」一節。我們已經與 貴公司的管理層討論、審閱銀行融資文件及進一步審閱 貴集團於二零一八年三月三十一日的管理賬目，並認為 貴集團的現金及現金等價物以及將於本年度收取的尚未清償應收款項金額連同未動用銀行融資約105,659,000港元（可按 貴集團要求提取）將能夠滿足清償所需代價，並於適當時為 貴集團提供可用現金及流動資金。

我們亦已經就評估倘利率於日後上升所造成的額外利息開支潛在風險與董事進行討論。假設建議收購事項獲銀行借款撥支達33,000,000港元，按目前年利率2.5%（即最優惠利率5.25%- 2.75%）計， 貴集團的年度利息開支為825,000港元。倘最優惠利率增加2%及銀行融資的實際年利率上升至4.5%（利率歷史上一一般在週期內每次上升0.5%）， 貴集團的年度利息開支將會增加至1,485,000港元，而 貴集團每年的利息開支將會增加660,000港元。因此，董事認為利率上升所帶來的財務影響將不會對 貴集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

此外，購入放租的業主永遠均可選擇上調租金，藉以抵銷利息付款上升。當利率上升時，租金趨向相應上升。香港差餉物業估價署所編製的零售租金指數(私人零售)顯示，私人零售物業的租金水平由二零一七年四月的180.4點上升約3.3%至二零一八年三月的186.3點。鑒於從投資者角度而言利率與租金的關聯，以及香港物業租金水平呈持續上升趨勢，董事認為，於物業一的租賃協議屆滿後，貴集團將能上調物業一的租金水平，以配合香港物業市場租金上升的情況，並潛在地紓緩利率不斷上升的影響。租金上升趨勢將於下節「物業價格趨勢」內說明。

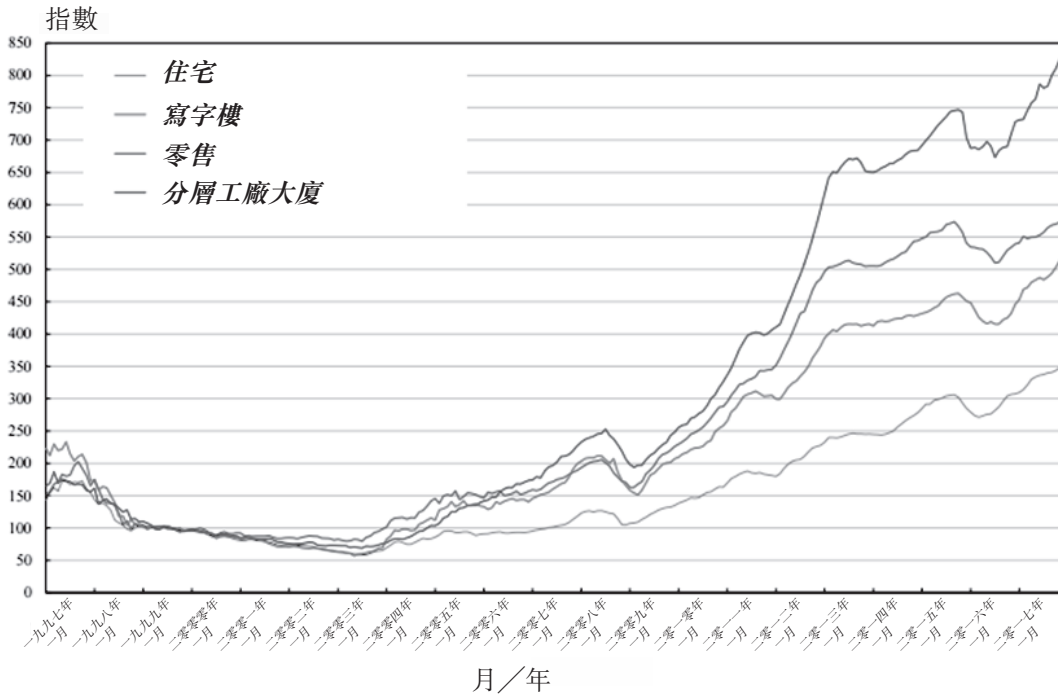
經考慮以上因素，並鑒於現金充裕性，我們認為，貴公司的財務狀況維持穩健，且建議收購事項將可令貴集團更為善用資源並把握本地物業市場價格升值的長遠潛力，且貴集團同時將可繼續專注於進行及發展其電池業務。

我們在提交意見方面，已根據公眾範疇的資料，對截至二零一七年十二月三十一日止過去10年的香港房地產市場進行分析。

### **物業價格趨勢**

根據一間國際房地產服務公司的研究報告，在低利率、內地人士強勁需求殷切及市場新單位供應緊張帶動下，過去10年物業價格的資本升值幅度持續高企。根據香港差餉物業估價署(「香港差餉物業估價署」)的統計數字，過去10年各類物業的物業價格指數至少按12%的複合年增長率(「複合年增長率」)增長。

香港物業市場價格指數 (一九九九年 = 100)

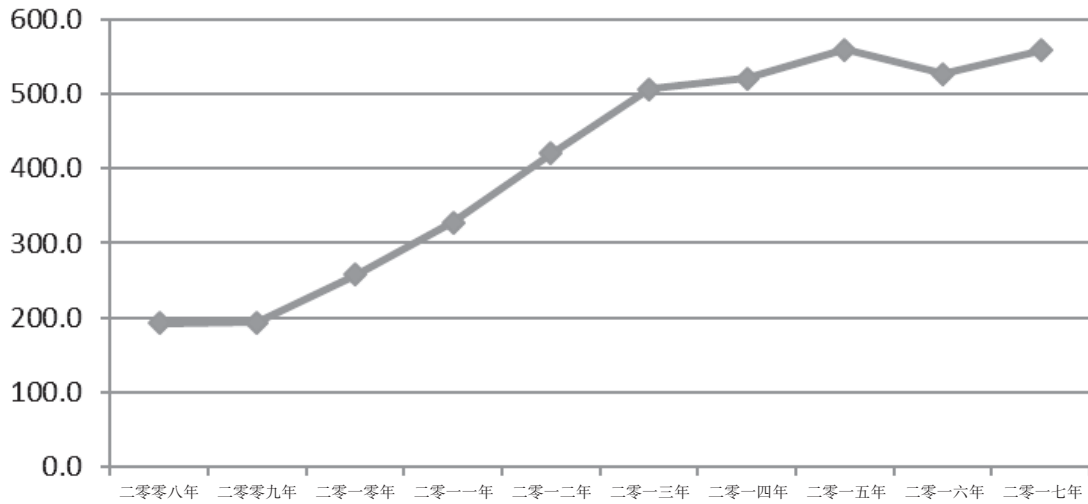


資料來源：香港差餉物業估價署

據 貴公司管理層告知， 貴公司擬長線投資於該等物業，藉以受惠於資本升值潛力。我們回顧了二零零八年起過去10年的零售及住宅物業價格，以及其相應10年移動平均值。誠如下圖所示，儘管短期出現波動，但如在指數首四分一的回報率所見，零售及住宅物業價格自二零零八年起呈現長期升勢。

零售物業方面，價格指數由二零零八年的192.3上升至二零一七年的558.8，複合年增長率約12.58%。二零一六年至二零一七年，零售物業價格的物業價格指數按年上升約6.1%，而與二零一七年第一季相比，該指數其後於二零一七年第四季上升約5.0%。

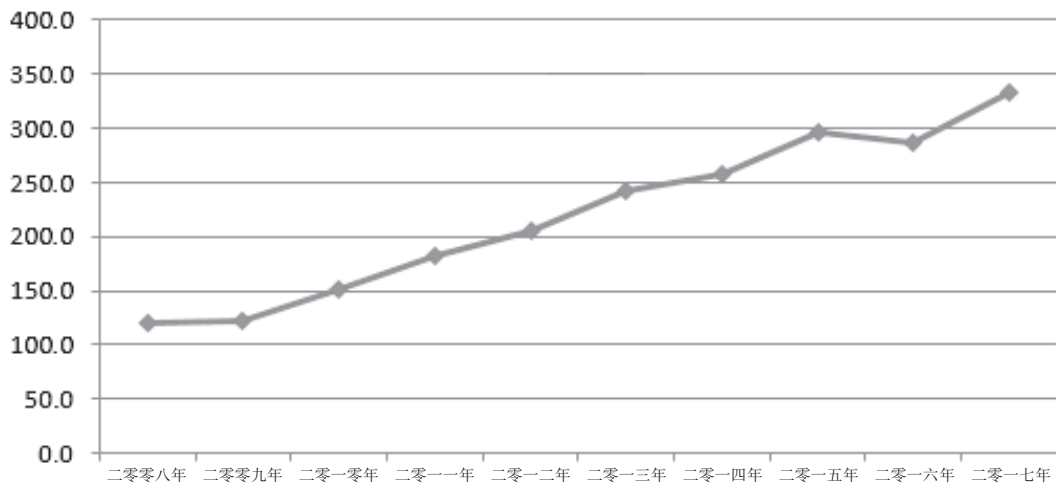
香港零售物業價格指數  
10年移動平均值



資料來源：香港差餉物業估價署

住宅物業方面，價格指數由二零零八年的120.5上升至二零一七年的333.9，複合年增長率約12%。二零一六年至二零一七年，住宅物業價格的物業價格指數按年上升約16.7%，而與二零一七年第一季相比，該指數其後於二零一七年第四季上升約10.5%。

香港住宅物業價格指數  
10年移動平均值

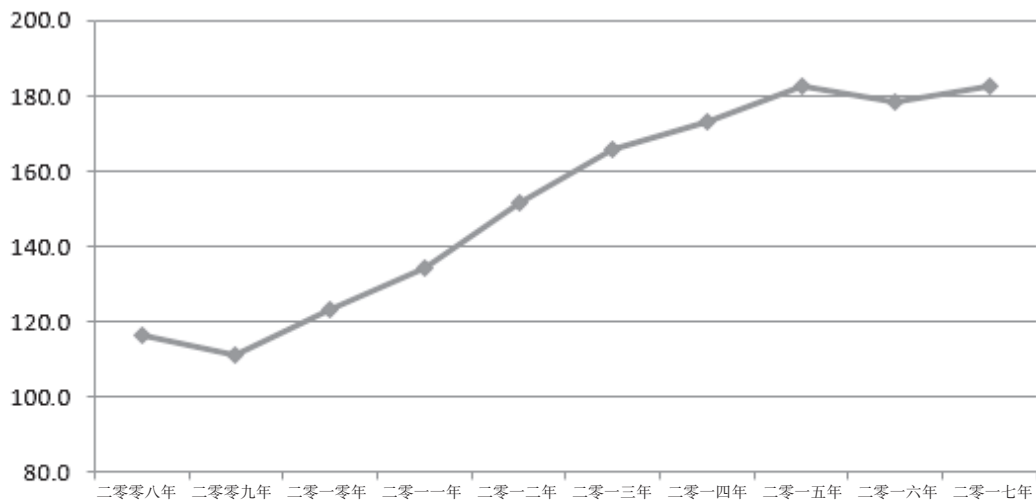


資料來源：香港差餉物業估價署

租金趨勢

另一方面，由於物業一的建議收購事項將於日後為 貴公司帶來穩定收入流，而物業二的建議收購事項則令 貴集團得以在長遠上節省租金成本，我們亦對自二零零八年起過去10年的物業租金進行回顧。根據香港差餉物業估價署的統計數字，過去10年，零售物業的物業租金指數由二零零八年的116.2上升至二零一七年的182.4，複合年增長率約5.1%。零售物業價格的物業租金指數由二零一六年至二零一七年按年上升約2.12%，而與二零一七年第一季相比，其後則於二零一七年第四季上升約2.44%。如下圖所示，儘管出現短期波動，如零售租金價格指數於二零一六年第一季輕微下跌所示，零售物業租金自二零零八年起已呈現整體長遠升勢。

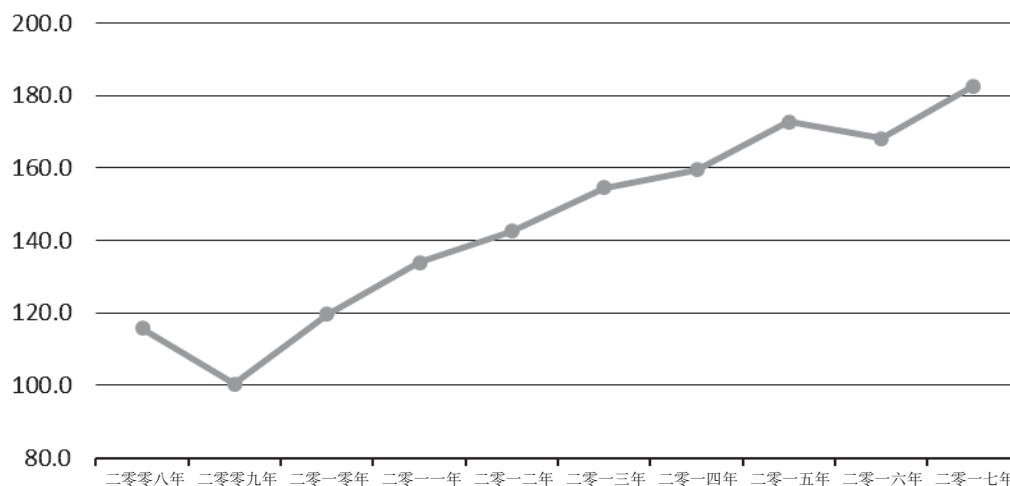
香港零售租金價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署



香港住宅租金價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署

考慮到上述資料，除非宏觀經濟狀況出現任何重大轉變（如實質利率變動等），否則香港的物業市場預期將保持強勁。

**香港市場近期的交易**

於二零一七年十一月，長江實業集團有限公司（股份代號：1113）宣佈同意以紀錄新高402億港元，向一個投資者財團出售中環中心（一座由約1.2百萬平方呎的寫字樓空間、約13,000平方呎零售空間及402個停車位組成的混合用途商業建築群）。於二零一七年十一月二十八日，領展房地產投資信託基金（股份代號：0823）宣佈以230億港元出售一項物業組合，當中包括17個香港購物中心，為香港同類出售的最大交易。我們認為該等近期交易代表香港不同地區的一般、零售及住宅物業，反映香港正面的市場氣氛及物業市場的長遠前景。

此外，根據香港的二零一七年施政報告及二零一八年財政政策，政府並無提及對現時冷卻房屋市場的措施作任何改變。因此，鑒於政府對地產市場的政策並無改變，我們相信儘管出現短期波動，且二零一七年零售物業價格及租金指數輕微下跌，但如上文所討論，近期的交易及事件顯示，市場需求仍然支持長遠的零售物業價格及租金。

### 大埔的零售物業市場

按照香港差餉物業估價署於二零一七年四月出版的《香港物業報告2017》所述，根據二零一六年十二月發表的長遠房屋策略（「長遠房屋策略」），未來十年的總房屋供應目標維持在460,000個單位，於二零一七至一八年度，以不同來源的土地提供足以興建約18,000個私人住宅單位的目標維持不變。於二零一七年，預期約60%新落成的單位將位於新界，而其餘約27%及13%將分別位於九龍及香港島。於二零一八年，新界將佔新供應約43%，屬較少部份。根據香港政府統計處的記錄，大埔的人口一直穩定地增加，由二零一一年的約297,000人增加至二零一六年的304,000人。我們認為大埔零售物業的價格將受到上述人口增長及當地人口上升使經濟活動增加所支持。

此外，我們在一間獨立物業代理的網站摘錄了數據，並對近期大埔零售物業的平均成交價格進行了研究。按照二零零八年五月至二零一七年十二月期間的香港100大最受歡迎二手屋苑取得的加權平均成交記錄，我們認為該等樣本對我們的分析而言屬公平及具代表性。此外，由於摘錄自香港土地註冊處的數據是最終資料來源，我們相信該等數據對我們所進行的獨立工作而言屬充分可靠。二零零八年五月至二零一七年十二月，大埔零售物業的平均成交價上升約170.9%。因此，我們認為大埔零售物業市場的前景正面。

考慮到上述因素及基於物業市場的長遠增長及存在持續的購買力，我們認為，儘管有短期波動，但本地地產市場依然樂觀。因此，我們認為建議收購事項將使 貴集團把握本地地產市場（包括大埔）長遠的價格升值潛力。

鑒於 貴公司擬對該等物業作長線投資，儘管短期可能出現波動，我們認為 貴集團可受惠於香港零售物業市場長遠的升勢。有關支持香港零售物業市場短期可能出現波動及長遠趨勢向上的進一步詳細分析，請參閱「2. 建議收購事項的理由及裨益 — 香港市場近期的交易」一段。

鑒於上文所述，我們認為建議收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 該協議的主要條款

根據該協議，買方已有條件同意購買，而第一名及第二名賣方已有條件同意分別出售目標公司已發行股本的50%及50%權益（並無任何產權負擔）。於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而其業績、資產及負債將在 貴集團的財務報表中綜合入賬。

待售股份的總代價將為40,300,000港元，其中20,150,000港元須就第一批待售股份支付予第一名賣方，而20,150,000港元則須就第二批待售股份支付予第二名賣方。

於完成時，買方須以港元通過香港持牌銀行以賣方為抬頭人出具的銀行支票及／或銀行轉賬方式向賣方支付代價。

代價乃由賣方與買方經考慮多項因素而進行公平磋商後協定，包括 貴公司所委聘的獨立專業估值師使用投資法對物業一進行的估值，以及使用直接比較法對物業二進行的估值，而物業一的估值為33,000,000港元，物業二的估值則為7,300,000港元。

代價將以銀行借款達16,000,000港元（以上海商業銀行有限公司（「該銀行」）授出之分期貸款（詳情載於下文）方式）償付約39.7%，並以 貴集團內部資源（包括 貴公司之銀行結餘及 貴公司可用之未動用銀行融資）達24,300,000港元償付約60.3%。據自 貴公司管理層了解，有關分期貸款可用作償付代價。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司已自該銀行取得指示性銀行融資以撥支部分代價，其詳情載列如下：

- 銀行：上海商業銀行有限公司
- 已授出融資：(i) 分期貸款達16,000,000港元(目的作為資本開支)；及  
(ii) 循環貸款達17,000,000港元(目的作為營運資金)
- 分期貸款到期日：提取當日起計120個月，並分120個每月分期償還(包括利息)
- 利率：(i) 就分期貸款而言，為一個月香港銀行同業拆息+1.5%或該銀行提供的最優惠利率-2.5%，以較低者為準；及  
(ii) 就循環貸款而言，為最優惠利率-2.75%
- 抵押品：有關物業一及物業二的法律押記

完成須待達成或豁免(視情況而定)下列條件後，方告作實：

- (a) 買方信納有關目標公司的盡職審查結果；
- (b) 該協議根據上市規則的規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (c) 買方已取得獨立估值師行就該等物業發出並獲買方接納的估值報告；
- (d) 賣方及朱先生(作為擔保人)經已以買方及目標公司為受益人簽立稅務彌償保證；
- (e) 經已取得並維持就實行該協議項下擬進行的交易所需的所有相關政府或監管機關、機構或組織或任何其他第三方(包括賣方、買方或目標公司的銀行、貸款人及/或股東及/或相關監管機關)的一切必要授權；
- (f) 賣方經已妥善履行及遵守該協議所載其須於完成日期或以前履行或遵守的全部協定、責任及條件；及

(g) 目標公司於完成日期前已發生或於完成日期前可能發生的財務狀況、業務、營運、前景及資產值均並無任何重大不利變動。

買方可全權酌情豁免任何上述條件(惟上文(b)所載的條件不得豁免除外)。倘於二零一八年九月三十日或該協議訂約方可能協定的有關較後日期或以前未能達成或豁免(倘適用)任何上述條件，該協議的所有條款將告即時作廢及從開始起無效，且買方購買待售股份的責任將告失效。

買方將遵循香港的一般轉易常規，即買方於完成時須支付的代價將分為兩張支票或本票，乃關於(i)贖回款項，將就解除現有按揭以承按揭人為抬頭人發出；及(ii)代價餘額，將以賣方為抬頭人發出。於接獲贖回款項後，現有按揭的承按揭人將實行釋放或解除，以令該等物業並無現有按揭。

鑒於目標的主要業務僅為持有該等物業，我們認為藉按照市盈率或市賬率進行可資比較分析(常用於其他公司買賣交易)以評估代價的公平性及合理性並不恰當。我們注意到通過收購控股公司以收購物業乃慣常做法，而代價則根據控股公司的資產淨值釐定(即物業的公平值，並就控股公司餘下尚未出售資產及負債的賬面值作出調整，而就建議收購事項而言則為該等物業的估值)。

### **我們所進行的工作**

根據通函附錄一所載的估值報告，物業一及物業二於二零一八年三月三十一日的價值分別為33,000,000港元及7,300,000港元。我們於釐定代價的公平性及合理性時已審閱估值報告，並就該等物業的估值(「估值」)與估值師討論達致對該等物業的估值時所採用的方法及假設基準。

就物業一的估值而言，我們理解到主要採用投資法，當中計及物業權益目前的現收租金以及租約的復歸潛力。我們已審閱估值師在達致物業一的估值時所採用的數據，並注意到有關數據乃源自租賃協議內的資料，與物業一的鄰近物業所得的近期市場數據關連。調整經已就可資比較物業與物業一之間在交易日期、地點、樓面面積等方面的差異作出。我們已就投資法取得並審閱估值師所識別的交易，並注意到該等交易

為物業一毗鄰的零售物業的近期交易。投資法乃用以評估根據現有租約的剩餘年期的現收租金按適當期限收益率產生的「期限價值」，以及當物業進一步租賃或現有租約獲重續時以適當復歸收益率計算的現時市場租金所得的「復歸價值」。資本化期限價值及資本化復歸價值之總和為市值。於進行物業估值時，估值師已蒐集若干可資比較物業的市場單位租金介乎每月每平方呎254港元至每平方呎298港元，而可資比較物業的市場收益率介乎當地相近類別商業物業的2.8%至3.4%。

於估值過程中，估值師已比較區內若干類似物業的平均租金，並資本化每月現收租金每平方呎351港元及市場每月租金每平方呎308港元，以及復歸市場收益率約3%，而其與可資比較物業的2.8%至3.4%一致。調整經已就可資比較物業與物業權益之間在交易日期、地點、樓面面積等方面的差異作出。可資比較物業的經調整單位租金介乎每月每平方呎282港元至每平方呎347港元。因此，該物業的估值處於該範圍內。我們認為投資法所採用以達致物業一的估值的數據屬公平、合理及恰當。

物業二的估值採用了直接比較法進行，藉以參照鄰近相似的場所近期的交易評估物業的價值。

於估值過程中，估值師已收集並分析下列與物業二所在同一場所的近期相關可資比較銷售（「可資比較項目」）。

可資比較物業	概約實用面積 (平方呎)	概約單位價值 (每平方呎)	用途
可資比較項目A	343	13,848港元	住宅
可資比較項目B	307	14,528港元	住宅
可資比較項目C	391	13,248港元	住宅
可資比較項目D	528	13,008港元	住宅
可資比較項目E	343	13,994港元	住宅

於估值過程中，獨立專業估值師已採納單位價格每平方呎13,800港元。調整經已就可資比較物業與物業權益之間在交易日期、樓齡、樓面面積等方面的差異作出。可資比較物業的經調整單位價格介乎每平方呎12,600港元至15,300港元，而物業二的估值處於該範圍內。



基於我們與估值師的討論，估值師認為經參考可資比較市場租金就物業一採納投資法最為合適，原因是市場的可觀察買入有限。估值師亦認為，相較投資法，經參考可資比較市場交易就物業二採納直接比較法最為合適，原因是標的資產屬活躍公開買賣，且存在頻密及／或近期可觀察買入。其在釐定物業市值方面屬常用方法，就相互對照而言及基於可獲得資料，我們亦已藉採納投資法檢查物業二的估值，而結果與估值報告相符。我們曾試圖就相互對照檢查物業一的估值，惟由於就物業一所在場所並無識別任何可觀察交易，且毗鄰的可觀察買入有限，故無法進行有關相互對照。按照上文所述，我們認為估值師就直接比較法所識別的銷售交易提供公平及具代表性的樣本作比較之用。

我們已經與估值師討論，並注意到上述假設及調整屬於就香港物業進行估值的普遍常規，故認為其就獨立股東而言屬公平合理。

我們已評估估值師的負責人士就其獲委聘為該等物業的獨立專業估值師的資格及經驗。我們注意到，估值負責人何繼光先生為專業特許測量師，擁有逾30年進行香港物業估值的經驗。儘管估值師過往曾就物業估值工作獲 貴公司委聘，估值師或 貴公司一概並無知悉任何關係可能使彼等並非獨立，且我們信納估值師獨立於 貴公司。此外，估值師確認其為該協議各訂約方及彼等各自的核心關連人士的獨立第三方。另外，我們亦已審閱估值師委任函件的條款，並注意到就達致該等物業的市值的意見而言，其工作範圍乃屬適當，且我們並不知悉有關工作範圍有任何限制。我們概不知悉該協議的各訂約方向估值師作出正式或非正式的聲明且其在重大程度上抵觸我們對通函所載資料的理解。在進行估值方面，估值師已確認遵守上市規則第五章及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零一七年版）所載的全部規定。

經審閱(i)該協議的條款及條件，尤其是賣方與買方根據多項因素（包括估值師使用投資法對物業一進行估值及使用直接比較法對物業二進行估值，而所得的估價是物業一為33,000,000港元及物業二是7,300,000港元）經公平磋商達致的代價；及(ii)估值師發表的估值報告，並經考慮估值師確認其獨立性，且於執行職責時符合全部相關規則及

法規後，我們認為該協議的條款(包括但不限於代價及其釐定基準)乃按照正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 財務影響

根據我們與董事進行的討論，我們了解到董事在考慮建議收購事項對 貴集團的財務狀況的潛在影響時，已顧及下列因素：

##### **資產淨值**

根據 貴公司的二零一七年年報(「二零一七年年報」)， 貴集團於二零一七年十二月三十一日的資產淨值約為245,700,000港元。代價40,300,000港元乃經參考該等物業經估值所調整的資產淨值達40,300,000港元而釐定，故除非該等物業的價值與其於估值日期的估值出現大幅偏離，預期建議收購事項將不會對 貴集團於完成後的資產淨值造成重大影響。

##### **盈利**

鑒於物業一現時出租予獨立第三方及 貴集團擬在完成後繼續出租物業一， 貴集團將繼續自租約收取租金收入，而有關收入可能立即貢獻予 貴集團的總盈利。此外，由於 貴集團擬佔用物業二作員工宿舍用途，故可節省租金。雖然如此，用作償付代價的81.9%的銀行借款(「該等貸款」)所產生的利息開支，將部分抵銷物業一產生租金收入及物業二節省租金的影響。根據現有租賃，自二零一八年六月一日起至二零一九年五月三十一日止期間，所產生的總租金收入及節省費用將達1,319,400港元，而總相關利息開支將約為863,402港元，故租金收入及節省費用將可涵蓋所產生的利息開支。

鑒於物業一目前出租予一名獨立第三方，且 貴集團有意於完成後繼續出租物業一， 貴集團將會繼續自租賃收取租金收入，而這可即時為 貴集團的總盈利作出貢獻。



## 獨立財務顧問函件

### 流動資金

根據二零一七年年報，貴集團於二零一七年十二月三十一日的資產負債比率(按總貸款及借款除以股東應佔總股權的基礎計算)約為0.32，而貴集團於二零一七年十二月三十一日的流動比率(以流動資產總值除以流動負債的比率表示，以反映財務資源的充足程度)約為1.2倍。該等貸款將增加貴集團的總貸款及借款，並導致貴集團的資產負債比率上升。鑒於貴集團目前的資產負債比率處於低水平及總權益基數高企，預期該等貸款將不會導致資產負債比率大幅上升。

務請注意，上述分析僅供說明用途，且並非旨在代表貴集團將於完成後之財務狀況。

### 推薦建議

經考慮到上述情況，我們認為儘管建議收購事項並非於貴集團的正常及一般業務過程中進行，但建議收購事項符合貴公司及股東的整體利益，以及該協議的條款(包括但不限於代價及其釐定基準)乃按照正常商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理。因此，我們建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

此 致

金力集團控股有限公司列位獨立股東  
及獨立董事委員會 台照

代表  
大有融資有限公司  
董事  
張錦康  
謹啟

二零一八年六月七日

張錦康先生為向香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為大有融資有限公司的負責人員，獲准從事證券及期貨條例下的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，以及擁有逾7年機構融資行業的經驗。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照閣下(金力集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」))的指示，對位於中華人民共和國香港特別行政區(「香港」)的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並已搜集吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零一八年三月三十一日(「估值日」)的市值，向閣下提供吾等的意見，以供載入貴公司日期為二零一八年六月七日的通函(「通函」)內。除另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所賦予的相同涵義。

吾等的估值為吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日預計可交換的金額」。

於對物業一進行估值時，吾等已採納投資法，當中經考慮物業權益現時收取的租金及租約的復歸潛力。

於對物業二進行估值時，吾等已藉採納直接比較法評估該物業的價值，並經參考鄰近類似物業的近期交易。吾等經已就可資比較物業與物業權益之間在交易日期、樓齡、樓面面積等方面的差異作出調整。

吾等進行估值時乃假設業主將該等物業權益在市場求售而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安排，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值假設並無任何方式的強迫出售情況。

吾等進行估值時，並無考慮任何所估值該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設所有物業權益概無涉及任何可能影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

吾等已就該等物業的業權在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無詳細檢查業權文件正本以核證擁有權，或核證任何未必在交予吾等之副本上出現的任何修訂。

在對位於香港及根據官地租契持有將於二零四七年六月三十日前屆滿之物業權益進行估值時，吾等已考慮到由大不列顛及北愛爾蘭聯合王國與中華人民共和國政府就香港及《一九八八年新界土地契約（續期）條例》事宜簽訂之聯合聲明之附表三所載陳述，而該等租賃在二零四七年六月三十日前將毋須支付地價而可予續期，且物業應課差餉租值的百分之三之年租將自續期日期起收取。

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業鑑別以及所有其他相關事宜上提供的資料，並已接納 貴公司就此給予吾等的建議。吾等並沒有理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等已依賴 貴公司確認，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

吾等已視察該等物業的外貌，並於可行情況下視察該等物業內部，吾等獲提供進行估值所需而有關該等物業內部的資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦不可能視察被遮蓋、非外露或不可觸及之木工及結構的其他部分。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損毀。吾等並無進行任何設施測試。

於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所頒佈的證券上市規則第5章及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估價準則（二零一七年版）所載的規定。

除另有所指外，估值中的所有數額均為港元。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此 致

新界大埔  
汀角路57號  
太平工業中心  
1座  
20樓C室  
金力集團控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
註冊專業測量師(GP)  
MRICS MHKIS MSc (e-com)  
中國房地產估值師  
董事總經理  
何繼光  
謹啟

二零一八年六月七日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc (e-com)，於進行香港物業估值方面擁有逾三十一年經驗，並於進行中國物業估值方面擁有逾二十四年經驗。

## 估值概要

貴集團將就投資目的收購之香港物業權益

物業	於 二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
物業一 新界大埔 安慈路4號 昌運中心 地下29號舖	33,000,000港元
物業二 新界大埔 安邦路6號 大埔中心5期 16座19樓E室	7,300,000港元
	<hr/>
	總計： <u><u>40,300,000港元</u></u>

## 估值證書

## 貴集團將就投資目的收購之香港物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一八年三月 三十一日 現況下的市值
物業一 新界大埔安慈路 4號昌運中心地 下29號舖	該物業包括位於一九八八年落成的2層高商業平台地下的一個商業單位。	該物業受限於租約，固定年期自二零一五年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止為期兩年，月租為75,000港元，並附有選擇權按月租93,750港元重續一年(包括差餉、政府地租及管理費)。	33,000,000港元
大埔市地段第3 號58,213份均等 且不可分割份數 中之89份	該物業的實用面積約為267平方呎(24.784平方米)。  標的地段乃根據新批契約第TP11815號持有，自一八九八年七月一日起為期99年，並已按條例延伸至二零四七年六月三十日。  應付政府地租為該物業每年應課稅差餉租值的3%。	於吾等進行實地視察後，該物業由第三方租戶佔用作食店用途。	

## 附註：

- (i) 該物業的登記擁有人為中境有限公司，詳情參閱日期為二零零八年四月三十日的註冊摘要編號08052602180110。
- (ii) 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)下列產權負擔：
- (a) 估用許可證(許可證編號NT203/88)，詳情參閱日期為一九八八年九月十六日的註冊摘要編號TP288520。
- (b) 合約完成證明書，詳情參閱日期為一九八八年十月十七日的註冊摘要編號TP288521。
- (c) 大廈公契及管理協議，詳情參閱日期為一九八八年十月二十日的註冊摘要編號TP289180及TP373671。
- (d) 該物業受限於三方法定押記/按揭，以抵押有關一般銀行融資之全部款項，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，詳情參閱日期為二零一四年十二月十九日的註冊摘要編號15011602320039。
- (e) 該物業受限於以中信銀行(國際)有限公司為受益人之租賃轉讓契約，詳情參閱日期為二零一四年十二月十九日的註冊摘要編號15011602320040。
- (iii) 該物業由特許測量師賴家賢先生於二零一八年一月三十日視察。

## 估值證書

			於 二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
物業二	新界大埔安邦路 6號大埔中心5期 16座19樓E室	該物業包括位於一九八七年落成的22層高住宅樓宇19樓的一個住宅單位。	7,300,000港元
	大埔市地段第19 號60,000份均等 且不可分割份數 中之90份	該物業的建築面積約為665平方呎(61.78平方米)，而該物業的實用面積約為528平方呎(49.05平方米)。	
		標的地段乃根據新批契約第12042號持有，自一八九八年七月一日起為期99年，並已按條例延伸至二零四七年六月三十日。	
		於吾等進行實地視察後及據 貴公司確認，該物業由 貴集團估用作員工宿舍。	
		應付政府地租為該物業每年應課稅差餉租值的3%。	

## 附註：

- (i) 該物業的登記擁有人為中境有限公司，詳情參閱日期為二零一零年四月三十日的註冊摘要編號10052802290011。
- (ii) 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)下列產權負擔：
- (a) 估用許可證(許可證編號NT32/87)，詳情參閱日期為一九八七年三月六日的註冊摘要編號TP263247。
- (b) 大埔分區地政處發出的完工函件，詳情參閱日期為一九八七年三月二十日的註冊摘要編號TP263522。
- (c) 大廈公契及管理協議，詳情參閱日期為一九八七年三月二十日的註冊摘要編號TP264790。
- (d) 該物業受限於三方法定押記/按揭，以抵押有關一般銀行融資之全部款項，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，詳情參閱日期為二零一四年十二月十九日的註冊摘要編號15011602320112。
- (e) 該物業受限於以中信銀行(國際)有限公司為受益人之租賃轉讓契約，詳情參閱日期為二零一四年十二月十九日的註冊摘要編號15011602320125。
- (iii) 該物業由特許測量師賴家賢先生於二零一八年一月三十日視察。



## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認盡其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益

### 董事於本公司的權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所指董事進行買賣的準則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

姓名	權益性質	所持股份總數	概約持股
			百分比
朱境淀	受控制法團權益 (附註1)	126,000,000股 普通股	52.5%

附註：

- 該等股份由朱先生全資及實益擁有的公司Golden Villa持有。根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Golden Villa Ltd持有的所有本公司股份中擁有權益。

**董事於相聯法團的權益 — Golden Villa Ltd.**

姓名	權益性質	股份數目 (好倉)	概約持股 百分比
朱境淀	實益擁有人	50,000	100%

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所指董事進行買賣的準則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事職務或受僱情況**

朱先生為Golden Villa的董事，而該公司於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文披露的權益。

**3. 董事服務合約**

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂服務協議，而在不支付補償(法定補償除外)的情況下不會屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內終止。

**4. 董事於競爭業務的權益**

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

**5. 董事於合約及資產中的權益**

除本通函所披露的該協議外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目的結算日)以來(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除總銷售協議外，於最後實際可行日期，概無存在任何合約或安排，而任何董事於當中擁有重大利益且對本集團業務而言屬重大。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期的經審核綜合財務報表的結算日）以來出現任何重大不利變動。

## 7. 專家資格

以下為給予本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	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
威格斯資產評估顧問有限公司	註冊專業測量師

大有融資有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司各自已就刊發本通函發出書面同意書且迄今並無撤回，以分別按所示的格式及內容於本通函載入其函件及報告（視屬何情況而定）並提述其名稱。

於最後實際可行日期，大有融資有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司各自：

- (a) 並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益；
- (b) 並無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (c) 並無於自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目的結算日）以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 其他資料

本通函以中英文編製。本通函中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

## 9. 備查文件

以下文件的文本將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)期間一般辦公時間內可於本公司辦事處(地址為香港新界大埔汀角路57號太平工業中心1座20樓C室)備供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第4至17頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第18至19頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第20至39頁；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指的專家書面同意書；及
- (f) 通函。



**GOLDEN POWER GROUP HOLDINGS LIMITED**

**金力集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3919)

**股東特別大會通告**

茲通告金力集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年六月二十七日(星期三)下午三時正假座香港沙田澤祥街18號香港沙田凱悅酒店凱悅廳I舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由(其中包括)本公司全資附屬公司立仁控股有限公司(「買方」)與Golden Villa Ltd.及Golden Power Investments (B.V.I.) Limited(作為賣方，統稱「賣方」)於二零一八年三月六日訂立的買賣協議(「該協議」)，內容有關買方向賣方買賣中境有限公司的全部已發行股本，總代價為40,300,000港元(該協議的文本已提呈股東特別大會，並印有「A」字樣及由股東特別大會主席簡簽以資識別)，以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司作出彼為或就實行有關該協議及其項下擬進行的任何事宜及／或使其生效而言可能酌情認為屬必要、合宜或適宜的一切有關事宜，以及簽署、蓋章、簽立、完善及交付所有有關文件。」

承董事會命

金力集團控股有限公司

主席兼執行董事

朱境淀

香港，二零一八年六月七日

---

## 股東特別大會通告

---

總部及香港主要營業地點：

新界大埔  
汀角路57號  
太平工業中心1座  
20樓C室

註冊辦事處：

Clifton House  
75 Fort Street  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

附註：

1. 本公司將於二零一八年六月二十二日至二零一八年六月二十七日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為享有出席股東特別大會及於會上投票的權利，所有過戶表格連同相關股票須在不遲於二零一八年六月二十一日下午四時三十分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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以進行登記。
2. 凡有權出席以上通告所召開之股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席及(受限於本公司組織章程細則的條文)投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席股東特別大會以代表股東。如委任超過一名受委代表，則該委任須註明所委任各有關受委代表所涉及的股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核證的有關授權書或授權文件副本，須在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 隨附股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請所有股東按代表委任表格印列的指示將其填妥並交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，決議案將在股東特別大會上以投票方式進行表決。
6. 倘股東特別大會當日上午九時正後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。股東可瀏覽本公司網站 [www.goldenpower.com](http://www.goldenpower.com) 及香港聯合交易所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，以了解延期及替代大會安排的詳情。
7. 本通告的中文譯本僅供參考，本通告中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

於本通告日期，執行董事為朱境浚先生、朱淑清小姐、鄧志謙先生及朱浩華先生，而獨立非執行董事為許國華先生、馬世欽先生及周駿軒先生。