

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，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力勁科技集團有限公司股份，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，並表明不會就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



# 力勁科技集團有限公司 L.K. Technology Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：558)

### 有關城市更新項目的主要交易

(1) 出售物業；及

(2) 收購回遷物業

---

除非文義另有所指，本封面所用的詞彙與本通函「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5至20頁。

二零二一年三月四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	賣方根據合作協議建議收購回遷物業
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	力勁科技集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「主管部門」	指	主管部門(即深圳市龍華區城市更新和土地整備局)，就城市更新項目而言，負責(其中包括)批准城市更新單元計劃及城市更新單元專項規劃，以及確認實施主體
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	賣方與買方於二零二一年一月十二日就城市更新項目訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據合作協議的條款建議向買方出售物業
「出售代價」	指	出售事項的總代價，包括貨幣代價及回遷物業的業權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本集團關連人士的人士或公司
「最後可行日期」	指	二零二一年二月二十六日，即本通函付印前為確認當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貨幣代價」	指	貨幣代價人民幣350,000,000元(相當於約419,100,000港元)，為出售代價的一部分
「諒解備忘錄」	指	有關(其中包括)賣方就城市更新項目進行出售事項所訂立日期為二零二零年十二月二十八日的諒解備忘錄，進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十八日的公告
「履約保證金」	指	具本通函董事會函件「合作協議－代價－貨幣代價」一段所賦予的涵義
「可能搬遷事項」	指	具本通函董事會函件「生產廠房的可能搬遷事項」一段所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	由土地A、建築物A、土地B(但不包括除外土地)及建築物B(但不包括除外建築物)組成，更多詳情載於本通函董事會函件「合作協議－將予出售之物業」一段
「物業估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，本公司就物業估值委任的獨立估值師

---

## 釋 義

---

「買方」	指	深圳市萬勁投資有限公司，於中國成立的有限公司
「回遷物業」	指	具本通函董事會函件「合作協議－代價」一段所賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳領威」	指	深圳領威科技有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	合作協議項下擬進行的交易，當中有(其中包括)出售事項及收購事項
「立項完成」	指	倘(i)城市更新單元計劃已由主管部門審批，且(a)於公佈期間內並無接獲反對意見；或(b)於公佈期間內接獲反對意見但反對意見並不成立；或(c)於公佈期間內接獲反對意見但反對意見已妥善處理；及(ii)城市更新單元計劃已在規劃和自然資源部門完成備案，則立項完成落實

---

## 釋 義

---

「城市更新單元計劃」	指	城市更新項目的城市更新單元計劃，包括相關城市更新項目的初步及整體方案，涵蓋須予城市更新的土地面積和規模以及相關土地的建議重新開發方向
「城市更新項目」	指	名為「力勁高新科技工業園城市更新項目」的城市更新項目，當中包括總土地面積約48,105.71平方米及總建築面積約38,424.59平方米的物業
「城市更新單元專項規劃」	指	城市更新項目的城市更新單元專項規劃，包括相關城市更新項目的詳細及具體方案，涵蓋(i)相關城市更新項目的建議定位、土地用途、交通方案及城市設計；(ii)將予建設的工業、商業或住宅房屋及公共基建的方案和規格；(iii)受影響政府土地的面積與規模以及相應安排；及(iv)相關城市更新項目的成本對收益分析
「賣方」	指	力勁機械(深圳)有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣兌港元乃根據1.00港元兌人民幣0.83514元的概約匯率換算，僅供說明用途。



力勁科技集團有限公司  
**L.K. Technology Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：558)

執行董事：

張俏英女士(主席)

劉卓銘先生(行政總裁)

謝小斯先生

獨立非執行董事：

劉紹濟博士

呂明華博士，銀紫荊星章，太平紳士

曾耀強先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌

華星街1-7號

美華工業大廈

8樓A室

敬啟者：

**有關城市更新項目的主要交易**

**(1)出售物業；及**

**(2)收購回遷物業**

**1. 緒言**

董事會提述本公司日期為二零二一年一月十二日之公告，內容有關合作協議及交易。

本公司已就合作協議及其項下擬進行的交易取得本公司控股股東Girgio Industries Limited (「Girgio Industries」)，其持有合共770,980,000股股份，佔本公司於最後可行日期的全部已發行

---

## 董事會函件

---

股本約64.7%)的股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，Girgio Industries的書面批准將獲接納代替本公司召開股東大會以批准合作協議及交易。

本通函旨在向股東提供(其中包括)：(i)有關合作協議及交易的更多資料；及(ii)有關物業的物業估值報告。

### 2. 城市更新項目

誠如本公司日期為二零二零年十二月二十八日的公告所述，於二零二零年十二月二十八日，賣方與買方就出售事項訂立諒解備忘錄，買方據此(其中包括)向賣方支付可退還誠意金人民幣10,000,000元。

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月十二日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立合作協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買位於中國廣東省深圳市的物業，代價包括(i)貨幣代價人民幣350,000,000元(相當於約419,100,000港元)；及(ii)回遷物業，按物業估值師估計，其於二零二一年一月五日的總發展價值約為人民幣1,249,000,000元(相當於約1,495,600,000港元)。

於最後可行日期，由於賣方與買方已簽訂合作協議，可退還誠意金人民幣10,000,000元已根據諒解備忘錄的條款不計息退還予買方。

### 3. 合作協議

有關城市更新項目的合作協議的主要條款概要載列於下文。

#### 日期

二零二一年一月十二日

#### 訂約方

(i) 賣方；及

(ii) 買方



### 合作事項

訂約方指定買方為城市更新項目之實施主體。

買方負責取得中國政府的批准，以進行城市更新項目下擬定的重新開發和重建工程，包括但不限於拆除現有物業、設計、建造、翻新、完工並支付全部相關費用(包括但不限於就拆除、重建、翻新、土地出讓金以及相關稅項及開支所產生的費用)，並將經重建回遷物業的業權證書移交予賣方。

賣方負責提供物業，於最後可行日期，物業由深圳領威佔用，作為生產本集團產品(即壓鑄機)的生產廠房，並將根據合作協議收取貨幣代價及回遷物業作為代價。

### 將予出售之物業

物業位於中國廣東省深圳市龍華區龍華街道機荷高速公路南側：

- (i) 包括以下各項：
  - (a) 若干為工業用地並擁有總土地面積約10,104.60平方米之土地(「**土地A**」)之土地使用權；
  - (b) 若干建於**土地A**上並擁有總建築面積約9,901.51平方米之建築物(「**建築物A**」)；
  - (c) 若干為工業用地並擁有總土地面積約46,239.11平方米之土地(「**土地B**」)之土地使用權；及
  - (d) 若干建於**土地B**上並擁有總建築面積約43,302.26平方米之建築物(「**建築物B**」)；

(ii) 惟不包括：

- (a) 土地B中總土地面積約8,238.00平方米之一部分土地(「除外土地」)；及
- (b) 若干建於除外土地上並擁有總建築面積約14,779.18平方米之建築物(「除外建築物」)，

連同位於其上的任何配置、道路、綠地、水電設施等。

根據本集團於二零二零年九月三十日的未經審核簡明綜合中期業績，物業的未經審核賬面淨值為約19,000,000港元。

### 代價

出售事項之總代價(「出售代價」)包括：

- (i) 買方應付之貨幣代價(「貨幣代價」)人民幣350,000,000元(相當於約419,100,000港元)；及
- (ii) 經重建物業(「回遷物業」)之業權，將包括(可予調整)(a)主要作工業用途的經重建物業(包括研發用房、配套宿舍及配套商業)，計容積率建築面積為38,000平方米(「工業回遷物業」)；及(b)作住宅用途的經重建物業(即商品住宅)，建築面積為2,500平方米(「住宅回遷物業」)，將由買方轉讓予賣方。根據物業估值師編製的初步估值，回遷物業於二零二一年一月五日的總發展價值估計約為人民幣1,249,000,000元(相當於約1,495,600,000港元)。有關釐訂回遷物業總發展價值的基準詳情，請參閱本節下文「交易的財務影響及所得款項擬定用途」一段。

出售代價乃由訂約方經公平磋商後釐訂，當中已參考(i)上述物業於二零二零年九月三十日的賬面值；(ii)根據物業估值師的初步估值，物業於二零二一年一月五日的估值為約人民幣195,900,000元(相當於約234,600,000港元)(估值報告載於本通函附錄一內)；及(iii)上述回遷物業的總發展價值。

貨幣代價

買方應按以下方式向賣方支付貨幣代價：

- (1) 貨幣代價之10%，即人民幣35,000,000元（相當於約41,900,000港元），須於訂立合作協議後10個工作天內支付；
- (2) 貨幣代價之10%，即人民幣35,000,000元（相當於約41,900,000港元），須於(a)物業建築竣工年限滿15年（即二零二一年七月二十四日）；及(b)合作協議及交易獲股東批准（「股東批准」）後，10個工作天內支付；

（上文第(1)及(2)項所述的分期付款統稱為「履約保證金」）

- (3) 貨幣代價之30%，即人民幣105,000,000元（相當於約125,700,000港元），須於城市更新單元計劃獲主管部門批准後10個工作天內支付，而計劃預期於二零二二年十一月或之前獲批；
- (4) 貨幣代價之20%，即人民幣70,000,000元（相當於約83,800,000港元），須於(a)城市更新單元專項規劃獲主管部門批准後10個工作天內，而規劃預期於二零二四年二月或之前獲批；或(b)城市更新單元計劃獲主管部門批准後450個曆日內（以較早者為準）支付；
- (5) 貨幣代價之20%，即人民幣70,000,000元（相當於約83,800,000港元），須於(a)實施主體確認；及(b)賣方根據合作協議的條款騰空及移交物業後，10個工作天內支付，而物業預期於二零二四年七月或之前騰空及移交；及
- (6) 貨幣代價之10%，即人民幣35,000,000元（相當於約41,900,000港元），須於(a)主管部門與實施主體就城市更新項目訂立土地使用權出讓合同後10個工作天內，而合同預期於二零二四年十二月或之前訂立；或(b)實施主體確認及賣方騰空及移交物業後150個曆日內（以較早者為準）支付。

於最後可行日期，賣方已收到上文(1)所述的貨幣代價分期付款。

### 回遷物業

待(i)經重建回遷物業通過竣工驗收合格並完成交付；及(ii)賣方已提供必要資料或文件以進行業權登記後，買方應於12個月內將回遷物業的業權登記於賣方名下(或在適用法律和法規允許的情況下，其代名人名下)(「業權登記」)。業權登記預期會根據交付時間表於二零二九年一月或之前完成。

倘必要的回遷物業證明及文件及／或回遷物業的質量不符合合作協議規定的標準，賣方可以拒絕接收回遷物業(「拒絕交付」)。於拒絕交付的情況下，賣方將有權收取違約金，更多詳情請見本節下文「合作協議－終止及違約責任」一段第(iii)項。

### 回遷物業建築面積之調整

回遷物業建築面積可作出以下調整：

- (i) 就工業回遷物業而言，倘根據城市更新單元專項規劃批准的計容積率建築面積超過38,000平方米，賣方可以接受超出部分的全部或部分或完全拒絕接受超出部分。倘賣方選擇接受超出部分，賣方可選擇按超出部分每平方米人民幣15,000元的價格支付超出部分或按1平方米的住宅回遷物業換成每3平方米超出部分；
- (ii) 就工業回遷物業而言，倘根據城市更新單元專項規劃批准的計容積率建築面積少於38,000平方米，買方須向賣方補償不足部分。賣方可選擇按不足部分每平方米人民幣25,000元收取補償或按每1平方米不足部分換成1平方米的住宅回遷物業；及
- (iii) 就住宅回遷物業而言，倘獲批准建築面積少於2,500平方米，買方須於回遷物業相同地段，以同等面積的商舖補償不足部分。倘住宅回遷物業加商舖的建築面積仍少於2,500平方米，則買方須於回遷物業相同地段，進一步以同等面積的寫字樓辦公物業補償不足部分。

---

## 董事會函件

---

根據合作協議，倘獲批准建築面積超過2,500平方米，賣方無權接受住宅回遷物業的超出部分。

工業回遷物業超出部分每平方米賠償人民幣15,000元的補償率是根據工業回遷物業的預期建築成本釐訂，而工業回遷物業超出部分每3平方米交換1平方米住宅回遷物業的補償率則考慮了工業回遷物業與住宅回遷物業的市價差額。

工業回遷物業不足部分每平方米人民幣25,000元的補償率是根據工業回遷物業的預期市場價格釐訂，而住宅回遷物業每1平方米交換工業回遷物業每不足1平方米的補償率則是根據工業回遷物業和住宅回遷物業的市場價格折讓釐訂，其中折讓幅度由各方酌情決定。

倘回遷物業的實際建築面積因建築規劃設計而超出或少於協定及經調整(如有)的建築面積，(i)賣方須按每平方米人民幣15,000元的費率支付工業回遷物業的超出部分；(ii)買方須按每平方米人民幣25,000元的費率補償工業回遷物業的不足部分；及／或(iii)住宅回遷物業的不足部分須由買方按城市更新項目項下同類型物業的預售備案均價的費率補償。

預售備案均價指物業發展商於相關物業預售前，經已向政府當局備案的相關物業之平均預售價格，乃參考鄰近同類物業當時的近期實際售價釐訂。董事故此認為，預售備案均價通常能反映鄰近同類物業的市價，故根據住宅回遷物業因建築規劃設計引致的不足部分，以其預售備案均價作為買方所提供補償的參照對象，實為清楚明晰，對賣方及買方均屬公平合理。

### 騰空及移交物業

在合作協議的條款及條件規限下，買方應在城市更新單元計劃獲批准後，提前通知賣方騰空及移交物業(「騰空通知」)。賣方應在騰空通知後五個月內或在買方獲確認為實施

---

## 董事會函件

---

主體後的15天內(以較晚者為準)騰空物業。賣方亦須將物業的業權證書以及註銷有關證書的必要資料或文件移交予買方。預期賣方將於二零二四年七月或之前騰空物業及移交物業的業權證書。

### 城市更新項目的時間表

城市更新項目的建議時間表協定如下：

- (1) 買方須於股東批准後兩年內取得立項完成。

倘在上述時限內未取得立項完成，(a)賣方可以單方面終止合作協議，而賣方屆時須退還已付履約保證金的50%；或(b)倘買方已取得城市更新項目的實質性進展，事先經賣方書面同意後立項完成的時限可延長一年。倘在經延長時限內仍未取得立項完成，則賣方可以上文(a)項所述方式單方面終止合作協議。

- (2) 《建築工程施工許可證》須於股東批准後四年內取得並開展建築工程(倘第(1)項時限經延長則本項時限將延長至五年)，除非延遲因賣方過失而致則另作別論(「**施工時間表**」)。施工時間表預期於二零二五年一月或之前完成。
- (3) 回遷物業的交付須於買方取得《建築工程施工許可證》後四年內完成(「**交付時間表**」)。交付時間表預期於二零二九年一月或之前完成。

### 先決條件

交易須待取得股東批准後方告完成。倘先決條件未獲達成，合作協議將告終止。

於最後可行日期，本公司已根據上市規則第14.44條，透過Girgio Industries的股東書面同意取得股東批准。更多詳情請參閱本節下文「上市規則的涵義」一段。因此，於最後可行日期，交易的先決條件已經達成。

### 終止及違約責任

在(其中包括)以下情況下，訂約方有權終止合作協議及／或有權獲得違約金。

- (i) 倘買方根據合作協議應付的任何款項逾期，賣方有權要求買方支付相當於逾期未付金額每天0.05%的違約金。倘相關款項逾期超過60天，則賣方可以單方面終止合作協議，且據此(a)賣方將沒收履約保證金；(b)買方就終止合作協議應向賣方支付違約金人民幣20,000,000元；及(c)賣方根據合作協議已收取的其他款項將於合作協議終止後30天內不計利息退還予買方。
- (ii) 倘未達到施工時間表，買方應向賣方支付每天人民幣40,000元的違約金，直至施工時間表項下的條件獲達成為止。倘施工時間表項下的條件於施工時間表後24個月內仍未獲達成，及：
  - (a) 倘買方尚未獲確認為實施主體，則訂約方將重新磋商城市更新項目的條款；及倘於六個月內經重新磋商仍未達成協議，則任何一方均有權終止合作協議；或
  - (b) 倘買方已獲確認為實施主體，則訂約方將重新磋商施工時間表，惟前提是在此情況下應付的任何違約金不得超過買方已付賣方的貨幣代價，且屆時訂約方將重新磋商城市更新項目的條款。
- (iii) 倘未達到交付時間表或發生拒絕交付，買方應向賣方支付(a)按未交付的回遷物業建築面積每月每平方米人民幣100元；或(b)買方根據未交付的回遷物業建築面積應付同類型物業的市場租金標準兩者中較高的違約金。每年延遲交付時間表將使賣方有權向買方收取相當於上一年在此情況下收取的年度違約金150%的違約金。

- (iv) 倘於所要求時間表內未進行業權登記，賣方有權獲得未登記回遷物業按(a)取得預售許可證之時城市更新項目項下同一類型及同一期數的可售物業的預售備案均價；或(b)同類型物業的市場銷售均價計算所得價值的較高者的0.03%作為違約金。
- (v) 倘於取得城市更新項目的預售許可證之前買方由深圳萬科直接擁有少於51%而又未獲得賣方事先書面同意，買方應向賣方支付相當於每天總貨幣代價0.05%的違約金，直至買方重新由深圳萬科直接擁有51%或以上為止。
- (vi) 倘物業於協定時間表內未能騰空及移交，或賣方未能在買方要求的合理時限內就城市更新項目獲得必要的協助(包括但不限於辦理城市更新項目相關的手續、物業業權證書移交)，而未能完成上述事項的責任在賣方，並且在買方書面跟進的三個工作天內未得到糾正，賣方應向買方支付相當於每天貨幣代價(賣方實際收取)0.05%的違約金，直至賣方修正上述未能完成的事項為止。倘發生有關延遲，城市更新項目的時間表應相應延長。

#### 4. 生產廠房的可能搬遷事項

根據合作協議的條款，賣方須於騰空通知後五個月內或於買方被確認為實施主體後15天內(以較遲者為準)騰空物業，而本公司預期騰空將於二零二四年六月前後落實。

於最後可行日期，物業由深圳領威佔用，作為其生產本集團產品(即壓鑄機)的生產廠房。倘合作協議落實及本集團將根據其條款騰空物業，則本公司目前計劃於騰空及中止現有生產前將物業的現有生產線遷往新生產廠房(「**新生產廠房**」)(「**可能搬遷事項**」)。

新生產廠房位於中國廣東省深圳市深汕特別合作區，目前正在建設中。新生產廠房所在土地，乃由本集團根據日期為二零一八年六月十一日的國有建設用地使用權出讓合同，於二零一八年六月自汕尾市國土資源局購入，代價合共人民幣27,600,000元(相當於約33,000,000港元)(「土



---

## 董事會函件

---

地收購事項」)。根據最新建設規劃，預期新生產廠房將於二零二二年年底竣工。新生產廠房的產能將與物業的現有生產線的產能相若。

於最後可行日期及假設本集團將於新生產廠房為生產設施購置全新機器，可能搬遷事項的估計成本及開支如下：

	千港元
建設新生產廠房	320,000
機器、固定裝置及設備	<u>160,000</u>
	<u><u>480,000</u></u>

董事會預期，可能搬遷事項將需時約九個月完成，而本集團將於可能搬遷事項的過渡期內維持必要的生產規模，以滿足客戶需求。於最後可行日期，可能搬遷事項尚未開始。有見新生產廠房的工程預料將於二零二二年年底或之前竣工，董事認為可能搬遷事項預期將於二零二四年七月或之前騰空及交付物業前完成。

儘管預期客戶訂單將於可能搬遷事項完成後數月逐步無縫地由本集團的新生產廠房承接，但本集團管理層會將可能搬遷事項對本集團的僱員、生產活動及客戶訂單的影響(如有)降至最低。此外，本集團亦在中國廣東省深圳市龍華區擁有另一間用作生產壓鑄機的生產廠房，能於可能搬遷事項的過渡時期承接客戶訂單。董事認為合作協議將不會對中本集團的營運及主要營運造成重大不利影響，因為本集團將有充足時間規劃可能搬遷事項，並於中止其在物業的現有生產線的過渡期內將可能搬遷事項的影響降至最低。

考慮到可能搬遷事項為本集團帶來將機器升級、自動化、智能化生產線的機會，以提高生產及營運效率，以及優化為新興產業、新能源汽車所需要的壓鑄機的產能，董事會認為可能搬遷事項將為本集團及股東整體帶來長期利益。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14章及第14A章，由於本集團迄今就可能搬遷事項訂立的相關交易(包括土地收購事項及建設新生產廠房相關交易)各自的所有適用百分比率超過5%及該等相關交易各自與獨立第三方訂立，該等相關交易均未構成本公司的須予公佈交易或關連交易。本公司將根據上市規則於適當時候就可能搬遷事項及／或其相關交易另行刊發公告，以知會股東及本公司潛在投資者任何最新進展。

### 5. 交易的財務影響及所得款項擬定用途

物業於二零二零年九月三十日的未經審核賬面淨值約為19,000,000港元。根據物業估值師編製的初步估值，物業於二零二一年一月五日的估價估計為約人民幣195,900,000元(相當於約234,600,000港元)。並無源於物業的可識別收入來源。

倘本集團取消登記物業的合法業權，物業將於本集團賬目中終止確認。於二零二零年九月三十日，位於物業的機械及設備的未經審核賬面淨值約為48,800,000港元。若干相關機械及設備如不能遷移至新生產廠房或遭損壞，將自本集團賬目中終止確認或予以減值。於合作協議完成後，估計本集團的總資產將增加約1,871,400,000港元(即貨幣代價加回遷物業的總發展價值，減上述物業的未經審核賬面淨值以及直接源於該等交易的其他相關成本及開支，但並無計及將會或可能徵收的任何中國稅項)，惟交易產生的稅務影響除外，將不會對本集團的債務總額造成重大影響。

根據物業估值師編製的初步估值，於二零二一年一月五日，回遷物業(包括新型研發中心、配套宿舍、配套商用物業及商品住宅)的總發展價值約為人民幣1,249,000,000元(相當於約1,495,600,000港元)。總發展價值指根據相關監管架構下的現行發展控制參數及我們獲提供的最新假設發展建議，假設建議發展項目於估值日為新落成之相關物業之現行市值。在計算回遷物業的總發展價值時，物業估值師已參考(i)新型研發中心、配套宿舍、配套商用物業單位價格的類似發展項目的預售備案均價；及(ii)同類物業發售的商品住宅單位價格。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一「物業估值報告－估值基準」及「物業估值報告－估值方法」各段及物業估值報告附

---

## 董事會函件

---

註8。本公司擬將新型研發中心用作本集團產品線(即壓鑄機、注塑機及電腦數控加工中心，統稱「**產品線**」)的研發中心、產品線的陳列室及技術培訓中心，以及產品線的設計、應用及工業工程師辦公室。由於回遷物業將於大約八年後被接管，故本集團會視乎接管回遷物業時的市況制定具體策略。

於合作協議完成後，估計本集團將錄得未經審核收益淨額約1,871,400,000港元。有關未經審核收益淨額並無計及任何將會或可能徵收的中國稅項，乃根據貨幣代價及上述回遷物業的總發展價值，減物業於二零二零年九月三十日的未經審核賬面淨值以及直接源自交易的其他相關成本及開支(如測量師、法律顧問的顧問費及其他專業費用及支出)(即約24,300,000港元)估計得出。本集團將錄得的實際收益將取決於(i)取消登記物業的業權當日的物業賬面淨值；(ii)本集團就城市更新項目將產生的實際成本及開支；(iii)回遷物業的實際價值；及(iv)與城市更新項目有關的相關中國稅項，因此，除稅前實際收益可能會有所變動，並可能與上述金額不同。

於訂立土地使用權出讓合同之前根據合作協議收取的貨幣代價，將會以預收款項形式於本集團財務報表確認為負債。本集團於簽訂土地使用權出讓合同，並且註銷其對物業的合法業權(本節上文「合作協議—代價—貨幣代價」一段所述時序的第6點)之後，物業的控制權已轉讓賣方，而本集團亦已完成合作協議所述之履約責任，有權收取貨幣代價及擁有回遷物業；屆時本集團會記錄出售收益，包括於財務報表確認之前確認為預收款項的貨幣代價人民幣350,000,000元、有關回遷物業的預付資產及相關中國稅項。就回遷物業將予確認的預付資產將根據確認出售收益當日回遷物業的估計公平值計算。買方將回遷物業的業權證明移交本集團後，本集團會自預付資產之中，將回遷物業確認到財務報表上。

交易產生的所得款項淨額(即扣除其他相關成本及開支的貨幣代價，但並無計及任何將會或可能徵收的中國稅項)將約為394,800,000港元。

本公司擬按以下方式動用所得款項淨額：

- (i) 所得款項淨額約50%用於新生產廠房；及
- (ii) 所得款項淨額約50%用作本集團的一般營運資金。

## 6. 進行交易的理由及裨益

城市更新項目帶來獲得資金的機會，為建設新生產廠房、搬遷開支、購買機器及設備及為營運資本撥資，從而提高收益及促進本集團業務的長遠可持續發展。

城市更新項目完成後，視乎當時市況及中國的政策，本公司擬持有回遷物業作長期投資。

鑑於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平、合理，按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 7. 買方的資料

買方為在中國成立的有限公司，主要從事產業投資及提供投資諮詢。

本公司從公開可得資料得悉，於最後可行日期，買方由深圳市萬科發展有限公司(「**深圳萬科**」)及深圳市萬可投資發展有限公司(「**深圳萬可**」)分別擁有51%及49%權益。深圳萬科由萬科企業股份有限公司(「**萬科企業**」)(其股份於聯交所(股份代號：2202)及深圳證券交易所(股份代號：000002)上市)及深圳市萬科財務顧問有限公司(「**萬科財務**」)分別擁有95%及5%權益。萬科財務由萬科企業及深圳萬科分別擁有95%及5%權益。深圳萬可由黃浮基金全資擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

本公司獲悉，深圳萬科一直專注於深圳地區的城市重建，在中國已累積豐富的城市更新項目經驗。

### 8. 賣方及本集團的資料

賣方為於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要從事製造及銷售壓鑄機。

本集團主要從事設計、製造及銷售熱室及冷室壓鑄機、注塑機、電腦數控加工中心及相關配件。本集團亦從事鑄件業務。

### 9. 上市規則的涵義

由於根據上市規則計算出售事項的一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

由於根據上市規則計算收購事項的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於合作協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准合作協議及交易，概無股東須放棄投票。本公司已就合作協議及其項下擬進行的交易取得本公司控股股東Girgio Industries Limited（「**Girgio Industries**」）（其持有合共770,980,000股股份，佔本公司於最後可行日期的全部已發行股本約64.7%）的股東書面批准。Girgio Industries由作為The Liu Family Unit Trust信託人之Fullwit Profits Limited（「**Fullwit**」）及張俏英女士（「**張女士**」，董事會主席兼執行董事）配偶劉相尚先生（「**劉先生**」）分別擁有95%及5%。Fullwit由張女士全資擁有。The Liu Family Trust於二零零二年二月二十二日由劉先生成立，為以張女士及劉先生與張女士之子女為受益人之不可撤回全權信託。因此，根據上市規則第14.44條，Girgio Industries的書面批准將獲接納代替本公司召開股東大會以批准合作協議及交易。

---

## 董事會函件

---

### 10. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及交易的條款乃屬公平合理，按正常商業條款進行，並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批准有關決議案，以批准進行上述事項。

### 11. 更多資料

謹請閣下注意本通函附錄所載的其他資料。

### 12. 其他事項

就詮釋而言，本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
力勁科技集團有限公司  
主席  
張俏英  
謹啟

二零二一年三月四日

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零二一年一月五日對與出售事項及收購事項(定義見本通函)相關的該等物業進行估值而發出的函件及估值報告全文，以供收錄於本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

產業測量部

香港九龍

觀塘道388號創紀之城一期

渣打中心27樓

電話：+852 6651-5330 電郵：GP@Vigers.com 網站：www.Vigers.com



敬啟者：

我們謹提述「力勁科技集團有限公司」(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)向我們發出的近期指示，以對「中華人民共和國廣東省深圳龍華區龍華街機荷高速公路南側第A829-0049及A829-0050號地塊」(「該等物業」)的物業權益進行評估，內容有關下列各項：

- (1) 貴公司間接全資附屬公司「力勁機械(深圳)有限公司」(「賣方」)根據一份合作協議的條款建議出售該等物業予「深圳市萬勁投資有限公司」(「買方」)，內容有關賣方與買方於二零二一年一月十二日訂立的「城市更新項目」(定義見 貴公司日期相同的通函)(「合作協議」)；及
- (2) 賣方根據合作協議建議收購回遷物業(具有 貴公司日期相同的通函「合作協議—代價」一段賦予該詞的含義)。

我們確認，我們已視察該等物業、作出相關查詢及調查以及獲得我們認為就提供我們對該等物業於二零二一年一月五日（「估值日」）的估值意見而言屬必要之進一步資料。

## 估值基準

### (1) 市場價值

就出售事項而言，我們的估值是我們對該等物業就其現有用途的市場價值的意見，市場價值是指「經適當推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫情況下，於估值日進行資產或負債易手的公平交易估計金額」。

### (2) 總發展價值

就收購事項而言，我們的估值為我們對該等物業的總發展價值的意見，其定義為「假設建議發展項目於估值日已根據相關監管框架下之現行發展管制參數及我們獲得之最新假設發展建議而新落成下，該等物業的市場價值」。

我們的估值是根據「香港測量師學會」（「HKIS」）發佈之「香港測量師學會評估標準2020」、 「皇家特許測量師學會」（「RICS」）發佈之「RICS評估－全球標準」（兩者都採用了「國際評估準則理事會」（「IVSC」）發佈的國際評估準則（「IVS」））、《公司條例》及「香港聯合交易所有限公司」（「聯交所」）發佈之「《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》」相關規定編製。市場價值是賣方在市場上可獲最佳合理價格及買方在市場上可取得的最優惠合理價格。本估計尤其不包括因特殊條款或情況引致的估價增減，例如非典型融資、售後租回、任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市場價值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

## 估值方法

### (1) 市值

就出售事項而言，我們已根據該等物業的現有用途（即自用工業大廈）進行評估。由於缺乏足夠的成交案例以供比較，我們已採用成本法，即「採用買方不會就某項資產支付多於獲得具有相同效用的資產的成本（不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、涉及風險或其他因素）的經濟原則以提供價值指標。此方法透過計算資產現行重置或重造成本並減去實



質損耗及所有其他相關形式的退化後提供價值指標」。我們對該等物業的評估乃基於「折舊重置成本」(「折舊重置成本」)，其定義為「以其現代等價資產重置一項資產之當前成本，減實際損耗及所有相關形式之退化及優化」。由於該等物業包括一個綜合體或發展項目中的多幢建築物及結構，故報告的市值僅適用於整個綜合體或發展項目的獨特權益，而不假設綜合體或發展項目的零碎交易。評估的折舊重置成本受制於業務的足夠潛在盈利能力(或實體使用資產作為一個整體的服務潛力)，並充分考慮所使用的總資產。除非我們的估值報告另有說明，否則我們的估值並無考慮其他用途或發展方案，亦無考慮該等物業的任何重建潛力。

## (2) 總發展價值

就收購事項而言，我們已根據相關監管框架下之現行發展管制參數及我們根據IVS「410發展物業」獲得之最新假設發展建議，按於估值日之現行價格評估該等物業。我們的估值採用市場法，「將資產與可獲得價格資料之相同或相若(即類似)資產作比較，以顯示其價值」。在得出該等物業的總發展價值時，我們已採用直接比較法進行估值，即根據可比較物業之實際銷售交易及／或叫價進行比較。我們分析具有類似性質、位置、大小等的可資比較物業，並仔細衡量該等物業的建議發展的所有各自優點及缺點，以達致公平的價值比較。

## 業權調查

該等物業位於「中華人民共和國」(「中國」)，我們已獲提供該等物業的相關業權文件摘錄副本，惟我們並無查證該等物業的業權，亦無詳細核查業權文件的正本。我們就該等物業的業權及所有權依賴 貴集團及其中國法律的法律顧問「中倫律師事務所」(下稱「中國法律顧問」)的意見。就我們的估值而言，我們已考慮中國法律顧問編製的法律意見，尤其該等物業的業權、所有權、產權負擔等。儘管我們在達致估值時已作出專業判斷，閣下謹請審慎考慮我們的估值假設。

## 估值考慮因素

我們已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴集團所提供的資料，尤其為有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權年限、土地及樓面面積、發展方案及參數、發展成本、佔用情況以及識別該等物業的資料。我們並無理由懷疑 貴集團、中國法律顧問向我們所提供資料的真實性及準確性，且我們已獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們並無進行詳細實地測量以核實該等物業土地及樓面面積的準確性，惟我們已假設向我們遞交的文件所載土地及樓面面積為準確及可靠。估值報告所載的全部尺寸、量度及面積是基於向我們提供的文件所載資料，因此均為約數。

我們已於二零二零年十二月三十日對該等物業及周圍環境進行實地視察，但並無進行任何形式的建築測量。然而，我們須強調，我們並無進行任何結構測量或視察該等物業被遮蓋、不外露或我們無法進入的木工或其他建築部份，故我們無法呈報該等物業有關部份是否確無任何結構或非結構損毀。

## 估值假設

除另有註明或指定外，我們的估值是假設該等物業可於現況下在現行市場出售(就市值評估而言)或假設建議發展項目已於估值日新落成(就總發展價值評估而言)，並假設在空置管有權下出售及並無憑藉可能會影響該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權。

在我們估值中，我們已假設該等物業擁有人在繳付一般土地使用費後，於尚未屆滿之獲授土地使用權期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該等物業。我們對該等物業的估值是根據現金購買基準進行，並無考慮有關買賣該等物業之利息及／或集資成本。

我們已對該等物業進行實地視察，惟並無進行土地調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經建於該等物業上的任何物業發展項目。我們進行估值時，是假設此等方面均令人滿意。根據中國法律顧問發出的中國法律意見，該等物業的現有物業發展已獲得相關政府機關的一切必要同意、批准及／或牌照。

我們對該等物業的價值評估並無考慮買賣或交易之成本及並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項之估計金額。我們概無考慮任何交易成本或針對該等物業的產權負擔(如按揭、債權證或其他押記)。在我們的估值中，我們已假設該等物業概無附帶可影響該等物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 備註

「世界衛生組織」於二零二零年三月十一日日宣佈「新型冠狀病毒」(「COVID-19」)為「全球大流行病」，它的爆發已經並將繼續影響日常生活和全球經濟的諸多方面—部分房地產市場的交易活動和流動性均有所降低。許多國家已經實施了旅行限制，並在不同程度上進行「封鎖」。雖然在某些情況下限制措施已經取消，但必要時可能會繼續在當地實施封鎖，並可能出現更多的重大疫情或「第二波」疫情。疫情和為應對COVID-19而採取的措施繼續影響全球經濟和房地產市場。然而，截至估值日，一些房地產市場已開始恢復運作，交易量和和其他相關證據已恢復到有足夠數量的市場證據作為價值判斷依據的水準。因此，為免生疑問，除下文所述者外，我們的估值並無報告受RICS刊發的「RICS評估—全球標準」VPS3及VPGA10所界定的「重大估值不確定因素」及香港測量師學會刊發的「香港測量師學會評估標準2020」的「VS9報告」所載的「重大不確定因素」所影響。就該等物業所歸類的行業而言，於估值日，我們繼續面對由COVID-19所導致的一系列前所未有的情況，以及缺乏相關或足夠的市場證據作為我們判斷的基礎。因此，我們對該等物業的估值被報告為受制於RICS刊發的「RICS評估—全球標準」VPS3及VPGA10所載的「重大估值不確定因素」，以及香港測量師學會刊發的「香港測量師學會評估標準2020」的「VS9報告」所載的「重大不確定因素」。因此，就估值而言，我們估值的確定性較一般情況下為低，應更為審慎對待。為免生疑問，本說明(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示不能依賴估值。相反，載入本說明旨在確保透明度，並進一步瞭解編製估值意見時的市場環境。鑑於市場狀況可能因COVID-19的控制情況或未來擴散的變化而迅速改變，我們強調估值日的重要性。

我們謹此確認：

- (1) 我們於該等物業並無現有或預期利益，亦非與 貴集團、買方或與 貴集團及／或買方訂有合約的其他人士的關連法團，且與彼等並無關係；

- (2) 我們獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似物業估值所需的專長及經驗；
- (3) 我們的估值按公平公正基準編製；
- (4) 估值師酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方的預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定的結果或其後發生之事件；及
- (5) 我們獨立於 貴集團及買方。

除另有說明者外，本報告載述的所有貨幣款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值報告的主要內容。

此 致

力勁科技集團有限公司  
董事會  
香港  
新界葵涌華星街1-7號  
美華工業大廈8樓A室

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事  
王俊豪測量師  
*MSc(RealEst) MCIM FRICS MHKIS RPS(GP)*  
中國註冊房地產估價師  
RICS註冊估值師  
謹啟

二零二一年三月四日

附註：王俊豪測量師畢業於香港大學，持有理科碩士（房地產），王俊豪測量師為香港《測量師註冊條例》（417章）下之「註冊專業測量師（產業測量）」（「RPS(GP)」），及為受RICS規管之「估值師註冊計劃」下之「RICS註冊估值師」，於多個地區（包括香港、澳門、中國、台灣、日本、東南亞國家、英國及美國）擁有逾20年的物業估值經驗。王測量師名列HKIS所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及RICS香港所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」，並符合資格從事有關上市活動之估值。王測量師自二零零六年起獲「威格斯資產評估顧問有限公司」聘任為估值師並自二零零九年獲聘為合資格測量師。

## 物業估值報告

## 貴集團目前持有該物業作業主自用用途

該等物業	概況及年期	佔用情況	於估值日 現況下之資本值												
中華人民共和國 廣東省深圳市 龍華區龍華街 機荷公路南側 A829-0049及 A829-0050號地塊	<p>該等物業包括一個由三座大廈組成的工業複合建築，其中第一座及第二座於二零零三年落成，而第三座則於二零零六年落成。</p> <p>該等物業位於深圳市龍華區龍觀東路東北側，為一個由多個住宅、商業及工業發展項目組成的綜合用途區域，鄰近深圳地鐵清湖北站。</p>	<p>根據合作協議及據 貴集團告知，該等物業由業主自用作為工業用途，按照內部協議，該等物業出租予 貴公司全資附屬公司「深圳領威科技有限公司」，以生產 貴集團的產品。</p>	<p>市值 人民幣 195,900,000元 (人民幣 一億九千五百九十萬 元正)</p> <p>總發展價值 人民幣 1,249,000,000元 (人民幣 十二億四千九百萬 元正)</p>												
	<p>該等物業的總地盤面積約為48,105.71平方米(不包括交還政府的約8,238平方米部分)；而該等物業的現有用途為工業用途，總建築面積約為38,424.59平方米(不包括交還政府的約14,779.18平方米宿舍部分)。</p>														
	<p>據 貴集團所告知，該等物業的總建築面積約為40,500.00平方米(「回遷物業」)，其明細如下：</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="416 1268 469 1295">用途</th> <th data-bbox="767 1268 887 1295">總建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="416 1342 520 1370">商品住宅</td> <td data-bbox="724 1342 887 1370">2,500.00平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1381 572 1408">新型研發中心</td> <td data-bbox="713 1381 887 1408">26,600.00平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1419 520 1447">配套宿舍</td> <td data-bbox="724 1419 887 1447">9,500.00平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1457 469 1485">商業</td> <td data-bbox="724 1457 887 1485">1,900.00平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1538 469 1566">總計</td> <td data-bbox="713 1538 887 1566"><u>40,500.00平方米</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積	商品住宅	2,500.00平方米	新型研發中心	26,600.00平方米	配套宿舍	9,500.00平方米	商業	1,900.00平方米	總計	<u>40,500.00平方米</u>		
用途	總建築面積														
商品住宅	2,500.00平方米														
新型研發中心	26,600.00平方米														
配套宿舍	9,500.00平方米														
商業	1,900.00平方米														
總計	<u>40,500.00平方米</u>														
	<p>該等物業是以出讓土地使用權持有，年期將於二零五一年七月十五日期滿，作工業用途。</p>														

附註：

1. 根據「房地產權證」，該等物業的土地使用權及建於其上的建築物歸屬「力勁機械(深圳)有限公司」名下。
2. 「力勁機械(深圳)有限公司」為於中國成立的有限公司及「力勁科技集團有限公司」(「貴公司」)的間接全資附屬公司。
3. 中國法律顧問已在其法律意見中提出若干建議，包括但不限於：
  - (1) 該等物業的土地使用權依法歸屬「力勁機械(深圳)有限公司」名下；
  - (2) 該等物業上的建設工程已取得相關「建設用地規劃許可證」及「建設工程規劃許可證」，而該等建築物亦已通過建設工程規劃驗收；
  - (3) 該等物業的樓宇部分(包括因深圳地鐵4號線第三期工程需要而拆除的總建築面積約14,779.18平方米的宿舍)依法歸屬「力勁機械(深圳)有限公司」名下；
  - (4) 根據從「不動產登記中心」獲得的資料，該等物業的土地使用權及建於其上的建築物並無抵押或查封信息；及
  - (5) 「力勁機械(深圳)有限公司」將該等物業出租給「深圳領威科技有限公司」不會影響「力勁機械(深圳)有限公司」於該等物業的所有權權屬狀況。
4. 經 貴集團確認，該等物業的用途並不違反任何環保規例。
5. 於出售事項後，該等物業的現有建築物將於獲得政府批准進行名為「力勁高新科技工業園城市更新項目」的城市更新項目項下擬進行的重建及改建工程(「城市更新項目」)後予以拆卸。
6. 於出售事項後，該等物業的用途將由工業改為商品住宅、新型研發中心、宿舍、商業及類似用途。
7. 對回遷物業的總發展價值進行估值的主要輸入數據如下。

回遷物業	建築面積	假設單位價格	總發展價值
商品住宅	2,500.00平方米	每平方米人民幣63,480元	人民幣158,700,000元
新型研發中心	26,600.00平方米	每平方米人民幣26,160元	人民幣695,856,000元
配套宿舍	9,500.00平方米	每平方米人民幣28,690元	人民幣272,555,000元
商業	1,900.00平方米	每平方米人民幣64,160元	人民幣121,904,000元
		總計	人民幣1,249,015,000元
		約整	人民幣1,249,000,000元

8. 在計算回遷物業的假設單位價格時，我們已參考附近具有類似特點的同類物業的預售備案均價及發售情況，詳情如下。

回遷物業	發展項目	性質	同類物業的單位價格範圍
商品住宅	「幸福城」 「天璣公館」 「招商瀾園」 「龍華花半里花園」 「美麗365花園」 「勁力城市明珠」	現時叫售	由人民幣59,880元／平方米至 人民幣81,839元／平方米
新型研發中心	「恒明智匯中心」 「海谷科技大廈」 「天安雲谷產業園二期」 「恒大時尚慧谷大廈」	同類發展項目的預售 備案均價	由人民幣27,002元／平方米至 人民幣39,458元／平方米
配套宿舍	「恒明智匯中心」 「紅星創智廣場」 「海谷科技大廈」 「融創智匯大廈」	同類發展項目的預售 備案均價	由人民幣29,200元／平方米至 人民幣42,893元／平方米
商業	「恒明智匯中心」 「紅星創智廣場」 「海谷科技大廈」 「融創智匯大廈」	同類發展項目的預售 備案均價	由人民幣53,127元／平方米至 人民幣80,528元／平方米

備註：我們採用市場法釐訂回遷物業的新型研發中心及配套宿舍的假設單位價格，透過作出適當調整，以反映回遷物業與比較物業的內在差異，當中包括地段、發展規模及時間不理想等。地段指位置和附近的基礎設施；發展規模指總建築面積和當前的發展成熟度；而時間指不同時

間點的物業市場氛圍。由於比較物業位於發展更成熟、基礎設施供應更完善的地段，所以已對回遷物業作出負地段調整。鑑於回遷物業的發展規模較細，配套設施和便利設施供應較少，所以已對回遷物業作出負發展規模調整。考慮到深圳物業市場的空置率呈現升勢，包括根據威格斯研究，辦公物業的空置率接近30%（被視為最相關的指標），加上比較物業的預售備案均價為介乎二零一八年至二零二零年間提出，當時的市場氣氛較估值日當日的市場氣氛熾熱，因此我們已對回遷物業作出負時間調整。鑑於上述因素，我們認為回遷物業與比較物業在該等因素上的內在差異的總調整介乎約-2.2%至-33.2%。計算總調整時，我們根據對物業市場的詮釋及專業判斷，以及相關的經濟因素，對上述三項因素（即地段、發展規模及時間不理想）分別作出調整，並根據IVS「105估值方法及方式」，按照市場法再作計算調整。因此，我們認為該等總調整對釐定回遷物業之新型研發中心及配套宿舍在估值日之假設單位價格屬公平合理。

預售備案均價指物業發展商於相關物業預售前，向政府有關當局備案的相關物業之平均預售價格，物業發展商不得按高於各自備案價格的價格出售該等物業。現時叫售指賣方於物業市場提供的當前索價。

9. 於二零二零年十二月三十日，莫素萍女士（擁有逾15年之中國物業估值經驗）在王俊豪測量師（MSc(RealEst) MCIM FRICS MHKIS RPS(GP)中國註冊房地產估價師及RICS註冊估值師）的監督下對該等物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。經視察後，並無發現嚴重缺陷，而該等物業之狀況與其樓齡及用途相符。該等物業內均設有屋宇裝備，包括電力、供水及排水系統。



## 1. 財務摘要

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度的經審核財務資料及本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核財務資料及其相關附註已於本公司相關年報及中期報告中披露，該等年報及中期報告已同時於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.lktechnology.com](http://www.lktechnology.com))刊載：

- (i) 本公司於二零一八年七月二十六日刊發的截至二零一八年三月三十一日止年度的年報(第34頁至115頁)，可通過以下連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltn20180726455\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltn20180726455_c.pdf)

- (ii) 本公司於二零一九年七月二十四日刊發的截至二零一九年三月三十一日止年度的年報(第33至118頁)，可通過以下連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0724/ltn20190724280\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0724/ltn20190724280_c.pdf)

- (iii) 本公司於二零二零年七月二十四日刊發的截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(第30至118頁)，可通過以下連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0724/2020072400678\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0724/2020072400678_c.pdf)

- (iv) 本公司於二零二零年十二月十六日刊發的截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告(第12至40頁)，可通過以下連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1216/2020121600472\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1216/2020121600472_c.pdf)

本公司的核數師沒有對本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各財政年度的財務報表發表任何保留意見。

## 2. 負債聲明

於二零二零年十二月三十一日(即本通函付印前確定本集團負債的最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務如下：

### 借款

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
銀行借款－有抵押	231,874
銀行借款－無抵押	1,021,487
	<u>1,253,361</u>

本集團的若干銀行借款以本集團的若干受限制銀行結餘、使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、應收票據及保險單投資作抵押。

### 租賃負債

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團作為承租人租用的辦公室物業的租賃負債為29,277,000港元。

### 擔保

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團就客戶購買本集團產品而獲銀行授出之未償還貸款金額向銀行提供財務擔保(本集團已就該等貸款向銀行提供擔保)的或然負債為15,651,000港元。

本集團亦已就有關租賃融資公司授予本集團客戶之財務融資提供擔保。於二零二零年十二月三十一日，該等客戶應付租賃融資公司之未償還貸款金額約為4,565,000港元。

除上文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或已授權或以其他方式設立但尚未發行之貸款資本、銀行透支或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承諾或或然負債。

董事確認，自二零二零年十二月三十一日起，本集團的債務或或然負債並無任何重大變動。

### 3. 營運資金

董事已審閱本集團由本通函日期起計不少於十二個月的現金流量預測。董事認為，經計及經營活動產生之現金流量及本集團現時可動用之財務資源(包括可用信貸)後，本集團有足夠營運資金應付自本通函日期起計至少十二個月之需求。

### 4. 本集團的財務及貿易前景

如本通函董事會函件中「有關賣方及本集團的資料」一段所披露，本集團主要從事設計、製造及銷售熱室及冷室壓鑄機、注塑機、電腦數控加工中心及相關配件，亦從事鑄件業務。

本集團自二零二零年三月以來，生產運營得到了快速的改善，業績恢復增長，呈現出良好的發展態勢。未來隨著全國疫情控制的持續穩定，經濟社會發展各項工作的穩步推進，多地刺激政策的集中生效，以及國際疫情的減弱，海外市場需求的逐步恢復，汽車工業將進一步恢復，有助本集團業務保持增長。

中國正構建新發展格局，堅持擴大內需，使生產、資源分配、流通、消費更多依託國內市場，形成國民經濟良性迴圈。目前，本集團的手頭訂單充足，生產緊張有序，本集團將繼續專注研發壓鑄機、注塑機和CNC加工中心的技術，努力尋求突破，滿足客戶不斷變化的需求。本集團亦積極開拓新興工業、新能源汽車及5G通訊等領域應用產品，加快產品升級和新產品的開發，加強產品自動化和網路化水準，並與客戶建立長遠的業務關係。同時拓展海外代理網絡，致力將本集團的產品推向全球市場，為本集團的持續發展建立新台階。

董事相信，城市更新項目提供了一個機會，以獲取資金為新生產廠房的建設、搬遷開支、購買機器及設備和營運資金提供資金，從而增加收入及使本集團的業務長遠可持續發展。於城市更新項目完成後，本公司擬根據中國當時之市況及政策，持有回遷物業作為長期投資。本集團擬將交易所得款項淨額用於新生產廠房及本集團的一般營運資金。

## 1. 責任聲明

本通函資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 董事及主要行政人員於證券之權益

於最後可行日期，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)股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文董事或本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事／主要 行政人員姓名	公司名稱	身份	所持股份數目	股權 概約百分比
張俏英女士 (「張女士」)	本公司	見附註1	770,980,000 好倉(附註1)	64.72%
	本公司	實益擁有人	2,550,000 好倉	0.21%
	本公司	配偶權益	5,202,500 好倉(附註2)	0.44%
劉卓銘先生	本公司	信託受益人	770,980,000 好倉(附註3)	64.72%

附註：

- 該等770,980,000股股份由Girgio Industries Limited(「**Girgio Industries**」)擁有。Girgio Industries由作為The Liu Family Unit Trust信託人之Fullwit Profits Limited(「**Fullwit**」)及張女士配偶劉相尚先生(「**劉先生**」)分別擁有95%及5%。Fullwit由張女士全資擁有。張女士被視作透過Fullwit及劉先生於Girgio Industries所持股份中擁有權益。

2. 該等5,202,500股股份由劉先生實益擁有。
3. 劉卓銘先生(作為The Liu Family Trust之受益人)被視作於Girgio Industries所持770,980,000股股份中擁有權益。劉卓銘先生為劉先生及張女士之兒子。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無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)股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東於證券之權益

於最後可行日期，就董事所知，以下人士／實體(非董事或本公司主要行政人員)於本公司、其集團成員公司及／或相聯法團的股份或相關股份中擁有或視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錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	股權 概約百分比
Girgio Industries	實益擁有人	770,980,000 好倉(附註1)	64.72%
劉先生	見附註2	770,980,000 好倉(附註2)	64.72%
		2,550,000 好倉(附註2)	0.21%
	實益擁有人	5,202,500 好倉	0.44%

股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	股權 概約百分比
Fullwit	見附註1	770,980,000 好倉(附註1)	64.72%
滙豐國際信託有限公司	見附註3	770,980,000 好倉(附註3)	64.72%

附註：

1. 該等770,980,000股股份由Girgio Industries擁有。Girgio Industries由作為The Liu Family Unit Trust信託人之Fullwit及劉先生分別擁有95%及5%。Fullwit由張女士全資擁有。
2. 劉先生為張女士之配偶，被視作於張女士所持股份中擁有權益。此外，劉先生持有Girgio Industries 5%權益。
3. 滙豐國際信託有限公司為The Liu Family Trust之信託人。The Liu Family Trust於二零零二年二月二十二日由劉先生成立，為以張女士及劉先生與張女士之子女為受益人之不可撤回全權信託。滙豐國際信託有限公司作為The Liu Family Trust之信託人擁有The Liu Family Unit Trust所發行單位之99.9%，而張女士則擁有餘下0.1%單位。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何其他人士／實體（非董事及本公司主要行政人員）於本公司、其集團成員公司及／或相聯法團的股份或相關股份中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錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

#### 4. 競爭權益

於最後可行日期，除本集團業務外，董事或彼等各自之任何密切聯繫人概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

#### 5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

## 6. 服務合約

董事各自已與本公司訂立服務合約或委任函，初步固定任期為三年，須於股東週年大會上輪值退任及膺選連任，其後將持續至任何一方向另一方發出書面通知予以終止。

各執行董事根據各自的服務合約收取固定年薪及酌情花紅，後者參考年內各董事的表現及本集團的利潤水平釐訂。各獨立非執行董事根據各自的委任函收取固定董事袍金。各董事的薪酬待遇由董事會參考其經驗、職務及責任與現行市況釐訂。

下表載列董事的服務合約或委任函件的詳情：

董事姓名	服務合約／委任函件日期	任期及開始日期	酬金／董事袍金	透過書面通知 終止的通知期
張俏英女士	二零一八年十月十六日	3年； 二零一八年十月十六日	每年3,900,000港元	6個月
劉卓銘先生	二零二零年三月三十日	3年； 二零二零年四月一日	每年1,400,000港元	6個月
謝小斯先生	二零一九年十二月一日	3年； 二零一九年十二月一日	每年1,500,000港元	6個月
劉紹濟博士	二零一九年九月二十八日	3年； 二零一九年九月四日	每年310,000港元	3個月
呂明華博士， 銀紫荊 星章， 太平紳士	二零一九年九月二十八日	3年； 二零一九年九月四日	每年310,000港元	3個月
曾耀強先生	二零一九年九月二十八日	3年； 二零一九年九月四日	每年310,000港元	3個月

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而屆滿或終止之服務合約。

## 7. 董事的其他權益

除本通函所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目日期)以來，董事概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃之任何資產，或本集團任何成員公司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；及
- (b) 概無董事於本通函日期仍然有效且對本集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，本集團於中國之一間附屬公司中山力勁機械有限公司(「附屬公司」)因一名前分銷商之指控而涉及一項訴訟。該前分銷商指控附屬公司違反分銷協議之若干條款。法院對附屬公司作出損害賠償約人民幣15,500,000元的裁決。附屬公司對裁決提出上訴，而於最後可行日期，相關法律程序仍在進行中。

除上訴外，附屬公司亦就該分銷協議之若干條款遭違反，向該前分銷商提出約人民幣9,100,000元的個別申索。於最後可行日期，相關法律程序仍在進行中。

除上文披露者外，據董事所知，本集團成員公司目前概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而於最後可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未解決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 9. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司與劉相尚先生(本公司執行董事兼主席張俏英女士的配偶，並為本公司執行董事兼行政總裁劉卓銘先生的父親)訂立日期為二零二零年十二月一日的顧問協議，以委任劉相尚先生為本公司的策略及技術顧問，自二零二零年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止為期三年(進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月一日的公告)；



- (b) 諒解備忘錄；及
- (c) 合作協議。

## 10. 專家資格及同意書

以下為提供意見以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
威格斯資產評估顧問有限公司	專業產業測量師

物業估值師已發出同意書，同意按本通函所示形式及內容刊發本通函及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

物業估值師已確認，其作出的函件及報告為截至本通函日期止，以供載入本通函。

於最後可行日期，物業估值師並無於本公司任何附屬公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或證券中擁有任何實益或其他權益，且並無任何權利(不論是否可依法強制執行)或選擇權以認購或指定人士認購本公司任何附屬公司或相聯法團的任何股份或證券，亦無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為鍾詠文小姐，彼為英國特許公司治理公會及香港特許秘書公會之會士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司之香港主要營業地點位於香港新界葵涌華星街1-7號美華工業大廈8樓A室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

- (d) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

## 12. 備查文件

下列文件之文本於本通函日期起14日內之一般營業時間內在本公司之香港主要營業地點辦事處(地址為香港新界葵涌華星街1-7號美華工業大廈8樓A室)可供查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (2) 本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止財政年度之年報及本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告；
- (3) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之物業估值師同意書；
- (4) 本通函附錄一所載物業估值師出具之物業估值報告；
- (5) 本附錄「服務合約」一節所述之服務合約及委任函；
- (6) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (7) 本通函。