
此乃要件 請即處理

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有疑問，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。

閣下如已出售或轉讓名下所有德利機械控股有限公司（「本公司」）股份，閣下應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

TLMC

Tak Lee Machinery Holdings Limited

德利機械控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2102)

關於收購目標公司全部股權 及待售債務的 須予披露及關連交易 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

ADVENT
宏智融資
宏智融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15頁，當中載有其致獨立股東的意見。獨立財務顧問宏智融資函件載於本通函第16至30頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零二二年二月八日（星期二）上午十一時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈33樓3318室資本會議服務有限公司舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第44至46頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附的代表委任表格按其上列印的指示填妥，並交回本公司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54樓），惟無論如何不得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。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，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤回論。

股東特別大會之預防及控制措施

考慮到2019冠狀病毒病疫情持續，本公司將於股東特別大會實施以下預防及控制措施：

- (a) 為每位預定出席人士進行強制性體溫檢查。任何預定出席人士的體溫如為攝氏37.1度或以上，將不得進入股東特別大會會場
- (b) 所有出席人士均須戴上外科口罩
- (c) 將不會提供或派發茶點或紀念品
- (d) 任何須遵守香港政府檢疫令的人士不得進入股東特別大會會場

詳情請參閱本通函第44至46頁所載的股東特別大會通告附註1。

二零二二年一月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	15
宏智融資函件	16
附錄一 – 估值報告	31
附錄二 – 一般資料	39
股東特別大會通告	44

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議條款向賣方收購待售股份及待售債務
「宏智融資」或 「獨立財務顧問」	指	宏智融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，負責就協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「協議」	指	買方與賣方於二零二一年十二月十五日就收購事項訂立的買賣協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	德利機械控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2102)
「完成」	指	完成買賣待售股份及待售債務
「完成賬目」	指	目標公司自其註冊成立日期至完成日期止期間經註冊會計師(執業)審核的財務報表
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的代價22,000,000港元(可予調整)
「物業轉易及財產條例」	指	物業轉易及財產條例(香港法例第219章)
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	謹訂於二零二二年二月八日(星期二)上午十一時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈33樓3318室資本會議服務有限公司舉行的股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)協議及據此擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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)，旨在就協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則無需在股東特別大會上就批准協議及據此擬進行的交易的普通決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司任何董事、最高行政人員、控股股東及主要股東以及本集團任何其他成員公司的董事及股東及彼等各自的聯繫人，並且與彼等概無關連的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月十日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「最後截止日期」	指	二零二二年六月三十日(或買方及賣方可能書面協定的其他日期)
「周先生」	指	周聯發先生，(i)董事會主席、本公司執行董事兼行政總裁；(ii)本公司控股股東Generous Way Limited的董事兼擁有50%股權的股東；及(iii)目標公司的董事兼擁有50%股權的股東

釋 義

「鄭女士」	指	鄭如雯女士，(i)非執行董事；(ii)本公司控股股東 Generous Way Limited的董事兼擁有50%股權的股東；及(iii)目標公司的董事兼擁有50%股權的股東
「有形資產淨值」	指	目標公司所有可隨時轉換為現金或現金等價物的有形資產(不包括該等物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項)的總額，減去目標公司於完成日期的所有負債(實際、或然或其他，但不包括待售債務)及撥備的總額
「備考賬目」	指	包括目標公司自本財政年度初至完成日期期間的備考損益表及目標公司於完成日期的備考資產負債表
「物業I」	指	位於香港新界並在土地註冊處登記為丈量約份第111約地段第170號第A段的整塊地皮或地塊，以及其上所建之院宅及樓宇(如有)
「物業II」	指	位於香港新界並在土地註冊處登記為丈量約份第111約地段第170B&E號第3分段的整塊地皮或地塊，以及其上所建之院宅及樓宇(如有)
「物業III」	指	位於香港新界並於土地註冊處登記為新界元朗丈量約份第111約地段第174號的整塊地皮或地塊，以及其上所建之院宅及樓宇(如有)
「該等物業」	指	物業I、物業II及物業III的統稱
「買方」	指	TLMC Company Limited，於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
「待售債務」	指	目標公司於完成時結欠賣方的所有債務
「待售股份」	指	周先生擁有目標公司的一股普通股及鄭女士擁有目標公司的一股普通股，合共代表目標公司的全部已發行股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股份

釋 義

「股東」	指	本公司的股東
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「平方呎」	指	平方呎
「目標公司」	指	橙富寶有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「賣方」	指	周先生及鄭女士
「%」	指	百分比



Tak Lee Machinery Holdings Limited
德利機械控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2102)

執行董事

周聯發先生 (主席)

廖淑儀女士

吳慧瑩女士

非執行董事

鄭如雯女士

獨立非執行董事

郭兆文黎刹騎士勳賢

羅子璘先生

黃文顯博士

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及主要營業地點

香港

新界

元朗八鄉上輦村

丈量約份第111約地段第117號

敬啟者：

**關於收購目標公司全部股權
及待售債務的
須予披露及關連交易**

緒言

謹此提述本公司日期為二零二一年十二月十五日的公告，內容有關收購事項。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)協議及據此擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)該等物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告。

收購事項

謹此提述本公司日期為二零二一年十二月十五日的公告，內容有關收購事項。於二零二一年十二月十五日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份(為目標公司的全部股權)及待售債務，代價為現金22,000,000港元(可予調整)。

買賣協議

協議的主要條款概述如下：

日期

二零二一年十二月十五日

訂約方

- (i) 賣方：周聯發先生及鄭如雯女士。周先生為執行董事，鄭女士則為非執行董事。此外，周先生及鄭女士亦均為本公司控股股東Generous Way Limited的董事，並各自持有Generous Way Limited的50%股權
- (ii) 買方：TLMC Company Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，其主要從事投資控股

擬收購的資產

根據協議的條款和條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份(為目標公司的全部股權)及待售債務(無產權負擔)。

董事會函件

代價

代價為22,000,000港元(可予調整)，由買方於完成日期向賣方支付。代價金額的計算方法如下：

	港元
目標公司於二零二一年十一月三十日的未經審核負債淨額	(2,129,150)
減：	
於二零二一年十一月三十日的有形資產淨值	(131,299)
加：	
該等物業的估值溢價	2,145,773
待售債務於二零二一年十一月三十日的賬面值	<u>22,114,676</u>
待售股份及待售債務的代價	<u><u>22,000,000</u></u>

代價將由本集團的內部資源撥付。

完成時的調整事項

賣方承諾於完成日期前至少五天向買方交付備考賬目。若備考賬目所示的有形資產淨值大於或少於零，則代價餘額將按以下方式相應上調或下調(視乎情況而定)：

- (a) 代價餘額中應加入備考賬目所示目標公司的所有可隨時轉換為現金或現金等價物的流動有形資產(不包括該等物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項)，包括應收租金(如適用)(直至並包括完成日期)、水電及其他雜項按金、預付政府差餉及地租以及與該等物業有關的其他費用(直至但不包括完成日期)；及
- (b) 須自代價餘額中扣除備考賬目所示目標公司的負債價值(不包括待售債務)。

完成後的調整事項

賣方承諾於完成日期起計30日內向買方交付完成賬目。若完成賬目所示的有形資產淨值大於或少於備考賬目所示的有形資產淨值，買方或賣方(視乎情況而定)須於收到完成賬目日期起計五天內向另一方支付有關差額。

釐定代價的依據

代價由本集團與賣方經公平磋商並經參考以下項目而釐定：(i)目標公司於二零二一年十一月三十日的未經審核負債淨額約2,129,000港元；(ii)獨立專業估值師漢華評值有限公司評估的該等物業於二零二一年十二月六日的估值約22,100,000港元；及(iii)於二零二一年十一月三十日的待售債務金額約22,115,000港元。

據賣家告知，該等物業的原收購成本合計約為20,600,000港元。代價與原收購成本之間的差異約為1,400,000港元，乃由於目標公司最初收購該等物業後，該等物業有所升值所致，於二零二一年十二月六日，該等物業的價值被評估為約22,100,000港元。

該等物業原本於二零一八年及二零一九年期間進行收購。據賣方深知及根據在土地註冊處的相關查冊，物業I為向兩名個人(均為商人)收購，物業II為向一家於香港註冊成立的有限公司收購，其主要業務為物業控股，而物業III為向一名個人(為商人)收購。據董事作出一切合理查詢後所深知，該等賣方及其最終實益擁有人(如有)為獨立第三方。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待達成以下條件後，方可作實：

- (a) 買方已就訂立及履行協議的條款以及據此擬進行的交易獲得獨立股東的批准或上市規則規定的其他必要批准；
- (b) 賣方已促使目標公司根據物業轉易及財產條例第13及13A條就該等物業展示、提供及證明享有妥善的業權，而買方亦已根據物業轉易及財產條例第13及13A條獲取有關該等物業妥善業權之業權報告；
- (c) 買方已就目標公司的業務、事務、營運、資產、負債、財務狀況、前景及記錄等方面完成盡職調查，而該盡職調查結果獲買方信納；

董事會函件

- (d) 賣方在重大方面已全面遵守責任，並在重大方面履行協議項下的所有契約及協定；
- (e) 賣方的保證於完成日期在所有重大方面仍屬真實準確，並且在任何重大方面概無誤導成份；及
- (f) 目標公司的業務或財務狀況並無任何重大不利影響，或一般金融市場對目標公司的任何重大資產並無任何重大不利影響。

買方有權豁免上述第(b)至(f)段所載的條件。

倘上述第(a)段所載的條件於最後截止日期或之前並無獲達成或豁免，買方須支付因協議產生的任何印花稅，且協議將不再有效，於此情況下，除賣方因協議產生的法律及核數費須由買方支付外，訂約各方均不得提出任何索賠，惟事先違反協議條款的情況則除外。

倘上述第(b)至(f)段所載的條件於最後截止日期或之前並無獲達成或豁免（如適用），買方有權全權酌情選擇就違反協議（如有）或任何其他權利及補救措施提出索賠。賣方須共同或個別支付因協議產生的任何印花稅以及買方因協議產生的法律及核數費用（如有）。

於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成或豁免（如可獲豁免）。

除非協議另有規定，與各待售股份及待售債務買賣有關的應付印花稅須由買方及各賣方平均承擔。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將與本集團的綜合財務報表合併入賬。

關於目標公司的資料

目標公司為根據香港法律註冊成立的有限公司，由周先生及鄭女士分別擁有50%的股權，主要從事物業控股業務。

於最後實際可行日期，目標公司為該等物業的法定兼實益擁有人。

董事會函件

關於該等物業的資料

該等物業位於香港新界元朗。物業I、物業II及物業III的建築面積分別約為2,178平方呎、3,370平方呎及12,197平方呎。該等物業的總建築面積約為17,745平方呎。該等物業屬露天貯物用途。

於最後實際可行日期，物業III已按五年租約租予一名獨立第三方，該租約將於二零二五年五月三十一日到期。本公司有意於完成後將繼續出租物業III以獲得租金收入，惟倘本集團未能重續其作為租戶的任何租約或於二零二二年到期的租賃協議，本集團將終止該租約（提前兩個月通知），於此情況下，本集團將使用物業III作其自身業務之用。

由獨立專業估值師漢華評值有限公司估值該等物業的估值報告載於本通函附錄一。

財務資料

目標公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度的經審核財務資料（根據香港中小企財務報告準則編製）以及目標公司截至二零二一年十一月三十日止八個月的未經審核財務資料如下：

	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十一月三十日 止八個月 千港元 (未經審核)
收入	16	98	112
除息稅、折舊及攤銷前 (虧損)／溢利	(20)	33	74
稅前虧損淨額	724	743	443
稅後虧損淨額	724	743	443

目標公司於二零二一年十一月三十日的未經審核負債淨額約為2,129,000港元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事(i)全新及二手土方設備及零部件銷售；(ii)土方設備租賃；及(iii)為土方設備用戶提供維護及輔助服務。本集團亦提供土方設備以外的若干重型設備以供銷售及租賃。

本集團自股份於二零一七年七月在聯交所GEM(前稱創業板)上市(「上市」)以來，本集團業務錄得大幅增長，本集團的收入由截至二零一七年七月三十一日止年度的292,800,000港元增加至截至二零二一年七月三十一日止年度的485,800,000港元。為配合增長，本集團用作車間、倉庫設施及辦公室的面積已由二零一七年七月上市時的總面積約39,000平方呎增至最後實際可行日期的約124,200平方呎。為迎合持續擴大的業務，董事認為本集團的業務營運需要運用更多空間，包括停放租賃車隊、進行保養及維修工作以及增加待售的設備及備件庫存。

此外，在本集團經營的所有物業中，總面積約108,870平方呎的七項物業訂有租賃協議及／或租約。由於倉庫設施對本集團的業務營運至關重要，購買該等物業有助減輕租金波動的影響，並有效降低該等租賃協議及／或租約被終止時對本集團營運造成重大干擾的風險。

再者，目標公司擁有的該等物業鄰近本集團的主要營業地點，此有助方便管理及減少員工於該等物業工作所需的交通時間。

誠如上文「財務資料」一節所披露，目標公司於截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年十一月三十日止八個月分別錄得虧損淨額約724,000港元、743,000港元及443,000港元(未經審核)。該等虧損主要是由於截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年十一月三十日止八個月，該等物業的已確認折舊分別約為704,000港元、776,000港元及517,000港元。折舊為一項非現金開支及會計處理項目，並不會反映誠如本通函附錄一估值報告所示，該等物業實際價值自目標公司於二零一八年及二零一九年期間購買時的20,600,000港元升至二零二一年十二月六日的22,100,000港元。撇除該等物業的折舊，目標公司於截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年十一月三十日止八個月分別錄得除息稅、折舊及攤銷前溢利約33,000港元及74,000港元，即目標公司的經營現金流量為正數。

經考慮上述因素後，董事認為收購事項為本集團提供良機，並符合本集團的戰略發展。

鑒於上述理由，董事（包括獨立非執行董事，惟不包括於收購事項中擁有重大利益的周先生及鄭女士）認為，儘管協議並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，但乃按一般商業條款訂立且協議的條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，收購事項構成本公司須予披露的交易，而須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

目標公司由周先生及鄭女士各自擁有50%的股權。周先生為執行董事，鄭女士則為非執行董事。此外，周先生及鄭女士亦均為本公司控股股東Generous Way Limited的董事，並各自持有Generous Way Limited的50%股權。因此，根據上市規則第十四A章，賣方為本公司的關連人士，並且根據上市規則第十四A章，收購事項亦構成本公司的一項關連交易，及代價超過10,000,000港元，因此須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於周先生及鄭女士於協議中擁有利益，故彼等已就有關協議的相關董事會決議案放棄投票。除上述人士外，概無其他董事於協議中擁有重大利益，並需要就批准協議的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則，任何在協議中擁有重大利益的股東須在股東特別大會上就批准協議的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，周先生及鄭女士為Generous Way Limited的董事兼股東，而Generous Way Limited擁有750,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額的75%，故周先生及鄭女士（作為配偶）被視為於Generous Way Limited持有的750,000,000股股份中擁有權益。因此，Generous Way Limited須在股東特別大會上就有關決議案放棄投票。除上述披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於協議中擁有重大利益，並須在股東特別大會上就批准協議的有關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)協議及據此擬進行的交易。

執行董事周先生及非執行董事鄭女士已就批准協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。由於目標公司由周先生及鄭女士(彼等為本公司的關連人士)最終控股，並在協議及據此擬進行的交易中擁有重大利益，因此將根據上市規則，於股東特別大會上就批准協議及據此擬進行的交易的決議案中放棄投票。

於最後可行實際日期，周先生及鄭女士為Generous Way Limited之董事兼股東，而Generous Way Limited擁有750,000,000股股份之權益，佔本公司已發行股本總額的75%，故周先生及鄭女士(作為配偶)被視為於Generous Way Limited持有的750,000,000股股份中擁有權益。因此，Generous Way Limited須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。除上述披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於協議中擁有重大利益，並須在股東特別大會上就批准協議的有關決議案放棄投票。獨立股東就批准協議及據此擬進行的交易的決議案將在股東特別大會上以投票方式進行表決。

本公司謹訂於二零二二年二月八日(星期二)上午十一時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈33樓3318室資本會議服務有限公司舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第44至46頁。

本公司將於二零二二年一月三十一日(星期一)至二零二二年二月八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份轉讓。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年一月二十八日(星期五)下午四時三十分前送達本公司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54樓)，以便辦理登記手續。

茲隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請閣下盡快將隨附的代表委任表格按其上列印的指示填妥，並交回本公司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54樓)，惟無論如何不得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。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，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤回論。

董事會函件

推薦建議

謹請閣下注意本通函第15頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議。此外，謹請閣下注意本通函第16至30頁所載的宏智融資函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及其制定意見時考慮的主要因素及理由。

其他資料

謹請閣下注意本通函附錄所載的資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
德利機械控股有限公司
主席
周聯發
謹啟

二零二二年一月十三日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。

TLMC
Tak Lee Machinery Holdings Limited
德利機械控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2102)

敬啟者：

**關於收購目標公司全部股權及
待售債務的
須予披露及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年一月十三日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮吾等認為協議及據此擬進行的交易是否公平合理以及符合本公司及股東的整體利益，並向獨立股東提供意見。

經考慮協議的條款及通函第16至30頁所載的宏智融資相關意見後，吾等認為，儘管協議並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，但乃按一般商務條款訂立且協議的條款及據此擬進行的交易屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提出的決議案，以批准協議及據此擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
羅子璘先生
謹啟

郭兆文 黎劭騎士 勳賢

黃文顯博士

二零二二年一月十三日

以下為宏智融資有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。

ADVENT
宏智融資

宏智融資有限公司
香港九龍
海港城海洋中心
10樓1008-08A室

敬啟者：

關於收購目標公司全部股權及
待售債務的
須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就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（「獨立財務顧問」），詳情載於 貴公司日期為二零二二年一月十三日致股東的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

收購事項

於二零二一年十二月十五日（交易時段後），買方（ 貴公司的直接全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份（為目標公司的全部股權）及待售債務，代價為現金22,000,000港元（可予調整）。

上市規則的涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，收購事項構成 貴公司須予披露的交易，而須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

目標公司由周先生及鄭女士各自擁有50%的股權。周先生為執行董事，鄭女士則為非執行董事。此外，周先生及鄭女士亦均為 貴公司控股股東Generous Way Limited的董事，並各自持有Generous Way Limited的50%股權。因此，根據上市規則第十四A章，賣方為 貴公司的關連人士，並且根據上市規則第十四A章，收購事項亦構成 貴公司的一項關連交易，而由於代價超過10,000,000港元，因此收購事項須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於周先生及鄭女士於協議中擁有利益，故彼等已就有關協議的相關董事會決議案放棄投票。除上述人士外，概無其他董事於協議中擁有重大利益，並需要就批准協議的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則，任何在協議中擁有重大利益的股東須在股東特別大會上就批准協議的決議案放棄投票。於本函件日期，周先生及鄭女士為Generous Way Limited的董事兼股東，而Generous Way Limited擁有750,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本總額的75%，故周先生及鄭女士（作為配偶）被視為於Generous Way Limited持有的750,000,000股股份中擁有權益。因此，Generous Way Limited須在股東特別大會上就有關決議案放棄投票。除上述披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於協議中擁有重大利益，並須在股東特別大會上就批准協議的有關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即郭兆文黎利騎士勳賢、羅子璘先生及黃文顯博士）組成的獨立董事委員會，以就有關收購事項的事宜向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司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意見，而有關委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、賣方及彼等各自之股東、董事或最高行政人員或彼等各自之任何聯繫人，且與彼等概無關連，故符合資格就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委聘為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年內概無與 貴集團訂立任何委聘協議。

除就吾等獲委聘為獨立財務顧問而應支付予吾等的一般諮詢費外，並無存在安排以使吾等可從 貴公司或其任何訂約方收取任何可合理被視為與吾等獨立性有關的費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立。

吾等的意見及推薦建議依據

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等僅依靠通函所載或提述的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及由 貴集團及／或董事及／或 貴公司高級管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見（由 貴公司、董事及管理層提供，並由彼等個別及共同負責）於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實。吾等已假設，通函（包括本函件）所載或提述，或由 貴集團及／或董事及／或管理層以其他方式提供或作出或給予，並由彼等個別負責的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明，於作出及給予時在所有重大方面均屬真實、準確、有效及完整，且於通函日期在所有重大方面仍屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設董事及／或管理層於通函內作出或提供的所有意見、信念及聲明乃經適當及審慎查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或董事及／或管理層尋求及取得確認，通函所提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。然而，吾等並無對所提供的資料進行任何獨立核實，亦無對該等物業、 貴公司、賣方、目標公司及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬公司的財務狀況、業務及事務，以及彼等各自的歷史、經驗及往績紀錄，或彼等各自經營市場的前景進行任何獨立調查。由於吾等並非業務或物業估值方面的專家，吾等亦僅依靠由 貴公司委託的獨立估值師漢華評值有限公司（「估值師」）進行的物業估值（「估值」）。

吾等認為，吾等已獲提供充份的資料及文件，使吾等能夠達致知情意見，而管理層已向吾等保證並無隱瞞任何重大資料，致使吾等能夠合理依靠所提供的資料，從而為吾等的意見提供合理依據。吾等所審閱的文件包括但不限於 貴公司截至二零二一年七月三十一日止財政年度的年報（「二零二一年報」），以及由估值師就目標公司三幅地塊的估值編製日期為二零二二年一月十三日的估值報告（「估值報告」）。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或董事及／或管理層及彼等各自顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信向吾等提供或在上述文件中提及的資料有隱瞞或遺漏重大資料的情況。股東務請注意，估值涉及各種基準及假設，修改基準及假設可能會導致估值有變。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東提供參考而發出，以供彼等考慮有關收購事項的事宜。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

考慮的主要因素及理由

達致吾等就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等考慮的主要因素及理由如下：

1. 貴集團的主要業務及財務資料

貴集團是香港重型設備銷售及租賃服務供應商，已在行內經營逾二十年。貴集團主要從事(i)全新及二手土方設備及零部件銷售；(ii)土方設備租賃；及(iii)為土方設備用戶提供維護及輔助服務。貴集團亦提供土方設備以外的若干重型設備以供銷售及租賃。

宏智融資函件

摘錄自二零二一年報的 貴集團財務業績摘要：

貴集團的財務業績摘要

	截至七月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收入		
– 重型設備及零部件銷售	257,203	452,365
– 重型設備租賃	217,130	170,453
– 維護及輔助服務	11,464	5,980
總計	485,797	628,798
毛利	90,578	107,087
溢利及全面收益總額	52,584	51,285

根據二零二一年報，貴集團於截至二零二一年七月三十一日止年度錄得收入約485.8百萬港元，較截至二零二零年七月三十一日止年度的約628.8百萬港元減少約143.0百萬港元或22.7%。該減少主要是由於重型設備銷售下跌，此乃主要是由於香港的基礎設施及填海項目對租賃而非購買重型車輛的市場需求增加所致。

貴集團的財務狀況摘要

	於七月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
非流動資產	174,487	164,276
流動資產	335,913	376,077
非流動負債	26,045	24,250
流動負債	54,853	114,185
資產淨值	429,502	401,918

於二零二一年七月三十一日，貴集團的非流動資產約為174.5百萬港元，主要包括(i)物業、廠房及設備約153.9百萬港元；及(ii)使用權資產約19.4百萬港元。貴集團流動資產方面，於二零二一年七月三十一日約為335.9百萬港元，主要包括(i)存貨約104.7百萬港元；(ii)貿易及租賃應收款項約103.2百萬港元；及(iii)銀行及現金結餘約109.2百萬港元。

於二零二一年七月三十一日，貴集團的非流動負債約為26.0百萬港元，主要包括約23.1百萬港元的遞延稅項負債。貴集團的流動負債則約為54.9百萬港元，主要包括銀行借款約30.5百萬港元。

2. 目標公司及該等物業的資料

(i) 目標公司

目標公司為根據香港法律註冊成立的有限公司，由周先生及鄭女士分別擁有50%的股權，主要從事物業控股業務。

於最後實際可行日期，目標公司為該等物業的法定兼實益擁有人。

(ii) 該等物業

該等物業包括位於香港新界元朗的三幅地塊。「物業I」是指位於香港新界並在土地註冊處登記為丈量約份第111約地段第170號第A段的整塊地皮或地塊，以及其上所建之院宅及樓宇(如有)；「物業II」是指位於香港新界並在土地註冊處登記為丈量約份第111約地段第170B&E號第3分段的整塊地皮或地塊，以及其上所建之院宅及樓宇(如有)；「物業III」是指位於香港新界並於土地註冊處登記為新界元朗丈量約份第111約地段第174號的整塊地皮或地塊，以及其上所建之院宅及樓宇(如有)。

物業I、物業II及物業III的建築面積分別約為2,178平方呎、3,370平方呎及12,197平方呎。該等物業的總建築面積約為17,745平方呎。該等物業屬露天貯物用途。

宏智融資函件

於最後實際可行日期，物業III已按五年租約租予一名獨立第三方，該租約將於二零二五年五月三十一日到期。貴公司有意於完成後將繼續出租物業III以獲得租金收入，惟倘貴集團未能重續其作為租戶的任何租約或於二零二二年到期的租賃協議，貴集團將終止該租約（提前兩個月通知），於此情況下，貴集團將使用物業III作其自身業務之用。

目標集團的財務資料

目標公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度的經審核財務資料（根據香港中小企財務報告準則編製）以及目標公司截至二零二一年十一月三十日止八個月的未經審核財務資料如下：

	截至 二零二零年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十一月 三十日 止八個月 千港元 (未經審核)
收入	16	98	112
除息稅、折舊及攤銷前(虧損)/溢利	(20)	33	74
稅前虧損淨額	724	743	443
稅後虧損淨額	724	743	443

目標公司於二零二一年十一月三十日的未經審核負債淨額約為2,129,000港元。

3. 進行收購事項的理由及裨益

貴集團業務自股份於二零一七年七月在聯交所GEM（前稱創業板）上市（「上市」）以來錄得大幅增長，貴集團的收入由截至二零一七年七月三十一日止年度的292.8百萬港元增加至截至二零二一年七月三十一日止年度的485.8百萬港元。為配合增長，貴集團用作車間、倉庫設施及辦公室的面積已由二零一七年七月上市時的總面積約39,000平方呎增至本函件日期的約124,200平方呎，其中約15,330平方呎由貴集團擁有。為迎合持續擴大的業務，董事認為貴集團的業務營運需要運用更多空間，包括停放租賃車隊、進行保養及維修工作以及增加待售的設備及備件庫存。

此外，在 貴集團佔用及使用的物業中，總面積約108,870平方呎的七項物業訂有租賃協議及／或租約。由於倉庫設施對 貴集團的業務營運至關重要，購買該等物業有助減輕租金波動的影響，並有效降低該等租賃協議及／或租約被終止時對 貴集團營運造成重大干擾的風險。

再者，目標公司擁有的該等物業鄰近 貴集團的主要營業地點，有助方便管理及減少員工前往該等物業工作所需的交通時間。

吾等就盡職調查進行的工作如下：

1. 吾等已審閱 貴集團上市後的年報， 貴集團(a)於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年七月三十一日止年度，重型設備租賃的收入分別約為14.0百萬港元、47.4百萬港元、65.8百萬港元、170.5百萬港元及217.1百萬港元，年均複合增長率(「**年均複合增長率**」)為98.4%；(b)截至二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年七月三十一日止年度，維護及輔助服務的收入分別約為3.8百萬港元、5.5百萬港元、4.2百萬港元、6.0百萬港元及11.5百萬港元，年均複合增長率為31.9%；
2. 吾等已審閱 貴集團作為租戶的七份租賃協議，總面積約為108,870平方呎，其中六份租賃協議(總面積約為95,870平方呎)將於二零二二年到期。倘未能重續任何租賃協議， 貴集團須就搬遷物業及設備花費額外時間及成本；及
3. 吾等已於地圖(<https://www.map.gov.hk/>)查看該等物業的地點，並注意到該等物業位於 貴集團元朗上輦自置地塊旁邊。

經考慮 貴集團自上市以來業務大幅增長、將於二零二二年到期的租賃協議以及該等物業緊鄰 貴集團的主要營業地點，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 買賣協議的主要條款

買賣協議的條款詳情載於董事會函件中，概要如下：

日期

二零二一年十二月十五日

訂約方

- (i) 賣方：周聯發先生及鄭如雯女士。周先生為執行董事，鄭女士則為非執行董事。此外，周先生及鄭女士亦均為 貴公司控股股東Generous Way Limited的董事，並各自持有Generous Way Limited的50%股權
- (ii) 買方：TLMC Company Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 貴公司的全資附屬公司，其主要從事投資控股

擬收購的資產

根據協議的條款和條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（為目標公司的全部股權）及待售債務（無產權負擔）。

代價

代價為22,000,000港元（可予調整），由買方於完成日期向賣方支付。

代價將由 貴集團的內部資源撥付。

完成時的調整事項

賣方承諾於完成日期前至少五天向買方交付備考賬目。若備考賬目所示的有形資產淨值大於或少於零，則代價餘額將按以下方式相應上調或下調（視乎情況而定）：

- (a) 代價餘額中應加入備考賬目所示目標公司的所有可隨時轉換為現金或現金等價物的流動有形資產（不包括該等物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項），包括應收租金（如適用）（直至並包括完成日期）、水電及其他雜項按金、預付政府差餉及地租以及與該等物業有關的其他費用（直至但不包括完成日期）；及
- (b) 須於完成日期（不包括該日）前自代價餘額中扣除備考賬目所示目標公司的負債價值（不包括待售債務）。

完成後的調整事項

賣方承諾於完成日期起計30日內向買方交付完成賬目。若完成賬目所示的有形資產淨值大於或少於備考賬目所示的有形資產淨值，買方或賣方（視乎情況而定）須於收到完成賬目日期起計五天內向另一方支付有關差額。

釐定代價的依據

代價由 貴集團與賣方經公平磋商並經參考以下項目而釐定：(i)目標公司於二零二一年十一月三十日的未經審核負債淨額約2,129,000港元；(ii)估值師評估的該等物業於二零二一年十二月六日的估值約22,100,000港元；及(iii)於二零二一年十一月三十日的待售債務金額約22,115,000港元。

據賣家告知，該等物業的原收購成本合計約為20,600,000港元。

鑒於(i)目標公司的主要業務主要是持有該等物業；(ii)透過收購控股公司收購物業乃常見做法；及(iii)收購目標公司的代價為22,000,000港元，約相當於該等物業的評估價值22,100,000港元，吾等認為該等條款乃按一般商務條款訂定，屬公平合理。

5. 吾等對估值報告的分析

鑒於在最後實際可行日期，目標公司主要從事物業控股，其主要資產為該等物業，於評估收購事項的代價是否屬公平合理時，吾等已就估值報告進行以下分析。

物業估值

評估估值的公平性及合理性時，吾等考慮的因素如下：

(i) 估值師的背景

評估代價時，吾等已審閱及與估值師商討該等物業估值、目標集團擁有的該等物業的估值方法、基準及假設（載於通函附錄一的獨立估值報告）。

吾等已與估值師的委聘團隊商討其專業知識、物業估值經驗（進一步詳情載於估值報告）及其就該等物業進行的工作範圍及估值程序。估值師已確認其獨立性，且吾等注意到，負責估值工作的人員於香港、中國內地及亞太地區等擁有逾10年的物業估值經驗。吾等亦注意到，估值師於二零二一年十二月進行實地考察以檢查該等物業，並透過自香港土地註冊處獲取土地查冊記錄調查物業權益的擁有權。基於以上所述，經考慮估值師相關經驗及專業知識、獨立性、工作範圍及所進行的估值程序，吾等信納估值師有資格發表估值報告所載的意見。

(ii) 估值假設及方法

誠如估值報告所述，估值師獲 貴公司指示對該等物業進行估值。估值乃根據香港測量師學會公佈的《香港測量師學會評估準則（二零二零年版）》編製而成。

(a) 估值方法

根據吾等與估值師的訪談，吾等了解到估值師採納直接比較法，並假設按現狀出售房地產權益的益處為可立即交吉，且已參考相關市面上的可資比較出售交易。由於物業市場獲得廣泛宣傳，網上公共領域有充分的數據及資料，包括香港土地註冊處及差餉物業估價署，故香港普遍使用直接比較法。

(b) 估值假設

根據估值報告，估值乃假設業主按房地產之現況於公開市場出售其房地產權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加房地產權益之價值。由於房地產按長期政府租契持有，估值師假設房地產業主可於整個政府租契有效期內自由及不受干擾地使用、轉讓或出租有關房地產。此外，估值師亦假設被估值的房地產可於公開市場上自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

(iii) 吾等進行的工作

根據本通函附錄一所載的估值報告，該等物業於二零二一年十二月六日的評估價值為22,100,000港元。於釐定代價的公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告並與估值師商討得出估值的方法及假設的基準。

對於該等物業的估值，吾等注意到，所採用的主要方法為假設按現狀出售房地產權益的直接比較法。估值乃透過比較位於該等物業附近的三宗近期物業權益交易（「可比項目」）得出。估值師於挑擇可比項目時採納的甄選準則（「甄選準則」）為：(i)可比項目的面積應大於500平方呎；(ii)可比項目應被劃分為露天貯物；(iii)可比項目應位於新界元朗上峯；(iv)可比項目應涉及土地的全部擁有權轉讓交易，而並非部分擁有權轉讓；及(v)可比項目應不涉及與主要行人通道嚴重重疊的土地交易。

宏智融資函件

吾等獲悉，可比項目乃根據上述甄選準則自位於新界元朗上輦二零一八年起的物業權益交易清單中挑選，而交易數據乃來自該地區의完善資料庫，並涵蓋現時可取得的當地市場資料。吾等已向數據庫查詢交易清單，並注意到可比項目乃根據上述甄選準則按詳盡基準自該清單中挑選，故吾等認為可比項目為用於比較目的之公平及代表性樣本。下表概述可比項目的特點：

市場 可比項目	交易日期 (年/月/日)	建築面積 (平方呎)	交易金額 (港元) (概約)	單價 (港元/ 平方呎)	城市規劃	地點
A	2020/11/26	871	1,000,000	1,148	露天貯物	上輦
B	2020/8/28	9,148	8,964,648	980	露天貯物	上輦
C	2018/9/5	11,326	11,767,920	1,039	露天貯物	上輦
			平均值	1,056		

估值師已根據可比項目評估該等物業，並已對該等物業作出調整，以反映可比項目與該等物業在調整因素方面的差異，包括交易日期、面積、可達性及佈局。經考慮(i)可比項目的平均單價(相等於每平方呎1,056港元)；及(ii)上述調整因素，估值師已將物業I、物業II及物業III的單價分別估值為每平方呎約1,240港元、每平方呎1,140港元及每平方呎1,280港元，即上調8%至21%。

根據吾等與估值師就適用該等物業的上調進行的商討，吾等認為調整方向屬合理，乃由於適當的調整及分析已考慮各方面的差異，包括可比項目與該等物業之間的交易日期、面積、可達性及佈局。交易日期調整已考慮可比項目的交易日期與該等物業的估值日期(即二零二一年十二月六日)之間的市況差異。面積調整方面，估值師認為，倘地塊面積較小，地塊的單價一般會較高，反之亦然。可達性調整方面，估值師認為，倘地塊的位置更靠近主要行人通道，則地塊單價一般會較高，反之亦然。佈局調整方面，估值師認為，倘地塊的邊界緊鄰任何道路，則地塊單價一般會較高。倘該等物業的上述方面優於可比項目，則會作出上調。或者，倘該等物業較可比項目遜色或不理想，則會作出下調。根據吾等對可比項目及該等物業的審閱，以及吾等與估值師商討以了解其甄選準則及計算基準，吾等認為得出估值的估值基準、假設及方法屬公平合理。

鑒於(i)估值報告由估值師發出，並考慮到估值師確認其獨立性及在履行其職責時遵守所有相關規則及規例；(ii)估值師所採納的估值基準及假設(包括相關調整)為直接比較法中採納的慣常基準及假設；及(iii)收購事項的代價(乃經參考最近完成的市場交易而釐定)，吾等認為收購事項的協議(包括代價)條款乃按一般商務條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

收購事項可能產生的財務影響

收購事項完成後，貴公司於目標公司的權益將自無增加至100%，故目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將於貴集團綜合財務報表中合併入賬。吾等對收購事項可能產生財務影響的分析如下。

(i) 資產淨值

鑒於代價將以現金支付，貴集團的現金狀況將減少22,000,000港元(即代價的金額)，惟須就完成日期的有形資產淨值作出調整方可作實，而貴集團的使用權資產及投資物業將分別增加6,500,000港元及15,600,000港元(即該等物業於二零二一年十二月六日的評估價值)。因此，除非該等物業的價值大幅偏離其於估值日期的估值，否則預期收購事項於完成後將不會對貴集團的資產淨值造成重大影響。

(ii) 盈利

由於有意於完成後將繼續出租物業III以獲得租金收入，貴集團將自租賃中獲得每月14,000港元的租金收入。另一方面，貴集團將入賬每月21,000港元的使用權資產額外折舊開支。

(iii) 流動資金

根據二零二一年報，貴集團的流動比率(以流動資產總額除以流動負債的比率呈列，以反映財務資源是否充裕)於二零二一年七月三十一日約為6.1倍。為說明起見，假設收購事項於二零二一年七月三十一日完成，並以22,000,000港元(即代價金額)結算，收購事項將減少貴集團的現金結餘，故流動比率將於二零二一年七月三十一日降至5.7倍。

務請注意上述分析僅供說明之用，並不代表貴集團完成後的財務狀況。

推薦建議

經考慮上述因素，吾等認為，儘管收購事項並非於貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟協議的條款乃按一般商務條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；而收購事項符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議，且吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提出的決議案，以批准協議及其項下擬進行的交易。

此 致

德利機械控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
宏智融資有限公司
高級副總裁
張浩源
謹啟

二零二二年一月十三日

張浩源先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，亦是宏智融資有限公司的負責人員，可根據證券及期貨條例(香港法例第571章)進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業擁有超過六年的經驗。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就房地產於二零二一年十二月六日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，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
3樓304室

敬啟者：

有關：位於香港新界元朗八鄉上輦村丈量約份第111約地段第174號、地段第170號第A段及地段第170B&E號第3分段多幅地塊（「房地產」）之估值

根據德利機械控股有限公司（「貴公司」）之指示，吾等對 貴公司將於香港收購之房地產進行估值，有關詳情載於隨附之估值證書，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對房地產於二零二一年十二月六日（稱為「估值日期」）之市值的意見。

本函件構成吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，並闡明吾等作出之假設、房地產之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

II. 估值方法

吾等採用直接比較法對房地產權益進行估值，假設房地產權益按現況即時交吉出售，並參考有關市場上可資比較之銷售交易。

III. 假設

於估值根據一九九七年六月三十日之前到期的政府租契持有的香港房地產時，吾等已考慮中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明附件三及一九八八年制訂的新界土地契約（續期）條例中的規定，其訂明該等租契已免補地價續期至二零四七年六月三十日，且自續期之日起須每年繳付相等於當時應課差餉租值3%之地稅。

吾等之估值乃假設業主於公開市場按其現況出售房地產權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響房地產權益之價值。

就根據長期政府租契持有之房地產而言，吾等已假設房地產業主於政府租契之整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃房地產。於吾等之估值中，吾等已假設房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府機關支付任何額外款項。

除估值報告中已說明、界定及考慮之不合規情況外，已遵守所有適用之分區及使用法規及限制。

吾等並無作出環境影響研究。吾等假設適用的地方、省級及國家環境法規及法律已經得到全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或組織獲得或重續一切必要的執照、同意書或其他法律或行政授權。

有關房地產之其他特定假設(如有)已載於估值證書之附註。

IV. 所有權調查

吾等已就房地產權益於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本並無顯示之任何修訂。

本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等概不就本報告所載有關房地產權益之法定業權之任何法律事宜承擔任何責任。

V. 限制條件

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關房地產面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之相關文件所示面積均屬正確。根據吾等對類似房地產之估值經驗，吾等認為所作假設屬合理。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察房地產。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

經審閱所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金及地盤面積以及房地產識別等事宜之意見。

吾等之估值並無考慮所估值房地產之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈2019冠狀病毒病為「全球大流行」，已持續影響日常生活及全球經濟多個方面，部分房地產市場之交易活動及流動性水平較低。許多國家已實施旅遊、行動及營運限制，並已在某些情況下實施不同程度的「封城措施」，以進一步反映2019冠狀病毒病之「浪潮」；儘管這可能意味著危機進入新階段，但與首波影響比較，至少並非史無前例。

疫情及為應對2019冠狀病毒病而採取之措施繼續影響全球經濟及房地產市場。儘管如此，大部分物業市場於估值日期已再次運作。然而，由於經濟復甦步伐存在不確定性，吾等仍保持審慎，因此，吾等建議應經常審閱房地產之估值。

VI. 估值意見

吾等對房地產市值之意見載於隨附之估值概要及估值證書。

VII. 附註

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載之規定。

李國安先生(MHKIS & MRICS)於二零二一年十二月六日對房地產進行實地視察。

除另有指明者外，本報告所列所有貨幣金額均以港元(「港元」)計值。

隨函附奉吾等之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

香港新界元朗
八鄉上輦村
丈量約份第111約地段第117號
德利機械控股有限公司
董事會 台照

代表
漢華評值有限公司

董事
陳雲玉女士
FHKIS, FRICS, RPS(G.P.), AAPI

助理董事
李國安先生
MHKIS, MRICS

謹啟

二零二二年一月十三日

附註：

陳雲玉女士於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。

李國安先生於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。

估值概要

貴公司將於香港收購之房地產權益

序號	房地產	於二零二一年 十二月六日 現況下之市值
1.	位於香港新界元朗八鄉上輦村丈量約份第111約地段第174號的地塊	15,600,000港元
2.	位於香港新界元朗八鄉上輦村丈量約份第111約地段第170號第A段的地塊	2,700,000港元
3.	位於香港新界元朗八鄉上輦村丈量約份第111約地段第170B&E號第3分段的地塊	3,800,000港元
	總計：	<u>22,100,000港元</u>

估值證書

貴公司將於香港收購之房地產權益

序號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月六日 現況下之市值
1.	位於香港新界元朗八鄉上輦村丈量約份第111約地段第174號的地塊(「房地產」)	房地產為一幅地塊，周圍有露天倉庫、附近蓋有住宅區。房地產呈不規則形狀，註冊地盤面積約為12,196.80平方呎。 房地產乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起計為期75年，並可重續24年，依法續期至二零四七年六月三十日。房地產的地租為應課差餉租值的3%。	根據 貴公司提供的資料，房地產目前由一名獨立第三方租賃和估用，用作露天貯物。 根據日期為二零二零年六月一日的租賃協議，房地產連同一幅政府土地，總地盤面積約為14,000平方呎，租期自二零二零年六月一日起至二零二五年五月三十一日止為期五年，首兩年的月租為14,000港元(不包括政府差餉、電費、水費及其他開支)。此後，月租將調整為市值租金。	15,600,000港元 (壹仟伍佰陸拾萬 港元正)

附註：

- (i) 根據自土地註冊處取得的土地註冊紀錄，房地產的註冊業主為橙富寶有限公司(請參閱日期為二零一八年十二月二十日的註冊摘要號碼19010300420030)。
- (ii) 根據附註(i)所述的土地註冊紀錄，房地產受一份以Wan Yung Ching(「原告」)及Lam Shum(「被告」)為受益人之蓋章法令副本(H.C. MP 254 06 1991)所規限(請參閱日期為一九九一年十一月五日註冊摘要號碼YL481214)。
- (iii) 根據八鄉分區計劃核准大綱圖編號S/YL-PH/11，房地產被劃為露天貯物。
- (iv) 吾等按房地產的現況及狀態進行估值，於估值時並無考慮任何發展潛力。

序號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十二月六日 現況下之市值
2.	位於香港新界元朗八鄉上輦村丈量約份第111約地段第170號第A段的地塊(「房地產」)	房地產為一幅地塊，周圍有露天倉庫、附近蓋有住宅區。房地產呈不規則形狀，註冊地盤面積約為2,178平方呎。	根據 貴公司提供的資料，房地產目前由業主自用，作露天貯物之用。	2,700,000港元 (貳佰柒拾萬港元正)
		房地產乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起計為期75年，並可重續24年，依法續期至二零四七年六月三十日。房地產的地租為應課差餉租值的3%。		

附註：

- (i) 根據自土地註冊處取得的土地註冊紀錄，房地產的註冊業主為橙富寶有限公司(請參閱日期為二零一九年一月十五日的註冊摘要號碼19012301410015)。
- (ii) 根據八鄉分區計劃核准大綱圖編號S/YL-PH/11，房地產被劃為露天貯物。
- (iii) 吾等按房地產的現況及狀態進行估值，於估值時並無考慮任何發展潛力。

			於二零二一年 十二月六日 現況下之市值	
序號	房地產	概況及年期	估用詳情	
3.	位於香港新界元朗八鄉上輦村丈量約份第111約地段第170B&E號第3分段的地塊 (「房地產」)	房地產為一幅地塊，周圍有露天倉庫、附近蓋有住宅區。房地產呈不規則形狀，註冊地盤面積約為3,370.21平方呎。	根據 貴公司提供的資料，房地產目前由業主自用，作露天貯物之用。	3,800,000港元 (叁佰捌拾萬港元正)
		房地產乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起計為期75年，並可重續24年，依法續期至二零四七年六月三十日。房地產的地租為應課差餉租值的3%。		

附註：

- (i) 根據自土地註冊處取得的土地註冊紀錄，房地產的註冊業主為橙富寶有限公司（請參閱日期為二零一九年十月十五日的註冊摘要號碼19102801950012）。
- (ii) 根據附註(i)所述的土地註冊紀錄，房地產受一份通行權批約所規限（請參閱日期為二零一八年十二月四日註冊摘要號碼18122801610252）。
- (iii) 根據八鄉分區計劃核准大綱圖編號S/YL-PH/11，房地產被劃為露天貯物。
- (iv) 吾等按房地產的現況及狀態進行估值，於估值時並無考慮任何發展潛力。

1. 責任聲明

本通函的資料乃根據上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願對本通函的資料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，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有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及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

(a) 本公司的股份

於股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目(好倉)	佔本公司 已發行股份 百分比
周聯發	受控法團權益(附註)	750,000,000	75%
鄭如雯	受控法團權益(附註)	750,000,000	75%

附註：該等股份由Generous Way Limited持有，而Generous Way Limited則由董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事周先生及非執行董事鄭女士分別實益擁有50%及50%權益。周先生及鄭女士為配偶關係。根據證券及期貨條例，周先生及鄭女士各自被視為於Generous Way Limited持有的相同數目股份中擁有權益。

(b) 於相聯法團的權益*於相聯法團普通股的好倉*

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持 普通股數目	佔已發行 普通股百分比
周聯發	Generous Way Limited	實益擁有人	50	50%
鄭如雯	Generous Way Limited	實益擁有人	50	50%

除上文所披露者外，董事及本公司最高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）的股份、相關股份及債權證中擁有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（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知悉，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10% 或以上的的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目（好倉）	佔本公司 已發行股份 百分比
Generous Way Limited	實益擁有人	750,000,000	75%

除上文所披露者外，董事並不知悉有任何人士或實體於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分部條文須予披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等或彼等任何聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予以披露的權益。

5. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於(i)本集團任何成員公司自二零二一年七月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起所收購或出售或租賃或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；及(ii)於最後實際可行日期對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或建議訂立任何必須支付賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的任何服務合約。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二一年七月三十一日(即本集團編製最近刊發經審核綜合財務報表的日期)後財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為在本通函載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
宏智融資	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
漢華評值有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，以上專家均：

- (a) 已發出且並無撤回其有關刊發本通函的書面同意書，同意分別按現有格式及內容載入其意見函件或引述其名稱；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (c) 於本集團任何成員公司自二零二一年七月三十一日（即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表的日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中概無直接或間接擁有權益。

9. 一般資料

- (a) 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。本公司總部及主要營業地點位於香港新界元朗八鄉上輦村丈量約份第111約地段第117號。
- (b) 本公司的公司秘書為吳慧瑩女士。吳女士為英國特許公認會計師公會的資深會員及香港會計師公會的成員。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起計14日內在(i)本公司網站(<https://www.tlmc-hk.com>)；及(ii)聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)可供查閱：

- (a) 協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第15頁；
- (c) 宏智融資函件，全文載於本通函第16至30頁；
- (d) 漢華評值有限公司發出的該等物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告

TLMC

Tak Lee Machinery Holdings Limited

德利機械控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2102)

股東特別大會通告

茲通告德利機械控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年二月八日(星期二)上午十一時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大厦33樓3318室資本會議服務有限公司舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 謹此批准、確認和追認周聯發及鄭如雯(「賣方」，作為賣方)與本公司直接全資附屬公司TLMC Company Limited(「買方」，作為買方)於日期為二零二一年十二月十五日訂立的買賣協議(註明「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)(「協議」)的形式及內容，內容有關於完成(定義見本公司日期為二零二二年一月十三日之通函(「通函」))時買賣橙富寶有限公司的待售股份(定義見通函)及待售債務(定義見通函)，代價為22,000,000港元，以及據此擬進行的交易；及
- (ii) 謹此授權本公司任何一名或多名董事或買方董事進行一切彼等認為就協議及其項下擬進行的交易而言或與之有關屬必須的有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件及採取一切彼等認為屬必須、適合、適宜或權宜的有關步驟。」

承董事會命
德利機械控股有限公司
主席
周聯發
謹啟

香港，二零二二年一月十三日

股東特別大會通告

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港

新界

元朗八鄉上輦村

丈量約份第111約地段第117號

附註：

1. 股東特別大會（「股東特別大會」）之預防及控制措施

本公司股東、員工及持份者的健康對本公司而言至關重要。考慮到2019冠狀病毒病疫情持續，本公司將於股東特別大會實施以下預防及控制措施：

於股東特別大會之前

- (a) 股東如出現任何發燒或呼吸系統疾病症狀，或須遵守任何隔離檢疫規定，不應親身出席股東特別大會。
- (b) 本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上表決，以代替親身出席股東特別大會及行使投票權。代表委任表格隨附於本公司日期為二零二二年一月十三日的通函（「通函」），並可在香港聯合交易所有限公司網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.tlmc-hk.com 下載。代表委任表格須按下文附註4 所述方式送達方為有效。

於股東特別大會會場內

- (a) 本公司將於股東特別大會會場入口為每位預定出席人士進行強制性體溫檢查。任何預定出席人士的體溫為攝氏37.1度或以上，或出現任何疑似流感或其他2019冠狀病毒病常見症狀，將不得進入股東特別大會會場。
- (b) 任何須遵守香港特別行政區政府檢疫令的人士將不得進入股東特別大會會場。
- (c) 所有出席人士於獲准進入股東特別大會會場前及於股東特別大會會場內均須一直戴上外科口罩，並須與其他出席人士保持安全距離。股東特別大會會場內不可飲食。未有佩戴外科口罩的任何人士將不獲准進入股東特別大會會場，並會被要求離開股東特別大會會場。
- (d) 將不會提供或派發茶點或紀念品。

股東特別大會通告

2. 暫停辦理本公司股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年一月三十一日(星期一)至二零二二年二月八日(星期二)(包括首尾兩日)期間就本公司股東名冊(「股東名冊」)暫停辦理股份過戶登記,期間將不會就本公司股份(「股份」)辦理過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票須於二零二二年一月二十八日(星期五)下午四時三十分前送達本公司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54樓(「香港股份過戶登記分處」),以辦理登記手續。

3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東,均有權委任另一人士為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有),或該授權書或授權文件的經核證副本,最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前遞交至香港股份過戶登記分處,方為有效,否則代表委任表格將被視作無效。代表委任文據將於其簽立日期起計12個月屆滿後失效。
5. 填妥並交回代表委任表格後,股東其後仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票,在此情況下,代表委任表格將被視作撤回論。
6. 就股份的聯名持有人而言,任何一名聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票,猶如其為唯一有權投票者,惟倘超過一名有關聯名持有人出席股東特別大會,則排名較先的持有人作出的投票(不論親身或委派代表)將獲接納,而其他聯名持有人的投票則一律不獲接納。就此而言,排名先後以股東名冊內就聯名持有股份的排名次序為準。已身故股東(任何股份以其名義登記)的若干遺囑執行人或遺產管理人就此而言須被視為有關股份的聯名持有人。
7. 於本通告日期,周聯發先生(主席兼行政總裁)、廖淑儀女士及吳慧瑩女士為執行董事;鄭如雯女士為非執行董事;及郭兆文黎劭騎士勳賢、羅子磷先生及黃文顯博士為獨立非執行董事。