

此乃要件 請即處理

閣下如對要約的任何方面、本綜合文件的內容及／或隨附接納表格或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已出售或轉讓所有名下之德合集團控股有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港中央結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本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的任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成要約條款及條件之一部分。

Grand Junction Intelligence Co., Limited

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

德合集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：368)

有關八方金融有限公司及結好證券有限公司

代表

GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED

提出強制性無條件現金要約

以收購德合集團控股有限公司全部已發行股份

(GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED 及

其一致行動人士

已擁有及／或同意將予收購者除外)之

綜合要約及回應文件

要約人的財務顧問



要約人的聯席要約代理



獨立董事委員會的獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)要約主要條款的聯席要約代理函件載於本綜合文件第7至17頁。董事會函件載於本綜合文件第18至25頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第26至27頁，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第28至56頁，當中載有其就要約及其達成推薦意見所考慮主要因素而向獨立董事委員會提供的推薦意見。

要約的接納程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。接納表格須不遲於二零二六年十月十五日(星期四)下午四時正(或要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定以及要約人及本公司可能聯合宣佈的較後時間及／或日期)送達過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

本綜合文件由要約人及本公司聯合刊發。本綜合文件將於要約可供接納期間刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.superland-group.com)。

二零二六年九月二十四日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
重要通知.....	iv
釋義.....	1
聯席要約代理函件.....	7
董事會函件.....	18
獨立董事委員會函件.....	26
獨立財務顧問函件.....	28
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團的一般資料.....	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料.....	IV-1
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質，可能出現變動。倘時間表有任何變動，將於適當時候另行發表公告。本綜合文件及隨附接納表格所載的所有時間及日期提述，均指香港時間及日期。

事件	日期及時間
本綜合文件及隨附接納表格寄發日期 以及要約開始日期(附註1)	二零二六年九月二十四日(星期四)
要約開始可供接納(附註1)	二零二六年九月二十四日(星期四)
於截止日期接納要約最後日期 及時間(附註2、3及5)	二零二六年十月十五日(星期四) 下午四時正之前
截止日期(附註3及5)	二零二六年十月十五日(星期四)
於聯交所網站登載要約結果的公告 (附註3及5)	不遲於二零二六年十月十五日 (星期四)下午七時正
要約項下所接獲的有效接納寄發匯款 的最後日期(附註4及5)	二零二六年十月二十七日(星期二)

附註：

1. 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，要約(於所有方面均為無條件)乃於二零二六年九月二十四日(星期四)(即本綜合文件寄發日期)及自該日起可供接納，並於該日及自該日起直至截止日期下午四時正可予接納。除本綜合文件附錄一內「4.撤回權利」一段所載情況外，要約一經接納則不可撤銷及不能撤回。
2. 在中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等股份的股份實益擁有人，應留意根據香港結算一般規則及香港結算運作程序規則向中央結算系統作出指示的時間規定(載於本綜合文件附錄一)。
3. 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件日期登載當日後至少21日內可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，接納要約之最後日期及時間將為二零二六年十月十五日(星期四)下午四時正。根據收購守則，要約人有權將要約延期至其根據收購守則可能釐定(或根據收購守則經執行人員同意)的日期。要約人及本公司將於截止日期下午七時正前聯合刊發公告，說明要約是否已獲延長、修訂或屆滿。倘要約人修訂或延長要約，所有獨立股東(無論彼等是否已經接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂的要約。經修訂的要約須於經修訂要約文件日期後至少14日內保持可供接納且不得早於截止日期前截止。

預期時間表

4. 就根據要約呈交的股份應付現金代價(經扣除要約獲接納的要約股份的賣方從價印花稅後)的股款將以平郵方式寄發予接納股東，郵誤風險概由其自行承擔。有關款項將在可行情況下盡快支付，惟根據收購守則於任何情況下不遲於過戶登記處接獲致使接納完整及有效所需的所有相關文件之日後七(7)個營業日寄發。
5. 倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」或出現香港政府公佈的「極端情況」：
 - (a) 於接納要約的最後日期及／或根據要約就有效接納而寄發應付股款的最後日期，於中午十二時正前任何本地時間生效，但於中午十二時正或之後取消，則該等日期(視情況而定)將仍為同一營業日下午四時正，而寄發股款的最後日期將仍為同一營業日；或
 - (b) 於接納要約的最後日期及／或根據要約就有效接納而寄發應付股款的最後日期，於中午十二時正或之後任何本地時間生效，則該等日期(視情況而定)將重訂為中午十二時正及／或之後任何時間並無該等警告生效的下一個營業日下午四時正，而寄發股款的最後日期將為中午十二時正及／或之後並無該等警告生效的下一個營業日，或執行人員可能根據收購守則批准的有關其他日期。

除上文所述者外，倘接納要約的最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於可行情況下盡快以聯合公告方式知會獨立股東有關預期時間表的任何更改。

重要通知

致海外股東的通知

向登記地址位於香港以外司法權區的人士提呈要約，可能受相關司法權區的法律或法規所禁止或影響。

屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東應自行了解及遵守任何適用法律及監管規定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負責自行全面遵守相關司法權區與接納要約有關之法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要的手續、法律及／或監管規定，以及支付該等海外股東於該等司法權區就接納要約應繳的任何發行、轉讓、註銷或其他稅項及徵費。

要約人、龐衛濤先生及其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)、本公司、八方金融、結好、獨立財務顧問、過戶登記處、本公司的公司秘書或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約的任何其他人士有權就可能須支付的任何稅項或徵費獲海外股東悉數彌償並毋須負上任何責任。進一步詳情請見本綜合文件「聯席要約代理函件」內「海外股東」及附錄一內「海外股東」各段。

有關前瞻性陳述的注意事項

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的字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。本綜合文件所載的前瞻性陳述僅於最後可行日期作出。除根據適用法律或法規(包括但不限於上市規則及／或收購守則)的規定外，要約人及本公司概不承擔更正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見的責任。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議，(i)要約人向銷售股東收購440,000,000股銷售股份；及(ii)STFV向銷售股東收購160,000,000股銷售股份，並已於完成日期完成
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統互聯網系統」	指	中央結算系統提供的網上服務，參與者據此可(其中)透過互聯網操作其戶口、作出指示及進行查詢
「「結算通」電話系統」	指	中央結算系統提供的電話服務，參與者據此可(其中)透過按鍵式電話作出指示及進行查詢
「截止日期」	指	二零二六年十月十五日，即要約截止日期，為本綜合文件日期後最少21日(或倘延期，則為要約人根據收購守則釐定並經執行人員同意而釐定及公佈之要約任何後續截止日期)
「本公司」	指	德合集團控股有限公司，一家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：368)
「完成」	指	完成收購事項，於完成日期落實
「完成日期」	指	完成落實日期(即二零二六年八月三日)

釋 義

「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則就要約聯合向獨立股東發出的本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)要約的詳情(隨附接納表格)及由獨立董事委員會及獨立財務顧問分別發出的意見函件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項的購買價，合共225,000,000港元(即每股股份0.375港元)
「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
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權、優先認購權、第三方權利或權益、其他任何種類之產權負擔或抵押權益、或具有類似效力之其他類型優先安排(包括但不限於產業轉讓或保留安排)，包括與上述任何事項有關的任何協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事當時之任何代表
「接納表格」	指	本綜合文件隨附就要約而言的接納及轉讓表格
「香港結算一般規則」	指	規管香港結算服務使用的條款及條件(經不時修訂、補充及／或另有修改)及(倘文義允許)包括香港結算運作程序規則
「結好」	指	結好證券有限公司，一間獲證監會發牌根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、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)受規管活動之法團，為聯席要約代理之一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「Grown Long X」	指	Grown Long X Technologies Co., Ltd，要約人的唯一股東
「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
「香港中央結算(代理人)有限公司」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港結算運作程序規則」	指	不時生效的香港結算運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政或其他規定
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體兩名非執行董事(即呂迪祈先生及何雅凌女士)及全體三名獨立非執行董事(即葉杰洲先生、羅洪偉先生，CPA及何嘉恩博士)組成的董事會獨立董事委員會，已告成立以就有關要約(尤其是要約是否屬公平合理)及接納要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	格理昂資本有限公司，一間獲證監會發牌根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	要約人及其任何一致行動人士(包括STFV)以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的各方
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士
「聯合公告」	指	要約人及本公司根據收購守則規則3.5聯合刊發日期為二零二六年八月四日之公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約

釋 義

「聯席要約代理」	指	結好及八方金融，即為及代表要約人提出要約的代理
「最後交易日」	指	二零二六年七月二十七日，即股份於聯合公告刊發前的最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二六年九月二十一日，即本綜合文件刊印前確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「吳先生」	指	吳志超先生，本公司執行董事、董事會主席、行政總裁以及銷售股東的唯一法定及實益擁有人及唯一董事
「龐衛濤先生」	指	龐衛濤先生，Grown Long X的唯一股東及唯一董事。龐衛濤先生為要約人的唯一最終實益擁有人
「龐亞濤先生」	指	龐亞濤先生，要約人的唯一董事
「Li女士」	指	Li Jiamin女士，STFV的唯一法定及實益擁有人以及STFV的唯一董事
「八方金融」	指	八方金融有限公司，一間獲證監會發牌根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為要約人就要約的財務顧問及聯席要約代理之一
「要約」	指	由聯席要約代理為及代表要約人提出的強制性無條件現金要約，以根據收購守則規則26.1收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士(包括STFV)已擁有及／或同意將予收購者除外)
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，自二零二六年八月四日(即聯合公告日期)起至截止日期止之期間
「要約價」	指	以現金提出要約的每股要約股份0.375港元的價格

釋 義

「要約股份」	指	全部已發行股份(要約人及其一致行動人士(包括STFV)已擁有及／或同意將予收購者除外)
「要約人」	指	Grand Junction Intelligence Co., Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由龐衛濤先生最終實益全資擁有。緊隨完成後及於最後可行日期，要約人持有已發行股份總數的55.00%
「海外股東」	指	本公司股東名冊內所示地址位於香港境外的獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，即接收要約項下接納表格的代理
「有關期間」	指	自二零二六年二月四日(即緊接要約期開始(即二零二六年八月四日)前六個月之日)起至最後可行日期(包括該日)止之期間
「買賣協議」	指	要約人及STFV(作為買方)與銷售股東(作為賣方)就買賣銷售股份訂立日期為二零二六年七月二十七日的買賣協議
「銷售股份」	指	根據買賣協議之條款及條件向要約人出售的440,000,000股股份及向STFV出售的160,000,000股股份，佔於最後可行日期本公司全部已發行股本的75.00%

釋 義

「銷售股東」或 「Space Plus」	指	Space Plus Investment Company Limited (前稱「Fate Investment Company Limited」)，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由吳先生合法及實益全資擁有，並於緊接完成前持有已發行股份總數的75.00%。緊隨完成後及於最後可行日期，銷售股東不再持有且並無持有任何已發行股份
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「公眾持股量嚴重不足」	指	具有上市規則第13.32F條賦予該詞的涵義
「STFV」	指	STF Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由Li女士合法及實益全資擁有。緊隨完成後及於最後可行日期，STFV持有已發行股份總數的20.00%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

敬啟者：

八方金融有限公司及結好證券有限公司
代表
GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED
提出強制性無條件現金要約
以收購德合集團控股有限公司全部已發行股份
(**GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED** 及
其一致行動人士
已擁有及／或同意將予收購者除外)

緒言

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約。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。

誠如聯合公告所披露，於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，要約人及STFV(作為買方)與銷售股東(作為賣方)訂立買賣協議，以總代價225,000,000港元(相當於代價每股股份0.375港元)自銷售股東收購合共600,000,000股股份，包括(i)要約人收購440,000,000股股份(相當於最後可行日期 貴公司已發行股本總額的55.00%)及(ii)STFV收購160,000,000股股份(相當於最後可行日期 貴公司已發行股本總額的20.00%)。完成已於完成日期(即二零二六年八月三日)落實。緊隨完成後，銷售股東不再為股東。

緊接完成前，要約人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(包括STFV)概無對任何股份或其他 貴公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)具有擁有權、控制權或指示權。緊隨完成後及於最後可行日期，要約人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(包括STFV)合共於600,000,000股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行股本總額的75%。於最後可行日期，除上述者外，要約人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(包括STFV)概無於任何其他股份中擁有權益。

根據收購守則規則26.1，要約人須就要約人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(包括STFV)尚未擁有或同意將予收購之全部已發行股份提出要約。

聯席要約代理函件

本函件構成本綜合文件的一部分，載有(其中包括)要約之主要條款、有關要約人之資料及要約人對 貴集團的意向。有關要約的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。亦謹此敦請 閣下垂注本綜合文件所載致股東之「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」。

於決定是否接納要約前，獨立股東務請審慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」、隨附接納表格及構成本綜合文件一部分的各附錄所載資料，且如有疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

要約

要約的主要條款

聯席要約代理為及代表要約人根據收購守則的規定按以下基準提出要約：

要約

每股要約股份..... 現金0.375港元

要約項下要約價每股要約股份0.375港元，相當於要約人及STFV(與要約人一致行動的人士)就買賣協議項下合共600,000,000股銷售股份所支付的每股銷售股份價格。

要約在所有方面為無條件，且不會以接獲最低數目的股份的接納或任何其他條件為條件。根據收購守則，要約向全體股東(要約人及其任何一致行動人士(包括STFV)除外)提呈。

要約人確認要約價為最終定價並將不會提高。

貴公司確認，於最後可行日期，(i) 貴公司並無任何已宣派惟未派付股息；且(ii)不擬於要約截止日期之前(包括要約截止之日)宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。倘於最後可行日期後，貴公司就要約股份作出或派付任何股息或其他分派，要約人將調減要約價，調減金額相等於獨立股東根據收購守則規則26.3註釋3及規則23.1註釋11應收該股息或其他分派之總額。要約在各方面均為無條件。

股東及潛在投資者應注意，在作出本聲明後，要約人將不得調高要約價，且要約人並不保留調高要約價之權利。

接納程序及要約之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

價值比較

要約價每股要約股份0.375港元較：

- (a) 在最後可行日期於聯交所所報收市價每股股份3.445港元折讓約89.11%；
- (b) 在最後交易日(即二零二六年七月二十七日)於聯交所所報收市價每股股份1.800港元折讓約79.17%；
- (c) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約1.950港元折讓約80.77%；
- (d) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約1.932港元折讓約80.59%；
- (e) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約2.288港元折讓約83.61%；
- (f) 於二零二五年十二月三十一日的每股股份經審核綜合資產淨值約0.286港元溢價約31.12%，按於二零二五年十二月三十一日(貴集團最近期經審核財務業績編製日期)貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約228,949,000港元及於最後可行日期已發行800,000,000股股份計算；及
- (g) 於二零二六年六月三十日的每股股份未經審核綜合資產淨值約0.299港元溢價約25.42%，按於二零二六年六月三十日(貴集團最近期末經審核財務業績編製日期)貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約238,824,000港元及於最後可行日期已發行800,000,000股股份計算。

最高及最低股份價格

於有關期間，股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二六年三月二十三日、二零二六年三月二十四日、二零二六年三月二十五日及二零二六年三月二十六日之每股0.475港元，而股份於聯交所所報之最高收市價為二零二六年八月十一日之每股6.3港元。

要約的總代價

於最後可行日期，貴公司已發行800,000,000股股份。按要約價每股要約股份0.375港元計算，貴公司已發行股本總額價值為300,000,000港元。

除要約人及其一致行動人士合共持有的600,000,000股股份(包括要約人持有的440,000,000股股份及STFV持有的160,000,000股股份)外，假設直至要約截止時貴公司已發行股本總額並無變動，要約將涉及合共200,000,000股股份(相當於最後可行日期貴公司已發行股本總額25.00%)，而按要約價每股要約股份0.375港元計算，要約人於要約項下應付最高現金代價為75,000,000港元。

於最後可行日期，貴公司擁有800,000,000股已發行股份，且貴公司概無任何其他流通在外之股份或可轉換或交換為股份之期權、認股權證、衍生工具或其他證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無就發行該等可轉換或交換為股份之期權、衍生工具、認股權證或其他有關證券訂立任何協議。

要約乃提呈予獨立股東。根據要約收購之要約股份須為繳足股款，免於所有產權負擔且連同所有附帶權利和利益(包括有關於作出要約日期(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派或作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利)。

確認財務資源

要約人就要約獲悉數接納應付之最高現金金額為75,000,000港元(假設由最後可行日期起直至要約截止貴公司已發行股本並無任何變動)。

要約人擬以自身財務資源悉數撥付就要約應付最高付款義務。

八方金融(即要約人有關要約的財務顧問)信納要約人現時及將會獲得足夠財務資源履行要約獲悉數接納時的應付代價。

要約截止

根據收購守則規則15.1，截止日期將為本綜合文件日期後第21日當日或之後。

接納要約的影響

任何獨立股東接納要約將被視為構成該人士作出的一項保證，其根據要約出售之所有股份已繳足股款，不附帶任何產權負擔且附帶於任何時間應計及附帶之所有權利和利益(包括但不限於收取於作出要約日期(即寄發本綜合文件當日)或之後所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利)。

要約在所有方面均為無條件，且不會以接獲最低數目的要約股份的接納為條件。接納要約不得撤回且不能撤回，惟收購守則允許的情況則除外，有關詳情載於本綜合文件附錄一「4.撤回權利」一段。

付款

根據收購守則規則20.1，就接納要約的現金付款將盡快支付，惟在任何情況下於接獲已正式填妥的要約有效接納日期起不遲於七(7)個營業日(定義見收購守則)支付。根據收購守則規則30.2註釋1，要約人(或其代理)或其代表必須收妥有關接納的所有權憑證的相關文件，致使每項有關要約的接納完整及有效。

不足一港仙的金額將不予支付，應付予接納要約的股東的代價金額將向上約整至最接近的港仙。

香港印花稅

於香港，就接納要約所產生的賣方從價印花稅將須由相關獨立股東按(i)要約股份的市值；或(ii)要約人就有關接納要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%支付，其將自要約人應付接納要約的獨立股東的現金金額中扣除。

要約人將代表接納要約的獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納要約及轉讓相關要約股份支付買方從價印花稅。

海外股東

要約人擬向所有獨立股東提呈要約。由於向並非居住香港人士作出要約或會受其居住之有關司法權區之法律所影響，身為香港以外司法權區之公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。欲接納要約之海外股東須全權自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區之法律及規例(包括獲取任何可能需要之政府、交易所限制或其他同意、遵守其他必要手續及繳付該等司法權區之任何轉讓或其他稅項)。

有關海外股東接納要約將被視為構成有關海外股東向要約人聲明及保證已遵守適用當地法律及規定。海外股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

根據 貴公司股東名冊，於最後可行日期，概無海外股東。

稅務建議

獨立股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。要約人、其最終實益擁有人、其任何一致行動人士、 貴公司、銷售股東、八方金融、結好、獨立財務顧問、過戶登記處及(視乎情況而定)其各自最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理人或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或義務承擔責任。

有關 貴集團的資料

貴公司為一間於二零一九年七月十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自二零二零年七月十七日起在聯交所上市。 貴集團主要從事為香港住宅及商業物業提供裝修服務以及維修及保養服務。

有關 貴集團的進一步資料載於本綜合文件所載「董事會函件」內「有關本集團的資料」一段。有關 貴集團的財務資料載於本綜合文件附錄二。

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為投資控股公司的有限公司。於最後可行日期，要約人由Grown Long X(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)直接全資擁有，而Grown Long X則由龐衛濤先生直接全資擁有。要約人的唯一董事為龐衛濤先生的兄弟龐亞濤先生。

龐衛濤先生為要約人的唯一最終實益擁有人。龐衛濤先生於企業管理及私募股權投資方面擁有逾10年經驗。龐衛濤先生目前為Grand Junction Semiconductor Pte. Ltd.的控股股東，該公司為總部位於新加坡、在中國設有研發中心及製造設施的國際半導體解決方案供應商。龐衛濤先生亦為成都天府智華科技有限公司的主要股東，該公司為領先的全棧物理AI代理供應商，提供涵蓋演算法至硬件的解決方案，服務領域包括自動駕駛、機器人及低空經濟等。龐亞濤先生及龐衛濤先生均無 貴集團主要業務的直接經驗。然而，誠如「董事會組成之建議變動」一段所披露，其中一名現任執行董事或高級管理層將負責管理 貴集團主要業務的營運。

龐衛濤先生及龐亞濤先生均對 貴公司的業務前景持樂觀態度，並認為收購事項可實現長期增長及回報，並旨在透過戰略投資把握 貴集團的新發展機遇，推動協同增長，實現其資本與 貴集團核心業務的相互價值創造。

完成前，要約人、其最終實益擁有人及其唯一董事均為獨立第三方。

緊接完成前，要約人、其最終實益擁有人、其唯一董事及其任何一方的一致行動人士概無持有任何股份。緊隨完成後及於最後可行日期，除(i)要約人持有的440,000,000股銷售股份；及(ii)STFV持有的160,000,000股銷售股份外，要約人、其最終實益擁有人、其唯一董事及其任何一方的一致行動人士概無持有 貴公司的任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

有關STFV的資料

STFV為一間於二零二零年十一月十七日在英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司。於最後可行日期，STFV由Li女士合法及實益全資擁有。

自二零二零年起，Li女士透過STFV主要在香港上市公司股權及基金投資方面擁有逾5年經驗。緊接完成前，Li女士並無持有股份的任何直接或間接權益。Li女士於 貴公司的目前主要業務方面並無相關經驗。

Li女士對 貴公司的業務前景持樂觀態度，並認為收購事項可使其投資組合多元化，實現長期增長及回報。

除作為涉及要約人及STFV(由Li女士合法實益全資擁有)收購銷售股份之收購事項下與要約人一致行動的人士外，Li女士與要約人及／或其最終實益擁有人並無任何關係。

要約人對 貴集團的意向

要約截止後，要約人的意向為 貴集團將長期繼續營運現有主營業務。要約人無意於要約截止後對 貴集團現有營運及業務作出任何重大變動，亦不會重新部署或出售 貴集團任何資產(包括固定資產)，惟於日常業務過程中進行者除外。

然而，要約截止後，要約人將對 貴集團的現有主要營運及業務以及財務狀況進行詳盡審查，以為 貴集團長期業務發展制定業務計劃及策略，並將為 貴集團發掘其他商機。視乎審查結果而定，倘出現合適投資或業務機會，要約人或會考慮 貴集團是否適宜進行任何資產及／或業務收購或出售，以促進其增長。 貴集團的任何資產或業務收購或出售(如有)將遵照上市規則進行。

於最後可行日期，尚未物色到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而訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。於最後可行日期，要約人並無意向、諒解、磋商或安排縮減、終止或出售 貴集團任何現有業務。

董事會組成之建議變動

於最後可行日期，董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。全體現任董事擬不早於上市規則及收購守則所允許之日期(即於截止日期刊發截止公告後)辭任董事會，惟一名現任執行董事將留任董事會或 貴集團一名現任高級管理層成員將獲委任加入董事會(視情況而定)則除外。上述執行董事及現任管理層在管理 貴集團現有業務營運方面擁有豐富經驗。

要約人擬不早於上市規則及收購守則所允許之日期，或要約人認為適當之較後日期提名新任董事加入董事會。於最後可行日期，要約人尚未物色到任何合適人選委任為董事會董事。

於最後可行日期，要約人尚未就(i)將提名之新任董事；及(ii)董事會之最終組成達成任何最終決定。董事會成員的任何變動均將遵照收購守則、上市規則及貴公司組織章程細則進行，並將根據上市規則在適當時候就此另行刊發公告。除上文所載要約人對貴集團的意向外，要約人無意對貴集團僱員的僱傭作出重大變動。

公眾持股量及維持 貴公司上市地位

要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

聯交所表示：

(a) 倘於要約截止時，聯交所相信：

(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 不存在或可能不存在有序市場；

則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣；及

(b) 倘於要約截止時，貴公司出現公眾持股量嚴重不足，則：

(i) 聯交所將會為股份的股份名稱加上指定標記；及

(ii) 倘貴公司自公眾持股量嚴重不足開始起連續18個月期間內未能重新遵守上市規則第13.32B條，聯交所將撤銷股份上市地位。

要約人擬維持貴公司於聯交所上市。要約人的董事以及將獲委任加入董事會的新任董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾，倘於要約截止時，貴公司未能遵守上市規則第13.32B條的規定，將會採取適當步驟，以在可能情況下盡早確保貴公司遵守第13.32B條的規定。

聯席要約代理函件

根據上市規則第13.33條，倘於要約截止時公眾人士持有 貴公司已發行股本少於25%， 貴公司將向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守上市規則第13.32B條。 貴公司將採取適當措施確保於要約截止後盡快恢復公眾持股量。要約人可能採取的步驟包括但不限於向獨立第三方或於市場上配售或出售其從要約中收購的足夠數量的已接納股份。 貴公司將於適當時候就恢復公眾持股量另行刊發公告。

要約人不擬行使任何權力以強制收購於截止日期後要約項下流通在外及未被收購的任何要約股份。

要約接納及交收

敬請 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及交收程序之進一步詳情。

一般資料

本綜合文件乃遵照香港法例、收購守則及上市規則而編製，惟假如根據香港以外司法權區之相關法律編製本綜合文件，所披露的資料可能會有所不同。

為確保全體獨立股東獲平等待遇，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有股份的獨立股東務請在切實可行情況下分開處理各實益擁有人的持股。為讓其投資以代名人義登記的股份實益擁有人接納要約，彼等務必就彼等有關要約之意向向其代名人作出指示。

所有文件及匯款將以平郵方式寄予獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按獨立股東於 貴公司股東名冊上顯示的相關地址寄發，如屬聯名持有人，則寄予在上述 貴公司股東名冊內排名首位之獨立股東。要約人及其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)、銷售股東、 貴公司、八方金融、結好、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人(如適用)或參與要約之任何其他人士概不就該等文件及匯款在郵遞過程中遺失或延誤或因此而產生的任何其他責任負責。

聯席要約代理函件

其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附之接納表格(構成本綜合文件一部分)所載有關要約之其他資料。此外，決定是否接納要約之前，亦請閣下垂注本綜合文件內「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會之意見函件。

倘閣下對本身之稅務或財務狀況有疑問及對要約有任何疑問，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。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
八方金融有限公司
董事總經理 董事
馮智明 阮芷嫻

謹啟

為及代表
結好證券有限公司
董事
吳翰綬

謹啟

二零二六年九月二十四日

Superland Group Holdings Limited
德合集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：368)

執行董事：

吳志超先生(主席兼行政總裁)

趙海燕女士

非執行董事：

呂迪祈先生

何雅凌女士

獨立非執行董事：

葉杰洲先生

羅洪偉先生，CPA

何嘉恩博士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港總部及主要營業地點：

香港

九龍灣

宏開道8號

其士商業中心18樓

敬啟者：

八方金融有限公司及結好證券有限公司
代表

GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED

提出強制性無條件現金要約

以收購德合集團控股有限公司全部已發行股份

(**GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED** 及

其一致行動人士

已擁有及／或同意將予收購者除外)

緒言

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

董事會函件

誠如聯合公告所披露，於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，要約人及STFV(作為買方)與銷售股東(作為賣方)訂立買賣協議，以總代價225,000,000港元(相當於代價每股股份0.375港元)自銷售股東收購合共600,000,000股股份，包括(i)要約人收購440,000,000股股份(相當於最後可行日期本公司已發行股本總額的55.00%)及(ii)STFV收購160,000,000股股份(相當於最後可行日期本公司已發行股本總額的20.00%)。完成已於完成日期(即二零二六年八月三日)落實。緊隨完成後，銷售股東不再為股東。

緊接完成前，要約人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(包括STFV)概無對任何股份或其他本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)具有擁有權、控制權或指示權。緊隨完成後及於最後可行日期，要約人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(包括STFV)合共於600,000,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總額的75%。於最後可行日期，除上述者外，要約人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(包括STFV)概無於任何其他股份中擁有權益。

根據收購守則規則26.1，要約人須就要約人、其最終實益擁有人及其一致行動人士(包括STFV)尚未擁有或同意將予收購之全部已發行股份提出要約。要約條款載於本綜合文件及接納表格。

本綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約人、其最終實益擁有人及其一致行動人士(包括STFV)及要約之進一步資料；(ii)董事會函件，當中載有(其中包括)要約之詳情；(iii)聯席要約代理函件，當中載有(其中包括)要約之詳情；(iv)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約向獨立股東提供之推薦建議；及(v)獨立財務顧問函件，當中載有其就要約條款及是否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

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及規則2.8，由並無於要約擁有直接或間接權益之全體兩名非執行董事(即呂迪祈先生及何雅凌女士)及全體三名獨立非執行董事(即葉杰洲先生、羅洪偉先生，CPA及何嘉恩博士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約及應否接納要約向獨立股東提供意見。

董事會函件

根據收購守則規則2.1，經獨立董事委員會批准後，格理昂資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約(尤其是要約是否公平合理及應否接納要約)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本綜合文件載有獨立財務顧問意見及獨立董事委員會之推薦建議。獨立財務顧問之委任已獲獨立董事委員會批准。

獨立董事委員會致獨立股東之函件全文以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文載於本綜合文件內。

強烈建議閣下在就要約採取任何行動前，閱讀致獨立股東之「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

要約

要約的主要條款

誠如本綜合文件「聯席要約代理函件」所披露，八方金融及結好為及代表要約人根據收購守則的規定按以下基準提出要約：

每股要約股份之要約價 現金0.375港元

要約項下要約價每股要約股份0.375港元，相當於要約人及STFV(與要約人一致行動的人士)就買賣協議項下合共600,000,000股銷售股份所支付的每股銷售股份價格。

要約在各方面為無條件，且不會以接獲接納最低股份數目或任何其他條件為條件。

根據收購守則，要約乃提呈予全體獨立股東。根據要約收購之要約股份須為繳足股款，免於所有產權負擔且連同所有附帶權利和利益(包括有關於作出要約日期(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派或作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利)。

於最後可行日期，本公司擁有800,000,000股已發行股份，且本公司概無任何其他流通在外之股份或可轉換或交換為股份之期權、認股權證、衍生工具或其他證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無就發行該等可轉換或交換為股份之期權、衍生工具、認股權證或其他有關證券訂立任何協議。

董事會函件

本公司確認，於最後可行日期，(i)本公司並無任何已宣派惟未派付股息；且(ii)不擬於要約結束日期之前(包括要約結束之日)宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。倘於最後可行日期後，本公司就要約股份作出或派付任何股息或其他分派，要約人將調減要約價，調減金額相等於獨立股東根據收購守則規則26.3註釋3及規則23.1註釋11應收該股息或其他分派之總額。

有關要約之進一步詳情

有關要約之進一步詳情(其中包括要約價值、提呈予海外股東、接納要約之影響、印花稅資料、稅務、條款及條件、接納及交收程序以及接納期)，請參閱本綜合文件「聯席要約代理函件」及「附錄一——接納要約的其他條款及程序」以及隨附接納表格。

有關本集團的資料

本公司為一間於二零一九年七月十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自二零二零年七月十七日起在聯交所上市。本集團主要從事為香港住宅及商業物業提供裝修服務以及維修及保養服務。

有關本集團的財務及一般資料載於本綜合文件附錄二及三。

本公司的股權架構

於最後可行日期，本公司之法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股普通股，已發行股份為800,000,000股。本公司並無任何流通在外的期權、認股權證或衍生工具或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

董 事 會 函 件

本公司(i)於緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後可行日期之股權架構如下：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後可行日期及 提出要約前	
	股份數目	佔已發行 股份概約 百分比	股份數目	佔已發行 股份概約 百分比
要約人及其一致行動人士				
— 要約人(附註1)	—	—	440,000,000	55.00
— STFV (附註2)	—	—	160,000,000	20.00
銷售股東				
— Space Plus (附註3)	600,000,000	75.00	—	—
公眾股東	200,000,000	25.00	200,000,000	25.00
總計	800,000,000	100.00	800,000,000	100.00

附註：

1. 要約人由龐衛濤先生最終實益全資擁有。
2. STFV為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由Li女士合法及實益全資擁有。STFV為與要約人一致行動的人士。
3. Space Plus為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由吳先生合法及實益全資擁有。吳先生為本公司執行董事、董事會主席兼行政總裁。
4. 除吳先生於緊接完成前透過Space Plus實益擁有600,000,000股股份外，緊接完成前及緊隨完成後以及於最後可行日期，概無董事持有本公司任何股份及其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

有關要約人的資料

謹請閣下垂注本綜合文件所載「聯席要約代理函件」內「有關要約人的資料」一節。

要約人對本集團的意向

謹請閣下垂注本綜合文件所載「聯席要約代理函件」內「要約人對貴集團的意向」一節。

董事會欣然知悉要約人已披露其對本集團的意向。董事會願意與要約人合作，以維護本公司及其股東的整體最佳利益。

董事會組成之建議變動

謹請閣下垂注本綜合文件所載「聯席要約代理函件」內「董事會組成之建議變動」一節。

於最後可行日期，董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。全體現任董事擬不早於上市規則及收購守則所允許之日期（即於截止日期刊發截止公告後）辭任董事會，惟一名現任執行董事將留任董事會或本集團一名現任高級管理層成員將獲委任加入董事會（視情況而定）則除外。上述執行董事及現任管理層在管理本集團現有業務營運方面擁有豐富經驗。要約人擬不早於上市規則及收購守則所允許之日期，或要約人認為適當之較後日期提名新任董事加入董事會。於最後可行日期，要約人尚未物色到任何合適人選委任為董事會董事。

於最後可行日期，要約人尚未就(i)將提名之新任董事；及(ii)董事會之最終組成達成任何最終決定。董事會成員的任何變動均將遵照收購守則、上市規則及本公司組織章程細則進行，並將根據上市規則在適當時候就此另行刊發公告。除上文所載要約人對本集團的意向外，要約人無意對本集團僱員的僱傭作出重大變動。

董事會的任何變動均將遵照收購守則、上市規則及本公司組織章程細則進行。本公司將在適當時候就此另行刊發公告。

公眾持股量及維持本公司上市地位

誠如本綜合文件所載「聯席要約代理函件」內「公眾持股量及維持貴公司上市地位」一段所披露，董事會知悉，要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

聯交所表示：

(a) 倘於要約截止時，聯交所相信：

(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 不存在或可能不存在有序市場；

則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣；及

(b) 倘於要約截止時，本公司出現公眾持股量嚴重不足，則：

(i) 聯交所將會為股份的股份名稱加上指定標記；及

(ii) 倘本公司自公眾持股量嚴重不足開始起連續18個月期間內未能重新遵守上市規則第13.32B條，聯交所將撤銷股份上市地位。

董事會知悉，(i)要約人擬維持本公司於聯交所上市；及(ii)要約人的董事以及將獲委任加入董事會的新任董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾，倘於要約截止時，本公司未能遵守上市規則第13.32B條的規定，將會採取適當步驟，以在可能情況下盡早確保本公司遵守第13.32B條的規定。

推薦建議

獨立董事委員會成員概無於要約中擁有權益或涉及其中。

謹請閣下垂注(i)本綜合文件第26至27頁所載「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約是否公平合理及應否接納要約致獨立股東之推薦建議；及(ii)本綜合文件第28至56頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有其就要約致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及其於達致意見時所考慮的主要因素。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注綜合文件各附錄所載之其他資料。有關要約條款及接納程序之進一步詳情載於綜合文件附錄一「接納要約的其他條款及程序」及隨附接納表格。

閣下在考慮應就要約採取何種行動時，應考慮本身之稅務狀況(如有)，倘有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
德合集團控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
吳志超

二零二六年九月二十四日

Superland Group Holdings Limited
德合集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：368)

敬啟者：

八方金融有限公司及結好證券有限公司
代表

GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED

提出強制性無條件現金要約

以收購德合集團控股有限公司全部已發行股份

(**GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED** 及

其一致行動人士

已擁有及／或同意將予收購者除外)

緒言

吾等提述本公司及要約人聯合刊發日期為二零二六年九月二十四日之綜合文件，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，以就要約及是否接納要約為獨立股東提供推薦建議。

經吾等批准後，格理昂資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約(尤其是要約是否公平合理及應否接納要約)向吾等及獨立股東作出推薦建議。其意見詳情以及達致意見及推薦建議時所考慮的主要因素載於本綜合文件「獨立財務顧問函件」內。

吾等亦謹請閣下垂注本綜合文件所載「聯席要約代理函件」、「董事會函件」及其他資料，包括有關要約條款及要約之接納及交收程序之本綜合文件各附錄及隨附接納表格。

推薦建議

經考慮要約條款、綜合文件所載資料以及獨立財務顧問提供的獨立意見及推薦建議後，吾等贊同獨立財務顧問的觀點，並認為要約就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。

謹此提醒獨立股東(尤其是擬接納要約者)於要約期間密切監察股份的市價及流通量，特別是因股份交投量淡薄，於公開市場上出售大批獨立股東持有的股份可能觸發股份價格暴跌。

建議獨立股東參閱綜合文件第28至56頁的「獨立財務顧問函件」全文。

儘管吾等提出推薦建議，獨立股東仍應仔細考慮要約的條款及條件以及綜合文件第7至17頁所載的「聯席要約代理函件」。此外，謹此提醒獨立股東，彼等出售或持有其股份投資之決定乃視乎其個別情況及投資目標而定。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

代表

德合集團控股有限公司
獨立董事委員會

非執行董事
呂迪祈先生

非執行董事
何雅凌女士

獨立非執行董事
葉杰洲先生

獨立非執行董事
羅洪偉先生，CPA

獨立非執行董事
何嘉恩博士

二零二六年九月二十四日

以下為獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文，
乃為納入本綜合文件而編製。



敬啟者：

八方金融有限公司及結好證券有限公司
代表

GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED

提出強制性無條件現金要約

以收購德合集團控股有限公司全部已發行股份

(GRAND JUNCTION INTELLIGENCE Co., LIMITED

及

其一致行動人士

已擁有及／或同意將予收購者除外)

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，要約詳情載於致獨立股東的日期為二零二六年九月二十四日的本綜合文件(「綜合文件」)的「董事會函件」，而本函件構成本綜合文件的一部分。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。

於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，要約人及STFV(作為買方)與銷售股東(作為賣方)訂立買賣協議，收購合共600,000,000股股份，包括(i)要約人收購440,000,000股股份(相當於最後可行日期 貴公司已發行股本總額的55.00%)；及(ii)STFV收購160,000,000股股份(相當於最後可行日期 貴公司已發行股本總額的20.00%)。銷售股份的總代價為225,000,000港元，相當於每股銷售股份0.375港元。

緊隨完成後及於最後可行日期，要約人、其最終實益擁有人及其一致行動人士合共持有600,000,000股股份(包括要約人持有的440,000,000股股份及STFV持有的160,000,000股股份)，合共相當於 貴公司已發行股本總額75.0%。根據收購守則規則26.1，要約人須提出強制性無條件現金要約，以收購 貴公司已發行股本中的全部股份(要約人及其一致行動人士(包括STFV)已擁有及／或同意將予收購的股份除外)。

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1及2.8，由全體兩名非執行董事(即呂迪祈先生及何雅凌女士)及全體三名獨立非執行董事(即葉杰洲先生、羅洪偉先生，CPA及何嘉恩博士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理向獨立股東提供意見，及就應否接納要約作出推薦建議。

吾等的獨立性

吾等(格理昂資本有限公司(「格理昂」))已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會提供意見，吾等於本函件所載之意見僅旨在協助獨立董事委員會根據收購守則規則2.1考慮要約。獨立董事委員會已批准委任格理昂為獨立財務顧問。吾等擔任獨立財務顧問乃就以下事項向獨立董事委員會提供建議：(i)就獨立股東而言，要約是否公平合理；及(ii)應否接納要約。

吾等獨立於 貴公司、要約人、STFV、銷售股東、其各自的最終實益擁有人或主要股東，以及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，且與彼等並無關聯。緊接吾等獲委任為獨立財務顧問前及截至獲委任當日止的過去兩年內，除就要約獲委任為獨立財務顧問外，格理昂與 貴集團、要約人或STFV之間並無其他委聘關係。除因獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而應向吾等支付的常規顧問費用外，並不存在任何安排，使吾等將從要約人、STFV及 貴公司或其各自的最終實益擁有人或主要股東或任何與上述任何一方一致行動或被視為一致行動的人士獲得任何其他費用或利益。因此，吾等被視為合資格就要約提供獨立意見。

吾等意見的基礎

就要約條款向獨立董事委員會及獨立股東提出意見及建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴公司、董事及／或 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供的資料、事實及陳述，以及向吾等表達的意見及觀點；(ii) 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(「**二零二五年年報**」)及截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(「**二零二四年年報**」)以及 貴公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績公告(「**二零二六年中期業績公告**」)；及(iii)吾等對相關公開資料的審閱。吾等假設向吾等提供或表達或載於本綜合文件內或所提述之所有資料、陳述、意見及聲明，於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並於截至最後可行日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。

倘綜合文件所載或提及的資料出現任何重大變動，貴公司將根據收購守則規則9.1盡快通知獨立股東。根據收購守則規則9.1，倘於最後可行日期後及整個要約期內，本函件所載或提及的資料出現任何重大變動以及吾等的意見出現任何變動(如有)，貴公司亦將盡快通知獨立股東。

吾等進一步假設，本綜合文件所載或引述之董事及管理層的所有信念、意見及意向均經過適當及審慎查詢後合理作出。吾等沒有理由懷疑董事及管理層所提供之資料及陳述的真實性、準確性及完整性，並已獲董事確認，本綜合文件所載或所提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且在截至最後可行日期的相關期間內，所有該等資料及陳述在所有重大方面均無誤導。

吾等認為，吾等已取得並審閱足夠的相關資料，足以就要約形成知情、專業觀點，且無理由相信 貴公司、董事、管理層或要約人遺漏、隱瞞或錯誤陳述任何重大資料。除本函件載明者外，吾等並未就 貴集團、要約人或其任何附屬公司、受控實體、合營企業或聯營公司的業務、財務狀況、事務或營運進行任何獨立核實或獨立調查，且吾等完全依賴相關各方所提供資料及陳述的準確性與完整性。

吾等確認，吾等已秉持完全公正與獨立的原則履行顧問職責。董事就本綜合文件所載資料的準確性及完整性共同及個別承擔全部責任，並確認其中所載的所有意見均經審慎周詳考慮後達致，且並無任何重大遺漏可能導致本綜合文件內任何陳述產生誤導。

吾等並未考慮亦不就獨立股東接納或不接納要約所產生的稅務及監管影響發表任何意見，乃由於該等影響完全取決於各獨立股東的個人情況，尤其建議非香港居民或須受海外稅務管轄的獨立股東以及因證券交易而須繳納香港稅款的獨立股東就其與要約相關的稅務狀況進行獨立評估。強烈建議股東如對其稅務或監管狀況有任何不確定之處或疑問，應諮詢其專業顧問。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東在考慮及評估要約時參考。除載入本綜合文件外，未經吾等事先明確書面同意，不得為任何其他目的引用、參照或複製本函件的任何部分。

所考慮的主要理由及因素

在就要約提出建議時，吾等已考慮以下主要理由及因素：

1. 要約的背景

於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，要約人及STFV(作為買方)與銷售股東(作為賣方)訂立買賣協議，收購合共600,000,000股股份，包括(i)要約人收購440,000,000股股份(相當於最後可行日期 貴公司已發行股本總額的55.00%)；及(ii)STFV收購160,000,000股股份(相當於最後可行日期 貴公司已發行股本總額的20.00%)。銷售股份的總代價為225,000,000港元，相當於每股銷售股份0.375港元。

2. 有關 貴公司及 貴集團的資料

貴公司為一間於二零一九年七月十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自二零二零年七月十七日起在聯交所上市。 貴集團主要從事為香港住宅及商業物業提供裝修服務以及維修及保養服務。

2.1 財務表現

以下概述 貴集團截至二零二三年十二月三十一日(「二零二三財政年度」)、二零二四年十二月三十一日(「二零二四財政年度」)及二零二五年十二月三十一日(「二零二五財政年度」)止三個年度的經審核財務表現，乃摘錄自二零二五年年報及二零二四年年報；截至二零二六年六月三十日止六個月(「二零二六年中期」)及截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年中期」)的未經審核財務表現，乃摘錄自二零二六年中期業績公告：

	二零二五 財政年度 (千港元)	二零二四 財政年度 (千港元)	二零二三 財政年度 (千港元)
收益	900,832	902,316	1,008,101
— 裝修服務	896,392	901,709	1,005,607
— 維修及保養服務	4,440	607	2,494
服務成本	(783,257)	(781,377)	(878,536)
毛利	117,575	120,939	129,565
貴公司股東應佔年內溢利及全面收益總額	22,273	18,884	22,168
貴公司擁有人應佔每股盈利—基本及攤薄(港仙)	2.78	2.36	2.77

二零二五財政年度與二零二四財政年度比較

貴集團於二零二五財政年度錄得總收益約900.8百萬港元，較二零二四財政年度約902.3百萬港元輕微減少約1.5百萬港元(或約0.2%)。收益分為裝修服務及維修及保養服務兩部分。裝修服務收益由二零二四財政年度的約901.7百萬港元減少至二零二五財政年度約896.4百萬港元，維修及保養服務收益則由二零二四財政年度的約0.6百萬港元增至二零二五財政年度的約4.4百萬港元。收益較去年同期輕微下跌乃主要由於香港建築及裝修市場競爭激烈，導致整體建築及裝修項目規模略為下調。誠如管理層所告知，本地裝修行業的投標競爭加劇，限制二零二五財政年度新中標裝修項目的規模。裝修收益的按年跌幅部分被維修及保養服務訂單的增加所抵銷，從而推高有關分部收益。

貴集團的服務成本由二零二四財政年度約781.4百萬港元增加約0.2%至二零二五財政年度約783.3百萬港元。毛利由二零二四財

政年度約120.9百萬港元減少約2.8%至二零二五財政年度約117.6百萬港元，毛利率則由二零二四財政年度的約13.4%下降至二零二五財政年度約13.1%。誠如管理層所告知，毛利及毛利率下降乃主要由於兩個因素：(i)香港裝修、翻新及維護項目的激烈投標競爭壓縮新獲批合約的投標利潤率；及(ii)二零二五財政年度的現場勞工及材料營運成本溫和上漲。投標定價收窄與直接營運成本上升的雙重壓力拖低二零二五財政年度確認的已完成工程所產生的毛利水平。

貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額由二零二四財政年度約18.9百萬港元增加約17.9%至二零二五財政年度約22.3百萬港元，而貴公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利則由二零二四財政年度約2.36港仙上升至二零二五財政年度約2.78港仙。淨溢利增長乃主要由於多項相互抵銷的正面因素緩解毛利的輕微下降，該等因素包括(i)貴集團於二零二五財政年度實施間接成本精簡措施，從而降低年度行政開支；(ii)貴集團加強客戶信貸審查流程，從而降低為逾期貿易應收款項及合約資產計提的減值撥備；以及(iii)貴集團於二零二五財政年度錄得較高的其他經營收益，主要源自貴集團持有的保險合約投資的退保價值淨變動。

二零二四財政年度與二零二三財政年度比較

貴集團於二零二四財政年度錄得總收益約902.3百萬港元，較二零二三財政年度約1,008.1百萬港元減少約105.8百萬港元，按年下跌約10.5%。整體收益萎縮源於香港裝修工程市場需求疲軟。誠如管理層所述，本地私營地產發展商在二零二四財政年度全年批出新標書的進展放緩，導致可供確認收益的已完工及經認證工程數目減少。於有關年度，核心裝修業務及小型維修保養業務的營業額均有所下降。

貴集團於二零二四財政年度的服務成本約為781.4百萬港元，較二零二三財政年度約878.5百萬港元減少約97.2百萬港元，跌幅約為11.1%。毛利由二零二三財政年度的約129.6百萬港元降至二零二四財政年度約120.9百萬港元，按年下降約6.7%。毛利率則由二零二三財政年度的約12.9%上升至二零二四財政年度約13.4%。毛利率上升源於貴集團項目組合變動。誠如管理層所告知，貴集團於二零二四財政年度選擇爭取利潤率較高的投標機會，其中較大比例的

高溢利項目於該財政年度完工並確認收益。直接成本總額因整體項目規模縮小而減少，惟轉向更能獲利的合約推高全年毛利率。

貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額由二零二三財政年度約22.2百萬港元下降至二零二四財政年度約18.9百萬港元，按年下跌約14.8%。貴公司擁有人應佔每股基本盈利及攤薄盈利由二零二三年財政年度約2.77港仙降至二零二四年財政年度約2.36港仙，純利率則由二零二三財政年度約2.2%降至二零二四財政年度約2.1%。盈利下降乃以下幾項相互抵銷因素共同作用的結果：(i)年度項目收益萎縮，毛利隨之減少；(ii)由於貴集團維持較高的借款水平以資助進行中項目的營運資金需求，財務成本總額由二零二三財政年度的約31.4百萬港元上升至二零二四財政年度的約35.4百萬港元；(iii)行政開支的成本控制及應收款項減值撥備減少部分抵銷負面因素，惟正面影響仍不足以完全抵銷毛利下滑及融資費用增加所帶來的壓力。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收益	439,790	450,905
— 裝修服務	420,044	448,267
— 維修及保養服務	19,746	2,638
服務成本	(389,123)	(399,529)
毛利	50,667	51,376
貴公司股東應佔溢利	9,875	4,239
每股盈利 — 基本及攤薄 (港仙)	1.23	0.53

二零二六年中期與二零二五年中期比較

貴集團於二零二六年中期錄得總收益約439.8百萬港元，較二零二五年中期約450.9百萬港元減少約11.1百萬港元(或約2.5%)。收益劃分為裝修服務以及維修及保養服務。裝修服務收益由二零二五年中期約448.3百萬港元減少至二零二六年中期約420.0百萬港元，而維修及保養服務收益則由二零二五年中期約2.6百萬港元增加至二零二六年中期約19.7百萬港元。收益按年減少主要由於裝修項目確認的收益減少，惟部分被維修及保養服務訂單增加所抵銷。據管理層所述，中期期間獲授的大型室內裝修項目較少。

貴集團的服務成本由二零二五年中期約399.5百萬港元減少約2.6%至二零二六年中期約389.1百萬港元。毛利由二零二五年中期約51.4百萬港元減少約1.4%至二零二六年中期約50.7百萬港元。毛利率於二零二六年中期約為11.5%，而二零二五年中期則約為11.4%。收益組合轉向維修及保養服務抵銷了裝修合約的利潤率壓力。貴公司擁有人應佔溢利由二零二五年中期約4.2百萬港元增加約133.0%至二零二六年中期約9.9百萬港元，而貴公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利由二零二五年中期約0.53港仙上升至二零二六年中期約1.23港仙。純利增長主要歸因於二零二六年中期出售附屬公司的一次性收益約6.2百萬港元。

2.2 貴集團的財務狀況

以下概述 貴集團於二零二五年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況(摘錄自二零二五年年報及二零二四年年報)以及於二零二六年六月三十日的未經審核綜合財務狀況(摘錄自二零二六年中期業績公告)：

項目	於六月三十日		於十二月三十一日	
	二零二六年	二零二五年	二零二四年	二零二三年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(未經審核)			
非流動資產	122,641	124,237	127,709	94,457
流動資產	926,786	883,571	937,713	775,865
資產總值	1,049,427	1,007,808	1,065,422	870,322
非流動負債	5,667	8,184	17,962	213
流動負債	804,936	770,675	827,424	668,957
負債總額	810,603	778,859	845,386	669,170
資產淨值	238,824	228,949	220,036	201,152

如上所述，貴集團的非流動資產由二零二三年十二月三十一日約94.5百萬港元增加至二零二四年十二月三十一日約127.7百萬港元，增幅約為33.3百萬港元或約35.2%，乃主要由於 貴集團持有的保險合約投資、其他長期存款及使用權資產增加所致。貴集團的非流動資產其後減少約3.5百萬港元或約2.7%至二零二五年十二月三十一日約124.2百萬港元，乃主要由於租約屆滿導致的使用權資產減少以及相關餘額攤銷。

貴集團的流動資產由二零二三年十二月三十一日約775.9百萬港元增加約161.8百萬港元或約20.9%至二零二四年十二月三十一日約937.7百萬港元，乃主要由於正在進行的裝修項目所確認的合約資產增加以及其他營運按金增長所致。貴集團的流動資產其後減少約54.1百萬港元或約5.8%至二零二五年十二月三十一日約883.6百萬港元，乃主要由於貿易應收款項、合約資產以及已結算項目收回的現金及現金等價物減少所致，部分被其他應收款項及預付款項增加所抵銷。貿易應收款項減少乃由於：(i)已完成並經認證的裝修項目的客戶未付款項已全數收回；(ii)加強信貸收款程序，加速到期發票的現金回收；以及(iii)年度裝修收益輕微萎縮，限制年內產生的新信貸銷售額。合約資產減少乃由於年內就進行中的裝修項目開立進度款項發票，據此將合約資產重新分類為貿易應收款項，並隨後透過客戶付款予以清償。

貴集團的非流動資產由二零二五年十二月三十一日約124.2百萬港元減少約1.6百萬港元或約1.3%至二零二六年六月三十日約122.6百萬港元，主要由於使用權資產因租約屆滿及相關結餘攤銷而減少。貴集團的流動資產由二零二五年十二月三十一日約883.6百萬港元增加約43.2百萬港元或約4.9%至二零二六年六月三十日約926.8百萬港元，主要受中期期間裝修項目活動產生的合約資產增加所帶動，部分被已收現金導致貿易應收款項減少所抵銷，該綜合影響使貴集團面臨與項目相關應收款項有關的收款風險。

2.3 資產負債、合約資產及現金流量管理

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的計息借款總額約為438.0百萬港元，資產淨值約為201.2百萬港元，資產負債比率（(計息借款總額／淨資產總額)*100%）約為217.7%。於二零二四年十二月三十一日，貴集團的計息借款總額約為477.4百萬港元，資產淨值約為220.0百萬港元，資產負債比率約為217.0%。於二零二五年十二月三十一日，計息借款總額增至約501.9百萬港元，資產淨值增至約228.9百萬港元，資產負債比率上升至約219.2%。資產負債比率上升顯示貴集團的槓桿結構惡化，並潛藏財務風險。借款增加乃由於持續動用短期營運資金貸款，以支付裝修項目的勞工及材料款項所致。資產淨值增加完全源自二零二五財政年度的保留溢利，並無新股本注資以降低槓桿。借款增加導致每個報告期間產生固定的財務費用。於二零二六年六月三十日，計息借

款總額減少至約484.0百萬港元，資產淨值增加至約238.8百萬港元，該資產負債比率輕微下降至二零二六年六月三十日的約202.6%，主要歸因於合約資產增加約60.8百萬港元(其確認方法於下文討論)及因償還貸款導致計息借款減少約17.9百萬港元的綜合影響所致。

誠如管理層所告知，如下文「2.5業務展望」一節所述，貴集團所處的市場環境充滿挑戰，乃由於：(i)招標競爭加劇及勞工成本上升，導致獲授項目的利潤率下降；以及(ii)根據香港特別行政區政府差餉物業估價署發佈的《香港物業報告2026》，私人辦公室及住宅樓宇(即貴集團的主要市場)在二零二六年及二零二七年的預計完工單位數目／樓面面積將減少，可能增加貴集團獲取項目或維持手頭項目數量及規模的難度。

此外，值得一提的是，貴集團於二零二五年十二月三十一日的流動資產約為883.6百萬港元，主要包括合約資產約592.4百萬港元、貿易應收款項約128.7百萬港元、其他應收款項、按金及預付款項約110.0百萬港元及現金及現金等價物約44.7百萬港元。截至二零二五年十二月三十一日，計息借款總額約為501.9百萬港元，相當於當時現金及現金等價物結餘約11.2倍。於二零二六年六月三十日亦見類似組成，貴集團的流動資產約為926.8百萬港元，包括合約資產約653.2百萬港元、貿易應收款項約125.4百萬港元、其他應收款項、按金及預付款項約107.8百萬港元以及現金及現金等價物約33.0百萬港元。於二零二六年六月三十日，計息借款總額約為484.0百萬港元，相當於當時現金及現金等價物結餘約14.7倍，顯示貴集團及時償還借款的能力面臨較高風險。

儘管貴集團處於淨流動資產狀況，惟鑒於上文所述的嚴峻市場前景，經與管理層商討後，貴集團可能面臨貿易應收款項周轉天數延長以及合約資產調整風險。特別是，誠如管理層所告知，合約資產指(i)未開票收益，其中亦包括項目業主尚未核證的可變訂單；及(ii)應收保留金，該等款項將根據相關合約條款，於實際竣工、保修期屆滿或預先約定的期限屆滿時結算。該等合約資產可能會亦可能不會因項目業主的核證程序而予以折讓。

經與 貴集團董事討論，貴集團的收益確認涉及管理層就當前進行中項目的完工百分比所作的判斷。此外，在 貴集團的業務過程中，經常會出現變更訂單(即項目業主的設計或指示的任何變更)。貴集團將首先估計變更訂單的成本，並參考管理層對項目完工百分比及估計成本的判斷來確認相關收益，而該等收益將於項目完成時編製最終賬目時由項目業主核證。該過程耗時較長，有時項目業主可能不同意 貴集團建議的估計成本，導致對估計成本作出折讓或完全不予確認，從而影響過往年度或期間已確認的收益。鑑於上述方法，吾等認為 貴集團的收益確認可能涉及若干程度的管理層判斷，並須待項目業主核證，此可能導致後續年度調整。吾等亦注意到，貴集團的收益於二零二三財政年度至二零二五財政年度按年下降，並於二零二三財政年度至二零二五財政年度錄得約2.1%至約2.5%的微薄溢利率。鑑於 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的合約資產分別為約592.4百萬港元及約653.2百萬港元，與二零二五財政年度及二零二六年中期的純利分別約22.3百萬港元及約9.9百萬港元相比較為顯著，僅供說明，項目業主於最終賬目階段對二零二六年六月三十日的合約資產作出1%下調，將對 貴集團該財政年度產生約6.5百萬港元的負損益影響，從而對 貴集團的財務表現造成重大影響。

此外，吾等注意到，貴集團於二零二五財政年度的經營活動所得現金淨額約為14.1百萬港元，遠低於同期融資活動所用的現金淨額約25.8百萬港元，顯示 貴集團的現金流管理受壓。

經考慮上述因素，特別是(i)儘管 貴集團於二零二四財政年度及二零二五財政年度錄得純利及處於淨流動資產狀況，惟流動資產淨值的組成部分(即合約資產)在核證過程中可能面臨調整，且 貴集團的現金流狀況緊繃；及(ii)如「2.5業務展望」一節所述，近期市場形勢嚴峻，吾等認為，貴集團二零二五財政年度財務狀況面臨挑戰，槓桿比率上升、所產生經營現金減弱及流動資金緩衝減少。倘經營現金流持續下滑，貴集團償付流動負債可能面臨困難。尤其是，貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的計息借款總額分別約501.9百萬港元及約484.0百萬港元，相當於當時現金及現金等價物結餘約11.2倍及14.7倍，現金回收週期、財務成本或債務續期程序的任何輕微變動均會對 貴集團脆弱的現金流鏈造成重大風險。

2.4 股息

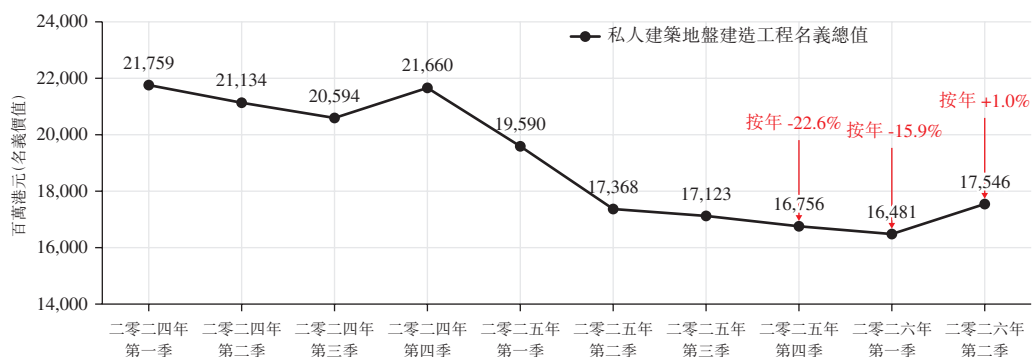
吾等注意到，貴公司股息的宣派及派付由董事會全權酌情決定。貴公司派付股息的能力取決於(其中包括) 貴集團的溢利、經營業績、現金流、財務狀況及資本需求、適用於 貴集團的合約限制、董事認為相關的其他因素，以及股東利益。

截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，董事會並未宣派中期或末期股息。董事會建議就截至二零二四年十二月三十一日止財政年度派付末期股息每股1.67港仙，獲股東批准並於其後派付。截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，並無建議派付中期或末期股息。

儘管 貴集團有可供分派的保留盈利，惟宣派股息由董事會全權酌情決定，故無法保證 貴公司將於未來期間宣派及派付任何股息。

2.5 業務展望

私人建築地盤建造工程名義總值
(二零二四年第一季至二零二六年第二季)



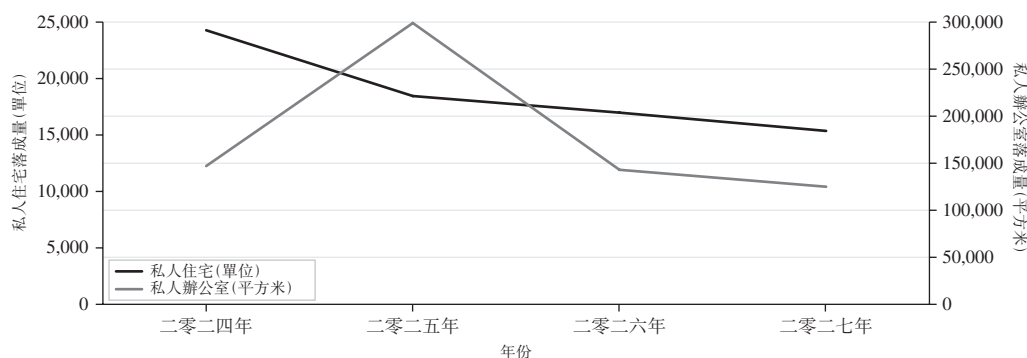
資料來源：香港特區政府政府統計處建造工程完成量按季統計調查

附註：二零二五年第四季及二零二六年第一季的數據為經修訂數據。二零二六年第二季的數據為暫定數據

季度	私人建築地盤 建造工程 名義總值 (百萬港元)	按年變動
二零二四年第一季	21,759	+20.7%
二零二四年第二季	21,134	-3.5%
二零二四年第三季	20,594	-7.6%
二零二四年第四季	21,660	-6.9%
二零二五年第一季	19,590	-10.0%
二零二五年第二季	17,368	-17.8%
二零二五年第三季	17,123	-16.9%
二零二五年第四季	16,756	-22.6%
二零二六年第一季	16,481	-15.9%
二零二六年第二季	17,546	+1.0%

根據香港政府政府統計處(「統計處」)的數據(資料來源：<https://www.censtatd.gov.hk/tc/EIndexbySubject.html?pcode=B1090002&scode=330>)，二零二五年第四季私人建築地盤建造工程名義總值按年下跌約22.6%。二零二六年第一季，私營建造工程完成量按年下跌約15.9%。相關數據持續多個季度下滑，反映私營建築需求持續萎縮。儘管二零二六年第二季的暫定數據錄得按年增率微幅上升約1.0%，但二零二六年上半年總完成量仍較二零二五年同期下降約7.9%，且二零二六年第二季私營建造工程完成量的絕對水平仍較二零二四年第二季下降約17.0%，顯示私營建築需求的復甦仍顯脆弱，該行業尚未擺脫長期低迷的局面。

私人住宅及私人辦公室落成量(二零二四年至二零二七年)



資料來源：差餉物業估價署《香港物業報告2026》

附註：二零二六年及二零二七年的數據為預測數據；住宅=單位、辦公室=樓面面積(平方米)

年份	私人住宅 落成量 (單位)	私人辦公室 落成量 (平方米)
二零二四年	24,276	147,000
二零二五年	18,450	299,000
二零二六年	16,980	143,000
二零二七年	15,360	125,000

根據香港政府差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)發表的《香港物業報告2026》(資料來源：https://www.rvd.gov.hk/doc/tc/hkpr26/HKPR2026_Fullbook_TC.pdf)，二零二五年私人住宅落成量降至18,450個單位，較二零二四年下跌24%。預計落成量將進一步減少至二零二六年的16,980個單位及二零二七年的15,360個單位。私人辦公室落成量由二零二四年約147,000平方米增加至二零二五年約299,000平方米，惟預計二零二六年將降至約143,000平方米，並於二零二七年進一步減少至約125,000平方米。新建私人住宅及辦公室供應結構性萎縮削弱裝修工程招標訂單的長期來源。

年份	熟練工人 缺口 (工人， 中位數)	工地工人 成本指數 (二零二三年 =100)
二零二六年	12,500	112
二零二七年	21,000	118
二零二八年	29,000	124
二零二九年	38,000	131
二零三零年	47,500	138

吾等亦審閱香港政府建造業議會(「建造業議會」)於二零二六年四月發表的人力資源研究報告(資料來源：<https://www.cic.hk/en/search?keyword=Manpower%20Forecast%20for%20Hong%20Kong%20Construction%20Industry%2C%20April%202026>)。建造業議會人力預測顯示，未來五年香港建造業將面臨勞工短缺，其中熟練技術人員的供應缺口在二零二六年將介乎10,000至15,000人，並將於二零三零年擴大至45,000至50,000人。為緩解人力短缺問題，政府的「建造業輸入勞工計劃」將輸入勞工配額總數上限維持於12,000人，惟自二零二三年起，勞工及工地工人工資成本持續上調。材料價格波動仍是業界的成本壓力點。勞工及材料投入成本持續上升壓縮所有裝修合約的利潤空間。

總括而言，貴集團於二零二五年十二月三十一日獲批的現有積壓裝修工程合共53.14億港元僅能提供短期收益的可見性。然而，鑑於香港物業市場當前疲軟及本地經濟環境整體轉弱，此等支持水平或未能持續。受多重結構性負面因素：(i)新建私人住屋供應結構性萎縮；(ii)市場招標量持續萎縮；(iii)招標競爭加劇、勞工及材料成本持續上行壓力；及(iv)客戶付款週期延長影響，整體行業前景面臨持續的下行壓力。貴集團未來的收益及盈利表現，將取決於中標量、獲授合約的最終毛利率，以及能否及時收回貿易應收款項及經核證合約資產。無法保證貴集團能在後續財政年度取得足夠的新裝修合約，以維持其目前的年度收益規模。收益與盈利的下行風險，以及隨之對貴集團現金流量鏈的影響，在中期內仍將十分顯著。

3. 有關要約人的資料及要約人對貴集團的意向

3.1 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為投資控股公司的有限公司。於最後可行日期，要約人由Grown Long X(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)直接全資擁有，而Grown Long X則由龐衛濤先生直接全資擁有。要約人的唯一董事為龐衛濤先生的兄弟龐亞濤先生。

龐衛濤先生為要約人的唯一最終實益擁有人。龐衛濤先生於企業管理及私募股權投資方面擁有逾10年經驗。龐衛濤先生目前為Grand Junction Semiconductor Pte. Ltd.的控股股東，該公司為總部位於新加坡、在中國設有研發中心及製造設施的國際半導體解決方案供應商。龐衛濤先生亦為成都天府智華科技有限公司的主要股東，該公司為領先的全棧物理AI代理供應商，提供涵蓋演算法至硬件的解決方案，服務領域包括自動駕駛、機器人及低空經濟等。龐亞濤先生及龐衛濤先生均無貴集團主要業務的直接經驗。然而，誠如「董事會組成之建議變動」一段所披露，其中一名現任執行董事或高級管理層將負責管理貴集團主要業務的營運。

龐衛濤先生及龐亞濤先生均對貴公司的業務前景持樂觀態度，並認為收購事項可實現長期增長及回報，並旨在透過戰略投資把握貴集團的新發展機遇，推動協同增長，實現其資本與貴集團核心業務的相互價值創造。

完成前，要約人、其最終實益擁有人及其唯一董事均屬獨立第三方。

緊接完成前，要約人、其最終實益擁有人、其唯一董事以及與彼等任何一方一致行動的人士並無持有任何股份。緊隨完成後及於最後可行日期，要約人、其最終實益擁有人、其唯一董事以及與彼等任何一方一致行動的人士並無持有 貴公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，惟(i)要約人持有的440,000,000股銷售股份；及(ii)STFV持有的160,000,000股銷售股份除外。

3.2 有關STFV的資料

STFV為一間於二零二零年十一月十七日在英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司。於最後可行日期，STFV由Li女士合法及實益全資擁有。

自二零二零年起，Li女士透過STFV主要在香港上市公司股權及基金投資方面擁有逾5年經驗。緊接完成前，Li女士並無持有股份的任何直接或間接權益。Li女士在 貴公司現有主要業務方面並無相關經驗。

Li女士對 貴公司的業務前景持樂觀態度，並認為收購事項可使其投資組合多元化，實現長期增長及回報。

除作為涉及要約人及STFV(由Li女士合法實益全資擁有)收購銷售股份之收購事項下與要約人一致行動的人士外，Li女士與要約人及／或其最終實益擁有人並無任何關係。

3.3 要約人對 貴集團的意向

要約截止後，要約人的意向為 貴集團將長期繼續營運現有主營業務。要約人無意於要約截止後對 貴集團現有營運及業務作出任何重大變動，亦不會重新部署或出售 貴集團任何資產(包括固定資產)，惟於日常業務過程中進行者除外。

然而，要約截止後，要約人將對 貴集團的現有主要營運及業務以及財務狀況進行詳盡審查，以為 貴集團長期業務發展制定業務計劃及策略，並將為 貴集團發掘其他商機。視乎審查結果而定，倘出現合適投資或業務機會，要約人或會考慮 貴集團是否適宜進行任何資產及／或業務收購或出售，以促進其增長。 貴集團的任何資產或業務收購或出售(如有)將遵照上市規則進行。

於最後可行日期，尚未物色到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而訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。於最後可行日期，要約人並無任何意向、諒解、磋商或安排以縮減、終止或出售 貴集團的任何現有業務。

於最後可行日期，董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。全體現任董事擬不早於上市規則及收購守則所允許之日期(即於截止日期刊發截止公告後)辭任董事會，惟一名現任執行董事將留任董事會或 貴集團一名現任高級管理層成員將獲委任加入董事會(視情況而定)則除外。上述執行董事及現任管理層在管理 貴集團現有業務營運方面擁有豐富經驗。要約人擬不早於上市規則及收購守則所允許之日期，或要約人認為適當之較後日期提名新任董事加入董事會。於最後可行日期，要約人尚未物色到任何合適人選委任為董事會董事。

於最後可行日期，要約人尚未就(i)將提名之新任董事；及(ii)董事會之最終組成達成任何最終決定。董事會成員的任何變動均將遵照收購守則、上市規則及 貴公司組織章程細則進行，並將根據上市規則在適當時候就此另行刊發公告。除上文所載要約人對 貴集團的意向外，要約人無意對 貴集團僱員的僱傭作出重大變動。

要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

聯交所表示：

(a) 倘於要約截止時，聯交所相信：

(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 不存在或可能不存在有序市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣；及

(b) 倘於要約截止時，貴公司出現公眾持股量嚴重不足，則：

(i) 聯交所將會為股份的股份名稱加上指定標記；及

(ii) 倘貴公司自公眾持股量嚴重不足開始起連續18個月期間內未能重新遵守上市規則第13.32B條，聯交所將撤銷股份上市地位。

要約人擬維持貴公司於聯交所上市。要約人的董事以及將獲委任加入董事會的新任董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾，倘於要約截止時，貴公司未能遵守上市規則第13.32B條的規定，將會採取適當步驟，以在可能情況下盡早確保貴公司遵守第13.32B條的規定。

根據上市規則第13.33條，倘於要約截止時公眾人士持有貴公司已發行股本少於25%，貴公司將向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守上市規則第13.32B條。貴公司將採取適當措施確保於要約截止後盡快恢復公眾持股量。要約人可能採取的步驟包括但不限於向獨立第三方或於市場上配售或出售其從要約中收購的足夠數量的已接納股份。貴公司將於適當時候就恢復公眾持股量另行刊發公告。

要約人不擬行使任何權力以強制收購於截止日期後要約項下流通在外及未被收購的任何要約股份。

經計及(i)要約人於貴公司現時主要業務方面並無相關經驗，顯示要約人可能無法對貴集團的業務帶來正面影響；(ii)由於缺乏相關經驗，要約人可能需要時間熟悉相關對手方及流程，尤其是對貴集團現金流管理至關重要的貿易應收款項回收及合約資產核證流程，上述流程的任何延誤均可能對貴集團的營運造成重大影響；及(iii)要約人尚未就貴集團未來發展或改善貴集團業務營運及財務狀況的長期策略提供任何計劃，吾等認為，於最後可行日期，要約人對貴集團的長期策略尚不明朗，且貴集團的前景亦屬不確定。

4. 要約

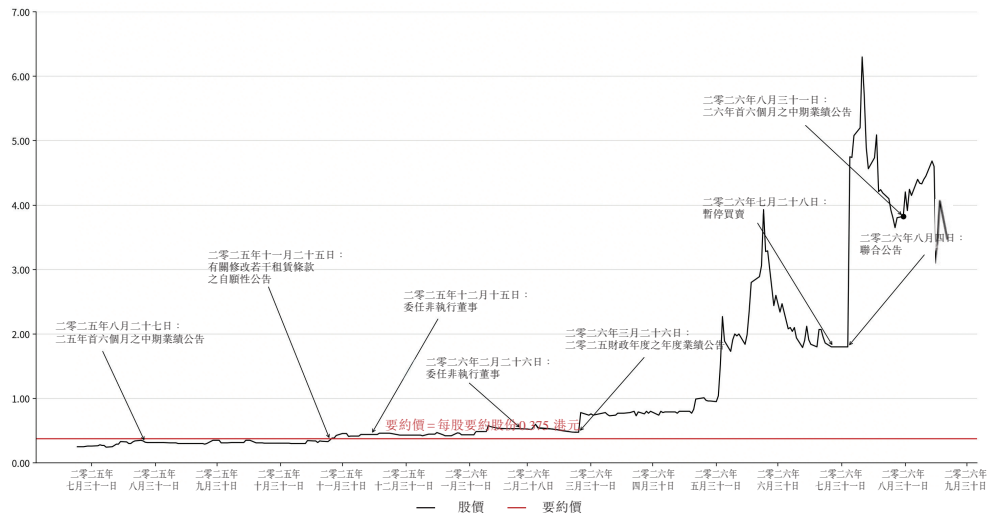
要約價每股要約股份0.375港元較：

- (i) 在最後可行日期於聯交所所報收市價每股股份3.445港元折讓約89.11%；
- (ii) 在最後交易日(即二零二六年七月二十七日)於聯交所所報收市價每股股份1.800港元折讓約79.17%；
- (iii) 平均收市價每股股份1.950港元(即股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約80.77%；
- (iv) 平均收市價每股股份1.932港元(即股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約80.59%；
- (v) 平均收市價每股股份約2.288港元(即股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約83.61%；
- (vi) 於二零二五年十二月三十一日的每股股份經審核綜合資產淨值約0.286港元溢價約31.12%，按於二零二五年十二月三十一日(貴集團最近期經審核財務業績編製日期) 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約228,949,000港元及於最後可行日期已發行800,000,000股股份計算；及
- (vii) 於二零二六年六月三十日的每股股份未經審核綜合資產淨值約0.299港元溢價約25.42%，按於二零二六年六月三十日(貴集團最近期未經審核財務業績編製日期) 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約238,824,000港元及於最後可行日期已發行800,000,000股股份計算。

5. 股份的交易表現

5.1 歷史股價表現

下文所載圖表顯示股份於聯交所所報收市價在以下期間的變動：(a) 二零二五年七月二十五日起至最後交易日止，即最後交易日前約一年；及(b)最後交易日起至最後可行日期止（「回顧期間」）。吾等認為，回顧期間足以反映整體市場情緒，並顯示股份每日收市價的一般趨勢及波動幅度。



資料來源：聯交所網站

如圖表所示，於二零二五年七月二十五日至二零二五年十一月二十五日期間，股份按收市價介乎0.243港元至0.355港元買賣。於二零二五年八月八日錄得最低收市價0.243港元，並於二零二五年十一月二十五日錄得最高收市價0.355港元。自二零二五年十一月二十六日起至最後可行日期止，股份按收市價介乎0.385港元至6.300港元買賣，高於0.375港元的要約價。

根據吾等對 貴公司於聯交所網站刊發之公告所作之審閱，吾等注意到，於回顧期間，貴公司曾刊發若干公告，即(i)於二零二五年八月二十七日刊發之中期業績公告；(ii)於二零二五年十一月二十一日刊發有關修訂若干租賃條款之自願性公告；(iii)分別於二零二五年十二月十五日及二零二六年二月二十六日刊發有關委任非執行董事之公告；(iv)於二零二六年三月二十六日刊發之年度業績公告；(v)二零二六年八月四日之聯合公告；及(vi)於二零二六年八月三十一日刊發之中期業績公

告。吾等已向董事查詢，並獲告知除上述 貴公司刊發之公告外，董事並不知悉任何可能影響股份收市價波動之具體原因，特別是二零二五年十二月至最後交易日期間之波動。

股份自二零二六年七月二十八日起暫停買賣。於二零二六年八月四日刊發聯合公告後，股價飆升，並於最後可行日期仍維持在要約價之上。於最後可行日期，股份收市價為3.445港元，相較之下要約價折讓約89.11%。

要約價乃根據收購守則的規定釐定，並至少反映要約人及其一致行動人士於相關期間就股份所支付的最高購買價，從而確保股東在監管框架下獲得平等對待。在就要約價的公平性及合理性形成意見時，吾等更著重於(a) 貴公司的基本面狀況，例如本函件上述各節所述的高資產負債比率、緊絀的現金流狀況、與合約資產相關的折讓因素及前景；(b) 充滿挑戰的市場前景，其將使 貴集團本已脆弱的現金流鏈面臨進一步風險；(c) 股份的歷史成交量；(d) 與控股股東變更相關的風險及不確定性；及(e) 貴集團於二零二六年六月三十日的流動負債對流動資產比率約為86.9%，顯示流動資金狀況相對脆弱，尤其對於物業裝修業務而言。儘管要約價低於股份自二零二五年十一月二十五日以後的收市價，並分別較股份於最後交易日及最後可行日期的收市價折讓約79.17%及89.11%，經考量以下因素後：(a) 儘管 貴集團於二零二四財政年度、二零二五財政年度及二零二六年年中期錄得純利及流動資產淨值狀況，但流動資產淨值的組成部分(即合約資產)可能在核證過程中面臨調整，且 貴集團的現金流狀況較為緊絀；(b) 如下文進一步闡述，股份於回顧期間的成交量持續偏低；及(c) 如上文所述， 貴集團的前景及發展仍存在不確定性，股份收市價可能未能公平反映股份的真实價值。

5.2 股份的流動性

下表載列回顧期間及直至最後可行日期，股份各月份或期間的平均每日成交量，以及該平均每日成交量佔已發行股份總數及公眾持股總數的百分比：

月份	交易日數	股份的平均 每日成交量 (「平均成交量」) (附註1)	平均成交量 佔公眾持有的 股份總數的 百分比 (附註2)	平均成交量 佔已發行股份 總數的百分比 (附註3)
二零二五年				
七月	22	23,091	0.0115%	0.0029%
八月	21	48,381	0.0242%	0.0060%
九月	22	11,091	0.0055%	0.0014%
十月	20	5,400	0.0027%	0.0007%
十一月	20	25,400	0.0127%	0.0032%
十二月	21	47,619	0.0238%	0.0060%
二零二六年				
一月	21	37,714	0.0189%	0.0047%
二月	17	84,471	0.0422%	0.0106%
三月	22	195,000	0.0975%	0.0244%
四月	19	230,105	0.1151%	0.0288%
五月	19	472,000	0.2360%	0.0590%
六月	21	1,935,833	0.9679%	0.2420%
七月	18	909,333	0.4547%	0.1137%
八月	19	3,304,937	1.6525%	0.4131%
九月(直至並包括 九月二十一日， 即最後可行日期)	15	1,819,573	0.9098%	0.2274%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 計算方法為將該月／期間的總成交量除以該月／期間的交易日數。
2. 計算方法為將股份的平均每日成交量除以於每月月底或最後可行日期(如適用)公眾持有的股份總數。
3. 計算方法為將股份的平均每日成交量除以於每月月底或最後可行日期(如適用)的已發行股份總數。

如上表所示，於回顧期間，股份的交易活動普遍不活躍。回顧期間各月份的平均每日成交量介乎二零二五年十月的約5,400股至二零二六年八月的約3,304,937股，分別佔已發行股份總數的約0.0007%至0.4131%，以及公眾持股總數的約0.0027%至1.6525%。

根據吾等對 貴公司於聯交所網站刊發之公告所作之審閱，吾等注意到，於回顧期間， 貴公司曾刊發若干公告，即(i)於二零二五年八月二十七日刊發之中期業績公告；(ii)於二零二五年十一月二十一日刊發有關修訂若干租賃條款之自願性公告；(iii)分別於二零二五年十二月十五日及二零二六年二月二十六日刊發有關委任非執行董事之公告；(iv)於二零二六年三月二十六日刊發之年度業績公告；(v)於二零二六年八月四日刊發之聯合公告；及(vi)於二零二六年八月三十一日刊發之中期業績公告。吾等已向董事查詢，並獲告知除上述 貴公司刊發之公告外，董事並不知悉任何可能影響股份於二零二六年六月之成交量異常高企之具體原因。吾等已向董事作出進一步查詢，並獲告知除上述 貴公司刊發之公告外，董事並不知悉任何可能影響股份於七月至九月二十一日(即最後可行日期)(包括該日)之成交量異常高企之具體原因。

隨著聯合公告刊發及股份於二零二六年八月五日恢復買賣後，於二零二六年八月五日至最後可行日期期間，平均每日成交量增至約2,649,629股，佔已發行股份總數約0.33%，以及佔公眾持有的股份總數約1.32%。股份流動性有所提升，可能源於要約的公佈，但此情況在要約期內或之後未必能持續。

鑒於股份過往流動性較低，獨立股東可能難以在短期內於市場上出售大量股份，而不會對股價造成下行壓力。因此，股份的市場交易價格未必能反映獨立股東在公開市場出售其股份所能獲得的所得款項，故此，要約為獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)提供了一個可行的替代退出方案，讓彼等能以每股要約股份0.375港元的要約價變現其於 貴公司的投資。

6. 與市場可資比較公司的比較

貴集團是一間總部位於中華人民共和國香港特別行政區的成熟承建商，擁有超過22年營運歷史，為香港住宅及商業物業提供裝修服務以及維修及保養服務，並具備註冊電業承辦商、註冊分包商及註冊小型工程承建商的資格。

在評估要約價的公平性及合理性時，吾等根據在聯交所網站上的搜尋結果，篩選出一份詳盡的公司名單（「可資比較公司」），其須符合以下條件：(i)主要於香港從事提供裝修服務以及維修及保養服務；(ii)於聯交所公開上市；及(iii)於最後可行日期，其市值介乎100百萬港元至500百萬港元之間。吾等曾嘗試在聯交所網站搜尋主要業務與貴集團相同的公司，然而，吾等未能識別任何有關公司。因此，吾等降低主要業務的門檻，即有關業務佔可資比較公司上一財政年度總收益至少50%，吾等認為此參數屬合理。採用100百萬港元至500百萬港元之市值範圍作為識別可資比較公司門檻之基準，乃因該範圍較貴公司根據要約價計算出的隱含市值300百萬港元低

獨立財務顧問函件

及高約三分之二，吾等認為此參數屬合理。根據上述準則，吾等已識別出4家可資比較公司之詳盡名單。下表載列可資比較公司的詳情，以及其市盈率(「**市盈率**」)、市銷率(「**市銷率**」)及市賬率(「**市賬率**」)的比較：

股份代號	公司名稱	主要業務活動 (該主要業務活動 佔最近期財政 年度收益之百分比)	最近期		純利／ (淨虧損) (千港元)	最近期 綜合 資產淨值／ (負債淨額) (百萬港元)	市盈率 (倍)	市銷率 (倍)	市賬率 (倍)
			市值 (百萬港元)	全年收益 (百萬港元)					
1615.HK (附註6)	奧邦建築集團 有限公司	在香港及澳門從事室 內裝修、小型工程及 RMAA 分包工程(95%)	246.0	264.9	2,152.4	191.5	114.29	0.93	1.28
1547.HK	IBI Group Holdings Limited	作為物業項目的主要 承包商提供翻新服務 (98.1%)	185.6	593.0	17,822.0	182.3	10.41	0.31	1.02
8501.HK	莊皇集團公司	主要在香港提供室內裝 修解決方案(80%)	188.0	344.7	(13,025.0)	110.9	不適用 (附註5)	0.55	1.70
8360.HK	簡樸新生活集團 有限公司	在香港提供整合室內設 計、裝修方案及維修保 養服務(96.6%)	115.9	79.4	(31,663.0)	(50.3)	不適用 (附註5)	1.46	不適用 (附註7)
						最高值：	114.29	1.46	1.70
						最低值：	10.41	0.31	1.02
						平均值：	62.35	0.81	1.33
						中位數：	62.35	0.74	1.28
0368.HK	德合集團控股 有限公司 (貴集團)		300.0 (附註1)	900.8	22,273.0	238.9	13.47 (附註2)	0.33 (附註3)	1.26 (附註4)

資料來源：可資比較公司的財務報告

附註：

1. 即根據要約價推算出的 貴公司市值
2. 即基於要約價乘以 貴公司於最後交易日的已發行股份數目，再除以二零二五財政年度股東應佔綜合溢利所推算出的 貴公司隱含市盈率(「**隱含市盈率**」)
3. 即基於要約價乘以 貴公司於最後交易日的已發行股份數目，再除以二零二五財政年度的收益計算得出的 貴公司隱含市銷率(「**隱含市銷率**」)
4. 即基於要約價乘以 貴公司於最後交易日的已發行股份數目，再除以於二零二六年六月三十日的資產淨值計算得出的 貴公司隱含市賬率(「**隱含市賬率**」)
5. 「不適用」，乃因該等可資比較公司在其最近期公佈的財政年度內錄得股東應佔綜合虧損，故市盈率計算方法並不適用。在計算可資比較公司的平均值及中位數市盈率時，並未將該等公司納入考量
6. 奧邦建築的財務業績以澳門元呈列。澳門元兌港元乃按1.00澳門元兌0.97港元的匯率換算

7. 「不適用」指該等可資比較公司於其最近期刊發的財政年度錄得綜合負債淨額，因此市賬率計算方法並不適用。該公司於計算可資比較公司的平均值及中位數市賬率時並未納入考量

如上表所示，四家可資比較公司的市銷率範圍介乎約0.31倍至1.46倍，中位數及平均值分別約為0.74倍及0.81倍。約0.33倍的隱含市銷率(i)處於可資比較公司的市銷率範圍內；及(ii)低於可資比較公司市銷率的平均值及中位數。

如上表所示，四家可資比較公司的市盈率範圍介乎約10.41倍至114.29倍，中位數及平均值分別約為62.35倍及62.35倍。約13.47倍的隱含市盈率處於可資比較公司的市盈率範圍內。四間可資比較公司中有兩間錄得淨虧損，其無法取得市盈率數據。

儘管隱含市賬率約1.26倍低於可資比較公司市賬率上限，惟 貴集團與可資比較公司的業務均屬輕資產營運。尤其是， 貴集團於二零二六年六月三十日的機械及設備約為3.2百萬港元，僅佔 貴集團於二零二六年六月三十日資產總值約0.3%。因此，吾等認為市賬率未必是評估 貴集團內在價值的合適指標。

鑑於僅有兩家可資比較公司具有可供比較的市盈率，而其中一家似乎是異常值，吾等認為使用市盈率可能不適合評估要約。要約的隱含市銷率在可資比較公司的範圍內，但低於可資比較公司的平均值及中位數。儘管隱含市銷率低於可資比較公司的平均值及中位數，經考慮(i)二零二三財政年度至二零二五財政年度約2.1%至2.5%的微薄溢利率，以及二零二六年中期約2.2%的微薄溢利率，且收益確認方法涉及管理層判斷；(ii) 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的合約資產約592.4百萬港元及約653.2百萬港元，與二零二五財政年度及二零二六年中期分別約22.3百萬港元及約9.9百萬港元的純利相比屬重大，僅供說明，項目業主於最終賬目階段對二零二六年六月三十日的合約資產作出1%下調，將對 貴集團該財政年度產生約6.5百萬港元的負損益影響，從而對 貴集團的財務表現造成重大影響；及(iii) 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的計息借款總額分別約501.9百萬港元及約484.0百萬港元，相當於當時現金及現金等價物結餘約11.2倍及14.7倍，現金回收週期、財務成本或債務續期程序的任何輕微變動均會對 貴集團脆弱的現金流鏈造成

重大風險，經整體考慮上述主要因素及理由後，吾等認為每股要約股份0.375港元的要約價屬公平合理。

推薦建議

儘管要約價低於股份自二零二五年十一月二十六日以來的收市價，且相較於最後交易日及最後可行日期之股份收市價分別折讓約79.17%及89.11%，惟經考慮：

- (1) 貴集團的收益於二零二三財政年度至二零二五財政年度按年下降，溢利率微薄，約為2.1%至約2.5%；
- (2) 二零二五財政年度融資活動所用現金大幅超出經營活動所得現金，證明 貴集團的資產負債比率及現金流狀況惡化；
- (3) 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的計息借款總額分別約501.9百萬港元及約484.0百萬港元，相當於當時現金及現金等價物結餘約11.2倍及14.7倍；
- (4) 市場前景嚴峻，預期私人住宅單位及私人辦公室樓面面積的落成量將會下降，進而導致市場整體招標減少；
- (5) 嚴峻的市場前景亦可能導致 貴集團合約資產的核證程序出現困難，進而使現金流狀況更加緊絀，對脆弱的現金流鏈構成挑戰，並可能導致合約資產價值出現折讓，進而影響 貴集團的資產淨值；
- (6) 人工及材料成本上升，進一步壓縮 貴集團的溢利率；
- (7) 貴集團的過往盈利能力、收益穩定性及50億港元的未完成合約未必反映其未來前景。物業市場疲弱及香港信貸條件收緊，整體上已削弱物業相關投資情緒及減慢裝修活動。在此背景下， 貴公司於二零二五財政年度約2.5%的微薄溢利率未必能提供足夠韌性以抵禦日益惡化的經營環境；
- (8) 經計及(i)要約人並無於 貴公司現行主要業務的相關經驗，顯示要約人可能無法對 貴集團的業務帶來正面影響；(ii)由於缺乏相關經驗，要約人可能需要時間熟悉相關對手方及流程，尤其是對 貴集團現金流管理至關重要的貿易應收款項回收及合約資產核證流程，上述流程的任何延誤，均可能對 貴集團的營運造成重大影響，並對脆弱的現金

流鏈構成風險；及(iii)要約人尚未就 貴集團未來發展或改善 貴集團業務營運及財務狀況的長期策略提供任何計劃，吾等認為，於最後可行日期，要約人對 貴集團的長期策略尚不明朗，且 貴集團的前景亦屬不確定；

- (9) 要約價分別較於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的經審核綜合每股資產淨值約0.286港元及約0.299港元溢價約31.12%及約25.42%；
- (10) 鑒於股份過往流動性較低，獨立股東可能難以在短期內於市場上出售大量股份，而不會對股價造成下行壓力。因此，要約為獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)提供了一個可行的替代退出方案，使其能按要約價變現其於 貴公司的投資；及
- (11) 儘管隱含市銷率低於可資比較公司的平均值及中位數，經考慮(i)二零二三財政年度至二零二五財政年度約2.1%至2.5%的微薄溢利率，以及二零二六年中期約2.2%的微薄溢利率，且收益確認方法涉及管理層判斷；(ii) 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的合約資產約592.4百萬港元及約653.2百萬港元，與二零二五財政年度及二零二六年中期分別約22.3百萬港元及約9.9百萬港元的純利相比屬重大，僅供說明，項目業主於最終賬目階段對二零二六年六月三十日的合約資產作出1%下調，將對 貴集團該財政年度產生約6.5百萬港元的負損益影響，從而對 貴集團的財務表現造成重大影響；及(iii) 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的計息借款總額分別約501.9百萬港元及約484.0百萬港元，相當於當時現金及現金等價物結餘約11.2倍及14.7倍，現金回收週期、財務成本或債務續期程序的任何輕微變動均會對 貴集團脆弱的現金流鏈造成重大風險，經整體考慮上述主要因素及理由後，吾等認為每股要約股份0.375港元的要約價屬公平合理。

吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，且吾等亦建議獨立股東接納要約。

謹此提醒獨立股東(尤其是有意接納要約的獨立股東)，應於要約期內密切留意股份的市價及流動性，特別是鑒於股份成交量薄弱，獨立股東在公開市場拋售大量股份可能會引致股份價格暴跌。

獨立財務顧問函件

吾等亦注意到，於回顧期間，股份的交易價格一直大幅高於要約價。除持有大量股份的獨立股東外，其他獨立股東在考慮其自身情況(尤其是股份的購入成本)後，倘最終出售該等股份的所得款項淨額高於要約項下的應收款項，則可考慮在公開市場出售其股份，而非接納要約。

此 致

德合集團控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
格理昂資本有限公司
董事總經理
溫永銳
謹啟

溫永銳先生為格理昂資本有限公司的持牌人士及負責人員，已於證券及期貨事務監察委員會註冊，可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾14年經驗。

1. 接納要約之一般程序

1.1 要約

- (a) 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。
- (b) 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一項或多項彌償保證)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目，盡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經執行人員同意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一項或多項彌償保證)以註有「德合集團控股有限公司—要約」字樣的信封透過郵寄方式或由專人送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 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一項或多項彌償保證)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：
 - (i) 將有關閣下就擬接納要約之股份數目之股票及／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一項或多項彌償保證)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將填妥及簽署之接納表格連同閣下擬接納要約之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一項或多項彌償保證)以註有「德合集團控股有限公司—要約」字樣的信封送交過戶登記處，惟不遲於截止日期下午四時正；或

- (ii) 安排本公司透過過戶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一項或多項彌償保證)以註有「德合集團控股有限公司 — 要約」字樣的信封送交過戶登記處，惟不遲於截止日期下午四時正；或
 - (iii) 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目於香港中央結算(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
 - (iv) 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。
- (d) 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一項或多項彌償保證)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份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一項或多項彌償保證)之函件，以註有「德合集團控股有限公司 — 要約」字樣的信封一併送交過戶登記處。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一項或多項彌償保證)其後應盡快送交過戶登記處。倘閣下已遺失有關股票，則亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，按其上指示填妥及簽署後送交過戶登記處。

- (e) 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，並連同經閣下妥為簽署之過戶收據以註有「德合集團控股有限公司—要約」字樣的信封一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤回地授權要約人及／或八方金融及／或結好及／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過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處，並授權及指示過戶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過戶登記處。
- (f) 要約接納須待過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(或根據收購守則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，且過戶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：
- (i) 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一項或多項彌償保證)，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
 - (ii) 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(f)段另一分段並無計及之股份為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格由登記獨立股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證。
- (h) 本公司就接納要約透過過戶登記處轉讓以賣方名義登記的股份所產生之賣方從價印花稅(向上約整至最接近1港元)將由相關股東按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就接納相關要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%繳付，其將自接納要約時要約人應付予有關股東的現

金金額中扣除。要約人將安排代表接納要約之相關獨立股東繳付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。

- (i) 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一項或多項彌償保證)給予任何收據。

1.2 一般事項

根據收購守則之條款，要約人可酌情決定視要約之接納為有效，即使尚未完全填妥或無隨附有關股票／購股權證書及／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一項或多項彌償保證)，惟在該等情況下，應付之代價將不會寄發，直至過戶登記處就要約已收到有關股票及／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一項或多項彌償保證)為止。

2. 接納期間及修訂

- (a) 除非要約先前已經執行人員同意根據收購守則作出修訂或延期，否則接納表格須根據相關接納表格上印列的指示於截止日期下午四時正前由過戶登記處收訖方為有效，而要約將於截止日期結束。要約為無條件。
- (b) 要約人及本公司將於截止日期下午七時正前透過聯交所及本公司網站聯合發出公告，以載明要約是否已予延期、修訂或屆滿。
- (c) 倘要約人決定將要約延期，則須於接納要約的最後時間及日期前向未接納要約的獨立股東以刊發公告方式發出最少14日通知。
- (d) 倘要約人修訂要約條款，則全體股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納要約。經修訂要約須於刊登經修訂要約文件當日後最少14日維持可供接納。
- (e) 如截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述須(除非文義另有所指)被視為指其後經延長之截止日期。

3. 公告

- (a) 根據收購守則規則19的規定，要約人須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下可能允許的較後時間及／或日期)前通知執行人員及聯交所其有關修訂或延長要約的決定。要約人須於截止日期下午七時正前根據上市規則的規定刊發公告，載明要約是否已予延期、修訂或屆滿。該公告須列明下列各項：
- (i) 已接獲要約接納之股份總數及股份權利；
 - (ii) 要約人、其最終實益擁有人及其任何一方的任何一致行動人士於要約期前持有、控制或指示的股份總數及股份權利；
 - (iii) 要約人、其最終實益擁有人及其任何一方的任何一致行動人士於要約期收購或同意將予收購之股份總數及股份權利；
 - (iv) 要約人、其最終實益擁有人及其任何一方的任何一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(任何已轉借或出售的借入股份除外)之詳情；及
 - (v) 其數目佔本公司相關類別已發行股本及表決權之百分比。
- (b) 於計算接納所佔股份總數時，過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之截止時間及日期)前已接獲填妥之有效接納方獲計算在內。
- (c) 根據收購守則及上市規則之規定，所有有關要約且執行人員已確認無進一步意見的公告將於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.superland-group.com)刊載。

4. 撤回權利

- (a) 由於要約在所有方面均為無條件，股東就其要約所提交之接納將為不可撤銷及不可撤回，惟下文(b)分段載列之情況除外。要約之接納人可透過向過戶登記處遞交由接納人(或其正式書面委任代理人，及其委任憑證連同通知一併出示)簽署之書面通知撤回其接納。

- (b) 倘要約人未能遵守本附錄一上文第3段「公告」一段所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求已提交要約接納之獨立股東獲授撤銷權，條款須獲執行人員接納，直至符合收購守則規則19之規定為止。

在此情況下，倘獨立股東撤回彼等之接納，要約人須盡快惟無論如何不遲於撤回之日起計七(7)個營業日，將連同接納表格一併送交之股票及／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一份或多份彌償保證)以平郵方式交回有關股東。

5. 結算要約

倘隨附接納表格連同相關要約股份之股票及／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一份或多份彌償保證)乃屬有效、完整及妥當，且已由過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正收訖，則就根據要約所交回要約股份而應付各接納要約之獨立股東之款項(扣減其應付之賣方從價印花稅)的支票，將根據收購守則盡快但無論如何不遲於過戶登記處接獲所有有關文件以使該項接納完整及有效當日後七(7)個營業日以平郵方式寄發予有關股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何接納要約之獨立股東根據要約應得之代價，將根據本綜合文件(包括本附錄一)及隨附接納表格所載之要約條款(有關繳納賣方從價印花稅者除外)由要約人悉數支付，而不計及要約人可能有權或聲稱有權對該獨立股東執行的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

不足一仙的款額將不予支付，應付接納要約之股東的代價金額將向上調整至最接近仙位。

支票如未於有關支票之開立日期起六個月內提兌，則將不獲兌現，且再無效力，在有關情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

6. 海外股東

由於向並非居住香港人士作出要約或會受其居住之有關司法權區之法律所影響，身為香港以外司法權區之公民、居民或國民的海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。欲接納要約之海外股東須自行負

責就接納要約全面遵守有關司法權區之法律及規例(包括獲取任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意、遵守其他必要手續及繳付該等司法權區之任何轉讓稅或該等海外股東應繳付之其他稅項)。

有關海外股東接納要約將被視為構成有關海外股東向要約人聲明及保證已遵守適用當地法律及規定。海外股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

根據本公司股東名冊，於最後可行日期，概無海外股東。

7. 稅務意見

如獨立股東對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。要約人、其最終實益擁有人及其任何一方的任何一致行動人士、本公司、銷售股東、八方金融、結好、獨立財務顧問、過戶登記處及(視情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約之人士對任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

8. 一般事項

- (a) 所有將由股東交付或送交予或來自股東之通訊、通知、接納表格、證書、過戶收據及其他所有權及／或彌償保證及／或任何其他性質之文件將以平郵方式由彼等或彼等之指定代理交付或送交予或自彼等或彼等之指定代理發出，郵誤風險概由彼等承擔，且要約人、其最終實益擁有人及其任何一方的任何一致行動人士、本公司、八方金融、結好、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或涉及要約之任何人士概不就可能因此產生之任何損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 任何一名或多名人士接納要約將被視為構成該名或多名人士向要約人、八方金融及結好作出保證，根據要約提呈之股份乃由該(等)獨立股東出售或提呈，且不附帶任何產權負擔及連同其附帶之所有權利及利益，包括於作出要約日期(即本綜合文件寄發日期)當日或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

- (c) 任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約人、八方金融及結好作出保證，接納表格所示要約股份數目乃該代名人為接納要約的實益擁有人持有之股份總數。
- (d) 任何人士接納要約將被視為構成該人士保證，其根據所有適用法律及法規獲准接獲及接納要約及任何有關修訂，而有關接納根據所有適用法律及法規應屬有效及具約束力。任何有關人士將負責支付該等人士應付／到期應付之任何有關發行、過戶及其他適用稅項或其他政府費用。
- (e) 隨附接納表格所載條文構成要約條款之一部分。
- (f) 向任何獲提呈要約之人士意外漏派本綜合文件及／或隨附接納表格或其中任何一份文件，將不會導致要約以任何方式失效。
- (g) 要約及所有接納將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (h) 正式簽立接納表格將構成不可撤回地授權要約人及／或八方金融及／或結好及／或彼等任何一方可能指定的一名或多名人士，代表接納要約之人士填妥及簽立任何文件及採取可能屬必要或適宜的任何其他行動，以便將有關人士已接納要約涉及的股份歸屬予要約人，或要約人可能指示的一名或多名人士。
- (i) 要約乃根據收購守則作出。
- (j) 本綜合文件及接納表格中對要約之提述須包括其任何延期及／或修訂。
- (k) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (l) 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(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、八方金融、結好、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁

有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人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。獨立股東應諮詢其本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之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. 本集團財務資料概要

以下為(i)本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務資料概要，分別摘錄自本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度已刊發的年報；及(ii)本集團截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月的未經審核財務業績概要，分別摘錄自本公司日期為二零二五年九月二十九日的中期報告及日期為二零二六年八月三十一日的中期業績公告：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)	二零二五年 千港元 (經審核)
收益	450,905	439,790	1,008,101	902,316	900,832
除所得稅前溢利／(虧損)	5,274	11,392	25,933	23,296	26,580
所得稅開支	(1,035)	(1,517)	(3,765)	(4,412)	(4,307)
本公司擁有人應佔年／期 內溢利及全面收益總額	4,239	9,875	22,168	18,884	22,273
每股溢利／(虧損)	0.53港仙	1.23港仙	2.77港仙	2.36港仙	2.78港仙

除已就截至二零二四年十二月三十一日止財政年度宣派及派付每股股份股息0.0167港元外，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二六年六月三十日止六個月並無派付或宣派任何股息。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度及截至二零二六年六月三十日止六個月，概無會計政策變動導致財務數據在重大程度上不具可比性。

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的核數師為羅兵咸永道會計師事務所。羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表所發出的核數師報告，並無載有任何保留或修改意見、強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。

除上文所披露者外，本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二六年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表並無任何重大收入或開支項目。

2. 本集團的綜合財務報表

本公司須於本綜合文件中載列或提述最近期刊發的經審核賬目所示綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策及相關已刊發賬目附註（與閱覽上述財務資料有主要關連）。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報（「二零二三年年報」）第109至188頁。二零二三年年報已刊載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.superland-group.com)網站，並可透過以下超連結查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042903311.pdf>

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報（「二零二四年年報」）第110至192頁。二零二四年年報已刊載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.superland-group.com)網站，並可透過以下超連結查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042902750.pdf>

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報（「二零二五年年報」）第125至204頁。二零二五年年報已刊載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.superland-group.com)網站，並可透過以下超連結查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0429/2026042902933.pdf>

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的綜合財務報表載於本公司於二零二六年八月三十一日刊發的中期業績公告第1至9頁（「二零二六年中期業績公告」），該中期業績公告可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.superland-group.com)查閱，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0831/2026083102688_c.pdf

3. 債務聲明

於二零二六年六月三十日營業時間結束時(即本綜合文件刊印前就編製本債務報表而言的最後可行日期)，本集團的債務載列如下。於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團有以下借款或具借款性質的債務：

借款

於二零二六年六月三十日，銀行貸款的本金結餘總額約為484.0百萬港元。

本集團的借款由以下各項作抵押／擔保：(i)吳先生提供的個人擔保；(ii)本公司提供的公司擔保；(iii)兩名董事及其關聯公司持有的物業；及(iv)作為若干銀行融資擔保而存入銀行的保險合約投資及已抵押定期存款分別約64.1百萬港元及7.3百萬港元。根據買賣協議，吳先生目前正與銀行聯繫，以促成(i)將公司擔保改為個人擔保；及(ii)解除兩名董事作為抵押所持有的物業。於最後可行日期，本公司及吳先生均未收到相關銀行就上述抵押及擔保要求提供替代安排的任何請求。

租賃負債

本集團按使用本集團增量借款利率折現的餘下租賃付款的現值計量租賃負債。於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團有關其辦公物業及員工宿舍的使用權資產的租賃負債總額約為9.1百萬港元。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團於日常業務過程中就履約保證提供公司擔保約118.2百萬港元。

履約保證預期將根據各份裝修合約的條款予以解除。

除已披露者外，本集團於二零二六年六月三十日營業時間結束時，並無任何其他重大未償還的(i)債務證券(不論是否已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但尚未發行)，或定期貸款(不論是否有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押品由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借款或具借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或租購承諾(不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)其他重大或然負債或擔保。

4. 重大變動

除出售Meso Group Limited及其附屬公司所產生出售收益約6.2百萬港元(如二零二六年中期業績公告「管理層討論及分析－財務回顧」一節所披露)外，董事確認，自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期)起至最後可行日期(包括該日)止，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大變動。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人、其最終實益擁有人及其任何一方的一致行動人士(包括STFV)的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件中表達的意見(要約人唯一董事及要約人最終母公司唯一董事各自表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>2,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元的股份	<u>20,000,000</u>
已發行及已繳足：		港元
<u>800,000,000</u>	股每股面值0.01港元的股份	<u>8,000,000</u>

所有已發行股份在各方面(包括股息、投票權及資本回報方面的權利)均享有同等地位。

於二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表的結算日期)為止，已發行股份數目為800,000,000股。於最後可行日期，本公司自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的結算日期)以來並未發行任何股份。

於最後可行日期，除上述已發行股份外，本公司並無其他類別證券，亦並無其他已發行股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份的證券，且並無就發行本公司相關股份、購股權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

股份於聯交所主板上市及買賣。股份並無於任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司並無正在或擬尋求股份於任何其他證券交易所上市或獲准買賣。

3. 市場價格

有關股份於(a)有關期間內各曆月最後一個交易日；(b)最後交易日；及(c)最後可行日期在聯交所所報收市價的詳情，請參閱本綜合文件附錄四「4.市場價格」一段。

4. 權益披露

(a) 董事及行政總裁於本公司及其聯營公司證券中的權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)及本公司行政總裁於本公司及其關聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例條文被認為或視作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載的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任何權益或淡倉；或(d)根據收購守則須於本綜合文件中披露的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司證券中的權益

於最後可行日期，除下文所披露者外，董事並不知悉，亦未獲任何人士(本公司董事或行政總裁除外)通知，表示任何相關人士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及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	所持／擁有 權益的 股份數目 (附註1)	佔本公司 股本的 概約百分比 (附註2)
要約人(附註3)	實益擁有人	440,000,000 (L)	55.00
Grown Long X(附註3)	受控制法團權益	440,000,000 (L)	55.00
龐衛濤先生(附註3)	受控制法團權益	440,000,000 (L)	55.00

股東姓名／名稱	身份	所持／擁有 權益的 股份數目 (附註1)	佔本公司 股本的 概約百分比 (附註2)
龐亞濤先生(附註4)	受控制法團權益	440,000,000 (L)	55.00
STFV(附註5)	實益擁有人	160,000,000 (L)	20.00
Li女士(附註5)	受控制法團權益	160,000,000 (L)	20.00

附註：

1. 字母「L」指股份的長倉。
2. 根據最後可行日期已發行股份數目計算。
3. 要約人由龐衛濤先生透過Grown Long X最終實益全資擁有。
4. 龐亞濤先生為要約人的唯一董事。
5. STFV為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由Li女士合法及實益全資擁有，Li女士亦為STFV的唯一董事。STFV為與要約人一致行動的人士。

5. 於本公司及要約人的權益以及與要約有關的安排

本公司確認：

- (i) 除本附錄三上文「4. 權益披露 — 董事及行政總裁的權益」一節所披露者外，於最後可行日期，概無董事於股份、衍生工具、期權、認股權證及換股權或可轉換或交換為股份的其他類似權利中擁有任何權益；
- (ii) 除銷售股東(一間由吳先生合法及實益全資擁有的公司)於二零二六年七月二十七日根據買賣協議以合共225,000,000港元的代價將銷售股份出售予要約人及STFV外，於有關期間，概無董事或彼等擁有或控制的公司就本公司任何股份、可換股證券、購股權、衍生工具或認股權證(定義見收購守則規則22註釋4)進行有償交易；
- (iii) 於有關期間，概無本公司附屬公司、本公司或其附屬公司的退休金基金，或根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士，或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)類被視為本公司聯繫人

的人士(但不包括獲豁免的自營買賣商及獲豁免的基金經理)擁有、控制或以有償方式買賣股份或有關股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (iv) 於要約期內及直至最後可行日期，任何人士與本公司，或與根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被推定為與本公司一致行動的任何人士，或與根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別被視為本公司聯繫人的任何人士之間，概無作出收購守則規則22註釋8所述的任何形式的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)，且相關人士並無擁有、控制或以有償方式買賣任何股份或有關股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (v) 於要約期內及直至最後可行日期，概無股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具是由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理(如有)除外)酌情管理，且相關人士並無買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (vi) 於最後可行日期，概無董事已不可撤銷地承諾接納或拒絕要約；
- (vii) 於最後可行日期，概無董事持有本公司任何實益股權，致使彼等有權接納或拒絕要約；
- (viii) 本公司或董事概無借入或借出任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (ix) 於有關期間，本公司及董事並無擁有、控制或或買賣要約人任何股份或有關要約人任何股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (x) 任何股東(作為一方)與本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

6. 影響董事的安排

於最後可行日期：

- (i) 並無向任何董事提供任何利益(法定補償除外)，作為其離職或其他與要約有關事宜的補償；

- (ii) 任何董事與任何其他人士之間並無任何以要約結果為條件或取決於要約結果，或與要約有其他關聯的協議或安排；及
- (iii) 要約人並無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益的重大合約。

7. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司的聯營公司訂立任何有效的服務合約，而該等合約：

- (i) (包括持續及固定期限合約)已於要約期開始前六個月內訂立或修訂；
- (ii) 屬通知期為12個月或以上的持續合約；或
- (iii) 屬剩餘期限超過12個月的固定期限合約(不論通知期長短)。

8. 專家資格及同意書

以下為已出具載於本綜合文件內報告、意見或建議的專家資格：

名稱	資格
格理昂資本有限公司	一間獲證監會發牌根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團

上述專家已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其所示形式及內容，在本綜合文件載入其函件、意見及建議以及引述其名稱、標誌及或資格，且並無撤回其同意書。

9. 重大訴訟

於最後可行日期，本公司及其附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且本公司或本集團任何成員公司並無任何重大未決訴訟或申索，亦並無面臨任何此類訴訟或申索的威脅。

10. 重大合約

本集團成員公司於要約期開始前兩(2)年之日後及直至最後可行日期(包括該日)，並無訂立任何其他屬於或可能屬於重大的合約(不包括本集團任何成員公司於其日常業務過程中訂立或擬訂立的合約)。

11. 其他事項

- (i) 本公司的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。
- (ii) 本公司的主要營業地點為香港九龍灣宏開道8號其士商業中心18樓。
- (iii) 本公司於香港的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 本公司獨立財務顧問格理昂資本有限公司的註冊辦事處為香港九龍灣宏光道1號億京中心A座22樓E室。
- (v) 如中英文文本有任何歧異，本綜合文件及隨附的接納表格概以英文文本為準。

12. 展示文件

以下文件的副本可自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間，(i) 在證監會網站(www.sfc.hk)；及(ii)在本公司網站(www.superland-group.com)查閱：

- (i) 本公司經修訂及重列的組織章程大綱及細則；
- (ii) 二零二三年年報、二零二四年年報、二零二五年年報及二零二六年中期業績公告；
- (iii) 「董事會函件」，其全文載於本綜合文件；
- (iv) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本綜合文件；
- (v) 「獨立財務顧問函件」，其全文載於本綜合文件；
- (vi) 本附錄三「8.專家資格及同意書」一節所述同意函；及
- (vii) 本綜合文件及隨附的接納表格。

1. 責任聲明

要約人的唯一董事龐亞濤先生及要約人最終母公司的唯一董事龐衛濤先生願就本綜合文件所載資料(有關銷售股東及本集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件中表達的意見(董事表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司證券的交易及權益

於最後可行日期，要約人、其最終實益擁有人及其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)於本公司股份、相關股份、債權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中持有、控制或指示的權益詳情如下：

股東姓名／名稱	身份	所持／擁有 權益的 股份數目 (附註1)	佔本公司 股本的 概約百分比 (附註2)
要約人(附註3)	實益擁有人	440,000,000 (L)	55.00
Grown Long X(附註3)	受控制法團權益	440,000,000 (L)	55.00
龐衛濤先生(附註3)	受控制法團權益	440,000,000 (L)	55.00
龐亞濤先生(附註4)	受控制法團權益	440,000,000 (L)	55.00
STFV(附註5)	實益擁有人	160,000,000 (L)	20.00
Li女士(附註5)	受控制法團權益	160,000,000 (L)	20.00

附註：

1. 字母「L」指股份的長倉。
2. 根據最後可行日期已發行股份數目計算。
3. 要約人由龐衛濤先生透過Grown Long X最終實益全資擁有。
4. 龐亞濤先生為要約人的唯一董事。
5. STFV為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由Li女士合法及實益全資擁有，Li女士亦為STFV的唯一董事。STFV為與要約人一致行動的人士。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無要約人、其最終實益擁有人、其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)及要約人的唯一董事於本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益，或擁有或控制或指示本公司股份或可換股證券、認股權證、購權權或有關該等證券的任何衍生工具的任何投票權或權利。

3. 與要約有關的其他安排

除收購事項外，要約人、其最終實益擁有人、其唯一董事及其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)於有關期間概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權或本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何衍生工具。

於最後可行日期：

- (a) 除要約人持有的440,000,000股銷售股份及STFV持有的160,000,000股銷售股份(佔已發行股份總數的75%)外，要約人、其最終實益擁有人、其任何一方的一致行動人士(包括STFV)及要約人的唯一董事概無擁有或控制或指示本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權的任何投票權或權利；
- (b) 要約人、其最終實益擁有人、其任何一方的一致行動人士(包括STFV)及要約人的唯一董事概無有關本公司證券的任何尚未行使衍生工具；
- (c) 要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一方的一致行動人士(包括STFV)概無就要約人股份或股份與任何人士作出收購守則規則22註釋8所述的任何形式的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (d) 除買賣協議外，要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一方的一致行動人士(包括STFV)或要約人的任何聯繫人概無與任何其他人士作出收購守則規則22註釋8所述的形式的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (e) 除買賣協議外，要約人、其最終實益擁有人或其任何一方的一致行動人士(包括STFV)概無訂立與可能會或可能不會援引或尋求援引要約的先決條件或條件的情況有關的協議或安排；
- (f) 要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一方的一致行動人士(包括STFV)概無借入或借出任何本公司的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

- (g) 要約人、其最終實益擁有人及其任何一方的一致行動人士(包括STFV)並無接獲任何接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (h) 除要約人及STFV根據買賣協議向銷售股東支付的代價外，要約人、其最終實益擁有人或其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)概無就根據買賣協議買賣銷售股份支付或將支付任何形式的任何其他代價、補償或利益予銷售股東、其最終實益擁有人或其任何一方的任何一致行動人士；
- (i) 除收購事項外，(1)任何股東(包括銷售股東及其一致行動人士)；與(2)(a)要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)；或(2)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。
- (j) 除收購事項外，要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)(作為一方)與銷售股東、其最終實益擁有人及／或其任何一方的任何一致行動人士(作為一方)之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (k) 並無亦不會向任何董事提供任何利益(法定補償除外)，作為其離職或其他與要約有關事宜的補償；
- (l) 於有關期間，概無本公司的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)是由與要約人、要約的最終實益擁有人或其任何一方的一致行動人士(包括STFV)有關連的基金經理或自營買賣商酌情管理，且相關人士並無買賣本公司的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (m) 概無訂立根據要約收購的任何證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士的其他協議、安排或諒解；及
- (n) 除買賣協議外，要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一方的任何一致行動人士(包括STFV)概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立任何有關或取決於要約的任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

4. 市場價格

下表列示股份於(i)有關期間內各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股股份 收市價 (港元)
二零二六年二月二十七日	0.53
二零二六年三月三十一日	0.74
二零二六年四月三十日	0.80
二零二六年五月二十九日	0.96
二零二六年六月三十日	2.6
二零二六年七月二十七日(最後交易日)	1.8
二零二六年七月三十一日	1.8
二零二六年八月三十一日	3.825
二零二六年九月二十一日(最後可行日期)	3.445

於有關期間，股份在聯交所所報的最低及最高收市價分別為每股股份0.475港元(於二零二六年三月二十三日、二零二六年三月二十四日、二零二六年三月二十五日及二零二六年三月二十六日)及每股股份6.3港元(於二零二六年八月十一日)。

5. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件所載或提述的專業顧問的名稱及資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	一間獲證監會發牌根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
結好證券有限公司	一間獲證監會發牌根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、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)受規管活動之法團

上述各專家已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其所示形式及內容，在本綜合文件載入其意見或建議以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

6. 其他事項

- (a) 要約人的唯一董事為龐亞濤先生，其地址為中國江蘇省蘇州市吳江區北極星尚雅苑16幢2單元。
- (b) 要約人所有已發行股份的唯一法定及實益擁有人為龐衛濤先生，其地址為中國江蘇省蘇州市吳江區北極星尚雅苑16幢2單元。
- (c) 要約人的註冊辦事處位於Asia Leading Chambers, Road Town, Tortola VG1110, BVI。要約人的通訊地址為Asia Leading Chambers, Road Town, Tortola VG1110, BVI。
- (d) 要約人所有已發行股份的直接法定實益擁有人為Grown Long X，地址為Sea Meadow House, P.O. Box 116, Road Town, Tortola, VG1110, BVI；其唯一董事為龐衛濤先生。
- (e) STFV及Li女士(作為要約人一致行動集團的主要成員)的通訊地址為OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, BVI。
- (f) 八方金融的註冊辦事處為香港中環德輔道中308號5樓504-505室。
- (g) 結好的註冊辦事處為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈地下A室、1樓、2樓及3樓。
- (h) 如中英文文本有任何歧異，本綜合文件及隨附的接納表格概以英文文本為準。

7. 展示文件

除本綜合文件附錄三「12.展示文件」一段所載的文件外，以下文件的副本可自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間於證監會網站www.sfc.hk及本公司網站www.superland-group.com查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 聯席要約代理的函件，其全文載於本綜合文件第7至17頁；及
- (c) 本附錄「5.專家資格及同意書」一段所述同意書。