
此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所持GC Construction Holdings Limited股份全部出售或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附接納表格交予買方或承讓人或代為出售或轉讓股份的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附接納表格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。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，其內容構成要約條款及條件的一部分。

Jumbo Flags Capital Limited

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

GC Construction Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1489)

有關

由華富建業證券有限公司為及

代表JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED

提出強制性無條件現金要約

以收購GC CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

全部已發行股份

(JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED及其一致行動人士

已擁有及／或同意將予收購的股份除外)之

綜合文件

要約人的財務顧問



AURELIUS
CORPORATE FINANCE

要約人的要約代理



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

MERDEKA 領智

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

華富建業證券函件載於本綜合文件第9至17頁，當中載有(其中包括)要約的主要條款。董事會函件載於本綜合文件第18至23頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第24至25頁，當中載有其就要約致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第26至48頁，當中載有其就要約致獨立董事委員會的推薦意見。

有關要約之接納及結算手續載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。接納表格儘快及無論如何必須不遲於2025年11月28日(星期五)下午四時正(或要約人根據收購守則在執行人員同意下可能決定並聯合公佈的較遲時間及／或日期)送達登記處，即寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

將會或擬向香港境外任何司法權區轉發本綜合文件及／或隨附接納表格的任何人士在採取任何行動之前，應參閱本綜合文件「華富建業證券函件」所載「海外股東」及附錄一所載「海外股東」各段。各海外股東如有意接納要約，則有責任自行確定全面遵守有關司法權區與接納要約相關的法律及法規，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意或任何註冊或存檔，並遵守其他必要手續或法律規定及支付該等海外股東就有關司法權區應繳的任何轉讓或其他稅款。各海外股東在決定應否接納要約時，務請尋求專業意見。

本綜合文件將於要約開放接納期間登載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站www.chankiu.hk。

2025年11月7日

目錄

	頁次
預期時間表	1
重要提示	3
釋義	4
華富建業證券函件	9
董事會函件	18
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄一—接納要約之進一步條款及程序	49
附錄二—本集團之財務資料	57
附錄三—有關要約人之一般資料	61
附錄四—有關本集團之一般資料	65
隨附文件—接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性且可予變動。要約人與本公司將共同公佈時間表之任何變動。

本綜合文件及隨附之接納表格寄發日期以及要約之

起始日期 (附註1)2025年11月7日 (星期五)

要約開放接納 (附註1)2025年11月7日 (星期五)

要約接納之最後時間及日期

(附註2、3及5)2025年11月28日 (星期五) 下午四時正前

截止日期 (附註3及5)2025年11月28日 (星期五)

於聯交所網站刊登要約結果 (或其延長或修訂，

如有) 之公告 (附註1)2025年11月28日 (星期五)
下午七時正前

就於截止日期下午四時正或之前接獲之

有效要約接納寄發應付股款之

最後日期 (附註4及5)2025年12月9日 (星期二)

附註：

1. 要約在所有方面為無條件，乃於本綜合文件寄發日期，即於2025年11月7日 (星期五) 並自該日起開放接納，且於該日起至截止日期下午四時正可供接納，除非要約人根據收購守則修改或延長要約。要約一經接納則不得撤回且不能撤銷，惟綜合文件附錄一「4.撤回權利」一段所載情況除外。
2. 在中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等股份之股份實益擁有人，應留意中央結算系統根據《中央結算系統之一般規則》及《中央結算系統運作程序》就給予指示之時間上之規定 (載於本綜合文件附錄一)。
3. 根據收購守則，要約須於本綜合文件刊發日期後至少21天可供接納。除非要約人按照收購守則修訂或延長要約，否則要約初步將維持可供接納，直至2025年11月28日 (星期五) 下午四時正為止。根據收購守則，要約人有權將要約延期至其按照收購守則可能釐定 (或根據收購守則經執行人員允許) 之有關日期。要約人及本公司將就要任何延長要約刊發聯合公告，當中列明下一個截止日期，或聲明要約將維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則必須於要約截止前向尚未接納要約的獨立股東發出至少十四(14)日的書面通知。
4. 就根據要約呈交之要約股份應付現金代價 (在扣除賣方從價印花稅後) 之匯款將以普通郵遞方式盡快寄發予接納要約之獨立股東 (至接納表格上訂明的地址)，惟根據收購守則於任何情況下均須不遲於登記處接獲所有相關文件致使要約之接納為完整及有效後七(7)個營業日寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表

5. 若香港天文臺及／或香港政府在下列截止日期(下稱「**關鍵截止日期**」)發出8號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端天氣」或「黑色暴雨警告」(統稱「**惡劣天氣情況**」): (i)根據收購守則規則19.1,任何截止日期以及接納要約的最後時間,以及截止公告的提交及刊發截止日期;或(ii)就有效接納而言,寄發根據要約應付股款的支票的最後日期;
- (a) 倘任何惡劣天氣情況於任何關鍵截止日期中午12時正前的任何當地時間在香港生效,但於中午12時正及／或其後不再生效,則有關關鍵截止日期將仍為同一營業日;或
- (b) 倘任何惡劣天氣情況於任何關鍵截止日期中午12時正及／或之後的任何當地時間在香港生效,則有關關鍵截止日期將重訂為於中午12時正及／或之後的任何時間並無任何該等警告或情況於香港生效的下一個營業日或執行人員根據收購守則可能批准的有關其他日期。

除上述者外,倘接納要約因上文附註3及5所述之任何原因而並無於上述日期及時間生效,則上述其他日期可能受到影響。要約人及本公司將儘快刊發聯合公告,通知獨立股東有關預期時間表的任何變動。

除另有指明者外,本綜合文件及隨附之接納表格所載全部日期及時間均指香港日期及時間。

海外股東注意事項

向登記地址位於香港境外司法權區之人士提出要約或會受到有關司法權區之法律所禁止或影響。倘海外股東為香港境外司法權區之公民、居民或國民，應告知彼等及遵守任何適用法律及法規規定。

任何有關人士如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區之法律及法規，包括取得有關司法權區可能需要之任何政府、外匯管制或其他方面之同意及任何註冊或備案，或遵守其他所需之正式手續或法律及法規規定及支付任何該等接納海外股東應付之轉讓稅或其他稅項或其他所需款項。

要約人、Gan先生及其任何一致行動人士、本公司、華富建業證券、領智、登記處、本公司之公司秘書或彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級人員、代理、顧問及聯繫人士或涉及要約之任何其他人士有權就該等人士可能須支付之任何稅項或稅費獲彼等作出全面彌償保證及免其受損。詳情請參閱本綜合文件「華富建業證券函件」中「海外股東」及附錄一「7.海外股東」兩段。

有關前瞻性陳述之警示事項

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義之字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外之陳述均可視為屬前瞻性陳述。本綜合文件所載前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除適用法律或法規（包括但不限於上市規則及／或收購守則）規定外，要約人及本公司概不承擔責任糾正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見。

釋義

於本綜合文件內，除非另有界定或文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的相同涵義
「聯繫人士」	指	具有收購守則所賦予的相同涵義
「旭倫企業」	指	旭倫企業融資有限公司，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)受規管活動的持牌法團，為要約人就要約方面的財務顧問
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門辦理業務的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	2025年11月28日(星期五)，即要約截止日期，為本綜合文件日期後不少於二十一(21)日，或倘要約獲延長，為要約人根據收購守則釐定並經執行人員批准而釐定及宣佈之任何後續截止日期
「本公司」	指	GC Construction Holdings Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：01489)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	落實完成的日期(即2025年9月23日)
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則就要約聯合刊發日期為2025年11月7日的綜合要約及回應文件(隨附接納表格)以及獨立董事委員會及獨立財務顧問就要約分別發出之意見函件

釋義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	122,455,200港元，即要約人就根據買賣協議收購銷售股份應付賣方的代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「接納表格」	指	本綜合文件隨附之接納及轉讓有關要約的要約股份的表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人有限公司」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算之全資擁有附屬公司
「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(黃虹博士、于志榮先生、盧其釗博士及陸志聰醫生)組成的獨立董事委員會，由本公司組建，並經考慮獨立財務顧問之意見後，就要約及其接納向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」或「領智」	指	領智企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，旨在就要約及其接納向獨立董事委員會提供意見而獲委任的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外的股東

釋義

「聯合公告」	指	為及代表要約人及本公司聯合刊發日期為2025年9月30日之聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約
「最後交易日」	指	2025年9月22日，即緊接刊發聯合公告前股份於聯交所的最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	2025年11月4日(星期二)，即本綜合文件付印前為確定當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
「Gan先生」	指	Gan Kok En先生，為要約人於最後實際可行日期的唯一董事及唯一最終實益擁有人
「陳橋森先生」	指	陳橋森先生，為董事會主席、本公司行政總裁、執行董事以及於最後實際可行日期持有賣方80%權益的股東
「陳永平先生」	指	陳永平先生，為執行董事以及於最後實際可行日期持有賣方20%權益的股東
「要約」	指	華富建業證券根據收購守則為及代表要約人作出的強制性無條件現金要約，以收購GC Construction Holdings Limited全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的股份除外)
「要約人」	指	Jumbo Flags Capital Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由Gan先生全資實益擁有
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義；有關期間由2025年9月30日(即聯合公告日期)開始及於截止日期或要約人經執行人員同意後可能決定延長或修訂要約之其他時間及／或日期結束
「要約價」	指	要約人應付現金金額每股要約股份0.1812港元
「要約股份」	指	全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)

釋義

「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外的獨立股東
「承兌票據」	指	具有本綜合文件「華富建業證券函件」中「買賣協議及要約」一節賦予該詞的涵義
「華富建業證券」	指	華富建業證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，為代表要約人作出要約的代理
「登記處」	指	寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室
「代價餘額」	指	具有本綜合文件「華富建業證券函件」中「買賣協議及要約」一節賦予該詞的涵義
「有關期間」	指	自2025年3月30日（即緊接要約期開始前六個月的日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「買賣協議」	指	賣方與要約人就買賣銷售股份所訂立日期為2025年9月22日的買賣協議
「銷售股份」	指	要約人根據買賣協議的條款及條件向賣方收購的728,880,000股股份，佔於聯合公告日期本公司已發行股本總額約72.89%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋義

「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「賣方」	指	進億有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳橋森先生及陳永平先生分別擁有80%及20%
「%」	指	百分比



敬啟者：

由華富建業證券有限公司為及
代表JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED
提出強制性無條件現金要約
以收購GC CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED
全部已發行股份
(JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED及其一致行動人士
已擁有及／或同意將予收購的股份除外)

緒言

謹此提述聯合公告。

買賣協議及要約

誠如聯合公告所披露，於2025年9月22日（交易時段後），賣方與要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意收購不附帶任何產權負擔的銷售股份，即728,880,000股股份，佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約72.89%，總現金代價為122,455,200港元（相當於每股銷售股份約0.1680港元）。

完成已於完成日期（即2025年9月23日）落實。根據買賣協議，代價須由賣方按以下方式結算：

- (a) 為數62,455,200港元（即部分代價付款）已由要約人於完成時以現金償付；及
- (b) 代價餘額60,000,000港元（「代價餘額」）已於完成時透過交付由要約人以賣方為受益人所發出並以代價餘額為本金的承兌票據（「承兌票據」）償付。根據承兌票據，要約人須於承兌票據日期後二十四(24)個月（即完成日期後兩(2)年）償還尚未償還的代價餘額。承兌票據按年利率8%計息。

經考慮於完成日期後兩年期間就代價餘額所累計的利息後，銷售股份的總代價為132,055,200港元。由於賣方同意如上文所述於完成後收取遞延付款以悉數結清代價，故賣方被視為向要約人提供融資或財務資助，因此，根據收購守則項下「一致行動」第(9)類定義，賣方被推定為與要約人一致行動。

緊接完成前，概無要約人、Gan先生及彼等任何一方的一致行動人士（不包括賣方）擁有、控制或指示任何股份或 貴公司的表決權或 貴公司任何其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人、Gan先生及彼等任何一方的一致行動人士合共擁有728,880,000股股份，佔 貴公司已發行股本總額約72.89%。根據收購守則規則26.1，要約人因此須就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外）提出強制性無條件現金要約。要約將提呈予獨立股東。

本函件之目的

本函件為綜合文件一部分，當中載列（其中包括）要約詳情、有關要約人的資料及要約人對 貴集團的意圖。有關要約條款及接納手續的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。亦謹此敦請 閣下垂注本綜合文件所載致獨立股東之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」以及致獨立董事委員會之「獨立財務顧問函件」。

要約

要約的主要條款

華富建業證券現正為及代表要約人按以下基準提出要約，以根據收購守則及本綜合文件所載條款收購全部要約股份：

每股要約股份的要約價..... 現金**0.1812**港元

要約價為每股要約股份0.1812港元，其相等於要約人應付的代價（即122,455,200港元），加上於完成日期後兩年期間就代價餘額所累計的利息（即60,000,000港元 × 8% × 2 = 9,600,000港元），再除以銷售股份的數量（即728,880,000股股份）。

要約在各方面均為無條件，且不會以最少接獲某個數量的股份接納或任何其他條件為前提。要約提呈予全部已發行股份，惟要約人及其一致行動人士所持有之股份除外。

於最後實際可行日期，已發行股份為1,000,000,000股，而 貴公司概無其他發行在外的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的其他證券，亦未就發行該等購衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他有關證券訂立任何協議。

貴公司確認，於最後實際可行日期，其並無宣派任何尚未派付的股息，亦無意於要約截止日期(包括該日)前宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

接納手續及要約之進一步詳情載於本綜合文件錄附錄一及隨附接納表格。

要約價

要約價為每股要約股份0.1812港元，較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.4700港元折讓約61.45%；
- (ii) 股份於2025年9月22日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.3350港元折讓約45.91%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.3740港元折讓約51.55%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.4020港元折讓約54.93%；
- (v) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.4018港元折讓約54.90%；及
- (vi) 股份於2025年3月31日的每股經審核資產淨值約0.2723港元(按 貴集團於2025年3月31日的股東應佔經審核綜合資產淨值約272,348,000港元除以於最後實際可行日期已發行股份合共1,000,000,000股計算)折讓約33.46%。

最高及最低股價

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於2025年10月3日的每股0.750港元。

於有關期間，股份於聯交所所報最低收市價為於2025年7月11日的每股0.300港元。

要約總值

於最後實際可行日期，貴公司擁有1,000,000,000股已發行股份。按要約價每股要約股份0.1812港元計算，貴公司全部已發行股本價值為181,200,000港元。要約乃向獨立股東提出。

假設自最後可行實際可行日期起直至要約截止期間，貴公司已發行股本並無變動，且扣除緊隨完成後要約人及其一致行動人士持有的728,880,000股股份，受要約規限之股份數目將為合共271,120,000股股份。按要約價每股要約股份0.1812港元計算，倘要約獲悉數接納，則要約的總代價將為49,126,944港元。

根據要約將予收購的要約股份應全額繳款，且概無附帶一切產權負擔，連同於本綜合文件日期或其後隨附的一切權利及利益，包括但不限於悉數收取在記錄日期為作出要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後所派付或宣派或同意派付或宣派的一切股息、分派或任何股本回報(如有)的權利。

就要約可動用的財務資源

要約人就全數接納要約時應付代價而應付的最高現金金額為49,126,944港元，當中假設自最後實際可行日期起直至要約截止期間 貴公司已發行股本並無變動。

要約人擬以其自身內部資源悉數撥付根據要約應付的代價。旭倫企業(作為要約人有關要約的財務顧問)信納，要約人擁有充足財務資源以供其支付要約獲悉數接納後的應付代價。

接納要約的影響

要約在各方面均為無條件，且不會以最少接獲某個數量的股份接納或任何其他條件為前提。

華富建業證券函件

透過接納要約，獨立股東將被視為保證其根據要約將予出售的所有要約股份已繳足股款，且不附帶任何產權負擔，並連同其於本綜合文件日期或其後附帶的一切權利及利益，包括但不限於悉數收取在記錄日期為作出要約當日（即寄發本綜合文件日期）或之後可能作出或宣派或同意作出或宣派的一切股息、分派及任何股本回報（如有）的權利。

除非收購守則允許，否則要約接納不可撤銷，亦無法撤回。

謹此提醒獨立股東，務請詳閱載於本綜合文件內的「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」內之獨立董事委員會就要約作出的推薦建議，以及獨立財務顧問就此提供的意見。

付款

就接納要約支付的現金款項（扣除香港從價印花稅）將盡快惟無論如何不遲於接獲完整及有效的要約接納當日後七(7)個營業日內支付。要約人或其代表必須收妥作為所有權憑證的相關文件，接納要約的程序方告完整及有效。

不足一仙的數額將不予支付，而應付接納要約的股東的現金代價金額將上調至最接近仙位。

香港印花稅

有關接納要約所產生賣方香港從價印花稅將由相關獨立股東按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就有關接納要約應付代價（以較高者為準）的0.1%稅率繳付，印花稅金額將從要約人應付予接納要約的有關獨立股東的現金金額中扣除。

要約人將為接納要約的有關獨立股東安排代付賣方香港從價印花稅，並根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓股份支付買方香港從價印花稅。

稅務意見

獨立股東如對彼等接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身的專業顧問。要約人、Gan先生及彼等的任何一致行動人士、貴公司、華富建業證券、旭倫企業、領智、登記處及(視情況而定)彼等各自的最終實益擁有人、董事、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約所產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

海外股東

要約乃向全體獨立股東(包括海外股東，如有)提出。向登記地址位於香港以外的司法權區的人士提出及實行要約可能受相關司法權區的法律或法規約束。身為香港以外司法權區公民、居民或國民的海外股東應遵守彼等所屬司法權區的任何適用規定及限制，並於必要時就要約尋求獨立法律意見。有意接納要約的海外股東須自行負責就接納要約全面遵守相關司法權區的適用法律法規(包括於有關司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續程序及支付有關接納之海外股東於有關司法權區應繳的任何轉讓稅或其他稅項)。

任何獨立股東作出的任何要約接納，將被視作構成該等獨立股東向要約人的聲明及保證，表示彼等已遵守適用的當地法例及規定。如有疑問，海外股東應諮詢彼等的專業顧問。

於最後實際可行日期，並無發現任何 貴公司的海外股東。

有關 貴集團的資料

務請 閣下亦垂注本綜合文件內「董事會函件」中「有關 貴集團的資料」一節以及附錄二及四所載有關 貴集團的資料。

有關要約人的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，要約人由Gan先生全資實益擁有。

Gan先生，51歲，為一名經驗豐富的企業行政人員，擁有豐富的企業領導經驗，專長於商業諮詢及投資領域。彼為柬埔寨公司GM Vision Investment Co., Limited的董事會主席，該公司主要從事土地投資，並提供與柬埔寨投資相關的諮詢服務。

Gan先生擁有約8年的柬埔寨土地投資經驗。憑藉其土地投資經驗及在柬埔寨經營業務的實績，自2022年起，Gan先生為已參與及／或有意進軍柬埔寨市場的企業提供公司設立、許可證申請及稅務等諮詢服務。身為GM Vision Investment Co., Limited董事會主席，Gan先生更具備卓越管理才能，負責監督公司營運並制定戰略業務方針。

隨著 貴集團進軍柬埔寨建設項目，Gan先生在當地土地投資與顧問服務領域的深厚知識、商業專長及成熟網絡，預期將為 貴集團提供寶貴的互補性專業能力、資源及客戶網絡，從而強化 貴集團現有柬埔寨業務。

要約人有關 貴集團的意向

要約截止後，要約人有意讓 貴集團繼續經營其主營業務，並維持 貴公司的上市地位。要約人將對 貴集團的業務活動及資產進行檢討，以就 貴集團的未來業務發展制定業務計劃及策略。於最後實際可行日期，要約人無意且並無訂立任何諒解、磋商或安排以削減、終止或出售 貴集團任何現有業務。

視乎檢討結果，要約人可能會探索其他業務機會，並考慮是否將適合進行任何資產出售、資產收購、業務整頓、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化，以提升 貴集團的長期增長潛力。於最後實際可行日期，要約人尚未發現任何投資或業務機會，要約人亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

於最後實際可行日期，董事會由三名執行董事及四名獨立非執行董事組成。要約人擬繼續聘用 貴集團現有管理層及僱員（惟建議不早於上市規則及收購守則下所准許的時間或要約人認為適當的較後時間更改董事會成員除外）。

要約人擬自不早於上市規則及收購守則所准許的日期或要約人認為適當的有關較後日期起提名董事會的新董事。於最後實際可行日期，要約人並未物色到任何可提名為董事會新董事的潛在人選。對董事會成員的任何變動將按照收購守則及／或上市規則作出，並將會在適當時候另行刊發公告。

除上文所載有關要約人就 貴集團的意向外，要約人無意(i)對 貴集團管理層及僱員的僱傭情況作出重大改動；及(ii)出售或重新調配 貴集團資產，惟其日常及一般業務過程中進行者除外。

公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾持股量於任何時候低於適用於 貴公司的最低規定百分比(即已發行股份的25%，不包括庫存股份)，或倘聯交所認為：

- 股份交易存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持股量不足以維持有序市場，

其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

要約人擬於維持 貴公司於聯交所的上市地位。要約人唯一董事及將獲委任加入董事會的新董事(如有)將共同及各別向聯交所承諾將採取適當步驟，以確保股份存在足夠公眾持股量。

要約人不擬行使任何其可獲得的權力，以於要約截止後強制收購任何發行在外股份。

要約的接納及結算

謹此敦請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約接納手續及結算之詳情。

一般事項

本綜合文件乃為符合香港法律、收購守則及上市規則之規定而編製，其中所披露之資料可能與本綜合文件倘若乃根據香港以外司法管轄區之法律而編製時所披露之資料有所不同。

華富建業證券函件

所有須寄送予獨立股東之文件及匯款，將以平郵方式寄出，郵誤風險由獨立股東自行承擔。該等文件及匯款將寄至獨立股東於 貴公司股東名冊所載之地址；若屬聯名持有人，則寄至股東名冊中排名首位之獨立股東地址。要約人、Gan先生及其任何一致行動人士、 貴公司、旭倫企業、華富建業證券、領智、登記處或其各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理人或聯繫人士(如適用)，或任何其他參與要約之人士，均無須就該等文件及匯款之傳遞失誤或延誤，或因此可能產生之任何其他責任承擔責任。

補充資料

謹此敦請 閣下注意本綜合文件附錄及隨附接納表格所載有關要約之補充資料，該等文件均構成本綜合文件之一部分。謹此提醒 閣下仔細閱讀本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會有關要約之意見函件，以了解彼等對要約之推薦建議及／或意見。倘 閣下對自身於要約之立場存有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
華富建業證券有限公司
負責人員
趙進傑
謹啟

2025年11月7日

GC Construction Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1489)

執行董事：

陳橋森先生 (主席兼行政總裁)

陳永平先生

陳翠盈小姐

登記處：

71 Fort Street

PO Box 500

George Town

Grand Cayman KY1-1106

Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃虹博士

于志榮先生

盧其釗博士

陸志聰醫生，太平紳士

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣道833號

長沙灣廣場

1期9樓909室

敬啟者：

由華富建業證券有限公司為及
代表**JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED**
提出強制性無條件現金要約
以收購**GC CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED**
全部已發行股份
(**JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED**及其一致行動人士
已擁有及／或同意將予收購的股份除外)

緒言

謹此提述聯合公告。

誠如聯合公告所披露，於2025年9月22日(交易時段後)，賣方與要約人訂立買賣協議，據此，要約人同意收購而賣方同意出售不附帶任何產權負擔的銷售股份，即728,880,000股股份，佔本最後實際可行日期本公司已發行股本總額約72.89%，總現金代價為122,455,200港元(相當於每股銷售股份約0.1680港元)。

董事會函件

完成已於完成日期(即2025年9月23日)落實。根據買賣協議,代價已由賣方按以下方式結算:

- (a) 為數62,455,200港元(即部分代價付款)已由要約人於完成時以現金償付;及
- (b) 代價餘額60,000,000港元已於完成時透過交付由要約人以賣方為受益人所發出並以代價餘額為本金的承兌票據償付。根據承兌票據,要約人須於承兌票據日期後二十四(24)個月(即完成日期後兩(2)年)償還尚未償還的代價餘額。承兌票據按年利率8%計息。

經考慮於完成日期後兩年期間就代價餘額所累計的利息後,銷售股份的總代價為132,055,200港元。由於賣方同意如上文所述於完成後收取遞延付款以悉數結清代價,故賣方被視為向要約人提供融資或財務資助,因此,根據收購守則項下「一致行動」第(9)類定義,賣方被推定為與要約人一致行動。

緊接完成前,概無要約人、Gan先生或其最終實益擁有人及彼等任何一方的一致行動人士(賣方除外)擁有、控制或指示任何股份或本公司的表決權或本公司任何其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。緊隨完成後及於最後實際可行日期,要約人、Gan先生及其最終實益擁有人及彼等任何一方的一致行動人士合共擁有728,880,000股股份,佔本公司已發行股本總額約72.89%。根據收購守則規則26.1,要約人因此須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外)提出強制性無條件現金要約。

本綜合文件(本函件為其組成部分)旨在向閣下提供以下資料(其中包括):(i)要約詳情(包括預期時間表及要約條款);(ii)有關本集團、要約人、Gan先生及與任何一方一致行動人士之資料,連同接納表格;(iii)載述要約詳情之華富建業證券函件;(iv)獨立董事委員會就要約致獨立股東之推薦建議函件;及(v)獨立財務顧問就要約對獨立股東是否屬公平合理及是否接納要約致獨立董事委員會之意見函件。

除文義另有所指外,本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及2.8規定，董事會若接獲要約或就有意作出的要約而被接觸，則必須為股東利益著想，成立董事會的獨立委員會，就(i)要約是否公平合理；及(ii)是否接納要約作出推薦建議。

由所有於要約中並無直接或間接權益之獨立非執行董事，即黃虹博士、于志榮先生、盧其釗博士及陸志聰醫生組成之獨立董事委員會已告成立，旨在向獨立股東就要約是否公平合理及是否接納要約提出建議。

領智已獲委任為獨立財務顧問，以就要約，尤其是就要約是否公平合理及就是否接納要約向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問之委任經已獲獨立董事委員會批准。

閣下於就要約採取任何行動前，務請詳閱本綜合文件所載之「獨立董事委員會致獨立股東函件」、「獨立財務顧問函件」及附錄所載之補充資料。

要約

華富建業證券現正為及代表要約人按以下基準提出要約，以根據收購守則擬備之條款及本綜合文件連同隨附接納表格所載條款收購全部要約股份：

每股要約股份的要約價..... 現金0.1812港元

要約價為每股要約股份0.1812港元，其相等於要約人應付的代價（即122,455,200港元），加上於完成日期後兩年期間就代價餘額所累計的利息（即60,000,000港元 × 8% × 2 = 9,600,000港元），再除以銷售股份的數量（即728,880,000股股份）。

要約將在各方面均為無條件，且不會以最少接獲某個數量的股份接納或任何其他條件為前提。要約提呈予全部已發行股份，惟要約人及其一致行動人士所持有之股份除外。

於最後實際可行日期，已發行股份為1,000,000,000股，而本公司概無其他發行在外的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的其他證券，亦未就發行該等購衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他有關證券或授予要求發行股份之權利訂立任何協議。

董事會函件

本公司確認，於最後實際可行日期，其並無宣派任何尚未派付的股息，亦無意於要約截止日期（包括該日）前宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

有關要約條款及接納程序等要約之進一步詳情載於本綜合文件內之「華富建業證券函件」及附錄一以及隨附接納表格。

有關要約人的資料

有關要約人的資料，敦請閣下垂注本綜合文件「華富建業證券函件」中「有關要約人的資料」一節。

有關本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本公司主要從事投資控股。本集團為香港泥水承建商及柬埔寨建築分包商。本集團進行的泥水工程主要包括批盪、瓷磚鋪設、砌磚、鋪設地台及雲石工程。

本公司的股權架構

以下載列本公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期的股權架構：

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	佔已發行 股份概約%	股份數目	佔已發行 股份概約%
要約人及其一致行動人士				
— 要約人 (附註1)	—	—	728,880,000	72.89
— 賣方 (附註2、3)	728,880,000	72.89	—	—
獨立股東	271,120,000	27.11	271,120,000	27.11
總額	1,000,000,000	100.00	1,000,000,000	100.00

附註：

1. 要約人由Gan先生全資及最終擁有。因此，根據證券及期貨條例，Gan先生被視為或被當作對要約人持有的728,880,000股股份擁有權益。

2. 由於賣方同意於完成後收取遞延付款以悉數結清代價，故賣方被視為向要約人提供融資或財務資助，因此，根據收購守則項下「一致行動」第(9)類定義，賣方被推定為與要約人一致行動。
3. 於最後實際可行日期，賣方由陳橋森先生實益擁有80%及陳永平先生實益擁有20%。於2020年11月5日，陳橋森先生與陳永平先生訂立一致行動確認書，以承認及確認(其中包括)彼等符合收購守則所定義的一致行動人士。根據證券及期貨條例，陳橋森先生及陳永平先生被視為於緊接完成前對賣方所持有的728,880,000股股份擁有權益。

敦請 閣下垂注本綜合文件附錄二及四，當中分別載列本集團之財務及一般資料。

要約人有關本集團的意向

有關要約人就本集團業務之意向，敦請 閣下垂注本綜合文件內「華富建業證券函件」中「要約人有關 貴集團的意向」一節。

具體而言，誠如「華富建業證券函件」所指出，要約人有意讓本集團於要約截止後繼續經營其主營業務，並維持本公司的上市地位。要約人亦擬對本集團的業務活動及資產進行檢討，以就本集團的未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎檢討結果，要約人可能會探索其他業務機會，並考慮是否將適合進行任何資產出售、資產收購、業務整頓、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化，以提升本集團的長期增長潛力。於最後實際可行日期，要約人尚未發現任何投資或業務機會，要約人亦無就向本集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

於最後實際可行日期，董事會由三名執行董事及四名獨立非執行董事組成。要約人擬繼續聘用本集團現有管理層及僱員(惟建議不早於上市規則及收購守則下所准許的時間或要約人認為適當的較後時間更改董事會成員除外)。

要約人擬自不早於上市規則及收購守則所准許的日期或要約人認為適當的有關較後日期起提名董事會的新董事。對董事會成員的任何變動將按照收購守則及／或上市規則作出，並將會在適當時候另行刊發公告。

誠如本綜合文件內「華富建業證券函件」所指出，除其中所載有關要約人就本集團的意向外，要約人無意(i)對本集團管理層及僱員的僱傭情況作出重大改動；及(ii)出售或重新調配本集團資產，惟其日常及一般業務過程中進行者除外。

公眾持股量及維持本公司的上市地位

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾持股量於任何時候低於適用於本公司的最低規定百分比（即已發行股份的25%），或倘聯交所認為：

- 股份交易存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持股量不足以維持有序市場，

其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

誠如本綜合文件內「華富建業證券函件」所指出，要約人擬維持本公司於聯交所之上市地位。要約人唯一董事及將獲委任加入董事會的新董事（如有）將共同及各別向聯交所承諾將採取適當步驟，以確保股份存在足夠公眾持股量。

要約人不擬行使任何其可獲得的權力，以於要約截止後強制收購任何發行在外股份。

推薦建議

敦請閣下垂注(i)本綜合文件第24至25頁之「獨立董事委員會函件」，載有其就要約是否公平合理及其是否接納要約致獨立股東之推薦建議；及(ii)本綜合文件第26至48頁之「獨立財務顧問函件」，載有其就要約向獨立董事委員會提供的推薦建議，以及達致其意見前所考慮的主要因素及理由。

補充資料

敦請閣下垂注本綜合文件各附錄所載的補充資料。有關要約之條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一「接納要約之進一步條款及程序」及隨附接納表格。

閣下在考慮應就要約採取何種行動時，亦應考慮自己的稅務狀況（如有），倘有任何疑問，應諮詢專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

承董事會命
GC Construction Holdings Limited
主席、行政總裁兼執行董事
陳橋森先生

2025年11月7日

獨立董事委員會函件

以下獨立董事委員會致獨立股東有關要約的意見函件全文，其乃為載入本綜合文件而編製。

GC Construction Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1489)

敬啟者：

由華富建業證券有限公司為及
代表JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED
提出強制性無條件現金要約
以收購GC CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED
全部已發行股份
(JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED及其一致行動人士
已擁有及／或同意將予收購的股份除外)

吾等提述本公司及要約人聯合刊發日期為2025年11月7日之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約條款，並向獨立股東就吾等認為要約是否公平合理提供意見及就是否接納要約提供推薦建議。

領智經吾等批准後，已獲委任為獨立財務顧問，以就要約事宜向吾等提供意見，特別是有關要約是否屬公平合理，並就是否接納要約提出推薦建議。有關意見及推薦建議詳情，連同達致推薦建議前所考慮的主要因素及理由，載於本綜合文件內之「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹此敦請閣下垂注本綜合文件所載之「華富建業證券函件」、「董事會函件」及附錄所載之補充資料，以及隨附接納表格，其中載列有關要約條款、要約之接納及結算程序之詳情。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮要約條款及獨立財務顧問之意見及推薦建議函件，吾等同意獨立財務顧問之意見，並認為要約就獨立股東而言並非屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東不應接納要約。

儘管吾等提出推薦建議，吾等仍強烈建議獨立股東應根據個人情況及投資目標，自行決定變現或持有其投資。如有疑問，獨立股東應諮詢其專業顧問以獲取專業意見。

此外，有意接受要約之獨立股東務請仔細閱讀本綜合文件及接納表格所詳述之要約接納程序。如有任何疑問，獨立股東應諮詢其專業顧問以獲取專業意見。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表

GC Construction Holdings Limited

獨立董事委員會

獨立非執行董事
黃虹博士

獨立非執行董事
于志榮先生

獨立非執行董事
盧其釗博士

獨立非執行董事
陸志聰醫生

謹啟

2025年11月7日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問的意見函件全文，載列就要約向獨立董事委員會提供的建議，其乃為載入本綜合文件而編製。



香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

由華富建業證券有限公司為及
代表JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED
提出強制性無條件現金要約
以收購GC CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED
全部已發行股份
(JUMBO FLAGS CAPITAL LIMITED及其一致行動人士
已擁有及／或同意將予收購的股份除外)

緒言

茲提述吾等就要約而獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問，詳情載於Jumbo Flags Capital Limited (「要約人」) 與GC Construction Holdings Limited (「貴公司」，統稱「貴集團」) 聯合向股東發佈日期為2025年11月7日的綜合要約及回應文件 (「綜合文件」) 所載董事會函件 (「董事會函件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

誠如聯合公告所述，於2025年9月22日 (交易時段後)，賣方與要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買不附帶任何產權負擔的銷售股份，即728,880,000股股份，佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約72.89%，總現金代價為122,455,200港元。完成已於完成日期 (即2025年9月23日) 落實。

獨立財務顧問函件

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人、Gan先生及彼等任何一方的一致行動人士於728,880,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本總額約72.89%。根據收購守則規則26.1，要約人因此須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外)提出強制性無條件現金要約。要約將提呈予獨立股東。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份為1,000,000,000股，而 貴公司概無其他發行在外的股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的其他證券，亦未就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他有關證券訂立任何協議。

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1，由全體獨立非執行董事(即黃虹博士、于志榮先生、盧其釗博士及陸志聰醫生，*太平紳士*)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見及給予推薦建議。吾等作為獨立財務顧問的角色乃就對於獨立股東而言要約是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會提供意見。吾等的委任已獲得獨立董事委員會的批准。

吾等的獨立性

吾等(領智企業融資有限公司)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提供意見，而本函件所載吾等的意見的唯一用途為根據收購守則規則2.1就獨立董事委員會考慮要約而向其提供協助。委任領智企業融資有限公司為獨立財務顧問已獲得獨立董事委員會的批准。吾等作為獨立財務顧問的角色乃就(i)要約對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)應否接納要約，向獨立董事委員會提供吾等的推薦意見。

獨立財務顧問函件

吾等乃獨立於 貴公司、要約人、賣方、陳橋森先生、陳永平先生、Gan先生、彼等各自的任何主要股東、或任何與上述任何一方一致行動或被推定為一致行動的人士，且與上述各方概無關連。於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問的日期前過去兩年內及直至該日為止，除此項就要約獲委任為獨立財務顧問外，領智企業融資有限公司與 貴集團或要約人之間並無其他業務約定。除與吾等獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會提供意見有關而應付予吾等的正常顧問費用外，並不存在吾等將向要約人及 貴公司或彼等各自的任何主要股東或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動的任何人士收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等被視為符合資格就要約提供獨立意見。

吾等的意見基礎

在達致吾等向獨立董事委員會提供的意見及推薦意見時，吾等倚賴本綜合文件所載或所述的陳述、資料、意見及聲明，以及吾等獲董事及 貴公司管理層（「管理層」）提供的資料及聲明。吾等的審閱程序包括（其中包括）審閱 貴公司截至2024年3月31日止年度的年報（「**2023/24年報**」）及截至2025年3月31日止年度的年報（「**2024/25年報**」）、本綜合文件、 貴公司已發表的有關公告、 貴集團主要業務的行業趨勢、 貴公司的過往股價表現及交易流通量以及 貴公司的可資比較公司。吾等已假設已獲董事及管理層提供的所有資料及聲明於作出之時在所有重要方面均為真實、完整及準確，且一直至整個要約期完結日期亦然，且如該等資料或聲明出現任何重大變動，將會根據收購守則規則9.1盡快通知股東。吾等亦已假設董事於本綜合文件內作出所有有關信念、意見、預期及意向的陳述，乃經過適當查詢及審慎考慮後，方始合理作出。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料，可為吾等的意見提供合理的依據。吾等並無理由懷疑任何有關資料已遭隱瞞，吾等亦不知悉任何事實或情況會令致提供予吾等的資料及向吾等作出的聲明變得失實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已履行一切必要步驟，使吾等可達致有根據的意見及合理倚賴所獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理的依據。若本綜合文件內提供的資料及吾等的意見出現任何重大變動，將會盡快通知獨立股東。吾等亦假設董事及管理層於本綜合文件內作出的一切意見陳述，乃經過適當查詢及審慎考慮後方始合理作出。

獨立財務顧問函件

董事已確認，就彼等所知及所悉，彼等相信所提供資料並無遺漏重大事實或資料，而所作出的聲明或所發表的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實或聲明，致使本綜合文件(包括本函件)內的任何陳述有所誤導。

儘管吾等已採取合理的步驟以符合收購守則及上市規則的規定，但吾等並無獨立核證本綜合文件所載由 貴公司或要約人或其代表提供或作出的任何資料、意見或聲明，吾等亦無獨立調查 貴集團或參與要約的任何其他人士的業務或資產及負債。

吾等並無就接納或不接納要約對獨立股東產生的稅務及監管影響加以考慮，原因是有關影響因人而異，尤其是身為海外居民或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東，彼等應考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

發出本函件純粹供獨立董事委員會於考慮要約時作為參考，除載入本綜合文件內之外，未經吾等事先書面同意，不得對本函件作出全篇或部份引述或提述，亦不得把本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在吾等就要約達致意見及向獨立董事委員會提供的推薦意見時，吾等已考慮下文所載的主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

1.1 主要業務

誠如董事會函件所載， 貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。 貴公司主要從事投資控股。 貴集團為香港泥水承建商及柬埔寨建築分包商。 貴集團進行的泥水工程主要包括批盪、瓷磚鋪設、砌磚、鋪設地台及雲石工程。

1.2 過往財務資料

以下載列 貴集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度（分別為「2022/23財年」、「2023/24財年」及「2024/25財年」）的經審核綜合業績概要，其分別摘錄自2023/24年報及2024/25年報。誠如2024/25年報所述，於2024/25財年，貴集團收入超過95%來自位於香港的外部客戶。

	截至3月31日止年度		
	2025年 千港元 經審核	2024年 千港元 經審核	2023年 千港元 經審核
收入	530,657	585,170	541,648
— 泥水工程	508,479	585,170	541,648
— 建造工程 (附註)	22,178	—	—
服務成本	(528,535)	(543,327)	(476,127)
毛利	2,122	41,843	65,521
經營(虧損)／溢利	(53,887)	20,587	56,269
貴公司擁有人應佔年度(虧損)／ 溢利及全面(開支)／收入總額	(53,471)	19,069	49,328

附註： 貴集團自2024年第四季度起於柬埔寨開始提供建造工程服務。

	於3月31日		
	2025年 千港元 經審核	2024年 千港元 經審核	2023年 千港元 經審核
資產總值	321,060	384,588	358,327
負債總額	48,712	58,769	51,577
資產淨值	272,348	325,819	306,750

截至2024年及2025年3月31日止年度

收入從截至2024年3月31日止年度的約585.2百萬港元減少至截至2025年3月31日止年度的約530.7百萬港元，減少約54.5百萬港元或9.3%。收入減少主要是由於截至2025年3月31日止年度內中標項目數量減少所致。吾等與管理層討論並獲告知，有關減少主要可歸因於 貴集團對新項目採取更審慎態度，以及偏好與聲譽良好的承包商或具有良好往績紀錄的現有承包商合作，以達致加強項目質量管控並將拖欠付款的風險減至最低。

服務成本由截至2024年3月31日止年度的約543.3百萬港元減少至截至2025年3月31日止年度的約528.5百萬港元，減少約14.8百萬港元或2.7%。服務成本的下降是由於截至2025年3月31日止年度內中標項目數量減少所致。

毛利由截至2024年3月31日止年度的約41.8百萬港元減少至截至2025年3月31日止年度的約2.1百萬港元，減少約39.7百萬港元。毛利減少主要是由於房地產市場波動所致。房產價格的不穩定對以下方面產生了不利影響：(i)新中標的泥水工程的毛利率下降；(ii)工程進度延遲及客戶對工程要求的意外變更導致額外施工成本；以及(iii)緊縮的預算影響了客戶確認的已完成工程量。

貴集團於截至2024年3月31日止年度錄得溢利及全面收入總額約19.1百萬港元，而截至2025年3月31日止年度則轉為虧損及全面開支總額約53.5百萬港元。該變動主要由於上述毛利減少以及貿易應收款項及合約資產減值虧損增加所致。

於2025年3月31日，貴集團資產總值約為321.1百萬港元，較2024年3月31日約384.6百萬港元減少約16.5%。於2025年3月31日，貴集團的負債總額約為48.7百萬港元，較2024年3月31日的58.8百萬港元減少約17.1%。資產淨值由2024年3月31日的約325.82百萬港元減少約16.4%至2025年3月31日的約272.34百萬港元。

截至2023年及2024年3月31日止年度

收入由截至2023年3月31日止年度的約541.6百萬港元增加至截至2024年3月31日止年度的約585.2百萬港元，增加約43.5百萬港元或8.0%。收入增加主要由於貴集團在若干在建大型項目中施工量增加，包括葵涌醫院的重建項目、與啟德發展計劃有關的項目、與日出康城發展項目有關的項目、位於大窩坪的住宅項目及位於錦上路的住宅項目。

服務成本由截至2023年3月31日止年度的約476.1百萬港元增加至截至2024年3月31日止年度的約543.3百萬港元，增加約67.2百萬港元或14.1%。服務成本增長乃由於貴集團施工量增加。

毛利由截至2023年3月31日止年度的約65.5百萬港元減少至截至2024年3月31日止年度的約41.8百萬港元，減少約23.7百萬港元或36.1%。毛利減少主要是由於房地產市場的波動。房地產價格的不穩定對泥水工程的毛利率造成不利影響。

年內溢利及全面收入總額由截至2023年3月31日止年度的約49.3百萬港元減少至截至2024年3月31日止年度的約19.1百萬港元，減少約30.3百萬港元或61.3%。該減少主要由於毛利及其他收入減少。

於2024年3月31日，貴集團資產總值約為384.6百萬港元，較2023年3月31日的約358.3百萬港元上升約7.3%。於2024年3月31日，貴集團負債總額約為58.8百萬港元，較2023年3月31日的51.6百萬港元增加約13.9%。資產淨值由2023年3月31日的約306.8百萬港元增加約6.2%至2024年3月31日的約325.8百萬港元。

整體而言，自2023財年以來，貴公司的財務表現持續惡化，期內貴集團錄得毛利下降，且2023財年及2024財年的經營溢利轉為2025財年的經營虧損，原因是香港房地產市場波動影響了上述項目的利潤。吾等同時注意到，儘管面臨此等不利情況，貴集團在挑選新項目時已採取更審慎策略，以求最大限度地減低拖欠付款的風險及提升項目質量。

2. 要約人的背景及意向

2.1 要約人的背景資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，要約人由Gan先生全資實益擁有。

Gan先生，51歲，為一名經驗豐富的企業行政人員，擁有豐富的企業領導經驗，專長於商業諮詢及投資領域。彼為柬埔寨公司GM Vision Investment Co., Limited的董事會主席，該公司主要從事土地投資，並提供與柬埔寨投資相關的諮詢服務。

Gan先生在柬埔寨投資土地方面擁有約8年經驗。憑藉此土地投資經驗以及彼在柬埔寨經營企業的往績，Gan先生自2022年起一直為參與或有興趣參與柬埔寨市場的公司提供開設公司、申請許可證及稅務等方面的顧問服務。作為GM Vision Investment Co., Limited的董事會主席，Gan先生更具備管理才幹，能夠監督公司營運及制定策略業務計劃。

貴集團於柬埔寨承接建築項目，因此，Gan先生在投資柬埔寨土地及顧問服務方面的深厚知識、商業專長及成熟網絡，預期將為貴集團帶來寶貴及附加的專業知識、資源及客戶網絡，以提升貴集團於柬埔寨的現有業務。

2.2 要約人有關 貴集團的意向

誠如「華富建業證券函件」所述，要約截止後，要約人有意讓貴集團繼續經營其主營業務，並維持貴公司的上市地位。要約人將對貴集團的業務活動及資產進行檢討，以就貴集團的未來業務發展制定業務計劃及策略。於最後實際可行日期，要約人並無縮減、停止或出售貴集團任何現有業務的意圖、諒解、協商或安排。

視乎檢討結果，要約人可能會探索其他業務機會，並考慮是否將適合進行任何資產出售、資產收購、業務整頓、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化，以提升貴集團的長期增長潛力。於最後實際可行日期，要約人尚未發現任何投資或業務機會，要約人亦無就向貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

於最後實際可行日期，董事會由三名執行董事及四名獨立非執行董事組成。要約人擬繼續聘用貴集團現有管理層及僱員（惟建議不早於上市規則及收購守則下所准許的時間或要約人認為適當的較後時間更改董事會成員除外）。

要約人擬自不早於上市規則及收購守則所准許的日期或要約人認為適當的有關較後日期起提名董事會的新董事。於最後實際可行日期，要約人尚未物色到任何可供董事會提名為新董事的潛在候選人。對董事會成員的任何變動將按照收購守則及／或上市規則作出，並將會在適當時候另行刊發公告。

除上文所載有關要約人就貴集團的意向外，要約人無意(i)對貴集團管理層及僱員的僱傭情況作出重大改動；及(ii)出售或重新調配貴集團資產，惟於其日常及一般業務過程中進行者除外。

3. 貴集團前景及展望

誠如上文「1.2 有關 貴集團的資料」一節所詳述，貴集團總收入絕大部分(超過95%)來自為香港私營及公營界別提供建築服務(即泥水工程及建造工程)。

根據2025年9月公布的《2025年施政報告》¹，香港政府提出多項針對房屋及物業市場的具體措施，包括但不限於：(i)未來五年總公營房屋建屋量達189,000個單位；(ii)2027年上半年或之前落成30,000個「簡約公屋」單位；及(iii)透過調整下列各項以豐富置業階梯，包括但不限於(a)調升綠、白表配額比例；(b)增加「白居二計劃」配額；及(c)放寬轉讓限制年期。此外，《2025年施政報告》提及加快發展北部都會區。預計公屋供應量的計劃增長，加上簡約公屋的加快落成以及北部都會區等大型發展項目的持續推進，將為建築、工程及相關專業服務創造持續需求。

此外，根據差餉物業估價署(「差餉署」)於2025年4月出版的《香港物業報告2025》²，私人住宅物業市場於2024年錄得顯著反彈，落成量增加至24,261個單位，較2023年增加約75%。其中約48%位於新界、45%位於九龍及7%位於香港島。2024年私人住宅單位的入住量約為17,310個單位，按年上升約10%，而年底整體空置率則小幅上升至約4.5%(相當於約57,900個單位)。差餉署預測，2025年落成量將放緩至約20,862個單位，2026年將進一步降至20,098個單位，顯示2024年新供應量激增的趨勢短期內可能難以持續。

此外，根據差餉署公佈的私人住宅各類單位售價指數(全港)³，近年私人住宅單位售價指數(所有類別)呈持續下跌趨勢，由2021年第一季度的385.5下跌至2025年第二季度的286.6，期內累計跌幅約為25.6%。小型單位(A、B及C類)指數由388.0跌至288.1，而大型單位(D及E類)指數則由320.6跌至261.6。數據顯示，於回顧期間，所有面積類別的住宅物業售價持續走軟，反映香港物業市場直至2025年中為止呈現下行趨勢。

香港物業市場的下行趨勢顯示，地產發展商預期將對新項目的推出採取更審慎態度，可能導致私營界別的短期工程量放緩，影響承建商以及從事建築設計、工程顧問、測量及項目管理服務的公司。然而，政府持續強調公營房屋供應及大型基建項目，預計此將抵銷部分私營需求疲軟的影響。

¹ <https://www.policyaddress.gov.hk/2025/en/highlight.html>

² <https://www.rvd.gov.hk/en/publications/hkpr.html>

³ https://www.rvd.gov.hk/tc/publications/property_market_statistics.html

經考慮上文所述，吾等認為建造業及建築服務業的前景依然樂觀。儘管香港物業市場的下行趨勢將帶來短期壓力，惟在《2025年施政報告》中公佈的北部都會區發展及公營房屋計劃等大型項目的支持下，預期將可持續推動本港建造及相關服務的需求。

4. 要約主要條款

華富建業證券現正為及代表要約人按以下基準提出要約，以根據收購守則及本綜合文件及接納表格所載條款收購全部要約股份：

每股要約股份的要約價.....現金**0.1812**港元

要約價為每股要約股份0.1812港元，其相等於要約人應付的代價（即122,455,200港元），加上於完成日期後兩年期間就代價餘額所累計的利息（即60,000,000港元 × 8% × 2 = 9,600,000港元），再除以銷售股份的數量（即728,880,000股股份）。

要約在各方面均為無條件，且不會以最少接獲某個數量的股份接納或任何其他條件為前提。要約提呈予全部已發行股份，惟要約人及其一致行動人士所持有的股份除外。

於最後實際可行日期，已發行股份為1,000,000,000股，而 貴公司概無其他發行在外的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的其他證券，亦未就發行該等購衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他有關證券訂立任何協議。

貴公司確認，於最後實際可行日期，其並無宣派任何尚未派付的股息，亦無意於要約截止日期（包括該日）前宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

4.1 要約價分析

要約價為每股要約股份0.1812港元，較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.47港元折讓61.45%；
- (ii) 股份於2025年9月22日（即最後交易日）在聯交所所報收市價每股0.3350港元折讓約45.91%；

獨立財務顧問函件

- (iii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後五個連續交易日在聯交所報平均收市價每股0.3740港元（「**5日平均價**」）折讓約51.55%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後10個連續交易日在聯交所報平均收市價每股0.4020港元（「**10日平均價**」）折讓約54.93%；
- (v) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後30個連續交易日在聯交所報平均收市價每股0.4018港元（「**30日平均價**」）折讓約54.90%；及
- (vi) 股份於2025年3月31日的每股經審核資產淨值約0.2723港元（按 貴集團於2025年3月31日的股東應佔經審核綜合資產淨值約272,348,000港元除以於最後實際可行日期已發行股份合共1,000,000,000股計算）折讓約33.46%。

4.2 股份的過往表現

下圖顯示股份自2024年9月23日（即最後交易日（2025年9月22日）之前十二個月期間）起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間（「回顧期間」）在聯交所所報每日收市價：

回顧期間的股價表現



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註： 股份於2025年9月23日上午九時正於聯交所暫停買賣，以待刊發聯合公告。
股份於2025年10月2日上午九時正於聯交所恢復買賣。

吾等已審視股份於回顧期間的收市價變動。吾等認為回顧期間的長度合理，足以用作說明股份過往收市價趨勢與要約價的關係。

於整個回顧期間，股份成交價一直高於要約價。股份於回顧期間的最高及最低收市價分別為聯交所所報於2025年10月3日錄得的每股0.75港元及於2025年7月23日至8月5日及2025年7月11及14日以及2025年8月7日、8日、12日至14日、20日及21日等多個日子錄得的每股0.30港元。股份於回顧期間的平均每日收市價約為每股0.456港元。要約價每股0.1812港元較股份於回顧期間的(i)最高收市價每股0.75港元折讓約75.84%；(ii)最低收市價每股0.30港元折讓約39.60%；及(iii)平均每日收市價每股約0.456港元折讓約60.27%。

公告前期間

於2024年9月23日至2025年9月22日（即最後交易日）的回顧期間（「公告前期間」），股份於公告前期間的最低收市價為聯交所所報於2025年7月23日至8月5日及2025年7月11及14日以及2025年8月7日、8日、12日至14日、20日及21日等多個日子錄得的每股0.30港元。股份於公告前期間的最高收市價為於2025年1月21日、22日、23日及28日錄得的每股0.61港元。要約價每股0.1812港元較股份於公告前期間的(i)最高收市價每股0.61港元折讓約70.30%；(ii)最低收市價每股0.30港元折讓約39.60%；及(iii)平均每日收市價每股約0.451港元折讓約59.79%。

誠如上圖所示，股份價格於公告前期間整體呈下跌趨勢。股份價格於2024年9月23日為0.49港元，隨後數週持續下跌。股價其後小幅波動，並於2024年12月31日收報0.495港元。進入2025年，股份價格持續疲軟，並於2025年7月11日跌至最低點0.30港元。觸及此最低點後，股份價格持續低迷，在約0.30港元至0.40港元的窄幅區間徘徊，未有呈現顯著復甦。公告前期間的最高及最低收市價分別為0.61港元及0.30港元。於最後交易日，股份價格收報0.335港元。吾等留意到 貴公司(i)於2024年10月28日刊發盈利警告公告；(ii)於2024年11月26日公佈截至2024年9月30日止六個月的中期業績；(iii)於2025年6月6日刊發盈利警告公告；(iv)於2025年6月26日公布截至2025年3月31日止年度的年度業績；及(v)於2025年9月30日刊發聯合公告。吾等已向管理層作出查詢並獲告知，除上文所述刊發 貴公司公告之外，董事並不知悉任何具體原因乃可能對股份於公告前期間的價格波動構成影響。

公告後期間

於2025年10月2日（即刊發聯合公告後恢復買賣當日）及直至最後實際可行日期（包括該日）的回顧期間（「公告後期間」），要約價每股0.1812港元較股份於公告後期間的(i)最高收市價每股0.75港元折讓約75.84%；(ii)最低收市價每股0.45港元折讓約59.73%；及(iii)平均每日收市價每股約0.551港元折讓約67.11%。

經考慮：(i)要約價較於最後實際可行日期的收市價0.47港元折讓約61.45%；(ii)要約價較於回顧期間的平均收市價約0.456港元折讓約60.27%；及(iii)股份於整個回顧期間的成交價持續高於要約價，吾等認為要約價並不吸引，並因此並非公平合理。

獨立股東應注意，上文載列的資料並非未來股份表現的指標，股份價格於最後實際可行日期之後可能會較其收市價有所上升或下降。

4.3 股份過往成交量

下表載列回顧期間股份的過往每月成交量及股份成交數目佔已發行股份總數的百分比。

月份／期間	該月份／期間的 總成交量 (股份數目)	該月份的 交易日數(天)	該月份／期間 的平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日成交量 佔於最後實際可 行日期已發行股 份總數的百分比 (附註3)	平均每日 成交量佔於 最後實際可行 日期公眾股東 所持股份總數的 百分比(附註4)
2024年					
9月23日至30日	8,415,000	6	1,402,500	0.1403%	0.5173%
10月	7,505,000	21	357,381	0.0357%	0.1318%
11月	27,955,000	21	1,331,190	0.1331%	0.4910%
12月	10,185,000	20	509,250	0.0509%	0.1878%
2025年					
1月	30,335,000	19	1,596,579	0.1597%	0.5889%
2月	17,710,000	20	885,500	0.0886%	0.3266%
3月	10,195,000	21	485,476	0.0485%	0.1791%
4月	5,805,000	19	305,526	0.0306%	0.1127%
5月	10,870,000	20	543,500	0.0544%	0.2005%
6月	20,600,000	21	980,952	0.0981%	0.3618%
7月	6,000,000	22	272,727	0.0273%	0.1006%
8月	33,155,000	21	1,578,810	0.1579%	0.5823%
9月	16,185,000	22	735,682	0.0736%	0.2713%
10月	116,020,000	20	5,801,000	0.5801%	2.1396%
11月1日至最後實際可行日 期	3,945,000	2	1,972,500	0.1973%	0.7275%
		最低	272,727	0.0273%	0.1006%
		最高	5,801,000	0.5801%	2.1396%
		平均	1,250,572	0.1251%	0.4613%

資料來源：www.hkex.com.hk

獨立財務顧問函件

附註：

1. 回顧期間於2024年9月23日開始。
2. 股份於2025年9月23日上午九時正於聯交所暫停買賣，以待刊發聯合公告。股份於2025年10月2日上午九時正於聯交所恢復買賣。
3. 按各月份／期間完結時已發行1,000,000,000股股份計算。
4. 按公眾股東於最後實際可行日期持有的271,120,000股股份計算。

誠如上表所示，股份平均每日成交量佔於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比介乎於2025年7月最低約0.0273%至於2025年10月最高約0.5801%之間，而平均每日成交量佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.1251%。

若計算股份於回顧期間各月份／期間的平均每日成交量佔比僅計及公眾股東所持有的股份（「自由流通股份」），於回顧期間自由流通股份的平均成交量介乎於2025年7月最低約0.1006%至於2025年10月最高約2.1396%之間，而平均每日成交量佔於最後實際可行日期自由流通股份總數約0.4613%。吾等注意到，成交量自2025年9月約0.02713%急增至2025年10月約2.1396%，並獲告知除因刊發聯合公告外，董事並不知悉任何可能影響股份成交量波動的具體原因。

鑒於回顧期間內大部分月份／期間的平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比及佔公眾股東所持股份總數的百分比介乎0.1006%至0.5889%之間。因此，吾等認為股份於回顧期間的成交量相對較低，且在公開市場普遍缺乏流動性。

鑒於在整個回顧期間的整體股份過往成交量偏低，獨立股東（尤其是持有大量股份的獨立股東）可能難以在不對股份價格構成下行壓力的前提下於短時間內於公開市場上以固定現金價格出售大量股份。經考慮出售大量股份可能對股價構成的壓力後，若出售有關股份所得款項淨額會超逾要約項下的應收款項淨額，吾等建議該等獨立股東亦應考慮在公開市場上出售股份，而非接納要約，因股份收市價在整個回顧期內一直高於要約價。獨立股東亦應注意，倘若獨立股東不接納要約，彼等可能需要在市場上分批出售股份。

4.4 可資比較分析

為進一步評估要約價的公平性及合理性，吾等已考慮採用市盈率（「**市盈率**」）分析法、市銷率（「**市銷率**」）分析法、市賬率（「**市賬率**」）分析法及股息率分析法，其均為比較公司市場價值常用的估值方法。鑒於(i) 貴集團一直處於虧損狀態，且最近期財政年度並無分派任何股息；及(ii)建造業（包括建築服務）普遍具有營運開支高昂以及項目動工及持續營運所需資本龐大的特點，吾等認為市盈率分析法、市銷率分析法及股息率分析法均不適用。不論前文所述，由於 貴集團絕大部分資產由合約資產及貿易應收款項組成，兩者於2025年3月31日合計佔集團資產總值約91.0%及資產淨值約107.3%，因此，吾等認為市賬率分析法為最合適的估值方法。

按每股要約股份0.1812港元的要約價及於最後實際可行日期已發行股份的總數為1,000,000,000股計算， 貴公司的估值為約181.2百萬港元。按於2025年3月31日 貴集團的經審核綜合資產淨值約272.35百萬港元計算，要約價所隱含市賬率約為0.67倍（「**隱含市賬率**」）。

鑒於(i) 貴集團收入來自於香港提供建築服務（即泥水工程及建造工程）；及(ii) 貴公司於最後交易日的市值約為335.0百萬港元（按已發行股份總數1,000,000,000股股份及股份於最後交易日的收市價0.335港元計算），故就吾等的可資比較分析而言，吾等已根據以下準則物色可資比較公司：(i)其股份於聯交所主板上市，且於最後交易日當日並無停牌；(ii)其從事的主要業務與 貴集團相似（即提供建築服務）；(iii)其於最近期結束的財政年度有超過一半收入來自於香港提供建築服務；及(iv)其與 貴公司的規模相若，於最後交易日的市值介乎100,000,000港元至1,000,000,000港元。根據該等準則，吾等已盡吾等所知確定一份包含13間可資比較公司（「**可資比較公司**」）的詳盡名單。

儘管 貴公司與可資比較公司的市值存在差異，惟經考慮以下因素，吾等認為可資比較公司屬公平及具代表性：(i)可資比較公司主要於相同地理位置從事類似業務活動；(ii)可資比較公司的股份於聯交所主板上市；(iii)所選定的市值範圍確保在市況、投資者觀感、經營規模及業務風險方面的可比性；及(iv)可資比較公司名單乃符合上述甄選準則的詳細名單，吾等認為甄選準則屬公平及具代表性，而根據該等準則確定的可資比較公司構成評估要約價的公平合理性的合適及具代表性參考。

獨立財務顧問函件

編號	公司名稱(股份代號)	主要業務	建築服務 收益比例(%) (附註1)	於最後實際 可行日期之 市值(附註2) (百萬港元)	市賬率 (倍) (附註3)
1	鑄帝控股集團有限公司 (股份代號：1413)	該集團主要在香港從事提供建築服務。	100.00	170.80	0.74
2	偉工控股有限公司(股份代號：1793)	該集團主要從事提供屋宇建造及維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程服務的業務。	86.88	147.20	0.53
3	瑞安建業有限公司(股份代號：983)	該集團主要從事物業發展及投資、建築及承建、翻新及裝修、智能設施管理以及投資控股。	95.82	160.54	0.07
4	中國網成集團股份有限公司(股份代號：1920)	該集團提供建築服務，包括泥水工程及其他泥水相關配套工程，以及提供建築資訊科技服務與提供美容及健康服務。	99.67	159.12	6.59
5	華營建築集團控股有限公司(股份代號：1582)	該集團為香港一間歷史悠久之總承建商，主要於香港、馬來西亞及英國從事提供(i)樓宇建築服務及(ii)RMAA工程。	97.70	177.50	0.24

獨立財務顧問函件

編號	公司名稱(股份代號)	主要業務	建築服務 收益比例(%) (附註1)	於最後實際 可行日期之 市值(附註2) (百萬港元)	市賬率 (倍) (附註3)
6	創業集團(控股) 有限公司(股份代號： 2221)	該集團主要從事(i)在香港提供地基工程、土木工程合約服務及一般屋宇工程；及(ii)在中國大陸及香港的環保項目，包括廢棄物無害化處理(包括經營餐廚垃圾處理相關業務)、開發及管理環保工業園及新能源材料。	89.55	149.87	0.40
7	興勝創建控股有限公司 (股份代號：896)	該集團主要從事建築工程業務。	77.44	289.73	0.08
8	有利集團有限公司 (股份代號：406)	該集團主要從事樓宇建築、水管渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運。	75.19	324.16	0.05
9	譽榮豐控股有限公司 (股份代號：2132)	該集團為香港一間建築承包商，主要於香港從事提供建造工程。	100.00	150.40	0.46
10	乙德投資控股有限公司 (股份代號：6182)	該集團主要從事建築材料銷售及提供建築及工程服務。	92.18	424.00	4.53
11	惠記集團有限公司 (股份代號：610)	該集團主要從事建築業務。	97.44	594.84	0.21

獨立財務顧問函件

編號	公司名稱(股份代號)	主要業務	建築服務 收益比例(%) (附註1)	於最後實際 可行日期之	
				市值(附註2) (百萬港元)	市賬率 (倍) (附註3)
12	亞洲聯合基建控股有限公司(股份代號:711)	該集團主要從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展及資產租賃、專業服務(包括提供保安、隧道管理、物業管理及其他設施管理服務)、非專營巴士服務及製造正電子掃描放射性藥物。	87.06	798.57	0.34
13	致浩達控股有限公司(股份代號:1707)	該集團主要從事提供(i)建築及工程服務;(ii)物業相關服務;及(iii)奢侈品銷售。	75.94	243.60	1.58
				最低	0.05
				最高	6.59
				平均	1.22
	貴公司			181.20(附註4)	0.67(附註5)

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及各間可資比較公司的財務報告

附註：

1. 各間可資比較公司建築服務所佔收益比例，乃參照其各自最新可得年報所載資料。
2. 可資比較公司的市值乃按於最後交易日可資比較公司的股份收市價及已發行股份總數計算得出。
3. 市賬率乃按於最後交易日可資比較公司當時的市值除以可資比較公司相關最近期可獲取年報或中期報告所述資產淨值得出。
4. 貴公司的市值乃按0.1812港元的要約價，以及於最後交易已發行的股份數目（即1,000,000,000股股份）計算得出。
5. 隱含市賬率約0.67倍的基準為(a)於最後實際可行日期要約價及已發行股份數目為基準的 貴公司隱含市值約181.20百萬港元；及(b)於2025年3月31日 貴集團經審核綜合資產淨值約272.35百萬港元。

誠如上表所載，可資比較公司的市賬率（剔除離群值）介乎約0.05至約6.59倍之間，平均值為約1.22倍。以要約價為基準，隱含市賬率約0.67倍，在可資比較公司範圍內，惟在平均值之下，表示要約價相對於可資比較公司而言屬相對保守的估值。

儘管隱含市賬率處於可資比較公司市賬率範圍內，吾等認為要約價並不吸引，因為 貴公司的市價較股份於最後實際可行日期之每股收市價0.47港元折讓約61.45%。考慮到股份現行市價水平，從可資比較公司分析而言，要約並不公平合理。

5. 貴公司公眾持股量及上市地位

誠如本綜合文件「華富建業證券函件」所述，聯交所已表明，倘於要約結束時，公眾持股量低於適用於 貴公司的最低規定百分比（即已發行股份（不包括庫存股）的25%），或聯交所認為：(i)股份交易存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持有序市場，則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

要約人擬於維持 貴公司於聯交所的上市地位。要約人唯一董事及將獲委任加入董事會的新董事（如有）將共同及各別向聯交所承諾將採取適當步驟，以確保股份存在足夠公眾持股量。

因此，務請注意，於要約結束時，股份的公眾持股量可能不足及股份可能暫停買賣，直至股份的公眾持股量足夠為止。

推薦建議

總括而言，於達致有關要約之結論及推薦建議時，吾等乃經考慮以下因素及理由：

- (i) 由於(i)於整個回顧期間，股份收市價一直高於要約價；(ii)要約價較最後交易日所報收市價、5日平均價、10日平均價及30日平均價分別折讓約45.91%、51.55%、54.93%及54.90%；(iii)要約價較股份於2025年3月31日的每股經審核資產淨值約0.2723港元折讓約33.46%；及(iv) 要約價較股份於最後實際可行日期股份收市價0.47港元折讓約61.45%，故要約價並無吸引力；
- (ii) 貴集團於2024/25財政年度的收益較2024/23財政年度減少約9.3%，同時經營溢利亦由2024/23財政年度的約20.6百萬港元轉盈為虧至2024/25財政年度之虧損約53.9百萬港元。收益減少及經營溢利轉盈為虧，乃主要由於 貴集團對新項目採取更審慎的方針，並傾向與信譽良好或具實績的現有承建商合作，導致2024/25財政年度內獲授項目數量減少所致。此方針旨在加強項目品質控制及盡量降低付款延遲風險，長遠而言將使 貴公司受惠；
- (iii) 儘管香港物業市場呈下行調整趨勢，帶來短期壓力，但建築及建造服務行業前景仍保持樂觀，主要受惠於《2025年施政報告》所公布的大型發展計劃（如北部都會區發展計劃及公營房屋計劃），預期將持續帶動本地對建築及相關服務的需求；
- (iv) Gan先生在柬埔寨土地投資及顧問服務領域的深厚知識、商業專長及成熟網絡，預期將為 貴集團提供寶貴的互補性專業知識、資源及客戶網絡，以提升 貴集團在柬埔寨的現有業務；及
- (v) 儘管隱含市賬率處於可資比較公司市賬率範圍內，但 貴公司的市價較股份於最後實際可行日期之每股收市價0.47港元折讓約61.45%，要約價並不吸引；

獨立財務顧問函件

如上文第(i)及(v)點所述，要約價較(i)股份近期市場交易水平；(ii) 貴公司綜合資產淨值；及(iii)可資比較公司之市場估值範圍下限均大幅折讓，因此，吾等認為就獨立股東而言，要約並不公平合理。誠如上文第(ii)、(iii)及(iv)項所進一步闡述，儘管 貴集團近期財務表現未如理想，且香港物業市場下行趨勢帶來短期壓力，但 貴集團對新項目採取更審慎的方針，預期將提升項目品質控制，並盡量減低付款延遲風險。此外，香港政府推出的支援政策預期將維持建築及物業相關行業的需求，對 貴集團未來發展有利。再者，Gan先生的商業專長及個人網絡預期將加強 貴集團在柬埔寨的擴展，對股東有利。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東不要接納要約。

儘管如此，獨立股東亦應注意(i)無法保證股價會維持高於要約價的水平及／或於要約期間後仍可持續；及(ii)獨立股東(不論持股數目)於出售彼等持有的部分或全部股份時可能無法按高於要約價的價格變現彼等於股份的投資。在有關情況下，對於有意按0.1812港元的要約價變現彼等於股份的投資的獨立股東而言，要約或許能提供另一種退市選擇。然而，對於有意接納要約的獨立股東而言，吾等提醒有關股東密切留意要約期間的股份市價及流動性，並在考慮自身狀況後，方考慮在公開市場上出售股份，而非接納要約(如出售有關股份所得款項淨額會超逾要約項下的應收款項)。對就有意在公開市場出售大量股份的獨立股東而言，吾等亦提醒有關股東，在不因股份的成交量稀薄而對股份市價構成下行壓力的前提下，在公開市場出售股份可能會有困難。

決定保留彼等於股份的全部或部分投資的獨立股東應仔細監察 貴集團的財務表現，且鑒於股份於回顧期間的成交量整體較低，應注意彼等於要約期間後按高於要約價的價格出售於股份的投資時可能遇到的潛在困難。

此致

GC Construction Holdings Limited獨立董事委員會 台照

為及代表
領智企業融資有限公司
董事總經理
蘇景瑋
謹啟

2025年11月7日

蘇景瑋先生為於香港證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士、領智企業融資有限公司的負責人(可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)及領智投資管理有限公司的持牌代表(可從事證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動)。蘇景瑋先生在機構融資方面擁有逾13年經驗。

1. 接納要約之一般程序

倘閣下接納要約，則應按隨附接納表格上所印列之指示填妥及簽署表格，有關指示構成要約條款之一部份。

- (i) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下須就擬接納要約之股份數量，儘快且無論如何不遲於截止日期下午四時正或根據收購守則要約人可能釐定及要約人及本公司因延長要約而作出聯合公告之有關較後日期及／或時間，將填妥及簽署之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以標註「**GC Construction Holdings Limited－要約**」字樣的信封透過郵寄方式或由專人送交登記處，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (ii) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以代名人公司名義或以閣下以外之名義登記，而閣下欲就名下之股份接納要約，則閣下須：
 - (a) 將有關閣下就擬接納要約之股份數量之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)送達代名人公司或其他代名人，並作出指示以授權其代表閣下接納要約及要求其不遲於截止日期下午四時正將填妥及簽署之接納表格連同閣下擬接納要約之股份數量之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以標註「**GC Construction Holdings Limited－要約**」字樣的信封送交登記處；或
 - (b) 安排本公司透過登記處以閣下名義登記股份，並將填妥及簽署之接納表格連同閣下就擬接納要約之股份數量之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以標註「**GC Construction Holdings Limited－要約**」字樣的信封送交登記處；或

- (c) 倘閣下股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行以授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下就擬接納要約之股份數量於香港中央結算(代理人)有限公司設定之最後限期或之前接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定之最後限期，閣下應向本身之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其提交閣下之指示；或
- (d) 倘閣下股份已寄存於閣下於中央結算系統開立之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定之最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統下達閣下之指示。
- (i) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)未能即時提供及／或已遺失，而閣下欲就名下之股份接納要約，則仍應填妥及簽署接納表格，並連同一封聲明閣下已遺失或未能即時提供一或多份有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件，以標註「**GC Construction Holdings Limited－要約**」字樣的信封一併送交登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)其後應儘快送交登記處。倘閣下已遺失有關閣下股份之股票，則亦應致函登記處索取彌償保證書，按其上指示填妥及簽署後送交登記處。要約人應有絕對酌情權決定是否接納任何其股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件未能即時提供及／或已遺失之股份。
- (ii) 倘閣下已交回任何股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲就名下之股份接納要約，則仍應填妥及簽署接納表格，並連同閣下簽署之過戶收據以標註「**GC Construction Holdings Limited－要約**」字樣的信封一併送交登記處。此舉將被視為不可撤回地授權要約人及／或華富建業證券及／或彼等各自之代理，以代表閣下在相關股票發行時自本公司或登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交登記處，並授權及指示登記處按照要約之條款及條件持有相關股票，猶如該／該等股票已連同接納表格一併送交登記處。

- (iii) 要約接納須待登記處在不遲於截止日期下午四時正(或經執行人員同意後要約人可能釐定及公告之有關較後日期及/或時間)接獲已填妥及簽署之接納表格,且登記處之記錄顯示已收訖接納表格及本段項下所規定之相關文件,並符合下列各項,方會被視為有效:
- (a) 連同有關閣下擬接納要約所涉及股份數目之相關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證),倘該/該等股票並非以閣下名義登記,則連同其他可確立閣下成為相關股份登記持有人權利之文件;或
 - (b) 來自登記獨立股東或其遺產代理人(惟最多僅為登記持股量,且僅以有關接納涉及根據本(iii)段另一分段並無計及之股份為限);或
 - (c) 經登記處或聯交所核證。
- (iv) 倘接納表格由登記獨立股東以外之人士簽立,則必須出示令登記處信納之適當授權文件憑證。
- (v) 賣方從價印花稅按股份市值或要約人就有關接納要約應付代價(以較高者為準)之0.1%稅率計算,並將於接納要約時從應付相關獨立股東之款項中扣除。要約人將作出安排以代表接納之獨立股東支付賣方從價印花稅,並根據香港法例第117章印花稅條例繳納有關接納要約及要約股份過戶之買方從價印花稅。
- (vi) 概不就接獲任何接納表格及/或股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)發出收據。
- (vii) 登記處寶德隆證券登記有限公司地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

2. 接納期及修訂

- (i) 除非要約先前已根據收購守則並經執行人員同意予以修訂或延長，否則接納表格必須按照其上印列的指示在不遲於截止日期下午四時正送達登記處，且要約將於截止日期結束。
- (ii) 要約人與本公司將不遲於截止日期下午七時正前於聯交所及本公司網站上聯合刊發公告，載明要約之結果，以及要約有否獲延期、修訂或已屆滿。
- (iii) 倘要約人決定將要約延期，要約人將就要約之任何延期刊發公告，該公告將列明下一個截止日期或要約將繼續可供接納直至另行通知之聲明。如屬後者，於要約截止前須向尚未接納相關要約之獨立股東發出至少十四(14)日之書面通知。
- (iv) 倘要約人修訂要約之條款，則所有獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將有權按經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約將於經修訂要約文件日期後至少十四(14)日期間繼續可供接納。
- (v) 倘截止日期延長，則除文義另有所指外，凡本綜合文件及接納表格內對截止日期之提述將被視為對要約據此延期之其後截止日期之提述。

3. 公告

- (i) 根據收購守則規則19之規定，於截止日期下午六時正(或執行人員可能於特殊情況下允許之較後日期及/或時間)之前，要約人須知會執行人員及聯交所有關其對要約之修訂、延期或屆滿之決定。要約人須在截止日期下午七時正前根據上市規則之規定刊發公告，列明要約是否已延期或修訂。有關公告須列明下列事項：
 - (a) 已接獲接納要約之股份及股份權利總數；
 - (b) 要約人及其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示之股份及股份權利總數；

- (c) 要約人及其一致行動人士於要約期收購或同意收購之股份及股份權利總數；及
 - (d) 要約人及其任何一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(任何已轉借或出售之借入股份除外)之詳情；及
 - (e) 該等數目佔本公司相關類別已發行股本之百分比及本公司投票權之百分比。
- (ii) 於計算接納所佔之股份總數時，僅包括登記處於截止日期下午四時正(即接納要約之最後日期及時間)前接獲之完整並妥為交回之有效接納。
 - (iii) 按收購守則之規定，所有有關要約之公告必須根據收購守則及上市規則之規定作出。
 - (iv) 根據收購守則及上市規則之規定，任何有關要約之公告(執行人員及聯交所已就此確認並無進一步意見)將登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.chankiu.hk)。

4. 撤回權利

獨立股東一旦提呈接納要約，則不可撤銷及不可撤回，惟下文所列之情況除外。

倘要約人無法遵守上文「3.公佈」一段所載之規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求按執行人員接納之條款授出撤回權利予提呈接納要約之獨立股東，直至符合收購守則規則19所載之規定為止。

在該情況下，倘獨立股東撤回接納，要約人應儘快惟無論如何於撤回接納後不遲於7個營業日內將連同接納表格遞交之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)以平郵方式交回相關獨立股東。

5. 要約之交收

倘股份之隨附接納表格及股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）為有效、已填妥且屬完備，且登記處已在不遲於截止日期下午四時正接獲上述文件，則會儘快惟無論如何須於接獲相關文件日期後之不遲於七(7)個營業日（定義見收購守則）內，將一張金額相等於每名接納之獨立股東就其根據要約所交回股份之應收款項（減去彼應付之賣方從價印花稅）之支票，以平郵方式寄發予接納之獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔，令致登記處根據收購守則確認有關接納屬完成及有效。

任何接納要約之獨立股東根據要約有權收取之代價將按照本綜合文件（包括本附錄一）及隨附接納表格所載之要約條款由要約人悉數支付（除有關賣方從價印花稅之款項外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他要約人可能或聲稱享有針對該獨立股東之類似權利。

如在相關支票開立日期起計六個月內支票未獲提兌，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

6. 海外股東

由於向並非香港居民之人士提出要約可能受到彼等身居相關司法權區之法律所影響，因此身為香港以外司法權區公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並在必要時就要約尋求專業意見。有意接納要約之海外股東，須自行承擔責任，就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續，並支付該等海外股東就於該等司法權區接納要約應付之任何轉讓或其他稅項）。

要約人、Gan先生及其任何一致行動的人士、本公司、華富建業證券、旭倫企業、領智、登記處或其各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人、顧問及聯繫人，以及任何其他參與要約的人士，均有權就該人士可能須繳納的任何稅項獲得該人士的全額賠償及免除責任。

海外股東接受要約之行為，將被視為該等海外股東向要約人作出聲明及保證，確認已遵守適用之當地法律及規定。如有疑問，海外股東應諮詢其專業顧問。

7. 稅務建議

獨立股東如就接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等本身之專業顧問。要約人、Gan先生、其任何一致行動人士、本公司、賣方、華富建業證券、旭倫企業、領智、登記處及(視情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、顧問、代理或聯繫人士或參與要約之任何其他人士概不會就任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

8. 一般事項

- (i) 獨立股東送交或接收或發出之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件及／或彌償保證及／或任何其他性質文件，將由獨立股東以平郵方式送回或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、Gan先生、其任何一致行動人士、本公司、賣方、華富建業證券、旭倫企業、領智、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、顧問、代理或聯繫人士或參與要約之任何其他人士概不就任何損失或因此可能產生之任何其他責任承擔任何責任。
- (ii) 任何人士接受要約，即視為構成該人士向要約人及華富建業證券作出保證，表明要約項下提呈的股份乃由該獨立股東出售或提呈，而不附帶一切產權負擔及連同其所附帶之所有權利及福利，包括收取於作出要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。
- (iii) 任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所示之股份數目為該代名人為接納要約之有關實益擁有人持有之股份總數。
- (iv) 隨附接納表格所載之條文構成要約條款之一部分。

- (v) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出要約之人士寄發本綜合文件及／或隨附接納表格或其中任何一份文件，將不會導致要約在任何方面失效。
- (vi) 要約及所有接納將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (vii) 妥為簽立接納表格將構成對要約人及／或華富建業金融及／或其任何一方可能指示之一名或多名人士之不可撤回授權，代表接納要約之人士填妥及簽立任何文件，並採取可能屬必要或權宜之任何其他行動，以使要約人或其可能指示之人士可獲得有關人士就接納要約所涉及之股份。
- (viii) 要約乃根據收購守則提出。
- (ix) 凡本綜合文件及接納表格對要約之提述包括任何有關延期及／或修訂。
- (x) 本綜合文件及隨附接納表格如有歧義，概以英文本為準。
- (xi) 於作出決定時，獨立股東須視乎其自身對要約人、本集團及要約條款(包括涉及之裨益及風險)作出之審查而定。本綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦意見)連同接納表格不應詮釋為要約人、本公司、華富建業證券、旭倫企業、領智、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、顧問、代理或聯繫人士或參與要約之任何其他人士所提出之任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢其自身之專業顧問以尋求專業意見。

9. 代名人登記

為確保所有獨立股東得到公平對待，在實際可行之情況下，以代名人身份代表一名以上實益擁有人持有股份登記獨立股東應分開處理有關實益擁有人之股權。名下投資乃登記於代名人名下之股份實益擁有人務必向其代名人提供有關其要約意願之指示。

1. 本集團之財務概要

以下載列本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個財政年度各年之經審核財務資料概要，乃摘錄自本公司截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度之年報：

	截至3月31日止年度		
	2023年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元
收益	541,648	585,170	530,657
服務成本	(476,127)	(543,327)	(528,535)
毛利	65,521	41,843	2,122
其他收入及收益	18,743	102	83
行政開支	(20,605)	(20,733)	(22,519)
上市開支	(6,951)	–	–
貿易應收款項及合約資產之減值虧損	(439)	(625)	(33,573)
財務收入	1,006	2,287	899
財務成本	(540)	(114)	(254)
除所得稅前溢利／(虧損)	56,735	22,760	(53,242)
所得稅開支	(7,407)	(3,691)	(229)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)及 全面收益／(開支)總額	49,328	19,069	(53,471)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) 基本及攤薄(以每股港仙列示)	5.7	1.9	(5.3)

資產及負債

	於3月31日		
	2023年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元
非流動資產	3,441	4,819	2,724
流動資產	354,886	379,769	318,336
非流動負債	(320)	(686)	(201)
流動負債	(51,257)	(58,083)	(48,511)
流動資產淨值	303,629	321,686	269,825
資產淨值	306,750	325,819	272,348

本公司於截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度內概無派付或建議派付股息。因此，截至2023年、2024年及2025年3月31日止各年度之每股股息均不適用。

本集團的會計政策並無任何足以導致截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年的綜合財務報表數字在重大程度上不可比較的變動。

本集團截至2025年3月31日止年度之綜合財務報表，由奧柏國際會計師事務所進行審核。本集團截至2023年及2024年3月31日止兩個年度之綜合財務報表，均由羅兵咸永道會計師事務所進行審核。本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度之綜合財務報表，均未載有任何與持續經營相關之保留意見、修訂意見、強調事項或重大不確定因素。

除上述披露事項外，截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年，本公司綜合財務業績概無任何重大收入或支出項目。

除要約外，本公司於2025年3月31日後概無發生其他重大事件。

2. 本集團綜合財務資料

本公司須於本綜合文件中載列或提述最近期刊載之經審核賬目所示之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同重大會計政策及有關刊發經審核賬目之附註，該等附註對理解上述財務資料具有重大相關性。

本集團截至2025年3月31日止年度之經審核綜合財務報表（「**2025年度財務報表**」）載於本公司截至2025年3月31日止年度之2025年年報（「**2025年年報**」）第120至203頁。該報告已於2025年7月23日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0723/2025072300399_c.pdf

本集團截至2024年3月31日止年度之經審核綜合財務報表（「**2024年度財務報表**」）載於本公司截至2024年3月31日止年度之2024年年報（「**2024年年報**」）第120至199頁。該報告已於2024年7月25日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500803_c.pdf

本集團截至2023年3月31日止年度之經審核綜合財務報表（「**2023年度財務報表**」）載於本公司截至2023年3月31日止年度之2023年年報（「**2023年年報**」）第117至195頁。該報告已於2023年7月27日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700256_c.pdf

2025年度財務報表、2024年度財務報表及2023年度財務報表（惟不包括其分別所載於2025年年報、2024年年報或2023年年報之任何其他部分）均透過引用方式納入本綜合文件，並構成本綜合文件之一部分。

3. 債務聲明

於2025年8月31日營業結束時(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的負債情況如下：

租賃負債

於2025年3月31日，本集團確認租賃負債約0.1百萬港元。

銀行借款

於2025年8月31日營業結束時(即本綜合文件付印前就本負債聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的未償還計息銀行透支總額約為3.4百萬港元，由本公司提供公司擔保。

除上述事項及本集團內公司間負債及日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於2025年8月31日營業結束時，本集團並無任何未償還按揭、押記、債權證、貸款資本、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券(不論已發行及未償還或已授權或以其他方式設立但未發行)、擔保、租賃負債或承諾或重大或然負債。

4. 重大變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2025年3月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動。

1. 責任聲明

要約人唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關賣方及本集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認就彼所深知，本綜合文件所表達之意見(董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致令本綜合文件所載之任何陳述有所誤導。

2. 本公司之權益及證券披露

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士合共持有728,880,000股股份，佔本公司已發行股本總額約72.89%。

除上述者外，要約人、Gan先生及與任何一方一致行動人士概無於任何股份、認股權證、購股權、衍生工具或其他可轉換為股份之認購權之證券中擁有任何其他權益。

於最後實際可行日期，除728,880,000股股份(即銷售股份)外，要約人、Gan先生及與彼等任何人士一致行動的人士概無於本公司相關證券(定義見收購守則規則22附註4)中擁有任何權益。

3. 買賣本公司證券

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (i) 要約人、Gan先生及／或與其任何一方一致行動的人士(包括賣方)均未收到任何股東作出的不可撤銷承諾，承諾接受或拒絕要約，亦未收到任何股東作出的不可撤銷承諾，承諾不會出售或轉讓(或促使他人作出相同行為)或以其他方式處置(或允許發生任何此類行為)其所持股份的任何權益；
- (ii) 除銷售股份外，要約人、Gan先生及／或與其任何一方一致行動人士(包括賣方)概不持有、控制或對任何股份、可轉換證券、認股權證、期權、衍生工具或其他可轉換或可交換為股份或本公司其他類別股權權益之證券所附帶之任何投票權或權利擁有控制權或指示權；
- (iii) 除買賣協議外，要約人、Gan先生及／或與其任何一方一致行動人士(包括賣方)於有關期間內及截至最後實際可行日期止，概無就本公司任何股份或任何期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券或其他衍生工具進行任何有價值之交易；
- (iv) 要約人、Gan先生及／或與彼等任何一方一致行動人士(包括賣方)就本公司證券所訂立之衍生工具(及有關該衍生工具之任何協議或安排)均已悉數結清；

- (v) 並無任何其他協議、安排或諒解，規定根據要約或銷售股份所收購的任何證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士；
- (vi) 除買賣協議外，概無涉及要約人股份或股份之任何安排（不論以期權、彌償或其他方式），該等安排須符合收購守則規則22附註8所述之規定，且可能對要約構成重大影響；
- (vii) 要約人、Gan先生及／或與彼等任何一方一致行動人士概無訂立任何協議或安排，而該協議或安排涉及要約人可能或不可能援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況；
- (viii) 要約人、Gan先生及／或與其任何一方一致行動人士（包括賣方）均未借入或出借本公司任何相關證券（定義參照收購守則第22條附註4）；
- (ix) 除要約人根據買賣協議向賣方支付的代價及根據本票應計的利息外，就買賣協議項下銷售股份之買賣而言，要約人、甘先生或任何與彼等一致行動人士，並無向賣方、其最終實益擁有人或任何與彼等一致行動人士支付或將支付任何其他形式之代價、補償或利益；
- (x) 除買賣協議及承兌票據項下應計利息外，要約人、Gan先生及／或與其任何一方一致行動人士（不包括賣方）與賣方、其最終實益擁有人及／或與其任何一方一致行動人士之間，並無任何諒解、安排、協議或特別交易（定義參照收購守則規則25）；
- (xi) 要約人及Gan先生或其任何一致行動人士（包括賣方）一方，與任何董事、近期董事、股東或近期股東一方之間，並無訂立任何協議、安排或諒解（包括任何補償安排），該等協議、安排或諒解與要約有關或依賴於要約；
- (xii) 並無向任何董事給予或將會給予任何利益（適用法例規定的法定補償除外），作為其因要約而離職或其他原因的補償；及
- (xiii) 除買賣協議外，(i)任何股東（包括賣方、其最終實益擁有人及／或與其任何一方一致行動人士）與與(ii)(a)要約人、Gan先生及／或與其任何一方一致行動人士，或(ii)(b)本公司、其附屬公司或相聯公司之間，並無任何理解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

4. 專家資格及同意書

本綜合文件內載明或提述其函件、意見或建議之專家之名稱及資格：

名稱	資格
華富建業證券	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
旭倫企業	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，華富建業證券及旭倫企業均已給予且未撤回其書面同意，同意刊發本綜合文件，並同意於文件中以現有形式及內容載入其函件、意見或建議及提述其名稱、標誌及／或其資格。

5. 其他事項

於最後實際可行日期，

- (i) 要約人之一致行動人士集團成員為要約人、Gan先生及賣方。
- (ii) 要約人為一間於英屬處女群島之有限公司，由Gan先生全資實益擁有。要約人登記地址為Portcullis Chambers, 4th Floor Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (iii) 要約人通訊地址為National Road 3, Prey Pring Thbong 1 Village, Sangkat Choam Chao 2, Khan Porsenchey, Phnom Penh, Cambodia。要約人之香港通訊地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈12樓A室。
- (iv) 華富建業證券之主要營業地址為香港干諾道中111號永安中心5樓及24樓(2401及2412室)。
- (v) 旭倫企業之主要營業地址為香港金鐘道89號力寶中心第2座32樓3203室。
- (vi) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

6. 展示文件

下列文件之副本由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止登載於(i)證監會網站(www.sfc.hk)及(ii)本公司網站(www.chankiu.hk)：

- (a) 要約人組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 華富建業證券函件，其全文載於本綜合文件；
- (c) 本附錄三「4.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (d) 買賣協議。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人、Gan先生及其任何一致行動人士(不包括賣方)之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(要約人唯一董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致令本綜合文件所載之任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司每股面值0.01港元的法定及已發行股本如下：

法定：	港元
10,000,000,000股股份	<u>100,000,000</u>
已發行：	
1,000,000,000股股份	<u>10,000,000</u>

於最後實際可行日期，除已發行之1,000,000,000股股份外，本公司並無擁有其他類別證券、尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換或可兌換為股份之證券。

所有已發行股份在各方面均享有同等地位，特別是股息、投票權及資本回報方面。

自2025年3月31日(即本集團最新經審核財務報表編製日期)以來，本公司並無發行任何股份。

已發行股份於聯交所上市。本公司概無證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 市價

下表載列股份於(1)有關期間各曆月最後一個營業日，(2)最後交易日，及(3)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	每股收市價 (港元)
2025年3月31日	0.495
2025年4月30日	0.470
2025年5月30日	0.395
2025年6月30日	0.325
2025年7月31日	0.300
2025年8月29日	0.510
2025年9月22日(最後交易日)	0.335
2025年9月30日	0.335
2025年10月31日	0.465
2025年11月4日(最後實際可行日期)	0.470

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為2025年10月3日的每股0.750港元及2025年7月11日的每股0.300港元。

4. 權益披露

本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯公司中的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何其相聯法團(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或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部要求已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有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載之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；或(iv)根據收購守則須披露的權益及淡倉如下：

董事	權益性質	持有股份數目	權益概約 百分比
陸志聰醫生，太平紳士(附註1)	實益擁有人	670,000	0.067%

附註：

1. 於最後實際可行日期，獨立非執行董事陸志聰醫生，*太平紳士*於本公司670,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約0.067%，低於上市規則第3.13條所指本公司全部已發行股本的1%。

主要股東權益披露

於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司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分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內，或須另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉：

名稱	身份／權益性質 (附註1)	持有股份數目	持股概約 百分比
Jumbo Flags Capital Limited (附註2)	實益擁有人	728,880,000	72.89%
Gan先生(附註2)	受控制法團權益	728,880,000	72.89%

附註：

1. 所有申報權益均屬好倉。此乃基於於最後實際可行日期已發行股份總數1,000,000,000股計算。
2. 要約人Jumbo Flags Capital Limited由Gan先生全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，Gan先生被視為或當作於要約人持有的股份中擁有權益。

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊內，或須另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

5. 額外權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，除獨立非執行董事陸志聰醫生，*太平紳士*於670,000股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本總額約0.067%）外，概無董事於股份或涉及任何股份之任何認股權證、期權、可換股證券或衍生工具擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。

- (b) 於最後實際可行日期，除獨立非執行董事陸志聰醫生，*太平紳士*於670,000股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總額約0.067%)外，概無董事持有任何本公司之實益股權，致使其有權接納或拒絕要約。就其於本公司持股而言，陸志聰醫生，*太平紳士*無意接納要約。
- (c) 於相關期間及於最後實際可行日期，本公司附屬公司或本公司或本公司附屬公司之退休金基金或因收購守則「一致行動」定義第(5)類別而假定為與本公司一致行動或因收購守則「聯繫人」定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之任何人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制或買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值。
- (d) 於要約期間及直至最後實際可行日期，除買賣協議之外，概無任何人士與本公司或因收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而假定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士，訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，亦概無該類人士擁有、控制或買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值。
- (e) 於要約期間及直至最後實際可行日期，概無股份或涉及股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，乃由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理，亦概無該類人士買賣任何股份或涉及股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值。
- (f) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具或有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (g) 於相關期間，除賣方根據買賣協議出售銷售股份外，本公司或任何董事概無買賣任何股份或涉及有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值。
- (h) 概無以(i)(a)要約人、Gan先生、賣方及／或其任何一致行動人士，或(i)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司為一方；及(ii)任何股東為另一方之間訂立之任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則第25條)。

6. 影響及關於董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無或將無向任何董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職補償或其他與要約有關之補償；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士訂有任何以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之協議或安排；
- (c) 除買賣協議外，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司及其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

8. 重大合約

於緊接要約期開始日期前兩年內及截至最後實際可行日期（包括該日），本集團成員公司概無訂立任何重大合約（不包括本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）。

9. 專家資格及同意書

本綜合文件內載明或提述其函件、意見或建議之專家之名稱及資格：

名稱	資格
領智	根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，領智已給予且未撤回其書面同意，同意刊發本綜合文件，並同意於文件中以現有形式及內容載入其函件、意見或建議及提述其名稱、標誌及／或其資格。

於最後實際可行日期，領智並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無權利（不論是否具法律強制執行力）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無於自2025年3月31日（即本公司最新刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起已由或向本集團任何成員公司作出、收購或出售或租賃，或擬由或向本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

10. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或關聯公司訂立任何現有或擬訂立之服務合約，而該等合約(i)（包括持續性及定期合約）乃於要約期開始日期前六個月內訂立或修訂；或(ii)屬通知期為12個月或以上之持續性合約；或(iii)屬固定期合約且剩餘合約期超過12個月（不論通知期長短）；或(iv)僱主不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止。

董事	開始日期	屆滿日期	服務年期	根據服務合約	根據服務合約
				應付薪酬	應付可變薪酬 ／袍金（例如 利潤提成）
陳橋森先生	2022年9月13日（於開始日期起初步任期3年）	2028年9月12日	3年（初步任期屆滿及其後每段3年期屆滿後自動重續及延長3年）	每年2,760,000 港元	779,000港元 （酌情花紅）
陳永平先生	同上	2028年9月12日	同上	每年846,000 港元	330,000港元 （酌情花紅）
陳翠盈小姐	2024年2月5日（於開始日期起初步任期3年）	2027年2月4日	同上	每年540,800 港元	63,200港元 （酌情花紅）

11. 其他事項

- (a) 本公司登記辦事處為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman KY1-1106, Cayman Islands。
- (b) 本公司根據公司條例第16部登記之香港主要營業地點為香港九龍長沙灣道833號1期9樓909室。
- (c) 本公司之公司秘書為余子敖先生，彼為特許公司治理公會獲選會士及香港公司治理公會會員。
- (d) 本公司股份過戶登記總處為Appleby Global Services (Cayman) Limited，地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman KY1-1106, Cayman Islands。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (f) 於最後實際可行日期，董事會包括執行董事陳橋森先生、陳永平先生及陳翠盈小姐，以及獨立非執行董事黃虹博士、于志榮先生、盧其釗博士及陸志聰醫生，*太平紳士*。
- (g) 領智之登記辦事處為香港中環干諾道中111號永安中心11樓1108室。
- (h) 本綜合文件之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

12. 展示文件

下列文件之副本由本綜合文件日期起直至截止日期（包括該日）止登載於(i)證監會網站(www.sfc.hk)及(ii)本公司網站(www.chankiu.hk)：

- (a) 本公司第二份經修訂及重訂的組織章程大綱及細則；
- (b) 2025年年報、2024年年報及2023年年報；
- (c) 董事會函件，其全文載於本綜合文件；

- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件；
- (e) 獨立財務顧問之意見函件，其全文載於本綜合文件；
- (f) 本附錄「9. 專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；
- (g) 本附錄「10. 董事服務合約」一節所述的服務合約；及
- (h) 本綜合文件及隨附接納表格。