
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部 **TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED** 添利工業國際(集團)有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予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。



TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED
添利工業國際(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00093)

- (1) 有關出售添利(福建)地產發展有限公司全部權益的須予披露及關連交易；
 - (2) 有關二零二零年收購事項之極端及關連交易的第三份補充協議；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)董事會函件載於本通函第5至14頁。

本公司謹訂於二零二三年十二月二十日(星期三)上午十一時正假座香港上環皇后大道中183號中遠大廈21樓2107-8室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第48至49頁。不論閣下是否有意出席該大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於大會或其任何續會指定召開時間48小時(即二零二三年十二月十八日(星期一)上午十一時正)前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可依願親身出席大會及於會上投票。

* 僅供識別

二零二三年十二月一日

目 錄

| | 頁次 |
|--------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 15 |
| 獨立財務顧問函件 | 17 |
| 附錄一 – 物業估值報告 | 35 |
| 附錄二 – 一般資料 | 42 |
| 股東特別大會通告 | 48 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，以下表述具有以下涵義：

| | | |
|--------------|---|---|
| 「二零二零年收購事項」 | 指 | Termbray Wealth 根據二零二零年協議向Earth Axis收購亞馨信貸的全部已發行股本，相關進一步詳情已於本公司日期為二零二零年九月二十三日的公佈及本公司日期為二零二零年九月二十五日的通函中披露 |
| 「二零二零年協議」 | 指 | Termbray Wealth（作為買方）、Earth Axis（作為賣方）以及李銘浚先生（作為賣方擔保人）於二零二零年九月二十三日就買賣亞馨信貸全部已發行股本簽訂的協議（按文義所指，經Termbray Wealth與Earth Axis分別於二零二一年十二月三十日及二零二二年六月六日簽訂的補充協議補充及修訂，相關詳情已於本公司於同日刊發的公佈中披露） |
| 「亞馨信貸」 | 指 | 亞馨信貸投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 添利工業國際（集團）有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市 |
| 「交易完成」 | 指 | 根據買賣協議的條款完成的建議出售事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 建議出售事項的代價總額 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「Earth Axis」 | 指 | 一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由李銘浚先生及李立先生分別最終擁有99.99%及0.01%權益 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「延期條款」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」內「第三份補充協議- 標的事項- 延長未償還款項的支付日期」一節所賦予該詞的涵義 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港銀行同業拆息」 | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈為期一個月的香港銀行同業拆息利率 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「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的董事會獨立委員會，其就該等交易向獨立股東提供建議而成立 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 力高企業融資有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就該等交易擔任獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，除以下人士外：(i) 李銘浚先生及其聯繫人；及(ii) 所有其他在交易中擁有重大權益的股東（如有） |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二三年十一月二十四日，即本通函大量付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「新支付方式」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」內「第三份補充協議- 標的事項- 未償還款項的新支付方式」一節所賦予該詞的涵義 |

釋 義

| | | |
|--------------|---|--|
| 「未償還款項」 | 指 | Termbray Wealth 就二零二零年收購事項於二零二三年十二月三十一日或之前應付予 Earth Axis 的代價之餘額，經根據二零二零年協議作出調整後，為 160,502,000 港元 |
| 「買方」或「李銘浚先生」 | 指 | 本公司執行董事及主要股東李銘浚先生，其間接持有 1,962,752,780 股股份之權益（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約 73.58%） |
| 「該物業」 | 指 | 位於香港深水灣道 48 號文禮苑第 17 號洋房的物業 |
| 「建議出售事項」 | 指 | 賣方根據買賣協議擬出售銷售股份及轉讓銷售貸款 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方與買方就建議出售事項於二零二三年十一月八日訂立的買賣協議 |
| 「銷售貸款」 | 指 | 目標公司應付予賣方的貸款總額及於交易完成時未償還貸款總額 |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司 10,000 股已發行股份，佔目標公司已發行股本 100% |
| 「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 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准該等交易 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股 0.08 港元的股份 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「目標公司」 | 指 | 添利(福建)地產發展有限公司,一間於香港註冊成立的有限公司及其於最後實際可行日期為賣方的全資附屬公司 |
| 「Termbray Wealth」 | 指 | Termbray Wealth Investment Limited,一間於英屬處女群島註冊成立的公司,為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「第三份補充協議」 | 指 | Termbray Wealth 與 Earth Axis 於二零二三年十一月八日訂立的第三份補充協議,以修訂及補充二零二零年協議 |
| 「該等交易」 | 指 | 買賣協議項下擬進行的交易及第三份補充協議項下的新支付方式 |
| 「賣方」 | 指 | 添利(中國)地產發展有限公司,一間於香港註冊成立的有限公司,為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

添利工業國際(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00093)

董事：

執行董事：

李立 (主席)

李銘浚 (副主席兼行政總裁)

周厚誠

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

舒華東

胡偉斌

翟慧婷

總辦事處及主要營業地點：

香港

上環

皇后大道中183號

中遠大廈21樓2107-8室

敬啟者：

- (1) 有關出售添利(福建)地產發展有限公司全部權益的須予披露及關連交易；
 - (2) 有關二零二零年收購事項之極端及關連交易的第三份補充協議；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年九月二十三日及二零二零年十月三十日之公佈及本公司日期為二零二零年九月二十五日之通函，內容有關(其中包括)二零二零年收購事項。二零二零年收購事項已於二零二零年十月三十日完成。根據二零二零年協議，未償還款項應由Termbray Wealth於二零二三年十二月三十一日或之前以現金向Earth Axis支付。

* 僅供識別

董事會函件

茲亦提述本公司日期為二零二三年十一月八日之公佈，內容有關（其中包括）該等交易。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i) 該等交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就該等交易向獨立股東提出的建議；(iii) 獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見書；(iv) 上市規則規定的其他資料；及(v) 股東特別大會通告。

建議出售事項

於二零二三年十一月八日（交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十一月八日

訂約方

- (1) 賣方；及
- (2) 買方

標的事項

根據買賣協議的條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款。

目標公司的主要資產為該物業。

董事會函件

代價及付款安排

買賣銷售股份及銷售貸款的代價為160,000,000港元（可調整），代價由賣方與買方經考慮該物業於二零二三年九月三十日的估計市值為160,000,000港元（如獨立物業估價師泓亮諮詢及評估有限公司所進行的估價所示）後公平磋商而釐定。

代價將根據目標公司的資產淨值（即目標公司於交易完成當日的總資產（不包括該物業）減總負債（不包括銷售貸款及任何或然或遞延稅務負債））進行調整。有關調整將參考賣方於交易完成當日向買方交付的目標公司未經審核交易完成賬目而釐定。

代價將以抵銷Termbray Wealth根據二零二零年協議（經第三份補充協議補充及修訂）應付予Earth Axis等值的未償還款項的方式支付。倘代價金額（經調整）高於未償還款項金額，則差額須由買方於交易完成時以現金向賣方支付。

先決條件

以下先決條件須於二零二四年三月三十一日或雙方可能同意的其他日期之前達成或予以豁免（如適用）方能達致交易完成：

- (i) 買賣協議及其項下擬進行的交易獲獨立股東於股東特別大會上批准；及
- (ii) 賣方於買賣協議中所作的所有聲明及保證於交易完成時，在所有重大方面均保持真實、準確且不具誤導性。

上述先決條件(ii)可由買方豁免。

交易完成

交易須於上述先決條件(i)達成後第五個營業日或雙方書面同意的任何其他日期完成。

於交易完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權，且目標公司將不再為本公司的附屬公司。

聲明及保證

買賣協議包含賣方的聲明及保證，該等聲明及保證（就賣方而言）不遜於同類性質及規模的交易的一般及慣常使用的保證聲明。

第三份補充協議

於二零二三年十一月八日，Termbray Wealth（本公司間接全資附屬公司）與Earth Axis（一間由買方最終擁有99.99%權益的公司）訂立第三份補充協議，以更改支付二零二零年協議項下未償還款項的日期及方式。

第三份補充協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十一月八日

訂約方

- (1) Termbray Wealth；及
- (2) Earth Axis。

標的事項

未償還款項的新支付方式

根據第三份補充協議的條款及條件，未償還款項須按以下方式支付（「新支付方式」）：

- (a) 倘未償還款項高於代價：
 - (i) 相等於代價的金額則視為Termbray Wealth向Earth Axis支付的金額，（以抵銷買方根據買賣協議於交易完成時應付予賣方的代價）作為交易完成時所支付的未償還款項的等值；及
 - (ii) 未償還款項的剩餘金額由Termbray Wealth於交易完成當日或二零二三年十二月三十一日（以較遲者為準）或之前以現金支付予Earth Axis；或

董事會函件

- (b) 倘未償還款項低於代價，則未償還款項視為 Termbray Wealth 於交易完成時（以抵銷交易完成時代價的等值金額方式）已向 Earth Axis 全額支付。

新支付方式須待獨立股東於股東特別大會上批准新支付方式及交易完成後，方可作實。

延長未償還款項的支付日期

倘該等交易未能於股東特別大會上獲獨立股東批准或根據以下所載條款買賣協議予以終止（包括因任何先決條件未能達成或在適用的情況下未能於二零二四年三月三十一日或雙方可能同意的其他日期之前被豁免），(a) 未償還款項的支付日期延至二零二四年十二月三十一日；及 (b) 未償還款項自（包括）二零二四年一月一日起至實際付款日期按相當於每年香港銀行同業拆息五分之四的利率計算利息，且該等利息須由 Termbray Wealth 於實際支付未償還款項時支付予 Earth Axis（「**延期條款**」）。

該物業的資料

該物業位於香港深水灣道48號文禮苑第17號洋房，其實用面積約3,200平方呎，連庭院及天台面積分別約986平方呎及622平方呎。該物業為住宅物業，出租以取得租金收入。

根據獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司對該物業進行的估值，該物業於二零二三年九月三十日的估計市值為160,000,000港元。

目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司。其主要從事有關該物業（為目標公司的唯一主要資產）的投資控股。

董事會函件

目標公司截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度部分經審核財務資料（根據香港財務報告準則予以編製）載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------|--------------|-------|
| | 二零二二年 | 二零二一年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 除稅前虧損 | 17,664 | 2,077 |
| 除稅後虧損 | 17,673 | 2,399 |

目標公司於二零二三年九月三十日的未經審核資產淨值約147,455,000港元。

出售事項及所得款項用途的財務影響

於交易完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於本公司的綜合財務報表內綜合入帳。

經考慮(i)代價為160,000,000港元（作出任何調整前）；(ii)於二零二三年九月三十日，銷售貸款金額約12,371,000港元及其他負債淨額為174,000港元；及(iii)目標公司於二零二三年九月三十日的未經審核資產淨值約147,455,000港元（該物業的帳面值調整至160,000,000港元後，並按上述銷售貸款及其他負債淨額於二零二三年九月三十日的金額），預期本集團在扣除任何相關費用之前將不會就建議出售事項錄得任何損益。損益的實際金額將視乎交易完成時本集團於目標公司權益的帳面值而釐定。建議出售事項所得款項將用於支付未償還款項。

進行交易的理由及裨益

該物業自有關該物業的租賃協議於二零二三年三月到期後一直空置，及並無為本集團帶來任何租金收入。鑑於本集團根據二零二零年協議即將於二零二三年十二月三十一日之前支付未償還款項的債務以及當前地產市場狀況，建議出售事項將有利於本集團出售閒置物業，以換取款項以支付二零二零年協議項下未償還款項。該項根據買賣協議及第三份補充協議項下的新支付方式，以抵銷代價方式支付未償還款項的安排可讓本集團保留現有的現金，從而維持本集團財務上的靈活性。倘該等交易未能於

董事會函件

股東特別大會上獲獨立股東批准，則本集團須於二零二四年十二月三十一日之前支付未償還款項，並根據延期條款，自二零二四年一月一日起以相當於香港銀行同業拆息五分之四的利率計息。

經考慮上述因素後，董事（不包括獨立非執行董事，其意見於本通函內的獨立董事委員會函件中載列）認為，買賣協議及第三份補充協議項下的新支付方式（即使不在本集團一般及日常業務過程進行）的條款屬公平合理，並依一般商業條款或更佳條款（定義見上市規則）訂立，儘管買賣協議及第三份補充協議並非於本集團日常業務過程中訂立，但符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之影響

由於根據上市規則第14章計算買賣協議項下擬進行的交易之其中一項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故建議出售事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。

此外，買方為本公司執行董事兼主要股東，因此為本公司關連人士。故此，根據上市規則第14A章，建議出售事項亦構成本公司的關連交易。因此，建議出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

於訂立二零二零年協議時，其項下擬進行的交易構成本公司的極端交易（根據上市規則第14章）及本公司的關連交易（根據上市規則第14A章）。二零二零年協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則的有關規定，於二零二零年十月十五日舉行的本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。由於第三份補充協議項下的新支付方式對二零二零年協議條款造成重大變動，因此須遵守第14.36條項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定以及上市規則第14A.35條註釋的規定。倘該等交易未能於股東特別大會上獲獨立股東批准或買賣協議予以終止，則根據二零二零年協議支付未償還款項的義務將按延期條款予以修訂，並完全豁免第14A.90條項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

董事會函件

由於(i)李銘浚先生(執行董事、買方及Earth Axis間接控股股東)；及(ii)李立先生(執行董事及李銘浚先生的父親)，均視作於交易中擁有重大利益，因此，彼等已就通過買賣協議、第三份補充協議及其項下擬進行交易的本公司董事會決議案上放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已根據上市規則第14A章成立，就該等交易向獨立股東提供意見。本公司已委任力高企業融資有限公司為獨立財務顧問，就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有1,252,752,780股股份(於最後實際可行日期佔已發行股份總數約46.96%)，而Lee & Leung (B.V.I.) Limited則由匯豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)間接全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人，而Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生的配偶及若干子女(包括李銘浚先生)以及該等子女的後代。此外，Earth Axis持有710,000,000股股份(於最後實際可行日期佔已發行股份總數約26.62%)，該公司於最後實際可行日期由李銘浚先生最終擁有其99.99%權益。由於李銘浚先生為本公司執行董事兼主要股東，間接持有上述合共1,962,752,780股股份的權益(於最後實際可行日期佔已發行股份總數約73.58%)，以及作為買方及Earth Axis的間接控股股東，於該等交易中擁有重大權益，因此，李銘浚先生及其聯繫人(包括Lee & Leung (B.V.I.) Limited及Earth Axis)將於股東特別大會上放棄對有關該等交易的決議案進行投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除李銘浚先生及其聯繫人外，概無股東於有關建議收購事項的決議案中擁有重大權益或須就於股東特別大會上提呈以批准該等交易的決議案放棄投票。

訂約方的資料

本集團主要從事物業投資、開發及放債業務。

賣方乃一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

買方為本公司執行董事兼主要股東，直接及間接持有1,962,752,780股股份權益(於最後實際可行日期佔已發行股份約73.58%)。

董事會函件

Earth Axis 乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，屬一間投資控股公司。於最後實際可行日期，Earth Axis 由執行董事李銘浚先生及李立先生分別最終擁有99.99%及0.01% 權益。

Termbray Wealth 乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司。

一般事項

股東特別大會將於二零二三年十二月二十日（星期三）上午十一時正假座香港上環皇后大道中183號中遠大廈21樓2107-8室召開及舉行，以審議及酌情批准該等交易。

股東特別大會通告載於本通函第48至49頁，隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請填妥代表委任表格，並在股東特別大會或其任何續會指定召開時間48小時（即二零二三年十二月十八日（星期一）上午十一時正）前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上之任何表決必須以投票方式進行，惟大會主席真誠地決定允許純粹涉及程序或行政事務之決議案以舉手方式進行表決除外。本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定形式公佈投票表決結果。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定將有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零二三年十二月十五日（星期五）至二零二三年十二月二十日（星期三）（包括首尾兩天在內）之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，不得遲於二零二三年十二月十四日（星期四）下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事會函件

推薦建議

敬請 閣下垂注(i)本通函第15至16頁的獨立董事委員會函件，載有獨立董事委員會就該等交易向獨立股東作出的推薦建議；及(ii)本通函第17至34頁的獨立財務顧問函件，載有其就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東作出的建議。

董事會（包括獨立非執行董事，其意見將載於獨立董事委員會函件）認為，買賣協議及第三份補充協議項下的新支付方式（即使不在本集團一般及日常業務過程進行）屬公平合理，並依一般商業條款或更佳條款（定義見上市規則）訂立，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准該等交易。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會
添利工業國際（集團）有限公司
主席
李立
謹啟

香港，二零二三年十二月一日



TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED
添利工業國際(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00093)

獨立董事委員會：

舒華東先生
胡偉斌先生
翟慧婷女士

敬啟者：

- (1) 有關出售添利(福建)地產發展有限公司
全部權益的須予披露及關連交易；
及
(2) 有關二零二零年收購事項之極端及關連交易的
第三份補充協議

吾等提述本公司日期為二零二三年十二月一日的通函(「該通函」)，本函件構成該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就該等交易向閣下作出推薦建議。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供建議。該通函第17至34頁所載函件載有獨立財務顧問意見詳情以及其所考慮的主要因素及理由。敬請閣下亦垂注董事會函件及該通函各附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問在其函件中發表就該等交易提供的意見以及所考慮的主要因素及理由，吾等認為，買賣協議及第三份補充協議項下的新支付方式（即使不在本集團一般及日常業務過程進行）屬公平合理，並依一般商業條款或更佳條款（定義見上市規則）訂立，符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關該等交易的決議案。

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 | 獨立非執行董事 | 獨立非執行董事 |
| 舒華東 | 胡偉斌 | 翟慧婷 |
| | 謹啟 | |

香港，二零二三年十二月一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問力高企業融資有限公司發出的意見函全文，以供載入本通函而編製，載有力高企業融資有限公司就買賣協議、第三份補充協議項下的新支付方式及其項下擬進行的交易（包括建議出售事項）致獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。



敬啟者：

- (1) 有關出售添利（福建）地產發展有限公司
全部權益的須予披露及關連交易；
及
(2) 有關二零二零年收購事項之極端及關連交易的
第三份補充協議**

緒言

吾等茲提述吾等就買賣協議、第三份補充協議項下的新支付方式及其項下擬進行的交易（包括建議出售事項）獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，其詳情載列於由 貴公司寄發予股東日期為二零二三年十二月一日之通函（「通函」）內所載之「董事會函件」（「董事會函件」），而本函件為通函之一部分。除非另有界定，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述(i) 貴公司日期為二零二三年十一月八日有關買賣協議、第三份補充協議及其項下擬進行的交易（包括建議出售事項）之公佈；(ii) 貴公司日期為二零二零年九月二十三日及二零二零年十月三十日之公佈及 貴公司日期為二零二零年九月二十五日之通函，內容有關（其中包括）二零二零年收購事項。二零二零年收購事項已於二零二零年十月三十日完成。

獨立財務顧問函件

於二零二三年十一月八日，賣方（貴公司間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，根據買賣協議的條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為160,000,000港元（可調整）。代價將以抵銷Termbray Wealth根據二零二零年協議（經第三份補充協議補充及修訂）應付予Earth Axis等值的未償還款項的方式支付。倘代價金額（經調整）高於未償還款項金額，則差額須由買方於交易完成時以現金向賣方支付。

於二零二三年十一月八日，Termbray Wealth（貴公司間接全資附屬公司）與Earth Axis（一間買方最終擁有其99.99%權益的公司）訂立第三份補充協議，據此，雙方同意按以下方式支付未償還款項應：(i) 將交易完成時的代價與交易完成時的未償還款項等值的金額互相抵銷；及(ii) 未償還款項的剩餘金額由Termbray Wealth於交易完成日期或二零二三年十二月三十一日（以較遲者為準）或之前以現金支付予Earth Axis。

根據第三份補充協議進一步同意，倘該等交易未能於股東特別大會上獲獨立股東批准或根據以下所載條款買賣協議予以終止（包括因任何先決條件未能達成或在適用的情況下未能於二零二四年三月三十一日或雙方可能同意的其他日期之前被豁免），(a) 未償還款項的支付日期延至二零二四年十二月三十一日；及(b) 未償還款項自（包括）二零二四年一月一日起至實際付款日期按相當於每年香港銀行同業拆息五分之四的利率計算利息，且該等利息須由Termbray Wealth於實際支付未償還款項時支付予Earth Axis。

於最後實際可行日期，買方為貴公司執行董事兼主要股東，間接持有貴公司已發行股本約73.58%，因此其為貴公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，建議出售事項構成貴公司一項關連交易。因此，建議出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

此外，於訂立二零二零年協議時，其項下擬進行的交易構成貴公司的極端交易（根據上市規則第14章）及貴公司的關連交易（根據上市規則第14A章）。二零二零年協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則的相關規定，於二零二零年十月十五日舉行的貴公司股東特別大會上獲獨立股東批准。由於第三份補充協議項下的新支付

獨立財務顧問函件

方式對二零二零年協議條款造成重大變動，因此須遵守第14.36條項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定以及上市規則第14A.35條註釋的規定。倘該等交易未能於股東特別大會上獲獨立股東批准或買賣協議予以終止，則根據二零二零年協議支付未償還款項的義務將按延期條款予以修訂，並完全豁免第14A.90條項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

於最後實際可行日期，Lee & Leung (B.V.I.) Limited 持有1,252,752,780股股份（佔已發行股份總數約46.96%），而Lee & Leung (B.V.I.) Limited 則由匯豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung 家族信託之受託人）間接全資擁有。李立先生為Lee & Leung 家族信託之財產託管人，而Lee & Leung 家族信託之全權受益人為李立先生的配偶及若干子女（包括李銘浚先生）以及該等子女的後代。此外，Earth Axis 持有710,000,000股股份（佔已發行股份總數約26.62%），該公司於最後實際可行日期由李銘浚先生最終擁有其99.99% 權益。由於李銘浚先生為 貴公司執行董事兼主要股東，間接持有上述合共1,962,752,780股股份的權益（於本函發出日期佔已發行股份總數約73.58%），以及作為買方及Earth Axis 的間接控股股東，於該等交易中擁有重大權益，因此，李銘浚先生及其聯繫人（包括Lee & Leung (B.V.I.) Limited 及Earth Axis）將於股東特別大會上放棄對有關該等交易的決議案進行投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除李銘浚先生及其聯繫人外，概無股東於有關建議收購事項的決議案中擁有重大權益或須就於股東特別大會上提呈以批准該等交易的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)買賣協議及第三份補充協議項下的新支付方式的條款及其項下擬進行的交易對獨立股東而言是否屬公平合理以及符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)根據正常商業條款或更佳條款訂立買賣協議及就新支付方式而訂立第三份補充協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行向獨立股東提供意見，並就是否投票贊成相關決議案（將於特股東大會上提呈）向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司並無與 貴公司或任何其他訂約方存在任何關係或於 貴公司或任何其他訂約方中擁有任何權益，而該等關係或權益可合理視作與力高企業融資有限公司之獨立性有關。於過往兩年， 貴公司與力高企業融資有限公司並無任何業務往來。除因本次獲委任為獨立財務顧問已付或應付予吾等的正常專業費用外，並無存在吾等據此已經或將從 貴公司或該等交易的任何其他訂約方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為吾等符合資格就買賣協議、第三份補充協議項下的新支付方式及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

意見基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依據(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層（「管理層」）所發表的意見及聲明；(iv) 貴公司所委任的獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司（「估值師」）就該物業編製的估值報告（「估值報告」）；及(v)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等發表或通函所載或提述的聲明及意見，於相關日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依據。吾等亦已假設通函所載的一切陳述及所作出或提述的聲明於作出時屬及直至通函日期仍屬真實，且董事及管理層的信念、意見及意向的所有該等聲明及通函所載或提述的該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及管理層向吾等提供的資料或聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至通函日期繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱的相關資料，以達致知情意見，並為吾等依據通函所載資料的準確性提供依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及管理層所提供的資料、所作出的聲明或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或買賣協議及第三份補充協議的訂約方或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

獨立財務顧問函件

主要考慮因素及理由

於達致吾等的推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景資料

(a) 訂約方的資料

貴公司

貴集團主要從事物業投資、開發及放債業務。

下表概述 貴集團截止二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二一財政年度」及「二零二二財政年度」）以及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月（「二零二二財政年度首六個月」及「二零二三財政年度首六個月」）的財務資料，其摘錄自 貴公司二零二二財政年度之年報（「二零二二年年報」）及 貴公司二零二三財政年度首六個月之中期報告（「二零二三年中期報告」）。

| | 二零二二 財政年度 千港元 (經審核) | 二零二一 財政年度 千港元 (經審核) | 二零二三 財政年度 首六個月 千港元 (未經審核) | 二零二二 財政年度 首六個月 千港元 (未經審核) |
|---------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 收益 | 162,870 | 112,435 | 94,851 | 72,609 |
| 除所得稅前溢利 | 24,793 | 31,737 | 16,599 | 16,009 |
| 年內／期內溢利 | 15,189 | 21,267 | 13,608 | 11,464 |

| | 於十二月三十一日 | | 於六月三十日 |
|-------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (經審核) | 二零二一年 千港元 (經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 非流動資產 | 947,416 | 1,005,417 | 1,008,882 |
| 流動資產 | 323,290 | 329,188 | 275,347 |
| 總資產 | 1,270,706 | 1,334,605 | 1,284,229 |
| 非流動負債 | 96 | 147,567 | 26 |
| 流動負債 | 178,503 | 64,136 | 186,793 |
| 總負債 | 178,599 | 211,703 | 186,819 |
| 總權益 | 1,092,107 | 1,122,902 | 1,097,410 |

獨立財務顧問函件

就二零二二財政年度首六個月及二零二三財政年度首六個月而言

貴集團收益由二零二二財政年度首六個月約72,600,000港元增加至二零二三財政年度首六個月約94,900,000港元，而 貴集團期內溢利由二零二二財政年度首六個月約11,500,000港元增加至二零二三財政年度首六個月約13,600,000港元。誠如二零二三年中期報告所披露，相關增幅主要由於(i)放債業務利息收入增加約22,700,000港元；及(ii)投資物業公允值收益約6,000,000港元，而被(i)應收貸款及利息減值及核銷撥備增加約19,500,000港元；及(ii)廣告及宣傳費用增加約7,700,000港元所部分抵銷。

於二零二三年六月三十日， 貴集團總資產約1,284,200,000港元，主要包括(i)應收貸款約580,500,000港元；(ii)物業、機器及設備約231,100,000港元；(iii)投資物業約228,000,000港元；及(iv)現金及現金等價物約133,900,000港元。於二零二三年六月三十日， 貴集團負債總額約186,800,000港元，主要包括(i)其他應付賬款及應計費用約167,100,000港元；及(ii)應付所得稅約17,700,000港元。

就二零二一財政年度及二零二二財政年度而言

貴集團收益由二零二一財政年度約112,400,000港元增加至二零二二財政年度約162,900,000港元。誠如二零二二年年報所披露，該增幅主要由於 貴集團自動貸款流動應用程式「X Wallet」的註冊用戶數量增加，使放債業務利息收入增加約52,300,000港元。 貴集團溢利淨額由二零二一財政年度約21,300,000港元減少至二零二二財政年度約15,200,000港元。誠如二零二二年年報所披露，該減幅主要由於(i)應收貸款及利息減值及核銷撥備增加約40,500,000港元；(ii)投資物業公允值虧損增加約12,700,000港元；及(iii)廣告及宣傳費用增加約3,500,000港元，而被收益增加約50,400,000港元所部分抵銷。

獨立財務顧問函件

於二零二二年十二月三十一日，貴集團總資產約1,270,700,000港元，主要包括(i)應收貸款約536,300,000港元；(ii)物業、機器及設備約235,400,000港元；(iii)投資物業約222,000,000港元；及(iv)現金及現金等價物約166,800,000港元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團總負債約178,600,000港元，主要包括(i)其他應付賬款及應計費用約161,600,000港元；及(ii)應付所得稅約14,500,000港元。

買方

買方為貴公司執行董事兼主要股東，間接持有1,962,752,780股股份權益（於最後實際可行日期佔貴公司已發行股份約73.58%）。

賣方

賣方乃一間於香港註冊成立的有限公司，為貴公司之間接全資附屬公司。

Termbray Wealth

Termbray Wealth乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為貴公司之間接全資附屬公司。

Earth Axis

Earth Axis乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，屬一間投資控股公司。於最後實際可行日期，Earth Axis由同為執行董事的李銘浚先生及李立先生分別最終擁有其99.99%及0.01%權益。

(b) 目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司。其主要從事有關該物業（為目標公司的唯一主要資產）的投資控股。

獨立財務顧問函件

目標公司截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度部分經審核財務資料（根據香港財務報告準則予以編製）載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------|--------------|-------|
| | 二零二二年 | 二零二一年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 除稅前虧損 | 17,664 | 2,077 |
| 除稅後虧損 | 17,673 | 2,399 |

目標公司於二零二三年九月三十日的未經審核資產淨值約147,455,000港元。

(c) 該物業的資料

該物業位於香港深水灣道48號文禮苑第17號洋房，其實用面積約3,200平方呎，連庭院及天台面積分別約986平方呎及622平方呎。該物業為住宅物業，出租以取得租金收入。

根據估值師對該物業進行的估值，該物業於二零二三年九月三十日的估計市值為160,000,000港元。

(d) 進行該等交易的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，該物業自有關該物業的租賃協議於二零二三年三月到期後一直空置，及並無為 貴集團帶來任何租金收入。鑑於 貴集團根據二零二零年協議即將於二零二三年十二月三十一日之前支付未償還款項的債務以及當前地產市場狀況，建議出售事項將有利於 貴集團出售閒置物業，以換取款項以支付二零二零年協議項下未償還款項。該項根據買賣協議及第三份補充協議項下的新支付方式，以抵銷代價方式支付未償還款項的安排可讓 貴集團保留現有的現金，從而維持 貴集團財務上的靈活性。倘該等交易未能於股東特別大會上獲獨立股東批准，則 貴集團須於二零二四年十二月三十一日之前支付未償還款項，並根據延期條款，自二零二四年一月一日起以相當於香港銀行同業拆息五分之四的利率計息。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱二零二二年年報及二零二三年中期報告，並察悉 貴集團就二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度首六個月錄得經營活動所動用現金淨額分別約80,800,000港元、4,800,000港元及30,600,000港元，以及 貴集團於二零二三年六月三十日的現金及現金等價物約133,900,000港元。經考慮(i)該物業自二零二三年三月以來一直閒置；(ii) 貴集團現有財務資源不足以讓 貴公司全額結清將於二零二三年十二月三十一日到期的未償還款項；(iii)代價160,000,000港元將於交易完成時用於抵銷等值的未償還款項；(iv)未償還款項的餘額約502,000港元將於交易完成日期或二零二三年十二月三十一日(以較遲者為準)或之前以現金支付；及(v)第三份補充協議項下的新支付方式亦使 貴集團可保留現有現金， 貴公司認為且吾等同意，訂立買賣協議及就新支付方式而訂立第三份補充協議(作為支付未償還款項的安排)，讓 貴集團可變現其於該物業的投資，使 貴集團的支付責任的付款安排及付款安排有利於 貴公司，故此長遠而言可為 貴集團未來業務發展保留更多現金。

鑑於上述情況，董事認為且吾等同意，買賣協議及第三份補充協議項下的新支付方式(即使不在 貴集團一般及日常業務過程進行)的條款屬公平合理，並依一般商業條款或更佳條款訂立及符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 建議出售事項

於二零二三年十一月八日(交易時段後)，賣方(貴公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十一月八日

訂約方

- (1) 賣方；及
- (2) 買方。

獨立財務顧問函件

標的事項

根據買賣協議的條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款。

目標公司的主要資產為該物業。

代價及付款安排

買賣銷售股份及銷售貸款的代價為160,000,000港元（可調整），代價由賣方與買方經考慮該物業於二零二三年九月三十日的估計市值為160,000,000港元（如估價師所進行的估價所示）後公平磋商而釐定。

代價將根據目標公司的資產淨值（即目標公司於交易完成當日的總資產（不包括該物業）減總負債（不包括銷售貸款及任何或然或遞延稅務負債））進行調整。有關調整將參考賣方於交易完成當日向買方交付的目標公司未經審核交易完成賬目而釐定。

代價將以抵銷Termbray Wealth根據二零二零年協議（經第三份補充協議補充及修訂）應付予Earth Axis等值的未償還款項的方式支付。倘代價金額（經調整）高於未償還款項金額，則差額須由買方於交易完成時以現金向賣方支付。

先決條件

以下先決條件須於二零二四年三月三十一日或其他雙方可能同意的其他日期之前達成或予以豁免（如適用）方能達致交易完成：

- (i) 買賣協議及其項下擬進行的交易獲獨立股東於股東特別大會上批准；
及
- (ii) 於交易完成時，賣方於買賣協議中所作的所有聲明及保證，在所有重大方面均保持真實、準確且不具誤導性。

上述先決條件(ii)可由買方豁免。

獨立財務顧問函件

交易完成

交易須於上述先決條件(i)達成後第五個營業日或雙方書面同意的任何其他日期完成。

於交易完成後，貴公司將不再持有目標公司的任何股權，且目標公司將不再為貴公司的附屬公司。

出售事項及所得款項用途的財務影響

誠如董事會函件所披露，於交易完成後，目標公司將不再為貴公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於貴公司的綜合財務報表內綜合入帳。

經考慮(i)代價為160,000,000港元(作出任何調整前);(ii)於二零二三年九月三十日，銷售貸款金額約12,371,000港元及其他負債淨額為174,000港元；及(iii)目標公司於二零二三年九月三十日的未經審核資產淨值約147,455,000港元(「**經調整資產淨值**」)(該物業的帳面值調整至160,000,000港元後，並按上述銷售貸款及其他負債淨額於二零二三年九月三十日的金額)，預期貴集團在扣除任何相關費用之前將不會就建議出售事項錄得任何損益。損益的實際金額將視乎交易完成時貴集團於目標公司權益的帳面值而釐定。建議出售事項所得款項將用於支付未償還款項。

聲明及保證

買賣協議包含賣方的聲明及保證，該等聲明及保證(就賣方而言)不遜於同類性質及規模的交易的一般及慣常使用的保證聲明。

經考慮(i)進行上述交易的理由及裨益，尤其付款安排有利於貴公司，長遠而言可為貴集團未來業務發展保留更多現金；及(ii)代價乃賣方與買方經考慮該物業於二零二三年九月三十日的估計市值為160,000,000港元(如估值師編製的估值報告所示)後公平磋商而釐定；及(iii)代價160,000,000港元(未經任何調整前)相等於於二零二三年九月三十日經調整資產淨值約147,455,000港元、銷

獨立財務顧問函件

售貸款約12,371,000港元及其他負債淨額174,000港元之總和，董事認為且吾等同意，買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

3. 第三份補充協議

於二零二三年十一月八日，Termbray Wealth（貴公司間接全資附屬公司）與Earth Axis（一間由買方最終擁有99.99%權益的公司）訂立第三份補充協議，以更改支付二零二零年協議項下未償還款項的日期及方式。

第三份補充協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十一月八日

訂約方

- (1) Termbray Wealth；及
- (2) Earth Axis。

標的事項

未償還款項的新支付方式

根據第三份補充協議的條款及條件，未償還款項須按以下方式支付（「新支付方式」）：

- (a) 倘未償還款項高於代價：
 - (i) 相等於代價的金額則視為Termbray Wealth向Earth Axis支付的金額，（以抵銷買方根據買賣協議於交易完成時應付予賣方的代價）作為交易完成時所支付的未償還款項的等值；及
 - (ii) 未償還款項的剩餘金額由Termbray Wealth於交易完成當日或二零二三年十二月三十一日（以較遲者為準）或之前以現金支付予Earth Axis；或

獨立財務顧問函件

- (b) 倘未償還款項低於代價，則未償還款項視為 Termbray Wealth 於交易完成時（以抵銷交易完成時代價的等值金額方式）已向 Earth Axis 全額支付。

新支付方式須待獨立股東於股東特別大會上批准新支付方式及交易完成後，方可作實。

延長未償還款項的支付日期

倘該等交易未能於股東特別大會上獲獨立股東批准或根據以下所載條款買賣協議予以終止（包括因任何先決條件未能達成或在適用的情況下未能於二零二四年三月三十一日或雙方可能同意的其他日期之前被豁免），(a) 未償還款項的支付日期延至二零二四年十二月三十一日；及(b) 未償還款項自（包括）二零二四年一月一日起至實際付款日期按相當於每年香港銀行同業拆息五分之四的利率計算利息，且該等利息須由 Termbray Wealth 於實際支付未償還款項時支付予 Earth Axis（「**延期條款**」）。

經考慮(i) 進行上述交易的理由及裨益，尤其付款安排及延期條款有利於 貴公司，長遠而言可為 貴集團未來業務發展保留更多現金；及(ii) 除上述披露的支付方式外，二零二零年協議的所有其他條款及條件將維持不變及仍然全面生效，董事認為且吾等同意，就新支付方式訂立的第三份補充協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

4. 該物業的估值

誠如董事會函件所披露，代價乃賣方與買方經考慮經考慮該物業於二零二三年九月三十日的估計市值為160,000,000港元（如估值師進行的估價所示）後公平磋商而釐定。

鑑於於最後實際可行日期，目標公司主要作為投資控股工具，其唯一物業權益為該物業，因此吾等集中分析估值報告以評估代價是否公平合理。

獨立財務顧問函件

(a) 估值師

為進行盡職調查，吾等已審閱估值報告，並就專業知識、獨立性及有關估值報告的資料方面與估值師的相關員工面談，尤其關注(i)估值師與貴公司之間的受聘條款；(ii)評估師有關擬備評估報告的資格及經驗；及(iii)評估師進行評估時採取的步驟及盡職調查措施。經審閱貴公司與估值師的委聘書後，吾等信納貴公司委聘估值師的條款適用於估值師須予作出的意見，且並無對估值師的工作範圍設限制而以致可能對其提供的報告之質素造成不利影響。此外，據估值師告知，貴公司及賣方並無因向估值師作出正式或非正式陳述，而該陳述與貴公司及賣方對估值報告所載相關主要資料的理解及評估有所抵觸。

根據估值師提供的委聘書及其他相關資料，吾等知悉估值師乃一間提供估值服務的合資格資產評估機構。據吾等了解，估值師之董事總經理兼負責人張翹楚先生（「張先生」）為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。張先生擁有逾26年有關地區屬該規模及性質的固定及無形資產的估值經驗。吾等亦已取得該估值師對其他資產所進行估值的往績的詳情，而知悉其於向聯交所上市的多間公司提供多項估值服務方面富有經驗。因此，吾等認為估值師及張先生具備資格、經驗及能力進行該物業的估值。

此外，吾等已向估值師查詢，而估值師亦已確認其獨立於買方、貴集團、賣方及彼等各自之聯繫人。估值師亦確認，其並不知悉其與買方、貴集團、賣方或任何其他訂約方之間存在任何關係或權益，而該等關係或權益可合理視作與其作為獨立估值師之獨立性有關。估值師亦確認，除因其獲委任為獨立估值

獨立財務顧問函件

師已付或應付予其的正常專業費用外，並無存在其已經或將從買方、貴公司、賣方或該等交易的任何其他訂約方收取任何費用或利益的安排。

吾等注意到，估值師主要透過與管理層討論進行盡職審查，並自行進行專門研究，且依賴透過自行研究取得之公開資料以及管理層提供之資料。吾等獲估值師告知，其已假設該等資料屬真實、完整及準確，而在未經核實的情況下使用該等（對估值而言屬重要的）資料。

(b) 估值基準及假設

誠如估值報告所述，對物業權益進行估值時，估值師已遵守上市規則第5章、香港測量師學會自二零二零年十二月三十一日起頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零二零年版），並參考由國際評估準則委員會頒佈自二零二二年一月三十一日起生效的國際評估準則（「準則」）。

根據吾等與估值師進行的討論，吾等並無發現任何重大因素使吾等對評估該物業時所用的主要基準及假設的公平性及合理性產生懷疑。誠如估值報告所述，估值師已就評估該物業進行視察、作出相關查詢及搜查。吾等已審閱就評估該物業時所用的基準及假設並就此與估價師進行討論。經考慮該物業的性質以及估值按上述要求進行，吾等認為估值師在釐定該物業市值所用的基準及假設屬適當。

(c) 估值方法

吾等知悉估值乃主要採用市場法進行。市場法指參考可資比較的市場交易以評估物業權益的市值。市場法被普遍認為是對大部分物業進行估值採用的最廣泛認同的估值方法。鑑於香港物業市場活躍及資料透明，並有足夠的可資比較物業樣本可供分析，吾等認為該等可資比較物業在該物業估值方面提供良好及客觀的基準。因此，吾等同意估值師的意見，市場法乃適用於對該物業進行的估值。

獨立財務顧問函件

據估值師告知，可資比較交易乃根據該物業的相若位置及環境而挑選。根據估值師提供的資料，貴公司挑選出三個相似的物業與該物業進行比較。為進行盡職審查，吾等已索取有關可資比較物業的資料，如地址、地區、樓齡、單位、樓面面積等。該等獲挑選與該物業作比較的可資比較物業載列如下：

| | 可資比較洋房1 | 可資比較洋房2 | 可資比較洋房3 |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| 發展項目 | 春暉園 | 文禮苑 | 翠峰園 |
| 地址 | 壽臣山道西5-9號 | 深水灣道48號 | 壽山村道35A-35H號 |
| 地區 | 壽臣山 | 壽臣山 | 壽臣山 |
| 落成年份 | 1974年 | 1986年 | 1973年 |
| 單位 | A6洋房 | 9號洋房 | 35C號洋房 |
| 有效實用面積(平方呎) | 2,764.4 | 3,330.1 | 2,636.9 |
| 性質 | 買賣協議 | 買賣協議 | 買賣協議 |
| 文據日期 | 二零二二年 八月二十九日 | 二零二一年 九月十四日 | 二零二一年 八月十一日 |
| 代價(港元) | 118,000,000 | 183,800,000 | 143,000,000 |
| 有效實用面積單位價格 (港元/平方呎) | 42,686 | 55,193 | 54,231 |

透過與估值師進行討論，吾等亦了解到可資比較物業的數據及資料大部分取自網上公開資料，包括土地註冊處、屋宇署及差餉物業估價署的網站。據估值師確認，可資比較物業就彼等所知屬詳盡無遺。鑑於(i)所挑選的可資比較物業均位於該物業附近；(ii)可資比較物業在實體上及位置方面與該物業相若（尤其是景觀、完工年份、層數、停車位及樓面面積）；及(iii)估值師已對下文所提述的方面作出必要的調整，吾等認同估值師的意見，用於挑選可資比較物業的準則屬公平合理，所挑選的可資比較物業適用於釐定該物業的估值。

獨立財務顧問函件

為進行盡職審查，吾等已審閱估值師得出調整百分比所用的基本計算方法並知悉，可資比較物業的平均單位價格已按可資比較物業與該物業之間的位置、樓齡、面積、景觀、洋房類型及設施的差異作出若干百分比調整。吾等留意到，(i) 樓齡較低及(ii) 樓面面積較細的物業的單位價格一般較高，反之亦然。吾等與估值師已進行討論並得知，該等調整因素在對物業進行估價時獲廣泛使用。估值師根據其專業判斷及經驗並依照準則訂明的規定，以給予調整因素不同的權重。根據上述各方面作出適當調整後，所採納的可資比較洋房的經調整後單位價格按有效實用面積計算介乎每平方米42,936港元至50,695港元。該物業的所採納單位價格按有效實用面積計算為每平方米47,000港元。經考慮(i) 可資比較物業的挑選準則屬公平合理，用於該物業估值而挑選的可資比物業屬適當；(ii) 與位置、景觀、樓齡及樓面面積有關的調整因素均廣泛用於進行物業估值；及(iii) 估值師根據其專業判斷及經驗進行調整，並且按照準則規定的方式實行，吾等認為估值師在進行估值時使用該等調整屬合理。

(d) 結論

經考慮上述因素，尤其是(i) 該物業是目標公司的唯一物業權益，因此目標公司的估值主要根據該物業的估值，而吾等認為估值報告乃一份根據我們的審查確定該財產的估值的參考依據；(ii) 代價160,000,000港元（未經任何調整前）相等於於二零二三年九月三十日經調整資產淨值約147,455,000港元、銷售貸款約12,371,000港元及其他負債淨額174,000港元之總和；及(iii) 參考目標公司未經審核交易完成帳目對代價進行的調整乃反映目標集團於交易完成當日之資產淨值（不包括該物業、銷售貸款及任何或然或遞延稅務負債），吾等認為經參考公平市值而釐定的代價對於獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)買賣協議、第三份補充協議項下的新支付方式及其項下擬進行的交易的條款均按正常商業條款或更佳條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管建議出售事項及訂立買賣協議及就新支付方式訂立的第三份補充協議並非於貴集團一般及日常業務過程進行，但符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，並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，以批准買賣協議、第三份補充協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
吳肇軒
謹啟

二零二三年十二月一日

吳肇軒先生為向證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為力高企業融資有限公司的負責人員，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於會計及投資銀行業方面擁有逾19年的經驗。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就 貴集團擬出售物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入通函。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估添利工業國際（集團）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擬出售位於香港之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二三年九月三十日（「估值日期」）之市值向 閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈於二零二零年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二零年版），並參考國際評估準則委員會所頒佈於二零二二年一月三十一日生效之國際估值準則；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，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可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團擬出售之物業權益時，吾等採用市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中可能並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業識別、估用詳情及所有其他相關事宜之意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察該物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等所作出之調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等之估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所載或根據平面圖推測之面積乃正確無誤。所有文件及圖則僅供參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告載述之所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。

隨函附奉估值證書。

香港上環
皇后大道中183號
中遠大廈21樓2107-8室
添利工業國際（集團）有限公司

董事會 台照

為及代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISC M MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估價師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二三年十二月一日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估價師及中國註冊房地產估價師及經紀人。張先生具備合適資格進行估值工作，並擁有逾26年有關地區屬該規模及性質的固定及無形資產的估值經驗。

估值證書

貴集團於香港之待售物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零二三年 九月三十日的市值 |
|--------------------------------|---|------------------------------------|---|
| 香港 深水灣道48號 文禮苑 第17號洋房 | <p>該物業由位於壽臣山的住宅物業文禮苑一幢三層高洋房組成。</p> <p>根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約3,200.00平方呎（「平方呎」），連庭院及天台面積分別約986.00平方呎及622.00平方呎。根據佔用許可證第H124/86號，該物業於一九八六年年左右完成。</p> <p>該物業乃根據賣地條件第UB11594號持有，年期由一九八二年一月二十日起計為期75年，可續期75年。</p> | <p>根據吾等實地視察及貴集團所提供之資料，物業現時為空置。</p> | <p>160,000,000港元 (一億六千萬港元)</p> <p>於出售前 貴集團應佔100% 權益：</p> <p>160,000,000港元 (一億六千萬港元)</p> |

附註：

- 物業由陳德偉(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) 皇家特許測量師學會註冊估價師CAIA)於二零二三年十月二十六日視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD 皇家特許測量師學會註冊估價師中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA FHKIoD 皇家特許測量師學會註冊估價師中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) 皇家特許測量師學會註冊估價師CAIA)編製。

3. 該物業於二零二三年十月九日的土地查冊記錄詳情概述如下：

| 項目 | 詳細資料 |
|---------|--|
| 註冊擁有人： | 添利(福建)地產發展有限公司 根據日期為二零零零年四月二十八日的轉讓契，註冊備忘錄編號UB8082250 |
| 地段份數： | 125/7,266 |
| 地租： | 每年2,000港元(鄉郊建屋地段第1052號及其增批部分) |
| 重大產權負擔： | <ul style="list-style-type: none"> 日期為一九八五年十二月五日的契約修訂書(附圖則)，註冊備忘錄編號UB2968002。 日期為一九八六年一月二十日的增批土地通知書(附圖則)，註冊備忘錄編號UB2982369。 日期為一九八六年九月十一日的公契及管理協議(附圖則)，註冊備忘錄編號UB3177691。 日期為一九八六年十一月五日之佔用許可證第H124/86號，註冊備忘錄編號UB3250028。 日期為一九八七年一月六日之滿意紙，註冊備忘錄編號UB3251206。 |

4. 該物業建於鄉郊建屋地段第1052號及其增批部分，受賣地條件第UB11594號(經日期為一九八五年十二月五日的契約修訂書(附圖則)，註冊備忘錄編號UB2968002變更或修改，及經日期為一九八六年一月二十日的增批土地通知書(附圖則)，註冊備忘錄編號UB2982369增批)規管。主要條件概述如下：

| 項目 | 詳細資料 |
|---------|--|
| 地段編號： | 鄉郊建屋地段第1052號及其增批部分 |
| 租賃期： | 由一九八二年一月二十日起計為期75年，可續期75年 |
| 重大特殊條款： | <ul style="list-style-type: none"> 該地段或其任何部分或現已或將會興建於該處的任何建築物，除作私人住宅用途外，不可作任何其他用途。 現已或將會興建於該段地的建築物(政府房舍(如當中所定義)除外)包含的每個私人住宅單位的建築面積不得少於240平方米。 上現已或將會興建於B部分(如當中所定義)的建築物的任何部分的高度不得超過足以遮擋A部分(如當中所定義)的任何建築物的水平面向南景觀的高度，或超過高於香港主水平基準110米的高度(以較低者為準)。 政府房舍(如當中所定義)及現已或將會興建於該地段的其他建築物不得超過三層高。 |

5. 根據於二零一三年十一月五日核准的香港規劃區第17號—壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖(編號S/H17/13)，該物業被劃為「住宅(丙類)3」地帶。

6. 該物業的一般說明概述如下：

| | | |
|--------|---|-------------------------------------|
| 位置 | : | 該物業位於香港深水灣道48號。 |
| 交通 | : | 香港國際機場及海洋公園地鐵站分別距離該物業約42.0公里及2.0公里。 |
| 周邊地區性質 | : | 該區主要為壽臣山的住宅區。 |

7. 於吾等對物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析附近的可資比較洋房的銷售數據。該等可資比較洋房獲採納的原因為其在實體及位置特點方面與該物業相關。所採納的可資比較洋房單位價格介乎每平方呎42,686港元至55,193港元（按有效實用面積計算）。

下表載列所採納可資比較洋房的詳情：

| | 可資比較洋房1 | 可資比較洋房2 | 可資比較洋房3 |
|------------------------|-------------|-------------|--------------|
| 發展項目 | 春暉園 | 文禮苑 | 翠峰園 |
| 地址 | 壽臣山道西5-9號 | 深水灣道48號 | 壽山村道35A-35H號 |
| 地區 | 壽臣山 | 壽臣山 | 壽臣山 |
| 落成年份 | 1974年 | 1986年 | 1973年 |
| 單位 | A6洋房 | 9號洋房 | 35C號洋房 |
| 有效實用面積（平方呎） | 2,764.38 | 3,330.13 | 2,636.88 |
| 性質 | 買賣協議 | 買賣協議 | 買賣協議 |
| 文據日期 | 二零二二年八月二十九日 | 二零二一年九月十四日 | 二零二一年八月十一日 |
| 代價（港元） | 118,000,000 | 183,800,000 | 143,000,000 |
| 有效實用面積單位價格 （港元／平方呎） | 42,686 | 55,193 | 54,231 |

所採納的可資比較洋房單位價格已按時間、地點、樓齡、面積、景觀、洋房類型及設施等不同因素作出調整。根據上述各方面作出適當調整後，所採納的可資比較洋房的經調整後單位價格按有效實用面積計算介乎每平方呎42,936港元至50,695港元。該物業的所採納單位價格按有效實用面積計算為每平方呎47,000港元。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、有關股份及／或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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之該等條文任何該等董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於由本公司設存之股東登記名冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(A) 股份之好倉

| 董事姓名 | 股份數目 | | | | | 佔全部 已發行股份 百分比 |
|-------|-----------|------|----------------------|------------------------|---------------|---------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | 合共 | |
| 李立先生 | - | - | - | 1,252,752,780 (附註1) | 1,252,752,780 | 46.96% |
| 李銘浚先生 | - | - | 710,000,000 (附註2) | 1,252,752,780 (附註1) | 1,962,752,780 | 73.58% |
| 周厚誠先生 | 7,150,000 | - | - | - | 7,150,000 | 0.27% |

附註：

- 李立先生及李銘浚先生於其他權益項下所持1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.)持有。Lee & Leung (B.V.I.)由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託之受託人）全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之委託人。Lee & Leung家族信託之酌情受益人為李立先生之配偶及若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

2. 向Earth Axis發行710,000,000股股份，用以完成二零二零年協議後結清部份代價。

(B) 持有本公司相聯法團股份之好倉

| 董事姓名 | 附屬公司名稱 | 持有無投票權遞延股份數目 (附註) | | | 合共 | 佔全部 已發行 無投票權 遞延股份之 百分比 |
|------|-------------|-------------------|---------|---------|------|------------------------------------|
| | | 個人權益 | 配偶權益 | | | |
| 李立先生 | 愛利實業有限公司 | 1,000 | 1,500 | 2,500 | 100% | |
| | 李氏塑膠製造廠有限公司 | 250,000 | 250,000 | 500,000 | 100% | |
| | 萬力電子有限公司 | 5,000 | - | 5,000 | 100% | |
| | 添利電子有限公司 | 7,000 | 3,000 | 10,000 | 100% | |

附註：上文所有無投票權遞延股份均由該董事或其配偶個人以實益擁有人身份持有。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，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）之股份、有關股份及／或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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之該等條文任何該等董事或本公司主要行政人員被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於由本公司設存之股東登記名冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，持有本公司已發行股本5%或以上之人士（上述董事除外）如下：

| 股東姓名／名稱 | 身份 | 持有股份數目 | 佔本公司 已發行股本之 百分比 |
|--|---|---------------|-----------------------|
| Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1) | 實益擁有人 | 1,252,752,780 | 46.96% |
| Lee & Leung Family Investment Limited (附註1) | 由彼控制之公司持有 | 1,252,752,780 | 46.96% |
| 滙豐國際信託有限公司 (附註1) | 由彼控制之公司（作為 Lee & Leung 家族 信託之受託人）持有 | 1,252,752,780 | 46.96% |
| Earth Axis (附註2) | 實益擁有人 | 710,000,000 | 26.62% |
| aEasy Finance Holdings Limited (附註2) | 由彼控制之公司持有 | 710,000,000 | 26.62% |
| Cosmo Telecommunication Inc. (附註3) | 實益擁有人 | 151,202,960 | 5.67% |
| 景曉菊女士 (附註3) | 由彼控制之公司持有 | 151,202,960 | 5.67% |
| East Glory Trading Limited (附註4) | 實益擁有人 | 103,397,540 | 3.88% |
| Master Winner Limited (附註4) | 由彼控制之公司持有 | 103,397,540 | 3.88% |
| 袁慶華先生 (附註4) | 由彼控制之公司持有 | 103,397,540 | 3.88% |

附註：

- 1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有，Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung 家族信託之受託人）全資擁有。李立先生為Lee & Leung 家族信託之委託人。Lee & Leung 家族信託之酌情受益人為李立先生之配偶及若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

2. 向Earth Axis發行710,000,000股股份，用以完成二零二零年協議後結清部份代價。Earth Axis由aEasy Finance Holdings Limited全資擁有，而aEasy Finance Holdings Limited則由李銘浚先生間接控制。
3. 根據記錄，於最後實際可行日期，Cosmo Telecommunication Inc.由景曉菊女士全資擁有。
4. 根據記錄，於最後實際可行日期，East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由袁慶華先生全資擁有。於本公司股份配發及發行（作為於完成二零二零年協議時結算部分代價）後，本公司並無接獲該等股東申報股份數目變動之披露權益通知。根據於二零二二年十二月三十一日已發行股份，該等股東之百分比水平降至3.88%。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，本公司並未獲知任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或有關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指股東登記名冊之權益及淡倉。

3. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，李立先生及其配偶梁麗萍女士於若干在中國及香港從事物業投資及發展之公司中擁有權益（「競爭性業務」）。

鑒於上文所述李立先生及梁麗萍女士擁有之權益，董事會持續監察以識別任何利益衝突。倘利益衝突產生，李立先生及梁麗萍女士將放棄參與任何決策之權力。因此本公司能夠在獨立於競爭性業務之情況下公平地經營業務。

除上述所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，董事及彼等各自的聯繫人概無與本集團業務（本公司業務除外）直接或間接造成競爭或可能造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。

4. 董事於本集團資產及合約中的權益

於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本公司最新刊發之經審核合併財務報表之編製日期）起，董事或其相關聯繫人概無於任何本集團成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，董事概無於就本集團之業務而言屬重大之任何現存合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

李立先生就擔任執行董事與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於六個月之事先書面通知。

李銘浚先生及周厚誠先生就擔任執行董事分別與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於三個月之事先書面通知。

獨立非執行董事舒華東先生、胡偉斌先生及翟慧婷女士就擔任獨立非執行董事分別與本公司訂立委任書，任期自彼等的委任日期（分別(i)二零二二年四月十五日；(ii)二零二二年六月十日；及(iii)二零二二年十一月九日）起為期兩年。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何本集團於一年內須作出賠償（法定賠償除外）才能終止之服務合約。

6. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事確認，本集團自二零二二年三月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核合併財務報表之編製日期）起之財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為提供意見或建議（載於本通函）的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|-------------|--|
| 力高企業融資有限公司 | 一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團 |
| 泓亮諮詢及評估有限公司 | 獨立物業估值師 |

於最後實際可行日期，各上述專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就本通函之刊發發出其同意書，同意按當中所載之形式及文意轉載其函件或意見或報告及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

8. 一般事項

- (a) 本公司於一九九零年十月九日於百慕達註冊成立為有限公司。除聯交所主板外，本公司股份未於任何其他證券交易所上市。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點地址為香港上環皇后大道中183號中遠大廈21樓2107-8室。
- (c) 本公司秘書為羅泰安先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 除非另有所指，本通函之中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

買賣協議及第三份補充協議的副本可於本通函日期起為14日內，於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.termbray.com.hk> 查閱。

股東特別大會通告



TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED 添利工業國際(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00093)

股東特別大會通告

茲通告添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十二月二十日(星期三)上午十一時正假座香港上環皇后大道中183號中遠大廈21樓2107-8室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 特此批准、確認及／或追認買賣協議(定義見本公司日期為二零二三年十二月一日的通函(「通函」，其副本已提交大會及標有「A」字樣，並由大會主席簡簽以資識別))及第三份補充協議(定義見本通函)項下的新支付方式(定義見本通函)，及據此擬進行及與其有關之所有交易、以及任何其他附屬文件及據此擬進行之所有交易；及
- (b) 特此授權本公司任何一名董事代表本公司簽署、簽訂、簽立、完善、執行及交付彼酌情認為對落實及／或使買賣協議及第三份補充協議(及據此擬進行之交易)項下的新支付方式生效屬適宜及符合本公司利益之彼酌情認為屬必要、適當或適宜之所有有關文件、契據、協議及文據，並執行所有有關行動、事宜及事項及採取所有有關步驟。」

承董事會命
添利工業國際(集團)有限公司
主席
李立

香港，二零二三年十二月一日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

上環

皇后大道中183號

中遠大廈21樓2107-8室

附註：

1. 該普通決議案將於大會上以投票方式表決。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或（倘其為兩股或以上股份之持有人）多於一名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之副本，須於大會或其任何續會指定召開時間48小時（即二零二三年十二月十八日（星期一）上午十一時正）前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 本公司將於二零二三年十二月十五日（星期五）至二零二三年十二月二十日（星期三）（包括首尾兩天在內）之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，不得遲於二零二三年十二月十四日（星期四）下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

於本通告刊發日期，董事會之成員為：

執行董事：

李立先生（主席）

李銘浚先生（副主席兼行政總裁）

周厚誠先生

獨立非執行董事：

舒華東先生

胡偉斌先生

翟慧婷女士