

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他證券註冊交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之明基控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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。



## Ming Kei Holdings Limited 明基控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)  
(股份代號：8239)

有關出售星力國際業務有限公司之  
全部已發行股本之  
須予披露及  
關連交易及  
股東特別大會通告

本公司之財務顧問



衍丰企業融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

### 洛爾達有限公司

本公司董事會之獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)函件載於本通函第16及17頁。本公司之獨立財務顧問洛爾達有限公司函件載於本通函第18至27頁，當中載有其向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一二年五月四日(星期五)上午十一時三十分於香港中環畢打街20號會德豐大廈3樓01室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第42至43頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快及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小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。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，並於會上表決。

本通函將自其刊發日期起一連七天載於創業板網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」一頁及本公司網站<http://www.mingkeiholdings.com>內。

## 創業板之特色

創業板之定位，乃為相比起其他於聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應瞭解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司新興之性質所然，在創業板買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

# 目 錄

	頁碼
釋義 . . . . .	1
董事會函件 . . . . .	5
獨立董事委員會函件 . . . . .	16
獨立財務顧問函件 . . . . .	18
附錄一 – 物業估值報告 . . . . .	28
附錄二 – 物業之前估值報告摘錄 . . . . .	33
附錄三 – 一般資料 . . . . .	37
股東特別大會通告 . . . . .	42

## 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：

「協議」	指	星力富鑫與爵士黃博士就買賣銷售股份及銷售貸款而於二零一二年二月二十九日訂立之協議
「公告」	指	本公司於二零一二年二月二十九日有關出售而刊發之公告
「資產」	指	由星力國際集團持有的少量汽車
「董事會」	指	不時之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行在正常營業時間一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「細則」	指	本公司細則
「本公司」	指	明基控股有限公司，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份在創業板上上市
「完成」	指	協議項下擬進行之交易完成
「條件」	指	完成協議的先決條件
「關連人士」	指	具創業板上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	由爵士黃博士就出售支付的代價15,740,000港元
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售」	指	星力富鑫遵照及按協議之條款及條件出售銷售股份及銷售貸款

## 釋 義

「爵士黃博士」	指	爵士黃偉昇博士，本公司執行董事、股東及關連人士
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「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	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃就批准協議及據此擬進行之交易之決議案向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「洛爾達有限公司」	指	洛爾達有限公司為根據證券及期貨條例可進行第6類受規管活動之持牌法團，乃就協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任
「獨立股東」	指	除爵士黃博士及其聯繫人士外的股東
「獨立第三方」	指	根據創業板上市規則，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後可行日期」	指	二零一二年四月十三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

## 釋 義

「該物業」	指	根據租賃協議已租出位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市昆明路158號野馬科技大廈A座第6層2號房的辦公室單位
「銷售貸款」	指	星力國際集團於完成時或之前任何時間結欠本集團(除星力國際集團外)或產生之一切責任、負債及債務，而不論有關責任、負債及債務屬實際、或然或遞延性質，亦不論是否已到期及須於協議完成時(即二零一一年十二月三十一日)支付，金額淨額為26,097,452.41港元
「銷售股份」	指	星力國際合共1.00港元之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章香港證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年五月四日(星期五)召開及舉行以考慮及酌情批准協議及據此擬進行之交易的股東特別大會
「股東」	指	已發行股份不時之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「深圳星力」	指	深圳星力投資顧問有限公司，為於中國成立的公司，由星力國際全資擁有
「星力富鑫」	指	星力富鑫國際集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司，為協議賣方
「星力國際」	指	星力國際業務有限公司，為於香港註冊成立之有限公司，由星力富鑫全資擁有
「星力國際集團」	指	星力國際及其附屬公司深圳星力

## 釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	深圳星力(作為業主)及獨立第三方(作為租戶)訂立將於二零一二年七月二日到期之租賃協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

人民幣兌港元乃按約人民幣1元兌1.23港元之匯率換算，僅供說明用途。有關匯率並不構成有關金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率進行換算。



**Ming Kei Holdings Limited**  
**明基控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8239)

執行董事：

爵士黃偉昇博士(主席)  
何沛田先生(行政總裁)  
曾浩嘉先生  
易美貞女士  
周栢華先生

獨立非執行董事：

郭錦添先生  
金利群先生  
郭敬仁工程師  
陳健生先生  
何錦荃先生  
吳永鏗先生

註冊辦事處：

Codan Services Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：  
香港中環  
畢打街20號  
會德豐大廈  
3樓01室

敬啟者：

**有關出售星力國際業務有限公司之  
全部已發行股本之  
須予披露及  
關連交易及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述公告，當中董事會宣佈星力富鑫於二零一二年二月二十九日(於聯交所交易時段後)訂立協議，據此，星力富鑫(作為賣方)已同意出售，而爵士黃博士(作為買方)已同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為15,740,000港元，將由爵士黃博士以現金支付。



## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關下列(其中包括)之進一步詳情：(i)出售；(ii)獨立董事委員會函件(載有其就出售所發表之意見)；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件(載有其就出售所發表之意見)；(iv)獨立估值師之估值；及(v)股東特別大會通告。

### 協議

日期：二零一二年二月二十九日(交易時段後)

訂約方：(1) 星力富鑫(作為賣方)；及  
(2) 爵士黃博士(作為買方)。

星力富鑫為於英屬處女群島註冊成立之本公司直接全資附屬公司，主要從事投資控股。其擁有星力國際的全部已發行股本權益。

於最後可行日期，執行董事爵士黃博士及其聯繫人士合共於112,076股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約0.06%，彼等根據創業板上市規則為本公司之關連人士。爵士黃博士為香港居民。

### 將予出售之資產

根據協議條款，星力富鑫同意出售而爵士黃博士同意購買銷售股份及銷售貸款。銷售股份為星力國際的全部已發行股本。

### 代價

銷售股份及銷售貸款之代價為15,740,000港元，將於完成時由爵士黃博士以現金支付予星力富鑫。

代價乃由協議訂約方於參考市值、賬面值及獨立估值師漢華評值有限公司於二零一二年二月二十九日按該物業之估值人民幣9,900,000元(相等於約12,177,000港元)後經公平磋商釐定。

該物業的市值於二零一一年十二月三十一日為人民幣9,500,000元(相等於約11,595,000港元(按人民幣1元兌1.2205港元的匯率換算))。董事會注意到該物業的價值於二零一二年二月二十九日上升約4.2%至人民幣9,900,000元(約12,177,000港元)。

根據獨立估值師，烏魯木齊的辦公室市場低迷及相關市場數據十分有限且不時波動。有關市場的物業估值通常基於不完善的市場資料且估值結論在很大程度上

## 董事會函件

上視乎現行市場可得數據而定。董事會經考慮烏魯木齊細分市場並不完善的市場特點，認為有關估值差額屬可予接受之範圍。

本集團於二零零八年五月向獨立第三方以代價約人民幣14,500,000元收購該物業，其後因本集團於二零零九年五月進行重組而轉讓該物業予深圳星力。董事會明瞭收購房地產物業之代價通常基於根據香港會計準則（「香港會計準則」）第40號—投資物業（第33段）：「於初步確認後，一間選擇公平值模式的實體須按公平值計算其所有投資物業，惟第53段所述者則除外。」所計算的物業公平值而釐定。因此，自重組完成起，已於過往財政年度錄得該物業的公平值虧損（如有）並計入本公司賬冊。

由於星力富鑫及爵士黃博士（出售訂約方）僅注意該物業的現時市值（即於二零一二年二月二十九日為人民幣9,900,000元），故董事會認為該物業的原定成本人民幣14,500,000元與釐定現時代價並不相關，且於考慮代價金額是否按一般商業條款及按公平磋商原則釐定時，概不會考慮本集團已付該物業的原定成本。因此，即使該物業的市值低於其原定價格，董事會認為代價屬公平合理。

就向股東提供進一步資料而言，該物業的市值於二零零九年年底後大幅下跌，例如，漢華評值有限公司就該物業於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年十二月三十一日進行的估值分別為人民幣9,800,000元及人民幣9,500,000元。

### 先決條件

協議須待以下事項獲達成後方告完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會通過普通決議案批准協議及據此擬進行之交易；
- (b) 星力富鑫已就協議及據此擬進行之交易取得一切所需同意書、授權、許可及批文；
- (c) 協議項下由星力富鑫提供的保證於所有方面仍屬真實及準確；及
- (d) 協議項下由爵士黃博士提供的保證於所有方面仍屬真實及準確。

## 董事會函件

爵士黃博士可隨時以書面通知星力富鑫豁免條件(c)。星力富鑫可隨時以書面通知爵士黃博士豁免條件(d)。雙方均不得豁免條件(a)及(b)。倘任何上述條件無法於二零一二年五月三十一日或訂約方可能協定之較後日期下午四時正或之前達成(或視乎情況而定)獲訂約方豁免，則協議將告失效及終止，其後各訂約方均毋須向另一方履行協議項下之義務及責任，惟任何先前違反有關條款者則除外。

### 完成

協議將待星力富鑫在香港的主要營業地點達成或豁免所有上述條件(視乎情況而定)後三個營業日內任何一天下午四時正，或訂約方可能共同協定的其他時間及地點完成。

於協議完成後，本公司將不會擁有星力國際的任何權益，因此星力國際將不再為本公司之附屬公司。

### 星力國際集團之資料

星力國際(本公司之間接全資附屬公司)為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股及為本公司提供行政服務，而有關服務已於二零一一年十二月三十一日終止。因此，為本公司提供行政服務的財務資料(包括營業額)被歸類為星力國際集團的已終止業務。截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度，為本公司提供行政服務的營業額為9,600,000港元，並已於本集團截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表中悉數對銷。

星力國際為部分資產的法定及實益擁有人及直接於深圳星力(一間於中國成立的公司)的全部股本權益中擁有權益。深圳星力為該物業及部分資產的法定及實益擁有人。

#### (a) 該物業及資產的資料

該物業乃根據租賃協議所租出的辦公室單位。租賃協議由二零一一年七月三日起至二零一二年七月二日屆滿。根據租賃協議所產生的租金收入直至最後可行日期約為905,000港元(相等於約人民幣736,000元)。該物業及資產的賬面值於二零一一年十二月三十一日分別約為11,595,000港元(相等於人民幣9,500,000元(按人民幣1元兌1.2205港元的匯率換算))及約2,309,000港元。

## 董事會函件

茲注意到深圳星力尚未申請註冊該物業的國有土地使用權(分層所有權)及取得最新之國有土地使用權證。誠如中國律師所告知，根據中國法例，深圳星力與該物業的承讓人(如有)不會僅因上述者而遭受任何中國政府機關的調查、索償、罰款、懲罰或任何其他法律責任。

由於深圳星力不會遭受任何中國政府機關的任何索償、罰款、懲罰或其他法律責任，故董事會認為爵士黃博士不會遭受中國政府機關的索償。即使爵士黃博士遭受中國政府機關的索償，本集團亦無責任就爵士黃博士所招致的任何損失作出彌償保證或承擔日後任何的損失。

### (b) 財務資料

根據星力國際集團截至二零一零年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表(按照香港公認會計原則編製)，星力國際集團之總營業額約為10,298,000港元(包括來自持續經營業務約698,000港元及來自已終止業務9,600,000港元(即星力國際集團自出售後將不再收取本公司支付的行政費用))及除稅及非經常項目前及後之虧損淨額(包括持續經營及已終止業務)分別約為5,640,000港元及約5,640,000港元。星力國際集團於二零一零年三月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為6,019,000港元。僅供說明而言，倘於星力國際集團截至二零一零年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表中扣除向本公司收取的行政費用，則除稅及非經常項目前及後之虧損淨額分別約為15,240,000港元及約15,240,000港元。

根據星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表(按照香港公認會計原則編製)，星力國際集團之總營業額約為10,549,000港元(包括來自持續經營業務約949,000港元及來自已終止業務9,600,000港元(即星力國際集團自出售後將不再收取本公司支付的行政費用))及除稅及非經常項目前及後之虧損淨額(包括持續經營及已終止業務)分別約為6,471,000港元及約6,471,000港元。星力國際集團於二零一一年三月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為12,315,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則約為11,710,000港元。僅供說明而言，倘於星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表中扣除向本公司收取的行政費用，則除稅及非經常項目前及後之虧損淨額分別約為16,071,000港元及約16,071,000港元。

## 董事會函件

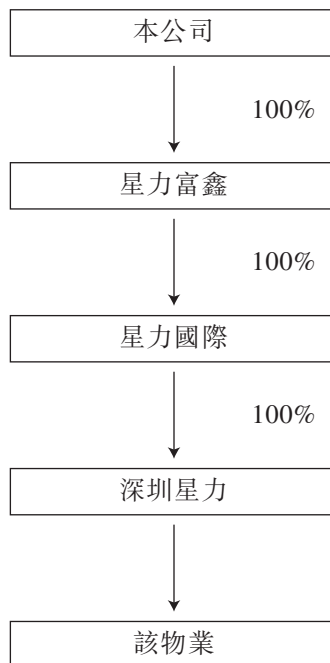
星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度有關為本公司提供行政服務的主要開支為(i)約2,777,000港元的差旅開支(二零一零年：約622,000港元)；(ii)約2,734,000港元的租金、差餉及樓宇管理費(二零一零年：約3,297,000港元)；(iii)約2,941,000港元的員工成本(包括董事薪酬)(二零一零年：約4,123,000港元)；及(iv)約152,000港元的折舊(二零一零年：約276,000港元)。

星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度有關該物業及資產的主要開支為(i)約591,000港元的員工成本(包括董事薪酬)(二零一零年：約551,000港元)；(ii)約581,000港元的汽車開支(二零一零年：約661,000港元)；及(iii)約588,000港元的折舊(二零一零年：約345,000港元)。

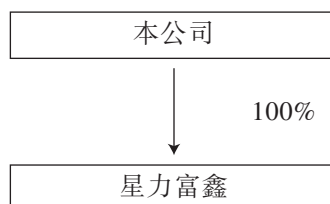
### 集團架構圖

下圖列示本集團緊接及緊隨完成前後之集團架構：

本集團緊接完成前之架構：



本集團緊隨完成後之架構：



## 進行出售之原因

本集團主要從事中國的投資控股及物業投資以及中國與印尼間之煤炭貿易業務。

鑒於中國政府對物業市場的控制及監管措施令中國物業市場逆轉(如中國政府現時有意(並預期將於短暫未來持續)降低過往物業價格的升幅)以及該物業所在的新疆的社會情況,故董事會認為該物業進一步升值的能力有限。此外,由於新疆屬中國內陸地區並遠離本集團的辦公室及附屬公司,本集團需花費巨額以有效及以低成本方式管理該物業。董事會認為,因該物業可按現時公平市值出售,故出售為本集團變現其於中國物業市場之投資的良機。此外,本集團將不需再為資產及該物業提供維修及管理,致使本集團可再分配其資源至其他可能為本集團帶來更高回報的投資。

除因中國未來的物業市場暢旺而失去可能出現的資本收益的機會及來自該物業的租金收入外,董事會認為出售並無帶來任何缺點。

董事因出售而預期本集團將錄得未經審核出售收益約1,850,000港元(根據星力國際集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核綜合財務報表),此數額為(i)出售之估計所得款項淨額約15,140,000港元(經扣除所有相關估計費用及開支約600,000港元);(ii)星力國際集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額約11,710,000港元;(iii)銷售貸款約26,097,000港元;及(iv)加回星力國際集團於二零一一年十二月三十一日應佔匯兌儲備實現約1,097,000港元之間的差額。出售收益的實際金額將於完成後按星力國際集團的綜合資產/負債淨額及於完成時的銷售貸款金額釐定。

出售所得款項淨額將用於本集團之一般營運資金以及(倘適合)未來投資。

## 董事會函件

基於上文所述，董事(包括經獨立財務顧問提供意見後之獨立非執行董事，以及因在出售中擁有利益而已於董事會會議上就批准協議及據此擬進行之交易放棄表決之爵士黃博士)認為出售之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

於完成出售及自二零一二年第一季度起終止一般貿易業務後，本集團將繼續從事分別於中國的物業投資控股、於中國與印尼間之煤炭貿易業務以及於中國提供採礦顧問服務。

### 有關本集團業務的資料

本集團直至最後可行日期並無識別任何投資或擬就未來投資訂立任何協議、安排、諒解、意向或磋商(已落實或未落實)。

除於日期為二零一二年二月九日的二零一一至二零一二年第三季度報告中披露其有意自二零一二年第一季度起終止一般貿易業務外，本集團直至最後可行日期並無擬就任何進一步出售、終止或縮減其現有業務或資產訂立任何協議、安排、諒解、意向或磋商(已落實或未落實)。

就煤炭貿易業務而言，本集團將根據香港會計準則的規定就截至二零一二年三月三十一日止年度的財務業績進行減值評估。有關減值評估將參考煤炭貿易現金產生單位(「煤炭貿易現金產生單位」)於二零一二年三月三十一日進行的業務估值而作出。業務估值將包括獨立估值師於二零一二年三月三十一日後編製的估值報告，及將由本公司核數師於其應屆每年審核本集團截至二零一二年三月三十一日止年度的綜合財務報表期間進行審閱。

於最後可行日期，董事會知悉以下因素可能屬導致煤炭貿易現金產生單位減值的指標，惟本集團須取得獨立估值師於二零一二年三月三十一日就煤炭貿易現金產生單位進行的估值結果，以便適當評估及量化煤炭貿易現金產生單位的實際影響(如有)。

## 董事會函件

(i) 銷售額：

自二零一二年第一季度起，由於未來及過往數月就煤炭貿易客戶而言為淡季，故來自煤炭貿易現金產生單位的煤炭銷售額較過往訂單相比輕微下跌。因此，銷售額的跌幅可能為煤炭貿易現金產生單位減值的指標。

(ii) 貼現率：

適用於煤炭貿易現金產生單位於二零一二年三月三十一日業務估值的貼現率可上調或下調，並獨立估值師將於煤炭貿易現金產生單位的估值報告中作出更改。

於最後可行日期，下列因素令董事會在並無參考煤炭貿易現金產生單位估值報告的情況下更加難以適當地釐定煤炭貿易現金產生單位的估值：

- (1) 仍維持煤炭的採購價與銷售價之間2美元的正數差價；
- (2) 董事會尚未完成及審閱截至二零一二年三月三十一日止年度煤炭貿易業務的財務資料；及
- (3) 就煤炭貿易現金產生單位所編製的估值報告尚未於最後可行日期開始或完成。

根據現有可得資料，預期將不會因上述因素而對煤炭貿易現金產生單位提撥重大減值虧損淨額。倘因上述因素而導致煤炭貿易現金產生單位錄得減值虧損淨額，則預期減值虧損淨額將不得超過煤炭貿易現金產生單位賬面淨值的10%。倘煤炭貿易現金產生單位未來出現任何發展，將導致須於本集團截至二零一二年三月三十一日止年度的綜合財務報表中就煤炭貿易現金產生單位提撥任何重大減值虧損淨額，本公司將另行刊發公佈。

### 創業板上市規則之涵義

由於適用百分比率超過5%但低於25%，故根據創業板上市規則，出售及協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

於最後可行日期，執行董事爵士黃博士及其聯繫人於本公司已發行股本中共擁有約0.06%之權益，為本公司之關連人士。由於出售代價超過10,000,000港元，



## 董事會函件

根據創業板上市規則，出售構成本公司之不獲豁免關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司擬於股東特別大會上尋求獨立股東以按股數投票方式批准協議及據此擬進行之交易。

爵士黃博士及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄表決。於最後可行日期，爵士黃博士及其聯繫人士合共於112,076股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數196,742,198股約0.06%，須於應屆股東特別大會上就批准協議及據此擬進行之交易之決議案放棄表決。除披露者外，並無其他股東於出售及協議項下擬進行之交易中擁有重大權益及須於股東特別大會上就批准協議及據此擬進行之交易放棄表決。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年五月四日(星期五)上午十一時三十分在香港中環畢打街20號會德豐大廈3樓01室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第42至43頁。將於股東特別大會上提呈批准協議、出售以及據此擬進行之交易之普通決議案。獨立股東於股東特別大會上所作出的任何表決須按股數投票表決方式進行。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會並於會上表決，務請閣下按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

### 獨立董事委員會

全體獨立非執行董事郭錦添先生、金利群先生、郭敬仁工程師、陳健生先生、何錦荃先生及吳永鏗先生已組成獨立董事委員會，以就協議、出售以及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。

洛爾達有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就協議、出售以及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 董事會函件

獨立董事委員會及董事經考慮獨立財務顧問之意見後，認為協議根據一般商業條款訂立，且對獨立股東而言，出售之條款及條件屬公平合理，並符合本集團之利益，因而建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成將予提呈以批准協議、出售以及據此擬進行交易之普通決議案。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第16至17頁，而載有獨立財務顧問意見之獨立財務顧問函件全文則載於本通函第18至27頁。

### 推薦意見

董事會經考慮獨立財務顧問及獨立董事委員會之意見後，認為出售之條款及條件根據一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議獨立股東表決贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

務請閣下垂注(i)載於本通函第16及17頁之獨立董事委員會函件，當中載有其對出售及協議項下擬進行交易之意見；及(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就出售及協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。獨立財務顧問函件全文載於本通函第18至第27頁。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
明基控股有限公司  
主席兼執行董事  
爵士黃偉昇博士  
謹啟

二零一二年四月十八日



**Ming Kei Holdings Limited**  
**明基控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)  
(股份代號：8239)

敬啟者：

**有關出售星力國際業務有限公司之  
全部已發行股本之  
須予披露及  
關連交易**

吾等謹此提述本公司向股東寄發日期為二零一二年四月十八日之通函(「通函」)，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。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本公司及股東整體利益，向閣下提供意見。洛爾達有限公司已獲聘任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見之詳情連同達致該意見所考慮之主要因素，載於通函第18至第27頁。

務請閣下垂注載於通函第5至第15頁之董事會函件及載於通函各附錄之其他資料。

經考慮協議之條款及條件、考慮之主要理由及因素以及洛爾達有限公司之意見後，吾等認為協議、出售以及據此擬進行之交易乃根據一般商業條款訂立，且協議之條款及條件對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准協議、出售以及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

明基控股有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
郭錦添先生

獨立非執行董事  
金利群先生

獨立非執行董事  
郭敬仁工程師

獨立非執行董事  
陳健生先生

獨立非執行董事  
何錦荃先生

獨立非執行董事  
吳永鏗先生

謹啟

二零一二年四月十八日

## 獨立財務顧問函件

以下為洛爾達有限公司就出售之條款編撰之意見函件全文，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

19<sup>th</sup> Floor, BLINK, 111 Bonham Strand  
Sheung Wan, Hong Kong  
香港上環文咸東街111號BLINK 19字樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售之條款及協議項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益以及獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。協議之詳情載於日期為二零一二年四月十八日致股東之通函（「通函」）內董事會函件（「函件」），本函件構成通函之一部分。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。

貴公司直接全資附屬公司星力富鑫於二零一二年二月二十九日訂立協議，據此，星力富鑫同意出售而爵士黃博士同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為15,740,000港元。

由於適用百分比率超過5%但低於25%，故根據創業板上市規則，出售及協議項下擬進行之交易構成 貴公司之須予披露交易。

由於執行董事爵士黃博士及其聯繫人士根據創業板上市規則為 貴公司之關連人士及出售之代價超過10,000,000港元，故出售根據創業板上市規則構成 貴公司之不獲豁免關連交易。因此，出售須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 獨立財務顧問函件

於最後可行日期，爵士黃博士及其聯繫人士合共於112,076股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數196,742,198股約0.06%，並須於股東特別大會上就批准協議及據此擬進行之交易之決議案放棄表決。除披露者外，並無其他股東於出售及協議項下擬進行之交易中擁有重大權益及須於股東特別大會上就批准協議及據此擬進行之交易放棄表決。

貴公司已成立獨立董事委員會，負責就出售及協議項下擬進行之交易之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。吾等已獲委任負責向獨立董事委員會及獨立股東提供此方面之意見。

### 吾等之意見基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函內所載之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等並無理由相信吾等賴以達致意見之任何資料及聲明屬失實、不確或有誤導成份，而吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實而致使所獲提供之資料及向吾等作出之聲明屬失實、不確或有誤導成份。吾等假設通函內所載或引述之所有資料、聲明及意見(由 貴公司及董事提供，而董事對該等資料、聲明及意見個別及共同承擔全部責任)於作出時及截至本函件日期均屬真實準確。吾等亦假設所取得中華人民共和國國家統計局之有關中國房地產開發之公開資料屬真實可信。

董事對通函內所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始作出，而通函並無遺漏任何其他事實或聲明而致使通函(包括本函件)內任何陳述有所誤導。吾等認為吾等已審閱足夠資料，以達致有關出售之知情觀點、證明可信賴通函內所載資料之準確性，以及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立查證吾等獲提供之資料，亦無對 貴集團之業務、事務及前景或其經營之市場作任何深入調查。

## 獨立財務顧問函件

吾等並無對協議之所有法律層面及程序層面之有效性進行研究、調查或核實。吾等進一步假設，協議有效性及執行所需之所有重大政府、監管或其他同意、權利、豁免、授權、執照、批准及批文均已或將可獲取及將不會被撤回，而不會對貴集團、貴集團資產及負債或貴集團來自協議之預期利益構成任何重大不利影響。

吾等之意見乃基於最後可行日期存在之財務、經濟(包括匯率及利率)、市場、監管及其他狀況，以及截至最後可行日期吾等所獲得之事實、資料、聲明及意見。吾等之意見於任何方面並不解釋貴公司進行出售之本身決定。吾等概不作出任何承諾或承擔任何責任，就最後可行日期後吾等得知或獲告知任何會影響本函件所表達意見之事實或事情之任何變化通知任何人士。

### 考慮之主要因素及理由

吾等在評估協議及向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時所考慮之主要因素及理由載列如下：

#### 有關 貴集團及星力國際集團之財務資料

貴集團主要從事於中國之投資控股及物業投資以及中國與印尼間之煤炭貿易業務。

下文載列 貴集團於截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度以及截至二零一一年十二月三十一日止九個月之分部收益之概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報(「二零一零至二零一一年年報」)及截至二零一一年十二月三十一日止三個月及九個月之第三季度報告(「二零一一至二零一二年第三季度報告」)：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元
持續經營業務			
煤炭貿易	79,190	53,555	-
一般貿易	22,851	22,177	14,205
物業投資	1,002	1,257	902
可呈報分部收益總額	<u>103,043</u>	<u>76,989</u>	<u>15,107</u>

## 獨立財務顧問函件

如二零一零至二零一一年之年報及二零一一至二零一二年之第三季度報告所披露，物業投資錄得之可呈報分部收益分別佔 貴集團於截至二零一一年三月三十一日止年度及截至二零一一年十二月三十一日止九個月可呈報分部收益總額約1.6%及約1.0%。此外， 貴集團之物業投資於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得公平值虧損淨額1,700,000港元及於截至二零一一年十二月三十一日止九個月錄得公平值收益淨額200,000港元。

根據二零一一至二零一二年第三季度報告， 貴集團就於中國進行之一般貿易業務(「一般貿易業務」)錄得收益約22,800,000港元。一般貿易業務於二零零九年十月開展，且 貴集團已就各類電子產品與貿易客戶(「貿易客戶」)訂立採購合約(「採購合約」)，合約金額為人民幣28,000,000元，年期自二零一零年七月一日起至二零一一年六月三十日止。鑒於全部採購合約已完成且並無於採購合約屆滿時簽訂續訂採購合約，面對來自本地競爭對手的激烈競爭以及貿易客戶的訂單不多的問題， 貴集團決定自二零一二年第一季度起不再從事一般貿易業務。 貴集團雖然自二零一二年第一季度起不再從事一般貿易業務，惟董事會認為終止一般貿易業務將不會對 貴集團構成重大影響，因為其將不再為 貴集團於即將到來的二零一二年及二零一三年財政年度帶來任何營業額。

如函件所披露，除於日期為二零一二年二月九日的二零一一至二零一二年第三季度報告中披露其有意自二零一二年第一季度終止一般貿易業務外， 貴集團直至最後可行日期止並無擬就任何進一步出售、終止或縮減其現有業務或資產訂立任何協議、安排、諒解、意向或磋商(已落實或未落實)。

如函件所披露，星力國際( 貴公司之間接全資附屬公司)為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股及為 貴公司提供行政服務，而有關服務已於二零一一年十二月三十一日終止。星力國際為部分資產之法定及實益擁有人及直接於深圳星力(一間於中國成立之公司)之全部股本權益中擁有權益。深圳星力為該物業及部分資產之法定及實益擁有人。該物業受租賃協議所限，而租賃協議將於二零一二年七月二日屆滿。

根據函件所披露之資料及根據星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表(按照香港公認會計原則編製)，星力國際集團之總營業額約為10,549,000港元(包括來自持續經營業務約949,000港元及來自已終止業務9,600,000港元(即星力國際集團自出售後不再收取 貴公司支付的行政費用))及除稅及非經常項目前及後之虧損淨額(包括持續經營及已終止業務)分別約為6,471,000港元及約6,471,000港元。星力國際集團於二零



## 獨立財務顧問函件

一一年三月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為12,315,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則約為11,710,000港元。就說明而言，倘於星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表中扣除向 貴公司收取的行政費用，則除稅及非經常項目前及後之虧損淨額分別約為16,071,000港元及約16,071,000港元。

星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度有關為 貴公司提供行政服務的主要開支為(i)約2,777,000港元的差旅開支；(ii)約2,734,000港元的租金、差餉及樓宇管理費；(iii)約2,941,000港元的員工成本(包括董事薪酬)；及(iv)約152,000港元的折舊。星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度有關該物業及資產的主要開支為(i)約591,000港元的員工成本(包括董事薪酬)；(ii)約581,000港元的汽車開支；及(iii)約588,000港元的折舊。

星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度的營業額低及經營開支高企，吾等得悉星力國際為 貴公司提供行政服務及投資控股，而經營成本包括星力國際及深圳星力的開支，包括兩間公司於香港辦事處的租金開支及員工薪酬、差旅開支及折舊。星力國際集團截至二零一一年三月三十一日止年度自 貴公司收取的款項合共為9,600,000港元，有關款項並未扣除集團內公司間的交易並已分類為 貴集團截至二零一一年三月三十一日止年度的已終止業務，原因是星力國際集團已於二零一一年十二月三十一日停止向 貴公司提供行政服務。

經考慮星力國際集團於其日常業務過程中的營運及按照香港公認會計原則編製的財務資料，吾等認為星力國際集團的財務資料屬合理編製，且星力國際集團的財務表現在商業上屬可接納。

### 進行出售之原因

如該函件中所提述，鑒於中國政府對物業市場的控制及監管措施令中國物業市場逆轉(如中國政府現時有意(並預期將於短暫未來持續)降低過往

## 獨立財務顧問函件

物業價格的升幅)以及該物業所在的新疆的社會情況,故董事會認為該物業進一步升值的能力有限,故董事認為出售為 貴集團變現其於中國物業市場之投資的良機。此外,由於新疆屬中國內陸地區並遠離 貴集團的辦公室及附屬公司, 貴集團需花費巨額以有效及以低成本方式管理該物業。董事會認為,因該物業可按現時公平市值出售,故出售為 貴集團變現其於中國物業市場之投資的良機。此外, 貴集團將不需再為資產及該物業提供維修及管理,致使 貴集團可再分配其資源至其他可能為 貴集團帶來更高回報的投資。出售所得款項淨額將用於 貴集團之一般營運資金以及(倘適合)未來投資。

根據星力國際集團截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度的管理賬目(按照香港公認會計原則編製),星力國際集團除稅及非經常項目後之虧損淨額分別約為5,640,000港元及6,471,000港元。茲提述二零一零至二零一一年年報及二零一一至二零一二年第三季度報告。吾等注意到截至二零一一年三月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔虧損約為106,040,000港元及截至二零一一年十二月三十一日止九個月 貴公司擁有人應佔虧損約為23,640,000港元。雖然 貴集團截至最後可行日期並無物色到任何投資或擬就任何未來投資訂立任何協議、安排、諒解、意向或磋商(已落實或未落實),吾等與董事一致認為儘管 貴公司現有的業務經營並無即時資金需求,惟出售實屬良機,可使 貴集團於中國物業市場變現其投資及透過出售虧損公司而重新分配其資源於其他投資上以為 貴集團帶來更高回報。

如二零一零至二零一一年年報及二零一一至二零一二年第三季度報告所披露,自從香港及中國物業市場開始放緩,及由於香港及中國政府對物業市場的投機所採用的規例及政策,令香港及中國之物業價開始下調,董事一直考慮於出售物業有利可圖時,出售若干 貴集團之物業。

就參考而言, 貴公司已於二零一一年出售位於香港的其中一項投資物業。該項出售於二零一一年九月二十一日完成,根據二零一一年第三季度報告, 貴集團確認有關出售的未經審核收益約10,000港元。吾等明白董事預期 貴集團因出售將錄得未經審核出售收益約1,850,000港元,相關詳情載

於該函件。出售收益的實際金額將於完成後按星力國際集團的綜合資產／負債淨額及於完成時的銷售貸款金額釐定。

根據中華人民共和國國家統計局，中國內的商業樓宇(包括住宅、辦公室樓宇、商業用途之樓房及其他建築物)的平均售價由二零零八年的每平方米人民幣3,800元大幅上升至二零一零年的每平方米人民幣5,032元。該物業的所在地新疆的商業樓宇的平均售價由二零零八年的每平方米人民幣2,240元上升至二零一零年的每平方米人民幣3,087元(「二零零八年至二零一零年市場趨勢」)。鑒於物業價格增長強勁，中國中央政府於二零一零年四月推出多項物業市場降溫措施(包括提高置業的首期付款及增加全國的物業稅)。於二零一一年期間，中國中央政府優化物業市場降溫措施，例如暫停對第三套房買家提供按揭貸款及第二物業買家的首期付款規定，以將物業價格降至合理水平。

儘管中華人民共和國國家統計局於二零一一年並無刊發商業樓宇售價的官方年度數據，惟吾等注意到物業市場的增長已放緩，因根據中華人民共和國國家統計局刊發二零一零年及二零一一年國民經濟繼續保持平穩較快發展內所述，中國房地產發展的總投資額的名義年度增長率與二零零九年相比為33.2%，而中國房地產發展的總投資額的名義年度增長率與二零一零年相比則為27.9%，顯示名義年度增長率於推出物業市場降溫措施後下跌5.3%，且中國房地產發展有下降的趨勢，相比二零一零年，商業樓宇銷售額於二零一一年年底前回落。基於上述者，吾等與董事一致認為，鑒於中國物業市場下滑，出售為 貴集團變現其於中國物業市場之投資的良機。

鑒於上文，考慮到(i)於 貴集團日常業務中進行的出售與 貴集團儘量降低 貴集團於物業市場的風險的企業策略一致；(ii)由於 貴集團不再需要為資產及物業提供維護及管理， 貴集團可重新於其他投資分配其資源；(iii)出售的所得淨額可用於一般營運資金及／或 貴集團的未來投資；及(iv) 貴集團預期於從出售錄得收益，吾等認為該交易符合 貴公司及整體股東的利益。

### 該協議的主要條款

如該函件所述，銷售股份及銷售貸款之代價為15,740,000港元，將於完成時由爵士黃博士以現金支付予星力富鑫。代價乃由協議訂約方於參考市值、賬面值及獨立估值師漢華評值有限公司(「估值師」)於二零一二年二月二十九日對物業估值為人民幣9,900,000元(相等於約12,177,000港元)之估值報告(「估值報告」)後經公平磋商釐定，該報告載於本通函附錄一。

為評估代價是否公平及合理，吾等與估值師討論並就估值報告審閱方法及基準與假設。估值報告列明，估值師乃使用比較法評估物業。該比較法乃根據可資比較物業之變現價格或市場價格進行比較。估值師已就面積、特點及位置相若之可供比較物業作出分析，並審慎衡量各物業之個別優點及缺點。隨後對可資比較物業之價格作出調整以說明所識別之物業間於相關因素方面之差異。

根據該估值報告，於二零一二年二月二十九日，該物業之估值為人民幣9,900,000元(相等於約12,177,000港元)。與於二零一一年十二月三十一日該物業人民幣9,500,000元(相等於約11,595,000港元(按人民幣1元兌1.2205港元的匯率換算))的賬面值相比，根據該估值報告，於二零一二年二月二十九日之該物業之估值較於二零一一年十二月三十一日之該物業之賬面值出現盈餘人民幣400,000元(相等於約488,000港元)(「盈餘」)，即升值約4.2%。鑒於該盈餘，吾等已審閱該物業於二零一一年十二月三十一日之物業估值報告(披露於本通函附錄二)並與估值報告之估值師所作之基準及假設進行比較。吾等注意到於二零一一年十二月三十一日之物業估值與於二零一二年二月二十九日之物業估值之評估方式並無重大差異。我們亦獲估值師告知，烏魯木齊的辦公室市場低迷及相關市場數據十分有限亦會不時波動。有關市場的物業估值通常基於不完善的市場資料且估值結論在很大程度上視乎現行市場可供取得的數據而定。估值師認為，考慮到烏魯木齊細分市場並不完善的市場特點，該物業於二零一二年二月二十九日的估值人民幣9,900,000元較二零一一年十二月三十一日的估值高人民幣400,000元或約4.2%屬可予接受之範圍。基於上文所述，吾等認為估值報告乃合理編製的估值且估值師作出之相關假設及盈餘屬公平合理。

根據 貴公司日期為二零零八年五月十五日的公佈， 貴集團向獨立第三方以代價約人民幣14,500,000元(「原定成本」)收購該物業。原定成本乃各方

## 獨立財務顧問函件

經參考於二零零八年五月由估值師對該物業進行之估值(「二零零八年估值報告」)後通過公平磋商而釐定。吾等注意到於二零一二年二月二十九日的物業估值較二零零八年五月十五日的人民幣14,500,000元減少約31%至人民幣9,900,000元。如該函件中所提述，由於星力富鑫及爵士黃博士(出售訂約方)僅注意該物業的現時市值(即於二零一二年二月二十九日為人民幣9,900,000元)，故董事會認為該物業的原定成本人民幣14,500,000元與釐定現時代價並不相關，且於考慮代價金額是否按一般商業條款訂立及經公平磋商原則釐定時，將不會考慮 貴集團所付的該物業原定成本。因此，即使該物業的市值低於其原定價格，董事會認為代價屬公平合理。

如本函件上文「進行出售之原因」分節所述，吾等瞭解二零零八年至二零一零年市場趨勢顯示上升的趨勢。儘管該物業之估值於二零一二年二月二十九日較原定成本下跌31%至人民幣9,900,000元，而於二零零八年至二零一零年市場趨勢時則上升，惟經考慮(i)於新疆的商業樓宇(包括住宅、辦公室樓房、商業用途之樓宇及其他建築物)的平均售價的統計數據僅為根據二零零八年至二零一零年市場趨勢對新疆物業市場的一般指標；(ii)根據估值師，該物業的所在地烏魯木齊的辦公室市場低迷及相關市場數據十分有限且會不時波動；及(iii)估值師於二零零八年五月發出的估值報告及使用相同估值方法以比較法(方式為分析規模、特性及地點相若之可資比較物業及仔細衡量各項物業之一切優劣因素以及就可資比較物業之價格作出調整，以計及物業之間在附錄一及附錄二所披露之相關因素方面的已識別差異)評估該物業的估值報告，吾等認為二零零八年至二零一零年市場趨勢並無直接抵觸該物業的估值。

經考慮上述因素，吾等與董事會一致認為估值報告所載該物業於現行市況下的價值屬公平合理。

如本函件上文所述，於二零一一年十二月三十一日，星力國際集團之未經審核綜合負債淨額約為11,710,000港元。計及該盈餘而不計及於二零一一年十二月三十一日總計約26,097,000港元之銷售貸款(將根據協議轉讓予爵士黃博士)，星力國際集團於二零一一年十二月三十一日將擁有資產淨值約14,875,000港元(以星力國際集團負債淨值經盈餘及銷售貸款調整計算)(「經調整資產淨值」)。

## 獨立財務顧問函件

代價較經調整資產淨值產生溢價約5.8%，吾等認為代價對 貴集團而言屬公平合理且協議訂明的條款屬正常商業條款且就獨立股東而言屬公平合理。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為出售之條款屬於按一般商業條款訂立、對 貴公司及獨立股東屬公平合理，且 貴集團於日常業務中進行的出售符合 貴集團及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成在股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售。

此致

明基控股有限公司  
獨立董事委員會  
及獨立股東 台照

代表  
洛爾達有限公司  
執行董事  
陳廣忠  
謹啟

二零一二年四月十八日

以下為獨立估值師漢華評值有限公司於二零一二年二月二十九日就該物業進行估值所發出之函件全文及估值證書全文，以供載入本通函。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

---

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心2703室

敬啟者：

關於：中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市昆明路158號野馬科技大廈A座第6層2號房（「該物業」）

吾等按照明基控股有限公司（「貴公司」）之指示，對該物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便為貴公司提供吾等就該項物業權益於二零一二年二月二十九日（「估值日」）之資本價值之意見。

本函件為吾等之估值報告其中部分，載有估值基準及估值方法，並闡明吾等所作出之假設、物業業權調查及限制條件。

### 估值基準

估值乃吾等對市值之意見，就吾等所界定而言，市值指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

## 估值方法

物業權益乃以比較法進行估值。比較乃按可資比較物業之已變現價格或市價進行，包括分析規模、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細衡量各項物業之一切優劣因素。可資比較物業之價格已作出調整，以計及相關因素中物業之間的已識別差異。

## 假設

吾等的估值乃假設業主將物業權益以其現況出售，而沒有憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值。

就以長期土地使用權持有之物業權益而言，吾等假設該項物業權益之業主於整段土地使用權未屆滿期限內，有權自由且不受干擾使用或轉讓物業。於進行估值時，吾等假設物業權益可於公開市場向第三方自由出售、轉讓及出租，而不須向有關政府機關支付任何額外款項。

物業權益之其他特別假設(如有)已載於估值證書之註腳。

## 業權調查

吾等已獲提供該物業之業權文件副本。然而，基於中國現時之註冊制度，吾等並無對該物業之法定業權或所附任何重大負債進行調查。

進行評估時，吾等依賴貴公司之中國法律顧問北京德恒(福州)律師事務所就該物業之法定業權所發出之法律意見。

本報告內披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對任何有關本報告所載物業權益之法定業權方面之法律事宜，概不承擔責任。

## 限制條件

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。此外，吾等並無測試任何樓宇設施。



吾等並無進行詳細之實地量度，以核實物業權益之面積之準確性，惟吾等假設吾等獲提供之法律文件所示面積為正確。根據吾等對類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設皆為合理。所有文件及合約均只供參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等經審閱全部相關文件後，在極大程度上依賴貴公司所提供資料，並接納貴公司向吾等提供該物業之圖則批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租金、地盤與樓面面積及識別等事宜之意見。吾等無理由懷疑由貴公司所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴公司告知，該等已提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已有充足的資料讓吾等達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮受評估物業所拖欠之任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該物業位於市場成熟程度較低之中國，故上述假設通常乃建基於不完備之市場憑證上。該物業權益可被賦予不同範圍的價值，視乎所作出的假設而定。雖然吾等已作出專業判斷以達致有關估值，惟閱覽本報告之人士務必仔細考慮估值報告所披露有關假設之性質，並應審慎地詮釋估值報告。

## 估值意見

該物業之估值金額，已於隨附之估值證書中列示。

## 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章之條文規定。

Jeff Liu (MHKIS, MRICS) 已於二零一二年三月六日對該物業進行實地視察。

於進行物業估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)之規定。

就貴公司會計處理而言，吾等已於二零一二年一月十日就評估多項物業於二零一一年十二月三十一日之市值發出之前估值報告。該物業之前估值報告摘錄，披露於本通函之附錄二。

所有金額均以人民幣列值。

隨函附奉估值證書。

此致

明基控股有限公司  
香港中環  
畢打街20號  
會德豐大廈  
3樓01室  
列位董事 台照

代表

漢華評值有限公司

高級董事

吳賢德

*MSc MHKIS MRICS MCIREA*

註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

二零一二年四月十八日

附註：吳賢德先生為英國皇家特許測量師及香港註冊專業測量師，擁有逾21年香港物業估值經驗及5年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 於中國持有作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 二月二十九日 現況下的資本值
中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 昆明路158號 野馬科技大廈 A座 第6層2號房	<p>野馬科技大廈由一幢27層的辦公室大廈(A座)及一幢有一層地庫停車場的27層的公寓大廈(B座)組成，於二零零六年落成。</p> <p>該物業為A座第6層總建築面積約1,811.65平方米(19,501平方呎)之辦公室單位。</p> <p>該物業以一份房屋所有權證持有，作辦公樓用途。</p>	<p>該物業現時租予獨立第三方木疊縣凱源煤炭有限責任公司，租期為12個月，由二零一一年七月三日起至二零一二年七月二日，租金總額為人民幣1,100,000元(包括房產稅、營業稅及管理費)。</p> <p>該物業現時佔用作辦公樓用途。</p>	人民幣 9,900,000元

## 附註：

- (i) 根據二零零九年五月四日之房地產轉讓合同，木疊縣凱源煤炭有限責任公司以代價人民幣17,500,000元轉讓該物業予深圳星力投資顧問有限公司(「深圳星力」)。
- (ii) 根據二零零九年六月九日之房屋所有權證(烏房權證高新區字第2009335135號)，該物業建築面積約1,811.65平方米，由貴公司全資擁有之附屬公司深圳星力持有作辦公樓用途。
- (iii) 根據二零一一年六月二十五日之租賃協議(「租賃協議」)，深圳星力將該物業租予木疊縣凱源煤炭有限責任公司，租期為12個月，由二零一一年七月三日起至二零一二年七月二日屆滿，租金總額為人民幣1,100,000元(包括房產稅、營業稅及管理費)。
- (iv) 貴公司之中國法律顧問之法律意見包括(其中包括)下述：
- (a) 深圳星力已合法取得該物業之房屋所有權證。該租賃協議為有效及具效力。該物業不存在任何抵押、查封及權利完整性受到限制的情形。因此，深圳星力作為該物業之合法持有人，有完整權利佔用、收益以及處分該物業。
- (b) 現時，深圳星力尚未申請辦理該物業之國有土地(分割)使用權登記及取得相關變更後之國有土地使用權證。深圳星力可合法申請辦理國有土地(分割)使用權登記及國有土地使用權證。深圳星力在申請辦理國有土地(分割)使用權登記及取得變更後國有土地使用權證方面不會有法律障礙。根據中國法例，深圳星力與該物業的承讓人(如有)不會因該物業尚未辦理國有土地(分割)使用權登記及取得變更後之國有土地使用權證而遭到任何中國政府機關的調查、索償、罰款、懲罰或任何其他法律責任。

以下為本通函附錄一所述漢華評值有限公司就該物業於二零一一年十二月三十一日的估值作為本公司會計目的而編製的之前估值報告摘錄。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

---

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心2703室

敬啓者：

吾等按照閣下之指示，對明基控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便為閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年十二月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

吾等瞭解到是次估值乃就會計目的而進行。

本函件為吾等之估值報告其中一部分，載有估值基準及估值方法，並闡明吾等所作出之假設、物業業權調查及限制條件。

### 估值基準

估值乃吾等對市值之意見，就吾等所界定而言，市值指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所獲得之估計金額」。

## 估值方法

所有物業權益乃以比較法進行估值。比較乃按可資比較物業之已變現價格或市價進行，包括分析規模、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細衡量各項物業之一切優劣因素。可資比較物業之價格已作出調整，以計及相關因素中物業之間的已識別差異。

## 假設

吾等的估值乃假設業主將物業權益以其現況出售，而沒有憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值。

就以長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設該項物業之業主於整段土地使用權未屆滿期限內，有權自由且不受干擾使用或轉讓物業。於進行估值時，吾等假設物業可於公開市場向第三方自由出售及轉讓，而不須向有關政府機關支付任何額外款項。

各項物業之其他特別假設(如有)已載於估值證書之註腳。

## 業權調查

就中國物業而言，吾等已獲提供業權文件之副本。然而，基於中國現時之註冊制度，吾等並無對該物業之法定業權或所附任何重大負債進行調查。

本報告內披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對任何有關本報告所載物業權益之法定業權方面之法律事宜，概不承擔責任。

## 限制條件

吾等曾視察物業之外貌，並在情況許可下視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。另外，吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無進行詳細之實地量度，以核實物業之面積之準確性，惟吾等假設吾等獲提供之法律文件所示面積為正確。根據吾等對類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設皆為合理。所有文件及合約均只供參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等經審閱全部相關文件後，在極大程度上依賴 貴公司所提供資料，並已接納 貴公司向吾等提供 貴集團擁有有效權益之物業之圖則批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租金、地盤與樓面面積及識別等事宜之意見。

吾等之估值並無考慮受評估物業所拖欠之任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該物業位於市場成熟程度較低之中國，故該等假設通常乃建基於不完備之市場憑證上。該物業可被賦予不同範圍的價值，視乎所作出的假設而定。雖然吾等已作出專業判斷以達致有關估值，惟閱覽本報告之人士務必仔細考慮估值報告所披露有關假設之性質，並應審慎地詮釋估值報告。

### 估值意見

貴集團所持物業之估值金額，已於隨附之估值概要以及其各自的估值證書中列示。

### 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，於進行物業估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)之規定。

至於中國物業權益，物業價值以人民幣列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

明基控股有限公司  
香港中環  
畢打街20號  
會德豐大廈  
3樓01室  
列位董事 台照

代表  
漢華評值有限公司  
高級董事  
吳賢德  
MSc MHKIS MRICS MCIREA  
註冊專業測量師(產業測量組)  
謹啓

二零一二年一月十日

由 Phoebe W.Y. Fung 調查及報告

## 估值證書

## 第一組－貴集團於中國持有作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十二月三十一日 現況下的市值
1.	中國 新疆維吾爾 自治區 烏魯木齊市 昆明路158號 野馬科技大廈 A座 第6層 2號房	野馬科技大廈由一幢 二十七層辦公大廈(A座) 及一座有一層地庫停車 場的二十七層的公寓大 廈(B座)組成。於二零零 六年落成。  所屬物業為A座第6層總 建築面積約為1,811.65平 方米(19,501平方呎)之辦 公室單位。  該物業以一份房屋所有 權證持有，作辦公樓用 途。	該物業已出租予獨立第 三方木壘縣凱源煤炭有 限責任公司，租期為12個 月，由二零一一年七月 三日至二零一二年七月 二日，租金總額為人民 幣1,100,000元(包括房產 稅，營業稅和管理費)。	人民幣 9,500,000元

## 附註：

- (i) 根據日期為二零零九年六月九日之房屋所有權證(烏房權証高新區字第2009335135號)，該物業由 貴公司全資附屬公司深圳星力投資顧問有限公司持有，作辦公樓用途。
- (ii) 於進行估值時，吾等假設該物業已取得妥當的擁有權，而該物業權益可於公開市場向第三方自由出售及轉讓，而不須向有關政府機關支付任何額外款項。

## 1. 責任聲明

本通函根據創業板上市規則提供有關本公司之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

- (1) 本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導成分；
- (2) 本通函並無遺漏其他事項致使當中所載任何聲明有所誤導；及
- (3) 本通函所表達之全部意見乃經審慎周詳考慮後始作出，而所依據基準及假設均屬公平合理。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有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淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；



或已記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置登記冊之權益及淡倉；或根據創業板上市規則第5.46至第5.67條所述董事進行買賣標準規定須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 股份權益：

董事姓名／名稱	所持股份 數目或 應佔數目或 淡倉	權益性質	佔股權 概約百分比或 應佔百分比 (%)
明基國際集團有限公司 (「明基」)(附註1)	75,676 (L)	實益擁有人	0.04
爵士黃博士(附註2)	75,676 (L)	控股公司權益	0.04
	36,400 (L)	實益擁有人	0.02
曾浩嘉先生	7,940,104 (L)	實益擁有人	4.04

L： 好倉

附註：

1. 明基由執行董事兼明基唯一執行董事爵士黃博士全資實益擁有。
2. 明基由爵士黃博士全資實益擁有，故爵士黃博士被視為擁有明基所持75,676股股份權益。

(ii) 購股權權益：

董事姓名	授出日期	行使期間	每股行使價 港元	已授出 購股權數目	佔股權概 約百分比或 應佔百分比 (%)
易美貞女士	二零一零年 九月三日	二零一零九月三日 至二零二零年 九月二日	0.755	7,940,104(L)	4.04

L： 好倉

除本文披露者外，於最後可行日期，並無董事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)之股份中擁有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或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據創業板上市規則第5.46至第5.67條之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益**

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，除董事及本公司主要行政人員外，並無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部有關條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉(包括該股本涉及之任何購股權權益)；或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上之權益，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之主要股東。

**3. 董事之服務合約**

各執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自相關委任日期起為期一年，委任書其後將繼續有效，直至任何一方向對方發出不少於一個月之書面通知終止為止。

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任何非於一年內屆滿或僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約或管理協議。

#### 4. 專家

以下為在本通函提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
洛爾達有限公司	根據證券及期貨條例，可進行第六類受規管活動之持牌法團
漢華評值有限公司(「漢華」)	獨立估值師
北京德恒(福州)律師事務所 (「德恒」)	中國律師

洛爾達有限公司、漢華及德恒各自已就刊發本通函發出同意書，同意按現有形式及涵義於本通函轉載其函件、報告及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，洛爾達有限公司、漢華及德恒概無於本集團任何成員公司持有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶表決權的證券之權利(不論可依法執行與否)。

#### 5. 重大不利變動

除本通函內董事會函件「有關本集團業務的資料」一節中所述有關本集團決定於二零一二年第一季度起終止一般貿易經營及煤炭貿易現金產生單位可能產生的減值虧損淨額(須經獨立估值師及核數師核實)外，據董事所知，自本集團最近刊發之經審核財務報表結算日二零一一年三月三十一日起，本集團之財務狀況或經營狀況並無任何重大不利變動。

#### 6. 合約及資產權益

董事及候任董事並無於本公司或其任何附屬公司所訂立與本集團業務有關且於本通函日期仍屬有效之重大合約或安排中，直接或間接擁有重大權益。

除爵士黃博士擁有權益的協議外，概無董事、候任董事及本附錄「專家」一段所述的專家於本公司或其任何附屬公司於本集團最近刊發之經審核綜合財務報表

結算日二零一一年三月三十一日至最後可行日期(包括該日)止期間已經或建議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。

## 7. 備查文件

以下文件於本通函日期起至召開股東特別大會當日(包括該日)止任何營業日之一般辦公時間內於本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈3樓01室)可供查閱：

- (a) 本附錄三「董事之服務合約」一段所述之服務合約；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第16至17頁；
- (c) 洛爾達有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第18至27頁；
- (d) 漢華評值有限公司編製之物業估值報告及物業之前估值報告摘錄，全文載於本通函附錄一及附錄二；
- (e) 協議；及
- (f) 本通函。

## 8. 其他事項

本通函之中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



## Ming Kei Holdings Limited

### 明基控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8239)

### 股東特別大會通告

茲通告明基控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年五月四日(星期五)上午十一時三十分假座香港中環畢打街20號會德豐大廈3樓01室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

- (a) 「動議批准、確認及追認本公司全資附屬公司星力富鑫國際集團有限公司(作為賣方)及爵士黃偉昇博士(「爵士黃博士」)(作為買方)就以總代價15,740,000港元買賣星力國際業務有限公司股本中1股每股面值1.00港元之普通股及星力國際業務有限公司及其附屬公司結欠本公司及其附屬公司(除星力國際業務有限公司及其附屬公司外)之股東貸款26,100,000港元所訂立日期為二零一二年二月二十九日之有條件買賣協議(「協議」，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資識別)以及據此擬進行交易；
- (b) 授權一名或多名本公司董事(「董事」)進行一切彼等視為必須、適宜或權宜之行動及事宜以及簽署所有該等文件，以執行協議及據此擬進行交易並使其生效。」

代表董事會  
明基控股有限公司  
主席兼執行董事  
爵士黃偉昇博士  
謹啟

香港，二零一二年四月十八日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Codan Services Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
中環  
畢打街20號  
會德豐大廈3樓01室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席大會，並在本公司之細則條文規限下代其表決。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身代表股東出席股東特別大會。倘委任超過一名受委代表，則須註明每名受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上印列之指示填妥及交回隨附代表委任表格。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其任何續會，並於會上表決。
3. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前一併交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名有關持有人均可親身或委派代表在股東特別大會就有關股份表決，猶如彼為有關股份之唯一有權表決者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅在本公司股東名冊就有關股份排名首位之聯名持有人，方有權就有關股份表決。