

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈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。



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；**

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

背景

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Termbay 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。

建議出售事項

董事會謹此公佈，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，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Termbay 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。

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（一間買方最終擁有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：(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（如有）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。

根據第三份補充協議，雙方進一步同意，倘該等交易未能於股東特別大會上獲獨立股東批准，或根據當中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。

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相關規定，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。

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。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情通過有關該等交易的決議案。當中載有（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) 股東特別大會通告之通函預期於二零二三年十二月七日或之前（因需要額外時間落實載入通函的若干資料）寄發予股東。

背景

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。

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。

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

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以下先決條件或予以豁免（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
- (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買賣協議根據以下所載的條款予以終止（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號屋，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。

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，其意見於將寄發予股東的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相關規定，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。

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董事會決議案放棄投票。

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。

於本公佈日期，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%），該公司於本公佈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（於本公佈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，間接持有1,962,752,780股股份權益（於本公佈日期佔已發行股本約73.58%）。

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。於本公佈日期，Earth Axis 由執行董事李銘浚先生及李立先生分別最終擁有其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

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情通過有關該等交易的決議案。當中載有（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) 股東特別大會通告之通函預期於二零二三年十二月七日或之前（因需要額外時間落實載入通函的若干資料）寄發予股東。

釋義

於本公佈內，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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「Earth Axis」	指	Earth Axis Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公佈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

「延期條款」	指	具有本公佈上文「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，一間可進行香港法例第571章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）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新支付方式」	指	具有本公佈上文「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
「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（佔本公司於本公佈日期已發行股本約73.58%）
「該物業」	指	位於香港深水灣道48號文禮苑第17號屋的物業
「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100%已發行普通股
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准買賣協議、第三份補充協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值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
「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本公佈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	買賣協議及第三份補充協議項下擬進行的交易
「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	百份比

承董事會命
添利工業國際(集團)有限公司
主席
李立

香港，二零二三年十一月八日

於本公佈刊發日期，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

* 僅供識別