

---

## 本綜合要約文件乃重要文件 請即處理

---

閣下如對要約或本綜合要約文件及／或隨附之接納表格任何部份或應採取的行動有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下的全部迪臣建設國際集團有限公司股份，應立即將本綜合要約文件連同隨附的接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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要約文件及隨附之接納表格的內容概不負責，對有關文件及表格之準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合要約文件或接納表格全部或任何部份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。

---



**DESON CONSTRUCTION  
INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**迪臣建設國際集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8268)

**ENERGY LUCK LIMITED**

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

**有關由寶新證券有限公司**



**代表ENERGY LUCK LIMITED就收購  
迪臣建設國際集團有限公司全部已發行股份  
(由ENERGY LUCK LIMITED、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之  
一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)  
提出之有條件強制現金要約  
之綜合要約及回應文件**

**Energy Luck Limited之聯席財務顧問**



**衍丰企業融資有限公司**



**環球大通證券有限公司**

**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**

**VEDA | CAPITAL  
智略資本**

---

本封面頁所用之詞彙，與本綜合要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

由寶新發出，載有(其中包括)要約條款及條件之詳情之函件，載於本綜合要約文件第一部份。迪臣建設國際集團有限公司董事會函件載於本綜合要約文件第二部份。由獨立董事委員會發出，載有其就要約致獨立股東之推薦建議之函件，載於本綜合要約文件第三部份。由獨立財務顧問發出，載有其就要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議之函件，載於本綜合要約文件第四部份。

接納要約及交收手續以及其他相關資料載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格內。接納要約之文件須於二零一九年七月二十六日(星期五)下午四時正(或根據收購守則，要約人在得到執行人員同意下可能決定及公佈之其他較後時間及／或日期)前(就要約目的)送達過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(自二零一九年七月十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

在要約繼續可供接納期間，綜合要約文件將繼續刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.deson-c.com。

二零一九年七月五日

---

## G E M 的 特 色

---

GEM乃為投資風險可能較聯交所其他上市公司為高的公司而設的上市市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方可作出投資決定。GEM的較高風險及其他特色表示GEM更適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於GEM上市公司的新興性質使然，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，且無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	iii
重要通知 .....	vi
釋義 .....	1
第一部份：寶新函件 .....	6
第二部份：董事會函件 .....	19
第三部份：獨立董事委員會函件 .....	27
第四部份：獨立財務顧問函件 .....	29
附錄一 — 進一步條款及接納要約之程序 .....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 要約人之一般資料 .....	III-1
附錄四 — 本集團之一般資料 .....	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

---

## 預期時間表

---

以下預期時間表僅供說明，並可予更改。時間表如有任何改動，將於適當時候作出進一步公佈。本綜合要約文件所載所有時間及日期均指香港時間及日期。

本綜合要約文件及隨附之接納表格之寄發日期 (附註1) . . . . . 二零一九年七月五日 (星期五)

要約可供接納 (附註1). . . . . 二零一九年七月五日 (星期五)

於首個截止日期接納要約之

最後時間及日期 (附註2及4). . . . . 二零一九年七月二十六日 (星期五)  
下午四時正

首個截止日期 (附註1、2及4) . . . . . 二零一九年七月二十六日 (星期五)

公佈於首個截止日期之要約結果 (附註2). . . . . 不遲於二零一九年七月二十六日 (星期五)  
下午七時正

就於首個截止日期下午四時正或之前接獲之有效

接納而寄發股款之最後日期 (假設要約於首個  
截止日期成為或宣佈為無條件) (附註3及4) . . . . . 二零一九年八月六日 (星期二)

要約於最後截止日期維持可供接納之最後時間及日期

(假設要約於首個截止日期成為或宣佈為  
無條件) (附註4及5) . . . . . 二零一九年八月九日 (星期五)  
下午四時正

公佈要約結果 (假設要約於首個截止日期

成為或宣佈為無條件) (附註2) . . . . . 不遲於二零一九年八月九日 (星期五)  
下午七時正

要約之最後截止日期 (假設要約於首個截止日期成為或

宣佈為無條件) (附註4及5) . . . . . 二零一九年八月九日 (星期五)

就於首個截止日期後但於二零一九年八月九日 (星期五)

下午四時正前接獲之有效接納而寄發股款之  
最後日期 (假設要約於首個截止日期成為或宣佈  
為無條件) (附註3至5) . . . . . 二零一九年八月二十日 (星期二)

---

## 預期時間表

---

要約就接納而言可宣佈為無條件

之最後時間及日期 (附註6) . . . . . 二零一九年九月三日 (星期二)  
下午七時正

附註：

1. 要約為有條件，並於寄發本綜合要約文件之日期作出，於二零一九年七月五日(星期五)及自該日起至首個截止日期下午四時正止可供接納(除非要約人根據收購守則修改或延長要約)。根據「寶新函件」所載之要約條件，除本綜合要約文件附錄一「撤回權利」一節所載之情況外，要約之接納屬不可撤銷及不可撤回。
2. 根據收購守則，要約初步必須自本綜合要約文件刊發之日後至少二十一日可供接納。除非要約人根據收購守則修改或延長要約，否則要約之最後接納時間及日期為二零一九年七月二十六日(星期五)下午四時正。於二零一九年七月二十六日(星期五)下午七時正將於聯交所網站刊發公告，以說明要約是否已延長、修改或已屆滿，或是否已成為或宣佈為無條件。倘要約於首個截止日期成為無條件，要約將於其後不少於十四日仍可接納。倘要約未能於二零一九年七月二十六日(星期五)或之前成為無條件，要約將告失效，除非要約根據收購守則獲延長。假設要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件，有關要約結果之公告將於二零一九年七月二十六日(星期五)下午七時正於聯交所網站刊發。
3. 假設要約於首個截止日期於所有方面成為或宣佈為無條件，要約下交回之要約股份應付之現金代價(扣除賣方有關要約之從價印花稅)將盡快以平郵寄發予接納要約之獨立股東，郵誤風險由獨立股東自行承擔，惟無論如何將於要約於所有方面成為或宣佈為無條件，及過戶處根據收購守則接獲接納要約之獨立股東已填妥之接納表格以及所有有效之必要文件之日期(以較後者為準)後七個營業日內寄發。

倘就接納要約而言，要約於首個截止日期後二十一日並無成為無條件，接納要約之人士有權撤回接納。然而，此撤回權利僅可於(就接納而言)要約屆時並無成為或宣佈為無條件後方可行使。進一步詳情請參閱本綜合要約文件附錄一「撤回權利」一節。

4. 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號於要約截止日期或寄發股款日期生效，且(i)於聯交所在下午恢復股份買賣時並未取消，要約之截止日期將順延至下一個營業日下午四時正，而股款寄發日期將順延至該等警告訊號於香港並無生效之下一個營業日，或執行人員可能批准之有關其他日期；或(ii)於聯交所在下午恢復股份買賣時取消，有關事件將按預期時間表如期進行。

---

## 預期時間表

---

5. 假設要約於首個截止日期在所有方面成為或宣佈為無條件，要約應根據收購守則在其後不少於十四日仍可供接納。在有關情況下，必須於要約結束前給予最少十四日的書面通知。根據收購守則，要約人有權將要約延長，直至根據收購守則要約人可能釐定或執行人員可予批准之該等日期。要約人會就要約之任何延長刊發公告，當中將註明下一個截止日期，或倘要約已成為或於當時屬無條件，則要約將維持可供接納，直至另行公告為止。
6. 根據收購守則，除非得到執行人員同意，否則就接納而言，要約不可於寄發本綜合要約文件後第六十日下午七時正後成為或宣佈為無條件。倘收購守則所訂之期間結束之日並非營業日，有關期間將延長至下一個營業日。因此，除非就接納而言，要約先前已成為或宣佈為無條件，否則要約將於二零一九年九月三日(星期二)下午七時正後失效(除非獲執行人員同意延長)。

除上文所述者外，倘接納要約以及寄發股款之最後時間並無於上述之日期及時間生效，上述之其他日期可能會受到影響。要約人及本公司將盡快以公告方式，知會獨立股東預期時間表之任何變動。

---

## 重要通知

---

### 香港境外股東注意事項

向並非於香港居住之獨立股東作出之要約，可能受有關人士所處相關司法權區之法律所限。有關人士應自行了解並遵守彼等各自司法權區之任何適用法律及法規要求。任何有意接納要約之海外股東，有責任全面遵守與彼等有關之相關司法權區法律，包括取得可能需要之任何政府或外匯管制或其他同意，或遵守其他必須之手續，或接納要約股東於該等司法權區而支付之任何發行、轉讓或其他稅項。

進一步資料請參閱本綜合要約文件「寶新函件」一節下「要約是否可供海外獨立股東接納」之段落。

---

## 釋 義

---

於本綜合要約文件中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指 根據買賣協議，Energy Luck擬從迪臣發展集團、Sparta及謝先生收購本公司36.13%的股權；
「一致行動」	指 具有收購守則所賦予的涵義；
「組織章程細則」	指 本公司之組織章程細則(經不時修訂)；
「聯繫人」	指 具有收購守則或GEM上市規則(如文義所指)所賦予的涵義；
「董事會」	指 本公司董事會；
「營業日」	指 聯交所開放進行業務交易之日；
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島；
「中央結算系統」	指 由香港結算建立及營運的中央結算及交收系統；
「公司法」	指 開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第三條法律，經綜合及修訂)；
「本公司」	指 迪臣建設國際集團有限公司(股份代號：8268)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所GEM上市；
「綜合要約文件」	指 代表要約人及本公司根據收購守則，就要約共同刊發予獨立股東的本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)要約的詳情、與要約有關的接納及過戶表格(經修訂或補充，如適用)；
「先決條件」	指 買賣完成之先決條件；
「關連人士」	指 具有GEM上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指 具有GEM上市規則所賦予的涵義；

---

## 釋 義

---

「迪臣發展集團」	指	迪臣發展集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為迪臣發展國際一間直接全資附屬公司，於緊接買賣完成前，持有311,769,867股股份(即本公司已發行股本的約31.18%)；
「迪臣發展國際」	指	迪臣發展國際集團有限公司*(股份代號：262)，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其證券於聯交所主板上市，為迪臣發展集團的控股公司；
「董事」	指	本公司董事；
「產權負擔」	指	任何抵押安排、索償、產權負擔、衡平權、按揭、認購或收購選擇權、抵押、質押、留置權或任何類別之其他第三方權利；
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行理事或其指派之任何人士；
「融資」	指	根據融資協議的條款，寶新(作為貸款人)向要約人(作為借款人)授出金額最多為204,000,000港元之貸款融資，為要約融資；
「融資協議」	指	寶新(作為貸款人)、要約人(作為借款人)與王先生(作為擔保人)訂立之日期為二零一九年四月三日之貸款融資協議；
「首個截止日期」	指	二零一九年七月二十六日，即要約之首個截止日期，為本綜合要約文件刊發之日後二十一日(或要約人可能決定及公佈，並獲執行人員批准之任何其後截止日期)；
「接納表格」	指	本綜合要約文件隨附，與要約有關之要約接納及股份過戶表格；
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則；
「寶新」	指	寶新證券有限公司(前稱為中國金洋證券有限公司)，一間根據證券及期貨條例從事第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)受規管活動之持牌公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「擔保人」或「王先生」	指	王鉅成先生，即要約人的最終實益擁有人；
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由非執行董事王競強先生及全體獨立非執行董事李多森先生、張廷基先生及陳家賢先生組成之本公司董事委員會，以就要約向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，（根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團），獨立董事委員會委任之獨立財務顧問，以就要約之條款及條件向獨立董事委員會提供意見；
「獨立股東」	指	除要約人及屬彼等一致行動人士以外之股東；
「聯合公告」	指	要約人、迪臣發展國際及本公司所刊發，日期為二零一九年四月十二日之聯合公告，內容有關（其中包括）要約；
「最後交易日」	指	二零一九年四月十二日，即聯合公告刊發前之最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年七月二日，即為確定本綜合要約文件所載之若干資料之最後實際可行日期；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「諒解備忘錄」	指	要約人、迪臣發展集團、Sparta、謝先生及王先生於二零一九年二月二十一日就可能買賣銷售股份訂立的諒解備忘錄；
「謝先生」	指	謝文盛先生，迪臣發展國際的董事總經理兼副主席及本公司的非執行董事及主席，為迪臣發展國際的控股股東，於緊接買賣完成前持有22,887,200股股份，佔本公司全部已發行股本約2.29%；

---

## 釋 義

---

「要約」	指 寶新根據收購守則代表要約人就並非要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有或同意收購之全部已發行股份提出的有條件強制現金要約；
「要約期間」	指 具有收購規則所賦予的涵義，即自二零一九年二月十九日（即迪臣發展國際與本公司內容有關可能要約之聯合公告刊發日期）起，至要約結束日期止之期間；
「要約價」	指 作出要約之價格，即每股要約股份0.22港元；
「要約股份」	指 任何及所有已發行股份（要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外）；
「要約人」或「Energy Luck」	指 Energy Luck Limited，一間由擔保人全資擁有，並於二零一八年三月六日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為銷售股份之買方，於買賣完成時實益擁有本公司全部已發行及繳足股本之36.13%；
「海外股東」	指 於最後實際可行日期，其載於本公司股東名冊之註冊地址位於香港境外之獨立股東；
「訂約方」	指 迪臣發展集團、Sparta、謝先生、要約人及擔保人，即買賣協議的訂約方；
「中國」	指 中華人民共和國（但不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）；
「過戶處」	指 本公司之香港股份過戶分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓（自二零一九年七月十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓）；
「有關期間」	指 自二零一八年八月十九日（即要約期間開始日期前六個月之日）起，至最後實際可行日期止之期間；

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指 迪臣發展集團、Sparta、謝先生、Energy Luck及王鉅成先生就銷售股份的買賣訂立的日期為二零一九年四月十二日的買賣協議；
「買賣完成」	指 根據買賣協議於二零一九年六月十八日完成買賣銷售股份；
「銷售股份」	指 361,302,082股股份，即，賣方持有之全部股份，合共佔緊接買賣完成前本公司全部已發行股本之36.13%；
「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0.025港元之普通股；
「股東」	指 股份不時之持有人；
「Sparta」	指 Sparta Assets Limited，一間由謝先生擁有的公司，持有26,645,015股股份，於緊接買賣完成前，佔本公司的全部已發行股本約2.66%；
「印花稅條例」	指 香港法例第117章印花稅條例；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指 具有GEM上市規則所賦予的涵義；
「主要股東」	指 具有GEM上市規則所賦予的涵義；
「收購守則」	指 證監會頒佈的公司收購及合併守則，經不時修訂；
「交易日」	指 聯交所開門進行證券交易業務之日；
「賣方」	指 迪臣發展集團、Sparta及謝先生的統稱；
「%」	指 百分比。



**寶新證券有限公司**  
GLORY SUN SECURITIES LIMITED

敬啟者：

**由寶新證券有限公司  
代表ENERGY LUCK LIMITED就收購  
迪臣建設國際集團有限公司全部已發行股份  
(由ENERGY LUCK LIMITED、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之  
一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)  
提出之有條件強制現金要約**

**緒言**

茲提述聯合公告。於二零一九年四月十二日，要約人和擔保人與賣方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售，而要約人有條件同意購買合共361,302,082股股份，相當於 貴公司現有已發行股本的約36.13%，代價合共為79,486,458.04港元(相當於每股銷售股份0.22港元)。

緊接收購事項前，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士並無持有 貴公司股本中之任何股份或擁有投票權。緊隨買賣完成後及於最後實際可行日期，要約人其實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士於合共361,302,082股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本的約36.13%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1作出要約。

要約須待要約截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意並根據收購守則可能決定之較後時間及／或日期)接獲(且在允許情況下並無撤回)要約之接納所涉及之股份數目，連同於要約期間之前或期間要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有及已收購或同意將收購之股份，導致要約人及彼等一致行動人士根據收購守則持有 貴公司超過50%投票權，方可作實。

本函件構成本綜合要約文件之一部份，並載有(其中包括)要約之詳情、要約人之若干資料，以及於要約結束後，要約人有關 貴集團之意向。要約之條款以及接納要約之程序載於本函件、本綜合要約文件附錄一及接納表格。

務請獨立股東於作出是否接納要約決定前，小心考慮載於本綜合要約文件內「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」內之資料。

## 要約

### 要約

寶新代表要約人作出有條件強制現金要約，按根據收購守則載於本綜合要約文件之條款，按以下方式收購 貴公司股本中全部已發行股份(由要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)：

每股要約股份 . . . . . 現金0.22港元

要約將根據收購守則適用於所有獨立股東。要約下將予收購之要約股份須為已繳足及無產權負擔，但連同所附帶之一切權利，包括悉數收取經參照屬作出要約之日期(即寄發本綜合要約文件之日期)或之後之記錄日期，所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)之權利。

於最後實際可行日期，已發行之股份數目為1,000,000,000股，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士合共於361,302,082股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本的約36.13%。要約條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格。

### 要約價

要約價為每股要約股份0.22港元，與買賣協議下每股銷售股份之購買價相同，此即指：

- (i) 較於二零一九年二月十八日(即迪臣發展國際及 貴公司刊發內容有關可能要約的聯合公告日期前最後交易日)在聯交所GEM所報之收市價每股股份0.160港元溢價約37.5%；

- (ii) 較於二零一九年四月十二日(即最後交易日)在聯交所GEM所報收市價每股股份0.191港元溢價約15.2%；
- (iii) 較緊接最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.194港元溢價約13.5%；
- (iv) 較緊接最後交易日(包括該日)前十(10)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.192港元溢價約14.5%；
- (v) 較緊接最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.190港元溢價約16.1%；
- (vi) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.215港元溢價約2.3%；及
- (vii) 較股東於二零一九年三月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.110港元(根據於二零一九年六月二十八日刊發之 貴公司日期為二零一九年六月二十一日之年報)溢價約100%。

#### 股份之最高及最低價格

於有關期間，股份在聯交所所報之最高收市價為二零一九年六月十四日、二零一九年六月十七日、二零一九年六月十八日、二零一九年六月十九日、二零一九年六月二十四日、二零一九年六月二十六日及二零一九年七月二日之0.215港元，而股份在聯交所所報之最低收市價為二零一八年九月十七日及二零一八年九月十八日之0.102港元。

#### 要約之條件

要約須待首個截止日期下午四時正或之前(或要約人在收購守則之規限下可能決定之較後時間或日期)接獲(且在允許情況下並無撤回)要約之有效接納所涉及之股份數目，連同於要約期間之前或期間要約人及其一致行動人士已擁有及已收購或同意將收購之股份，導致要約人及其一致行動人士合共持有 貴公司超過50%投票權，方可作實。倘有關條件並未於首個截止日期或之前達成，除非要約人延長要約期間，否則要約將告失效。

要約初步可供接納，直至首個截止日期下午四時正止。就接納而言，當要約如上文所述成為或宣佈為無條件，要約將於其後至少十四日仍可供接納。

要約人將根據收購守則及GEM上市規則，就要約之修改、延長或失效，或達成要約條件而刊發公告。除非獲執行人員同意以另行延長外，就接納而言，要約人可宣佈要約為無條件之最後時間為寄發綜合要約文件後第六十日(即二零一九年九月三日(星期二))之下午七時正。

**股東及／或潛在投資者謹請注意，倘上文「要約之條件」之段落所述之50%有效接納之條件未能達成，要約將不會成為無條件並將失效。因此，股東及／或 貴公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

### **無股息或其他分派**

貴公司不擬於首個截止日期前就股份宣派或支付任何股息或作出其他分派。

### **繳付款項**

於要約成為或宣佈為在所有方面為無條件後，將盡快就接納要約結付代價，惟無論如何將於過戶處接獲接納要約之獨立股東已填妥及有效之接納表格以及所有有效之必要文件，或要約成為或宣佈為在所有方面成為無條件後(以較後者為準)後七(7)個營業日內進行。

不足一仙的金額將不會支付，應付予接納要約之獨立股東之現金代價金額將向上調整至最接近的仙位。

除本綜合要約文件所載之印花稅支付事宜外，應付接納要約獨立股東之金額將全數結付，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索權或要約人可能另行享有或聲稱享有針對有關接納要約之獨立股東的其他類似權利。

### **退回文件**

倘要約於收購守則所允許之時間內，在所有方面並無成為或宣佈為無條件，過戶處將盡快惟無論如何於要約失效後十(10)日內，以平郵方式將所收到之股票證明書、過戶收據有關之證明書及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之一項或多項彌償保證)退回予接納要約之獨立股東，郵誤風險由獨立股東自行承擔。

**接納要約之影響**

要約為有條件。待要約成為無條件後，倘有效之接納表格及相關之證明書及／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一項或多項彌償保證）於所有方面屬完整及妥為交回，並已由過戶處收取，獨立股東將向要約人出售提呈的股份，且並無一切產權負擔，並連同所附帶之一切權利，包括但不限於悉數收取經參照作出要約之日期（即寄發本綜合要約文件之日期）或之後之記錄日期，所建議、宣派、作出或派付之所有股息及其他分派（如有）之權利。

除獲收購守則所准許者外，要約之接納為不可撤銷及不可撤回。

謹請注意本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格所載之接納及結付程序及接納期間之進一步詳情。

**香港印花稅**

於香港，相關獨立股東將按(i)要約股份之市場價值；或(ii)要約人之相關要約接納應付之代價（以較高者為準）之0.1%，繳付賣方因接納要約而產生之從價印花稅，有關從價稅金額將從要約人應付予該等接納要約之獨立股東之現金金額中扣除。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章印花稅條例支付因接納要約及轉讓要約股份而產生之買方從價印花稅。

**稅務意見**

倘獨立股東對接納或拒絕要約產生之稅務影響有任何疑問，建議獨立股東諮詢彼等本身之專業顧問。要約人、要約人之一致行動人士、貴公司、寶新及其相關最終實益擁有人、董事、職員、顧問、代理人或聯繫人或任何其他參與要約之人士，概不對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責任。

**要約是否可供海外獨立股東接納**

要約人擬向全體獨立股東作出要約，包括於香港境外居住之獨立股東。要約是否可供非香港居民接納，可能受相關海外司法權區法律所影響。相關司法權區法律或法規可能禁止或限制向註冊地址位於香港以外司法權區之人士作出要約。屬香港以外司法權區之公民、居

民或國民之有關獨立股東應遵守任何適用法律或法規要求，並在有需要時尋求法律意見。屬香港境外居民、公民或國民之人士，應就接納要約自行了解並遵守本身於其司法權區下的責任、任何適用法律、法規、要求及限制，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必須之手續，或接納要約之獨立股東於該等司法權區而支付之任何發行、轉讓或其他稅項。

屬香港境外司法權區之公民、居民或國民之獨立股東及股份之實益擁有人，所作出之任何接納將被視為構成有關人士向要約人作出聲明及保證，表示其已遵守當地法律及規定，而有關接納根據所有適用法律均為有效及具約束力。獨立股東如有疑問，應諮詢彼等相關之專業顧問。獨立股東如對彼等應採取之行動有疑問，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。

### **接納及結付之程序**

謹請注意載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格所載之要約之接納及結付程序之進一步詳情。

### **強制收購**

要約人不擬利用於要約結束後任何強制收購任何股份之權力。

### **貴公司證券之買賣及權益**

除銷售股份及融資協議外，要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士概無於有關期間內買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。

### **其他安排**

董事會並不知悉 貴公司任何股東與 貴公司、其附屬公司或聯營公司訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人根據買賣協議於銷售股份中擁有之權益外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無擁有或控制或指示股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券之任何投票權或權利；
- (b) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無接獲任何接納或拒絕要約之不可撤銷承諾；
- (c) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無訂立有關 貴公司證券之尚未行使衍生工具；
- (d) 除諒解備忘錄、買賣協議及融資協議外，概無就要約人或 貴公司之股份作出收購守則規則22註釋8所述可能對要約屬重大由要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士或任何其他人士訂立之任何性質的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (e) 除諒解備忘錄、買賣協議及融資協議外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無訂立任何協議或安排，而當中涉及可能會或可能不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況；
- (f) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無借入或借出 貴公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (g) 除銷售股份的代價外，要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士並無以任何形式向賣方或其任何一致行動人士支付或將支付與買賣協議有關的其他代價、補償或利益；
- (h) 要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士與賣方及彼等任何一方之一致行動人士之間並無訂立其他諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (i) 概無 貴公司的任何股東與要約人、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

## 要約價值

於最後實際可行日期，已發行股份數目為1,000,000,000股，當中361,302,082股股份由要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士持有。因此，根據要約價0.22港元及638,697,918股要約股份，要約之價值約為140,513,541.96港元。

假設於要約結束時，貴公司已發行股本並無變動為基礎下，要約獲悉數接納，要約下之已發行股份總數為638,697,918股（即於最後實際可行日期，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士並無持有或將收購之股份），要約人根據要約應付之現金代價最高約為140,513,541.96港元。

除上文所披露者外，貴公司於最後實際可行日期概無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份之證券，或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

## 可供要約人動用之財務資源

要約人會以(i)其已存入要約人在寶新開立之證券賬戶之內部資源；及(ii)寶新（作為貸款人）為要約提供融資而向要約人（作為借款人）授出的融資，以為其於要約下之應付代價作出融資，並以下列抵押作為擔保：(a)要約人已擁有或將擁有並存入在寶新開立之證券賬戶之貴公司股份（「質押股份」），此舉將不會於強制執行相關股份變動前，導致轉讓貴公司之投票權；(b)王先生提供之個人擔保；及(c)不時記入該賬戶貸方之餘額，以及對要約人之所有資產、物業及承諾（包括賬面債務）之浮動抵押。直至要約結束後第七(7)個營業日當日，融資的可動用性不會受主觀條件及證券之相關價值所影響。於二零一九年四月四日，融資已悉數提取，於二零一九年四月四日，融資之全部款項已存入在寶新開立之證券賬戶。要約人不擬倚賴貴公司業務之重大部份，以為融資下之任何負債（不論屬或然或其他形式）支付利息、作出還款或作出抵押撥備。

根據融資協議，要約人及王先生（作為擔保人）須維持不超過50%的槓桿比率（以質押股份市值除以自融資提取的貸款之未償還本金、就此應計利息及全部應付金額計算）。倘要約人無法維持所規定的槓桿比率，則寶新可於要約截止後七(7)個營業日後任何時間，要求要約人提供額外抵押品。如要約人未能遵守融資項下的任何付款責任（包括本金、利息及寶新要求的進一步抵押品），則寶新有權（但無義務）就要約人存入寶新開立的指定賬戶內的質押股份行使銷售權。根據融資協議項下之條款，由於槓桿比率超過50%，於要約期間直至要約

截止後七(7)個營業日期間，寶新不得要求償還或額外抵押品。於最後實際可行日期，除寶新於上述股份的擔保利益外，寶新並無於任何股份中有實益權益。

衍丰企業融資有限公司及環球大通證券有限公司為要約人就要約之聯席財務顧問，並信納要約人具備充足財務資源以支付全面接納要約之總代價。

### 有關 貴集團的資料

貴集團為投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括(a)主要於香港、中國及澳門從事建築業務(作為主承建商)、裝修工程，及提供機電工程服務，以及其他建築相關業務；(b)證券投資；及(c)物業投資。

貴集團之詳細資料載於本綜合要約文件「董事會函件」中。

### 有關要約人的資料

要約人為一間於二零一八年三月六日在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司並由王先生(亦為要約人的唯一董事)全資擁有。

王先生，60歲，持有香港大學文學士學位。彼於財務及投資領域具備逾20年豐富閱歷，兼備國際投資市場經驗。彼現為中國信息科技發展有限公司(股份代號：8178)之主席兼行政總裁、俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)之執行董事、為富元國際集團有限公司(股份代號：542)之非執行董事，以及德普科技發展有限公司(股份代號：3823)及遠東控股國際有限公司(股份代號：36)之獨立非執行董事。儘管王先生在建築行業沒有直接經驗，但誠如上文披露，彼在金融及投資領域擁有豐富經驗，並曾於上市公司負責企業及業務管理。王先生已仔細評估其現時的業務及投資組合，並決定投資於建築業務，以擴大其投資的種類，並分散投資組合中的投資風險。王先生擬挽留 貴公司的管理層及經驗豐富的員工，善用彼等在建築行業的專業知識以管理建築業務。王先生將檢討 貴集團之業務，並可能在合適的情況下，考慮聘用更具經驗的管理層員工。

除要約人於銷售股份擁有的權益外，於最後實際可行日期，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士並無持有任何股份或 貴公司的任何其他證券。

除與賣方訂立買賣協議，及與寶新訂立融資外，要約人並無從事任何業務活動。於最後實際可行日期，除銷售股份外，要約人並無任何資產。要約人擁有之銷售股份，佔 貴公司現有已發行股本之約36.13%。

### 要約人就 貴集團及其僱員之意向

收購事項是要約人進軍香港及中國建築業務之重要一步。 貴公司多年來一直在香港及中國從事建築業務。多年來， 貴公司在建築行業已建立廣泛的客戶及供應商網絡，並享有盛譽。要約人將能夠利用 貴公司之網絡及聲譽。誠如上文「有關要約人的資料」一段所披露，要約人的唯一實益擁有人王先生擬使其投資組合多元化，並利用 貴公司管理層及經驗豐富的員工的專業知識開展建築業務。

於要約結束後，要約人擬運用 貴公司管理層及經驗豐富員工的專業知識繼續經營 貴集團之現有建築業務。要約人可能在合適的情況下，考慮聘用更具經驗的員工。要約人將詳細檢討 貴集團之財務狀況及營運情況，並為 貴集團之未來業務發展制訂長期業務計劃及策略。與此同時，要約人將發掘其他業務機會及考慮任何資產出售或收購、業務整頓、撤資、重組或多元化或集資對提升 貴集團之長期增長潛力而言是否合適。倘該等公司行動得以落實， 貴公司將會根據GEM上市規則刊發進一步公告。於最後實際可行日期，要約人無意向 貴集團注入任何業務／資產。

於最後實際可行日期，要約人並無就出售／終止／精簡 貴集團現有業務，以及任何有關 貴集團資產的出售／重組／重新分配用途而訂立任何協議、安排、備忘錄、意向書或進行商談。

要約人並無意終止僱用 貴集團之任何僱員或重新調配 貴集團之固定資產(日常及正常業務過程中進行者除外)。

### 建議變更董事會之組成

董事會現時由九(9)名董事組成，當中包括四(4)名執行董事(即姜國祥先生、郭冠強先生、羅永寧先生及王子敬先生)、兩(2)名非執行董事(即謝文盛先生及王競強先生)及三(3)名獨立非執行董事(即李多森先生、張廷基先生及陳家賢先生)。

現有董事擬自收購守則允許之最早時間起辭任，惟部分董事將留任經營附屬公司之董事，以繼續管理經營附屬公司之日常營運。

要約人擬委任洪君毅先生及劉寶儀女士為新任執行董事及黃玉麟先生為新任獨立非執行董事（「**建議董事**」），自不早於收購守則規則26.4允許之日期起生效。

建議董事之履歷載列如下：

#### **洪君毅先生（「洪先生」）**

洪先生，48歲，將獲委任為執行董事。彼於一九九五年六月取得Woodbury University之理學學士學位。洪先生擁有聯交所上市公司管理經驗。洪先生目前為國農金融投資有限公司（股份代號：8120）之獨立非執行董事。洪先生於二零一四年二月至二零一八年八月為恆泰裕集團控股有限公司（前稱為互娛中國文化科技投資有限公司）（股份代號：8081）之執行董事；自二零一五年一月為新維國際控股有限公司（股份代號：8086）之獨立非執行董事，並於二零一五年十月至二零一七年十一月調任為執行董事；及於二零一五年三月至二零一九年四月為同仁資源有限公司（股份代號：8186）之獨立非執行董事，而該等公司全部均為聯交所GEM上市公司。

#### **劉寶儀女士（「劉女士」）**

劉女士，28歲，將獲委任為執行董事。劉女士於二零一八年四月自Universidad Empresarial de Costa Rica取得工商管理學學士學位。自二零一七年起，劉女士為MJ Production Limited之董事，該公司主要從事媒體及廣告。

#### **黃玉麟先生（「黃先生」）**

黃先生，44歲，將獲委任為獨立非執行董事，彼持有桑德蘭大學頒授之會計及財務管理學文學士學位。黃先生曾任職多間會計師事務所及商業公司，並擁有約二十年工作經驗，目前負責有關財務管理、稅務、審計及非審計服務等工作。黃先生自二零一四年九月二日起出任啟迪國際有限公司（股份代號：872）之獨立非執行董事，自二零一七年七月六日起出任惠生國際控股有限公司（股份代號：1340）的獨立非執行董事，並自二零一九年五月二十四日起出任德普科技發展有限公司（股份代號：3823）之獨立非執行董事，以上所有公司均於聯交所主板上市。黃先生曾於二零一六年七月七日至二零一七年三月二十七日出任航標控股有限公司（一家在聯交所主板上市的公司，股份代號：1190）之獨立非執行董事。

與此同時，要約人將嘗試物色在建築業經驗豐富的專業人士，出任執行董事或高級管理層。

於所有現任董事辭任後，為符合GEM上市規則下董事會組成之要求，要約人擬進一步委任兩名新獨立非執行董事，以遵守本公司之組織章程細則、收購守則及GEM上市規則，生效日期不早於收購守則所准許之有關日期。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人並未就董事會之組成，以及作出有關任命的時間作出進一步決定，惟預期有關決定將於現任董事辭任前達致。有關董事會組成之任何變動，將遵照收購守則及GEM上市規則進行。當董事會組成出現變動時，本公司將遵守GEM上市規則之要求作出進一步公告。

### 公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

要約人擬於要約結束後維持 貴公司於聯交所GEM之上市地位。董事會及要約人將共同及個別向聯交所承諾，於要約結束後盡快採取適當步驟，以確保按GEM上市規則所要求，已發行股份總數中不少於25%由公眾持有。

聯交所已表明，於要約結束後，倘公眾人士持有之 貴公司股份低於 貴公司適用之最低規定百分比(即25%之股份)，或倘聯交所認為：

- (a) 股份之買賣存在或可能存在造市情況；或
- (b) 公眾人士持有之股份數量不足以維持有秩序之市場，

則將考慮行使其酌情權以暫停股份之買賣。

就此而言，謹請注意，於要約結束後，股份之公眾持股量可能不足，因此股份可能會暫停買賣，以待股份存有充足的公眾持股量。要約人之唯一董事及董事會將共同及個別向聯交所承諾，採取適當步驟以確保股份擁有充足的公眾持股量。

### 一般資料

為確保公平對待全體獨立股東，所有以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份之註冊獨立股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人的股權。對其投資以代名人義註冊之股份實益擁有人而言，彼等有必要就要約向代名人作出有關彼等意向之指示。

海外獨立股東務請注意本函件上文「要約是否可供海外獨立股東接納」之段落。

將予送達獨立股東之所有文件及款項將以平郵方式寄出，郵誤風險由獨立股東自行承擔。有關文件及款項將送往獨立股東於 貴公司股東名冊上登記之相關地址，如為聯名獨立股東，則送往 貴公司股東名冊上排名首位之獨立股東。要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士、 貴公司、寶新、衍丰企業融資有限公司及環球大通證券有限公司、獨立財務顧問、過戶處或彼等任何相關董事或專業顧問，或任何其他參與要約之人士概不就郵遞上的任何遺失或延誤，或可能就此產生的或與之有關的任何其他責任負責。

### **其他資料**

謹請注意本綜合要約文件各附錄及隨附接納表格所載之其他資料，有關接納表格構成本綜合要約文件之一部份。閣下於決定是否接納要約前，務請仔細閱讀本綜合要約文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」所載之推薦意見、「獨立財務顧問函件」之意見，以及有關 貴集團之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
寶新證券有限公司  
執行董事  
何顯聲  
謹啟

二零一九年七月五日



**DESON CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**迪臣建設國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8268)

執行董事：

姜國祥先生 (行政總裁)

郭冠強先生

羅永寧先生

王子敬先生

註冊辦事處：

Canon's Court

75 Fort Street

P. O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

謝文盛先生 (主席)

王競強先生

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

鴻圖道57號

南洋廣場十一樓

獨立非執行董事：

李多森先生

張廷基先生

陳家賢先生

敬啟者：

由寶新證券有限公司

代表ENERGY LUCK LIMITED就收購

迪臣建設國際集團有限公司全部已發行股份

(由ENERGY LUCK LIMITED、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之

一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)

提出之有條件強制現金要約

**緒言**

茲提述聯合公告。本公司獲賣方知會，於二零一九年四月十二日(交易時段後)，要約人和擔保人與賣方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售，而要約人有條件同意購買合共

361,302,082股股份，相當於本公司現有已發行股本的約36.13%，銷售股份之代價合共為79,486,458.04港元(相當於每股銷售股份0.22港元)。買賣完成已於二零一九年六月十八日進行。

緊接收購事項前，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士並無持有本公司股本中之任何股份或擁有投票權。緊隨買賣完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於合共361,302,082股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本的約36.13%。

由於要約人持有之本公司投票權已增至30%或以上，因此有責任根據收購守則，就所有已發行股份作出有條件強制要約，惟根據收購守則規則26.1，由其本身及其一致行動人士已擁有或同意將收購者除外。

寶新正代表要約人作出要約。

根據收購守則規則2.1及2.8，由王競強先生、李多森先生、張廷基先生及陳家賢先生(彼等於要約中概無直接或間接權益)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約之條款是否公平合理，以及是否應接納要約，向獨立股東作出推薦意見。買賣協議下其中一名賣方謝先生被視為於要約中擁有權益，彼並無加入獨立董事委員會。

經獨立董事委員會批准，智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件全文，載於本綜合要約文件中。

接納要約之進一步條款及程序載於本綜合要約文件「寶新函件」及附錄一。本綜合要約文件旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關要約、要約人及本集團之資料；(ii)獨立董事委員會就要約向獨立股東提供之推薦意見；及(iii)「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供之意見。要約條款之進一步詳情載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格。

除文義另有所指外，綜合要約文件所定義之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

**要約**

誠如本綜合要約文件「寶新函件」所載，寶新正根據收購守則代表要約人作出要約。

**要約**

寶新代表要約人作出有條件強制現金要約，按根據收購守則載於本綜合要約文件之條款，按以下方式收購本公司股本中全部已發行股份(由要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)：

要約下的每股要約股份 . . . . . 現金0.22港元

要約將根據收購守則適用於所有獨立股東。要約下將予收購之要約股份須為已繳足及無產權負擔，但連同所附帶之一切權利，包括悉數收取經參照屬作出要約之日期(即寄發本綜合要約文件之日期)或之後之記錄日期，所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)之權利。

於最後實際可行日期，已發行之股份數目為1,000,000,000股，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士合共於361,302,082股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本的約36.13%。本公司並無可轉換或交換為股份之尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無訂立發行任何可轉換或交換為股份之任何購股權、認股權證或證券之任何協議。要約條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格。

**要約價**

要約價為每股要約股份0.22港元，與買賣協議下每股銷售股份之購買價相同，此即指：

- (i) 較於二零一九年二月十八日(即迪臣發展國際及本公司刊發的聯合公告日期前最後交易日)在聯交所GEM所報之收市價每股股份0.160港元溢價約37.5%；
- (ii) 較於二零一九年四月十二日(即最後交易日)在聯交所GEM所報收市價每股股份0.191港元溢價約15.2%；

- (iii) 較緊接最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.194港元溢價約13.5%；
- (iv) 較緊接最後交易日(包括該日)前十(10)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.192港元溢價約14.5%；
- (v) 較緊接最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.190港元溢價約16.1%；
- (vi) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.215港元溢價約2.3%；及
- (vii) 較股東於二零一九年三月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.110港元(根據於二零一九年六月二十八日刊發之迪臣建設國際日期為二零一九年六月二十一日之年報)溢價約100%。

### **股份之最高及最低價格**

於有關期間，股份在聯交所所報之最高收市價為二零一九年六月十四日、二零一九年六月十七日、二零一九年六月十八日、二零一九年六月十九日、二零一九年六月二十四日、二零一九年六月二十六日及二零一九年七月二日之0.215港元，而股份在聯交所所報之最低收市價為二零一八年九月十七日及二零一八年九月十八日之0.102港元。

### **要約之條件**

要約須待首個截止日期下午四時正(或要約人在收購守則之規限下可能決定之較後時間或日期)接獲(且在允許情況下並無撤回)要約之接納所涉及之股份數目，連同於要約期間之前或期間要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有及已收購或同意將收購之股份，導致要約人及其一致行動人士持有本公司超過50%投票權，方可作實。倘有關條件並未於首個截止日期或之前達成，除非要約人延長要約期間，否則要約將告失效。

要約初步可供接納，直至首個截止日期下午四時正止。就接納而言，當要約如上文所述成為或宣佈為無條件，要約將於其後至少十四日仍可供接納。

要約人將根據收購守則及GEM上市規則，就要約之修改、延長或失效，或達成要約條件而刊發公告。除非獲執行人員同意以另行延長外，就接納而言，要約人可宣佈要約為無條件之最後時間為寄發本綜合要約文件後第六十日（即二零一九年九月三日（星期二））之下午七時正。

股東及／或潛在投資者謹請注意，倘上文「要約之條件」之段落所述之50%有效接納之條件未能達成，要約將不會成為無條件並將失效。因此，股東及／或本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### **無股息或其他分派**

本公司不擬於首個截止日期前就股份宣派或支付任何股息或作出其他分派。

### **要約的進一步資料**

有關要約的進一步資料、要約是否可供海外獨立股東接納、要約的稅務及接納與結付程序，請參閱本綜合要約文件所載的「寶新函件」及本綜合要約文件附錄一。

### **有關本集團的資料**

本集團之主要業務包括(a)主要於香港、中國及澳門從事建築業務（作為主承建商）、裝修工程，及提供機電工程服務，以及其他建築相關業務；(b)證券投資；及(c)物業投資。

謹請注意本綜合要約文件附錄二及附錄四所載之本集團進一步財務及一般資料。

## 本公司之股權架構

下表載列本公司(i)緊隨買賣完成前；及(ii)於最後實際可行日期之股權架構：

	緊隨買賣完成前		於最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
迪臣發展集團及與其一致行動				
人士 (附註1)	311,769,867	31.18	—	—
Sparta (附註2)	26,645,015	2.66	—	—
謝先生 (附註2)	22,887,200	2.29	—	—
董事：				
郭冠強	500	0.00	500	0.00
王子敬	8,802,000	0.88	8,802,000	0.88
要約人、其最終實益擁有人 及／或彼等任何一方之 一致行動人士	—	—	361,302,082	36.13
公眾股東	<u>629,895,418</u>	<u>62.99</u>	<u>629,895,418</u>	<u>62.99</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,000,000,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>1,000,000,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

- 迪臣發展集團為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由迪臣發展國際全資擁有。迪臣發展國際被視為於迪臣發展集團擁有之股份中擁有權益。
- 謝先生直接實益擁有22,887,200股股份，並直接實益擁有於英屬處女群島註冊成立的公司Sparta的所有股份。Sparta直接實益擁有26,645,015股股份，並實益擁有349,935,000股迪臣發展國際股份，佔迪臣發展國際已發行股本約35.79%。根據證券及期貨條例，謝先生被視為338,414,882股股份(即Sparta持有之26,645,015股股份及迪臣發展國際透過迪臣發展集團間接擁有，及Sparta被視為擁有權益之311,769,867股股份之總和)中擁有權益。

## 有關要約人的資料

謹請注意本綜合要約文件「寶新函件」之「有關要約人的資料」一節。

## 要約人就本集團及其僱員之意向

有關要約人對本集團業務及管理之意向的進一步資料，請參閱「寶新函件」內「要約人就 貴集團及其僱員之意向」一節。董事會欣然注意到，(i)要約人擬繼續進行本集團的現有建築業務；(ii)要約人不擬重新部署本集團的固定資產，惟於日常及一般業務過程中者除

外；及(iii)要約人不擬終止聘請本集團的任何僱員(惟載於本綜合要約文件的「寶新函件」中「建議變更董事會之組成」一節詳述的建議董事會組成變動除外)。

董事會注意到要約人就本集團及其僱員之意向，並將與要約人合作及提供支援。

### **維持本公司之上市地位**

誠如「寶新函件」所述，要約人擬於要約結束後維持股份於聯交所GEM之上市地位。董事會及要約人將共同及個別向聯交所承諾，於要約結束後盡快採取適當步驟，以確保按GEM上市規則所要求，股份總數中不少於25%由公眾持有。

聯交所已表明，於要約結束後，倘公眾人士持有之股份百分比低於25%，或倘聯交所認為：

- (i) 股份之買賣存在或可能存在造市情況；或
- (ii) 公眾人士持有之股份數量不足以維持有秩序之市場，

則將考慮行使其酌情權以暫停股份之交易，直至達致充足的公眾持股量水平。

### **推薦意見**

董事(包括全體獨立非執行董事)經考慮獨立財務顧問之意見後(謝文盛先生除外，彼為銷售股份之賣方並已放棄投票)，認為就獨立股東而言，要約條款屬持平、公平及合理。因此，董事(包括全體獨立非執行董事)(謝文盛先生除外，彼為銷售股份之賣方並已放棄投票)建議獨立股東接納要約。

獨立股東於就要約作出採取行動之決定前，務請閱讀載於本綜合要約文件第27頁至第28頁所載之獨立董事委員會推薦意見，以及本綜合要約文件第29頁至第49頁所載之獨立財務顧問之意見，當中載有獨立財務顧問就要約是否公平合理而致獨立董事委員會之意見，以及獨立財務顧問達致其意見及推薦意見時所考慮之主要因素。

其他資料

務請閱讀本綜合要約文件連同隨附之接納表格，以了解要約之接納及結付程序。務請注意本綜合要約文件各附錄所載之其他資料。

於考慮就要約採取何種行動時，閣下亦應考慮本身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下本身的專業顧問。

股東謹請注意，倘上文「要約之條件」之段落所述之50%有效接納之條件未能達成，要約將不會成為無條件並將失效。因此，股東及／或本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命  
迪臣建設國際集團有限公司  
行政總裁及執行董事  
姜國祥

二零一九年七月五日

以下載列獨立董事委員會就要約發出之推薦建議函件全文。



**DESON CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**迪臣建設國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8268)

敬啟者：

**有關由寶新證券有限公司  
代表ENERGY LUCK LIMITED就收購  
迪臣建設國際集團有限公司全部已發行股份  
(由ENERGY LUCK LIMITED、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之  
一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)  
提出之有條件強制現金要約**

**緒言**

吾等茲提述本公司及要約人於二零一九年七月五日向獨立股東共同刊發之綜合要約文件(「綜合要約文件」)，而本函件為其中一部分。除非文義另有所指外，綜合要約文件所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任以組成獨立董事委員會，藉以考慮要約之條款，並根據吾等之意見就要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及就是否接納要約向閣下提供推薦建議。

吾等(即獨立董事委員會成員)已聲明吾等屬獨立人士，且並無就要約存在任何利益衝突，故能夠考慮要約之條款並向獨立股東提供推薦建議。

智略資本已獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問，以就要約之條款及是否接納要約向吾等提供意見。其意見及於達致其意見及推薦建議所考慮主要因素之詳情載於綜合要約文件「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請閣下垂注「寶新函件」、「董事會函件」及綜合要約文件各附錄所載之額外資料。

### 推薦建議

經考慮要約之條款及獨立財務顧問之獨立意見，以及於達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由，吾等認為要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東(視情況而定)接納要約。

儘管存在吾等之推薦建議，務請獨立股東閱覽本綜合要約文件「獨立財務顧問函件」全文。儘管存在吾等之推薦建議，務請獨立股東審慎考慮要約之條款及條件。

獨立股東如有任何疑問，應諮詢自身之專業顧問以尋求專業意見。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

非執行董事  
王競強先生

獨立非執行董事  
李多森先生

獨立非執行董事  
張廷基先生

獨立非執行董事  
陳家賢先生

謹啟

二零一九年七月五日

以下為獨立財務顧問發出之函件全文，當中載有就要約條款及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以供載入綜合要約文件。

**VEDA | CAPITAL**  
**智 略 資 本**

香港  
皇后大道中299號  
299 QRC  
10樓1001-1002室

敬啟者：

由寶新證券有限公司  
代表ENERGY LUCK LIMITED就收購  
迪臣建設國際集團有限公司全部已發行股份  
(由ENERGY LUCK LIMITED、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之  
一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)  
提出之有條件強制現金要約

### 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約之條款(其詳情載於 貴公司及要約人於二零一九年七月五日向獨立股東共同刊發之綜合要約文件，而本函件(「本函件」)構成其一部分)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙應與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公告，當中說明於二零一九年四月十二日(交易時段後)，要約人及擔保人與迪臣發展集團、Sparta及謝先生(作為賣方)訂立買賣協議，其中賣方有條件同意出售，而要約人有條件同意購買合共361,302,082股股份，相當於買賣協議日期 貴公司已發行股本的約36.13%，總代價為79,486,458.04港元(相當於每股銷售股份0.22港元)。緊隨二零一九年六月十八日買賣完成後，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士於361,302,082股股份(相當於 貴公司已發行股本的約36.13%)中擁有權益。

根據收購守則規則26.1，要約人須以現金向所有已發行股份(要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)提出有條件強制全面要約。寶新證券有限公司(代表要約人)正就所有已發行股份(要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外)向所有獨立股東作出要約。

根據收購守則規則2.8，貴公司已成立獨立董事委員會(由並無在要約內擁有直接或間接權益的一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，分別為王競強先生、李多森先生、張廷基先生及陳家賢先生)，以根據收購守則規則2.1就要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供推薦建議。買賣協議下之其中一名賣方謝先生被視為於要約中擁有權益，因此並無加入獨立董事委員會。

吾等(即智略資本)已獲委任為獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1就要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與貴公司或要約人或與其中任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士均無聯繫或關連。於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問之日前過往兩年直至吾等獲委任為獨立財務顧問之日，除是次就要約獲委任為獨立財務顧問外，吾等與貴集團或要約人之間並無其他委聘。除是次獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的一般專業費用外，概不存在任何安排令吾等可自貴公司或要約人或與其中任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士收到任何費用或利益。因此，吾等被視為符合資格就要約發表獨立意見。

### 吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會的意見時，吾等已依賴綜合要約文件內所載或所提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事及貴公司高級管理層(「**管理層**」)向吾等作出的聲明。

吾等已假設董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明(彼等對此負全責)在提供時均

屬真實及準確，並於最後實際可行日期依然如此，且該等陳述、資料、意見及／或聲明的任何重大變動均將根據收購守則規則9.1盡快知會獨立股東。

吾等亦已假設董事或要約人(視乎情況而定)在綜合要約文件內作出的關於觀點、意見、預期及意向的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑綜合要約文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、要約人、其各自的顧問、董事及／或要約人的董事向吾等所發表的意見之合理性。吾等之意見乃基於董事聲明及確認 貴集團及／或要約人與任何人士之間並無與要約有關的未披露私下協議／安排或默契而作出。

董事願就綜合要約文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士的資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合要約文件內發表之意見(要約人及其一致行動人士發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合要約文件並無遺漏其他事實而使綜合要約文件之任何陳述產生誤導。

要約人之唯一董事王先生就綜合要約文件所載資料(有關 貴集團、賣方及彼等任何一方的一致行動人士的資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，綜合要約文件所發表之意見(董事及賣方所發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合要約文件並無遺漏其他事實而使綜合要約文件之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料並已採取充分及必要措施，以依照GEM上市規則第17.92條就吾等的意見提供合理基準及達致知情意見。然而，吾等並無就所獲提供之資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團、賣方、要約人或其各自的附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務進行任何獨立調查。

吾等之意見必然基於當前的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供的資料。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的資料來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃準確公正地從所述相關資料來源中摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

吾等並未考慮因要約而對 貴集團或獨立股東產生的稅務及監管影響，原因為有關影響視乎彼等的個別情況而定。特別是，屬境外居民或須就證券買賣繳納境外稅項或香港稅項之獨立股東，應考慮彼等自身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等自身的專業顧問。吾等將不會就任何人士因接納或不接納要約產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

### 所考慮的主要因素及理由

於制定吾等就要約而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 要約的背景及條款

##### 要約條款

寶新(代表要約人)正依照收購守則按下列基準就所有已發行股份(要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士已擁有或同意將收購的該等股份除外)向所有獨立股東作出要約：

要約下的每股要約股份 . . . . . 現金0.22港元

要約根據收購守則適用於所有獨立股東。要約價每股發售股份0.22港元等於要約人根據買賣協議就每股銷售股份支付的購買價。要約須待要約人收到有效的要約接納後方可作實，而要約連同要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士在要約期間前或要約期間內收購或同意將收購的股份將使得要約人及其一致行動人士持有 貴公司50%以上的投票權。

#### 2. 貴集團的業務及財務資料

##### 貴集團的基本資料

貴公司為在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所GEM上市。 貴公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括(i)主要於香港、中國及澳門從事建築業務(作為主承建商)、裝修工程，及提供機電工程服務，以及其他建築相關業務；(ii)證券投資；及(iii)物業投資。

## 貴集團的過往財務表現

下表載列 貴集團的綜合財務資料概要，該等資料乃摘錄自 貴公司截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年報。

	截至三月三十一日止財政年度		
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
收入	645,835	792,010	917,804
建築業務之貢獻	100.8%	94.5%	95.1%
證券投資之貢獻	(0.9)%	5.5%	4.9%
物業投資之貢獻	0.1%	—	—
毛利	19,780	85,299	102,654
除稅前溢利／(虧損)	(19,808)	29,647	68,808
股東應佔年內溢利／(虧損)	(14,917)	38,831	65,535
	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
總資產	415,118	403,172	371,349
股東應佔資產淨值	110,322	138,115	95,503

貴集團的進一步財務資料載於綜合要約文件附錄二。

## (a) 截至二零一九年三月三十一日止財政年度

截至二零一九年三月三十一日止財政年度(「二零一九財年」)， 貴集團的收入為約645,840,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止財政年度的約792,010,000港元減少約18.46%。據 貴公司告知，收入減少主要是由於(i)

承建業務項目產生的營業額減少，原因為 貴公司若干重大項目已於上一年度竣工及確認，而 貴公司新在建項目有待確認；及(ii) 貴集團錄得上市證券公平值虧損約5,720,000港元，而於上一財政年度上市證券則錄得公平值收益約43,200,000港元。於二零一九財年， 貴集團確認毛利約19,780,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止財政年度的約85,300,000港元減少約76.81%，原因為 貴集團證券分部投資確認公平值虧損。

於二零一九財年， 貴集團錄得股東應佔虧損淨額約14,920,000港元，而截至二零一八年三月三十一日止財政年度則錄得股東應佔溢利淨額約38,830,000港元。據 貴公司告知，產生虧損主要是由於(i)勞工及物料成本於合約期間不斷上漲，以及於二零一九財年延長若干項目合約期間產生的額外成本，導致機電工程產生虧損；(ii)上市證券公平值虧損；及(iii)中國北京的一個項目裝修工程產生虧損。

於二零一九年三月三十一日， 貴集團錄得經審核總資產約415,200,000港元，包括預收款項、按金及其他應收款項約101,470,000港元、合約資產(指已提供服務但尚未向相關客戶收款之已竣工建築項目下，將收取之應收款項)約79,930,000港元、應收賬款約62,490,000港元及現金及現金等值項目約75,330,000港元。於二零一九年三月三十一日的股東應佔資產淨值為約110,320,000港元。

*(b) 截至二零一八年三月三十一日止財政年度*

截至二零一八年三月三十一日止財政年度， 貴集團的收入為約792,010,000港元(其中約748,650,000港元來自工程合約及相關業務，約43,360,000港元來自證券投資業務)，較截至二零一七年三月三十一日止財政年度的約917,800,000港元減少約13.71%。收入減少主要是由於(i)承建業務項目產生的營業額減少；及(ii)出售上市證券所產生的已變現收益減少。 貴集團亦確認毛利約85,300,000港元，與上個財政年度的約102,650,000港元相比

同比減少約16.90%。毛利減少是由於直接材料及勞工成本上升導致承建項目(尤其是中國的裝修工程)的整體毛利率下降。

截至二零一八年三月三十一日止財政年度，貴集團分別錄得除稅前溢利及股東應佔溢利約29,650,000港元及約38,830,000港元，分別較上個財政年度減少約56.91%及約40.75%。溢利減少主要是由於(i)中國裝修工程項目所產生的溢利減少；及(ii)就涉及由北京長迪建築裝飾工程有限公司(「北京長迪」，一間由貴公司間接擁有60%的附屬公司)的銀行戶口欺詐性轉移約22,000,000港元資金的若干疑似互聯網詐騙所產生的現金虧損計提撥備(「欺詐虧損」)。吾等注意到，貴集團已向北京市公安局及北京長迪舉報欺詐虧損，並已指示中國法律顧問向涉事的中國銀行作出投訴。北京市公安局向北京長迪確定，欺詐虧損正在調查，而涉事的中國銀行已拒絕就欺詐虧損向北京長迪作出賠償。

根據吾等與董事的討論，有關事件主要因人員誤解指示、判斷出錯及北京長迪僱員不小心犯錯而導致。因此，董事已採取措施(即為僱員安排培訓、傳閱內部監控備忘錄，並設定互聯網銀行交易限額)，並檢討及改善貴集團之內部監控政策。然而，北京長迪董事尚未收到北京市公安局就欺詐虧損調查之任何回應或最新資料，於最後實際可行日期，董事無法確定欺詐虧損金額是否可收回。

於二零一八年三月三十一日，貴集團錄得經審核總資產約403,170,000港元，包括預付款項、按金及其他應收款項約131,270,000港元、應收賬款約99,980,000港元、現金及現金等值項目約54,310,000港元及按公平值計入損益賬之股本投資約19,620,000港元。於二零一八年十二月三十一日的股東應佔資產淨值為約138,120,000港元。

(c) 截至二零一七年三月三十一日止財政年度

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，貴集團的收入為約917,800,000港元（其中約872,760,000港元來自工程合約及相關業務，約45,040,000港元來自證券投資業務），較截至二零一六年三月三十一日止財政年度的約813,260,000港元增加約12.85%。收入增加主要是由於(i) 貴集團獲授的若干新機電工程項目於截至二零一七年三月三十一日止財政年度開始確認收入；(ii) 年內獲授更多裝修項目；及(iii) 發展長期及短期上市證券及其他相關金融及／或投資產品及機會投資（包括但不限於固定收入產品、外匯產品、商品及相關產品、投資基金、首次公開發售前投資機會）。貴集團錄得毛利約102,650,000港元，與上個財政年度的約47,610,000港元相比同比大幅增加約115.61%。毛利增加主要是由於上市證券投資（該業務開始於截至二零一六年三月三十一日止財政年度之最後一個季度）之已變現收益增加。

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，貴集團分別錄得除稅前溢利及股東應佔溢利約68,810,000港元及約65,540,000港元，分別較上個財政年度增加約498.07%及約503.68%。溢利增加主要是由於截至二零一七年三月三十一日止年度買賣上市證券產生的已變現收益較上個財政年度大幅增加。

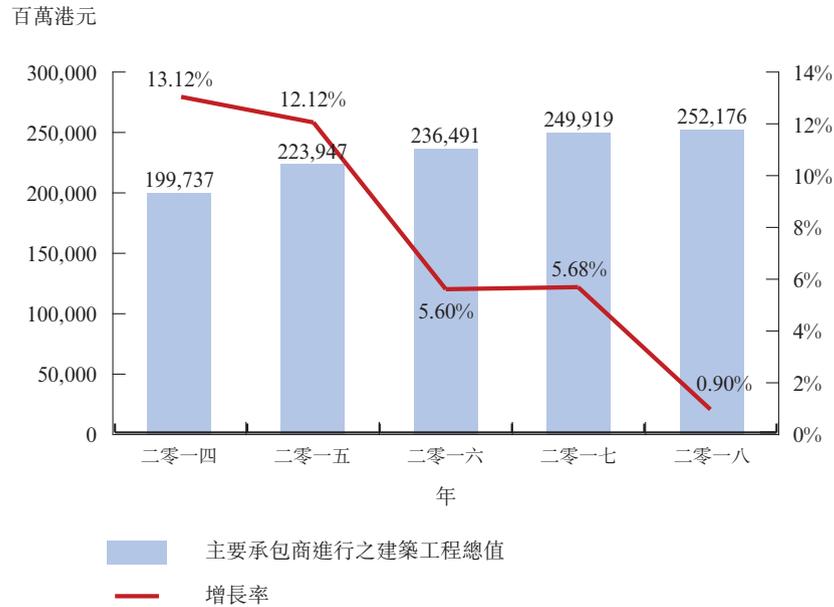
於二零一七年三月三十一日，貴集團錄得經審核總資產約371,350,000港元，包括應收賬款約129,430,000港元、按公平值計入損益賬之股本投資約65,300,000港元以及現金及現金等值項目約49,040,000港元。於二零一七年三月三十一日的股東應佔資產淨值為約95,500,000港元。

**貴集團建築業務的行業展望**

貴集團為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務包括(i) 建築業務及其他建築相關業務；(ii) 證券投資；及(iii) 物業投資。

貴集團建築分部主要包括(i)樓宇建造工程；(ii)機電工程；及(iii)在香港、中國及澳門從事裝修工程。 貴公司告知， 貴集團絕大部份建築服務是以合約方式，為(其中包括)私人屋宇、商用單位及公共建築物提供。董事相信，特別是透過吸引規模較大的企業客戶，並為該等客戶投標資本較密集的項目，可鞏固 貴集團於香港之地位，並使其客戶多元化。 貴集團擬擴充業務能力及規模，從而鞏固於香港之市場地位，取得規模更大、利潤更高的項目，並更多向私人住宅發展商競標，以讓客戶基礎進一步多元化。因應上文所述 貴集團之意向，以及 貴集團之地域收益貢獻(即於截至二零一九年三月三十一日止兩個財政年度，香港及中國之貢獻合共分別為100%及約99.5%)，吾等主要對香港及中國之物業及建築行業進行研究。

根據香港政府統計處於二零一九年六月十一日最後修訂的統計數據，如下圖所示，以總值計，近年來香港建築行業的增長率有所放緩。於二零一四年至二零一五年，香港總承包商承建的建築工程總值由約1,997.4億港元增加至約2,239.5億港元，增長率為約12.12%。二零一六年、二零一七年及二零一八年的總值分別為約2,364.9億港元、約2,499.2億港元及約2,520.8億港元，二零一六年至二零一七年的增長率為約5.68%，而二零一七年至二零一八年的增長率為約0.87%。此外，有關趨勢於二零一九年第一季持續，金額約56,900,000港元(臨時數字)，較二零一八年第一季約64,300,000港元減少約13.0%。



資料來源：香港政府統計處(<https://www.censtatd.gov.hk>)

誠如下圖所示，根據摘錄自中國國家統計局之年度數據，中國固定資產總投資額增長率於近年不斷下跌。儘管中國固定資產總投資額由二零一四年之人民幣51.2萬億元增至二零一八年之約人民幣64.6萬億元，中國固定資產總投資之增長率則由二零一四年之約14.7%跌至二零一八年之約0.7%。



資料來源：中國國家統計局(<http://data.stats.gov.cn>)

鑒於近年來香港及中國建築行業的增速相對較慢，吾等對 貴集團建築分部短期內的前景不感樂觀。

### 3. 有關要約人的資料

誠如綜合要約文件內的寶新函件所載，要約人為一間於二零一八年三月六日在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司並由要約人的唯一董事王先生全資擁有。

王先生，60歲，持有香港大學文學士學位。彼於財務及投資領域具備豐富閱歷，並如綜合要約文件內的寶新函件所述曾於多家聯交所主板及GEM上市公司擔任董事職位，而兼備上市公司企業及業務管理經驗。

王先生在建築行業沒有直接經驗，但彼在金融及投資領域擁有逾20年的豐富閱歷，兼備豐富的國際投資市場經驗。收購事項可令王先生投資香港及中國的建築業務，以擴大其投資的種類，並分散投資組合中的投資風險。

#### **要約人對 貴集團的打算**

貴集團主要在香港及中國從事建築業務多年，並已在建築行業構建廣泛的客戶及供應商網絡以及卓越聲譽。於要約交割完成後，要約人擬維持 貴公司在聯交所GEM的上市地位，並繼續開展 貴集團的現有建築業務。要約人將對 貴集團的財務狀況及營運情況開展詳細評估，以就 貴集團的業務發展制定長期業務計劃及策略，並將發掘及考慮合適商機(如有)，以強化 貴集團的長期增長潛力。要約人可能在合適的情況下考慮聘用更具經驗的管理層員工。於最後實際可行日期，要約人並不打算向 貴集團注入任何新的業務／資產，且無意解聘 貴集團的任何僱員或重新部署 貴集團的固定資產(日常及一般業務過程中進行者除外)。於最後實際可行日期，要約人並無就任何出售／終止／精簡 貴集團現有業務，以及任何有關 貴集團資產的出售／重組／重新分配用途而訂立任何協議、安排、備忘錄、意向書或進行商談。

### 貴公司董事會之組成

董事會現時由九(9)名董事組成，當中包括四(4)名執行董事、兩(2)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事。誠如綜合要約文件內寶新函件所述，現有董事擬自收購守則允許之最早時間起辭任，惟部分董事將留任經營附屬公司之董事，以繼續管理經營附屬公司之日常營運。要約人擬委任洪君毅先生及劉寶儀女士為新任執行董事及黃玉麟先生為新任獨立非執行董事(「建議董事」)加入董事會，自不早於收購守則規則26.4允許之日期起生效。建議董事之進一步資料載於綜合要約文件寶新函件內。

吾等自建議董事之履歷中注意到：(i)洪先生擁有於多間在聯交所GEM上市之公司擔任董事之經驗，但並無從事建築行業之營運；而(ii)劉女士為一間主要從事公共關係及推廣活動之公司之董事；及(iii)黃先生亦擁有於多間在聯交所主板上市之公司擔任董事之經驗，但並無從事建築行業之營運。誠如綜合要約文件寶新函件所述，要約人將嘗試物色在建築業經驗豐富的專業人士，出任執行董事或高級管理層。

### 維持 貴公司之上市地位

亦請注意，誠如綜合要約文件內的寶新函件所披露，要約人及董事會將共同及個別向聯交所承諾其將採取適當措施，以確保股份維持充足的公眾持股量(若要在要約結束後股份未能維持充足的公眾持股量，則股份可能會被暫停買賣直至股份擁有充足的公眾持股量為止)。

基於上述資料，鑒於(i)要約人的唯一董事在建築行業並無擁有直接經驗，且於最後實際可行日期尚未就 貴集團確定詳細的業務計劃；(ii)現有董事擬於收購守則允許之最早時間起辭任董事職務；(iii)建議董事似無擁有建築行業之直接營運經驗；及(iv)要約人的唯一董事仍在物色建築行業經驗豐富的專業人士，同時尚未就是否會對董事會之組成作出進一步變動而達致任何最終決定，建議之董事會變

動可能影響 貴集團現有營運及業務發展(即由現任董事過渡至建議董事產生之負面影響,例如僱員須額外時間適應新管理層及/或董事)。

#### 4. 要約及要約價資料

##### 要約價比較

要約價為每股要約股份0.22港元,與買賣協議下每股銷售股份之購買價相同,此即指:

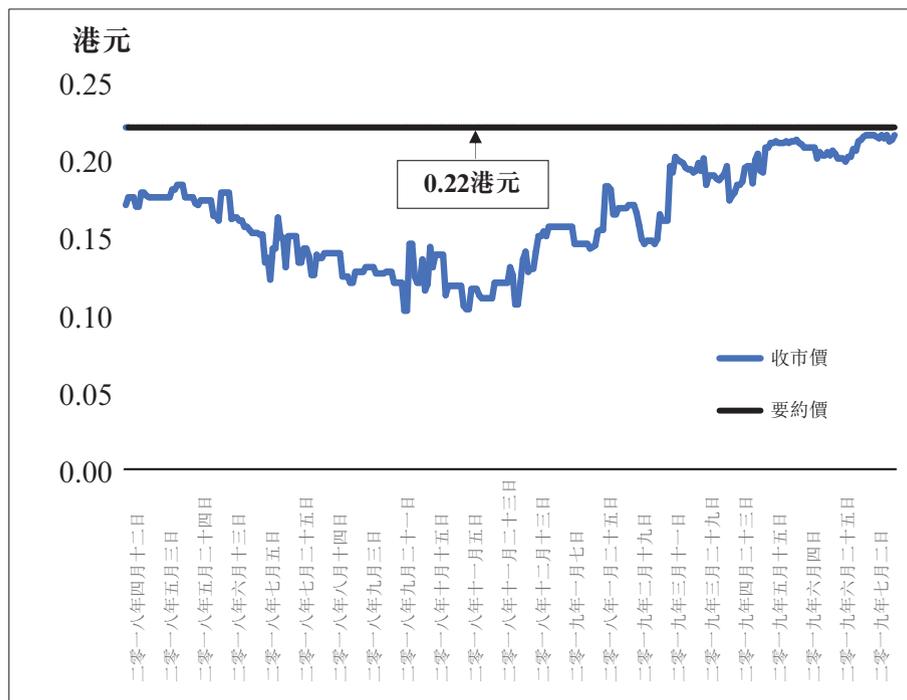
- (i) 較於二零一九年二月十八日(即迪臣發展國際及 貴公司就要約刊發的聯合公告日期前最後交易日)在聯交所GEM所報之收市價每股股份0.160港元溢價約37.5%;
- (ii) 較於二零一九年四月十二日(即最後交易日)在聯交所GEM所報收市價每股股份0.191港元溢價約15.2%;
- (iii) 較緊接最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.194港元溢價約13.5%;
- (iv) 較緊接最後交易日(包括該日)前十(10)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.192港元溢價約14.5%;
- (v) 較緊接最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價每股股份約0.190港元溢價約16.1%;
- (vi) 較於最後實際可行日期在聯交所GEM所報收市價每股股份0.215港元溢價約2.3%;及
- (vii) 較股東於二零一九年三月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.110港元(根據於二零一九年六月二十八日刊發之 貴公司日期為二零一九年六月二十一日之年報)溢價100%。

誠如上文所披露,要約價(i)較最後交易日股份在聯交所GEM所報收市價有所溢價;(ii)較直至最後交易日(包括該日)前五(5)、十(10)及三十(30)個連續交易日

股份在聯交所GEM所報相關收市價有所溢價；及(iii)較股東於二零一九年三月三十一日應佔綜合資產淨值有所溢價。

**過往股價表現**

下圖顯示二零一八年四月十二日(即最後交易日前計滿一年之日)起至最後交易日以及進一步直至最後實際可行日期(包括當日)止期間(「回顧期」)內股份在聯交所GEM所報過往收市價。吾等認為，就合理比較股份的過往收市價及要約價而言，回顧期足以說明股份的近期收市價變動。股份的日收市價與要約價的比較列示如下：



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

誠如上圖所示，於回顧期內，股份的收市價介乎每股股份0.102港元的最低價至每股股份0.215港元的最高價之間，平均收市價為約每股股份0.161港元。於回顧期內，要約價(i)被設定高於各交易日的股份收市價，並較股份的最高收市價溢價約2.3%；及(ii)較股份的平均收市價溢價約36.6%。

除本函件「要約價比較」分節所述的要約價溢價外，經考慮(i)要約價較回顧期內所有交易日的股份收市價均有溢價；(ii)要約價較回顧期內的平均收市價有所溢價；及(iii)儘管聯合公告刊發後股份的收市價有輕微上升趨勢(可能是股東變更的市場反應所致)，但未來的股價水平仍無法保證，吾等認為要約價對獨立股東而言屬公平合理。

股東應注意，上文所載資料並不代表股份的未來表現，且股份價格可能較其於最後實際可行日期的收市價而有所上升或下降。

#### 股份的過往交易流通情況

除股份的日收市價外，吾等亦已審閱股份在回顧期內的每月日均成交量(「日均成交量」)，日均成交量常用於分析股份的流通情況。

月份／期間	交易日數 日	股份的 日均成交量 (約數)	月份／期間內 日均成交量佔 最後實際可行 日期股份總數 的百分比 (附註1) (概約百分比)	月份／期間內 日均成交量佔 最後實際可行 日期公眾所持 股份的百分比 (附註2) (概約百分比)
<b>二零一八年</b>				
四月十二日至四月三十日	13	138,615	0.014	0.022
五月	21	1,469,286	0.147	0.233
六月	20	70,650	0.007	0.011
七月	21	554,129	0.055	0.088
八月	23	148,522	0.015	0.024
九月	19	109,368	0.011	0.017
十月	21	104,238	0.010	0.017
十一月	22	650,295	0.065	0.103
十二月	19	414,043	0.041	0.066
<b>二零一九年</b>				
一月	22	145,620	0.015	0.023
二月	17	2,363,647	0.236	0.375
三月	21	421,810	0.042	0.067
四月(截至最後交易日)	9	1,010,222	0.101	0.160
四月(於最後交易日後)	10	3,342,800	0.334	0.531
五月	21	422,190	0.042	0.067
六月	19	707,541	0.071	0.112
七月二日 (最後實際可行日期)	1	112,000	0.011	0.018

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 基於最後實際可行日期的全部已發行1,000,000,000股股份。
2. 基於最後實際可行日期公眾股東持有的629,895,418股股份。

誠如上表所示，股份於回顧期內最後交易日前的日均成交量介乎二零一八年六月的約70,650股股份至二零一九年二月的約2,363,647股股份，相當於最後實際可行日期股份總數的約0.007%至約0.236%。

二零一九年四月刊發聯合公告後，股份於二零一九年四月十五日至二零一九年四月三十日的日均成交量為3,342,800股股份，相當於已發行股份總數的約0.334%。鑒於回顧期內每月(包括刊發聯合公告所在的四月)日均成交量佔最後實際可行日期已發行股份總數的百分比均低於0.500%，吾等認為股份交投疏落，且回顧期內的股份交易並不活躍。由於股份買賣並不流通，欲於市場上大量出售股份之股東可能導致股份市場價格出現下行壓力。因此，要約為獨立股東，尤其是持有大量股份的股東，提供了一次確定的機會，令其可按要約價依願出售其部分或全部股份，而不會對股份的市場交易價格造成沉重的下行壓力。

#### 可資比較公司分析

為進一步評估要約價的公平性及合理性，吾等已進行市盈率(「**市盈率**」)及市淨率(「**市淨率**」)(市盈率及市淨率均為公司估值最常用的基準參數)分析，以將要約價與其他可資比較公司的市場估值作對比。

為進行比較，吾等已對符合以下標準的可資比較公司展開研究：(i)在最後交易日已於聯交所上市；(ii)由於根據要約價，要約之隱含市值為220,000,000港元，與 貴集團於最後實際可行日期的市值相當(即不超過400,000,000港元)；(iii)主要從事建築業務且與 貴集團業務相當；(iv)綜合收入的50%以上來自建築業務；及(v)最近刊發的年度業績／報告或上市文件所示錄得溢利。

基於上述篩選標準及吾等透過聯交所網站上的已刊發資料所開展的研究，吾等得出16間可資比較公司（「可資比較公司」）的完整清單，有關公司市值和業務與 貴集團可資比較，因此吾等認為可資比較公司充份而具代表性，為吾等就要約之條款達成意見。吾等將吾等的發現載於下表。

謹請注意，與 貴公司相比，可資比較公司分析中涉及的所有標的公司均可能擁有不同的市值、財務狀況及營運地域，但有關分析旨在涵蓋一系列在聯交所上市的類似公司並形成一定的樣本量，以反映同行業內可資比較公司的價值。因此，經參考要約條款，吾等認為市盈率分析及市淨率分析屬恰當。

序號	公司名稱(股份代號)	主要業務	市盈率 (倍) (附註1及3)	市淨率 (倍) (附註2)	市值 (港元)
1.	IBI Group Holdings Limited (1547)	主要擔任承包商，專注於以物業項目總承包商的身份提供翻新服務。	15.15	2.37	316,000,000
2.	順興集團(控股)有限公司(1637)	主要從事提供機電工程服務。	7.93	0.76	180,000,000
3.	進階發展集團有限公司(1667)	主要在香港從事建築業務。	13.91	1.44	204,000,000
4.	立基工程(控股)有限公司(1690)	主要從事屋宇服務系統工程及相關業務。	12.32	1.59	219,450,000
5.	金侖控股有限公司(1783)	主要從事提供上層建築工程服務。	10.22	0.90	172,000,000
6.	偉工控股有限公司(1793)	主要從事建築項目。	6.34	0.99	236,000,000
7.	耀高控股有限公司(1796)	主要從事提供裝修服務。	10.81	1.81	388,800,000

序號	公司名稱(股份代號)	主要業務	市盈率 (倍) (附註1及3)	市淨率 (倍) (附註2)	市值 (港元)
8.	海鑫集團有限公司 (1850) (附註5)	主要從事為在建樓宇及再開發項目設計、供應及安裝防火系統，以及為建成物業維護及維修防火系統。	10.46	2.06	252,000,000
9.	樂嘉思控股集團有限公司(1867) (附註6)	主要從事為香港的住宅、工業及商業物業提供室內裝修及翻新服務以及改建及擴建工程。	15.14	2.11	244,160,000
10.	應力控股有限公司 (2663)	主要從事建築施工業務。	5.83	0.88	165,000,000
11.	高豐集團控股有限公司 (2863)	主要從事提供機電工程服務。	10.22	1.42	277,246,710
12.	正利控股有限公司 (3728)	主要從事在香港提供建築及諮詢工程以及項目管理服務。	18.37	1.81	202,600,000
13.	宏強控股有限公司 (8262)	主要在香港從事一般建築工程及專門建築工程。	33.63	1.84	280,000,000
14.	棠記(控股)有限公司 (8305)	主要從事維修、保養、改建及擴建工程。	4.77	0.75	61,600,000

序號	公司名稱(股份代號)	主要業務	市盈率 (倍) (附註1及3)	市淨率 (倍) (附註2)	市值 (港元)
15.	榮豐集團亞洲有限公司 (8526)	主要在香港及澳門從事提供樓宇機械通風及空調系統的供應、安裝及裝修工程服務。	19.81	2.49	200,900,000
16.	熒德控股有限公司 (8535)	主要從事提供機電工程服務。	7.16	1.52	164,400,000
		最低	4.77	0.75	
		最高	33.63	2.49	
		平均	12.63	1.55	
	貴公司(附註3及4)		不適用	1.99	220,000,000

附註：

1. 可資比較公司的市盈率按其各自於最後實際可行日期的市值，除以其最近期年度業績／報告或上市文件所示各公司擁有人應佔溢利而計算。
2. 可資比較公司的市淨率按其各自於最後實際可行日期的市值，除以其最近期中期／年度報告或公告或上市文件所示各公司擁有人應佔權益而計算。
3. 貴公司於截至二零一九年三月三十一日止財政年度錄得股東應佔虧損淨額，因此，其市盈率被認為並不適用於作可資比較用途。可資比較公司的市盈率僅供說明用途。
4. 貴公司的市淨率按其於最後實際可行日期的市值(基於要約價計算)，除以 貴公司截至二零一九年三月三十一日止財政年度的 貴公司擁有人應佔權益而計算。
5. 先前曾於聯交所GEM上市(股份代號：8409)。
6. 先前曾於聯交所GEM上市(股份代號：8415)。

### 市淨率分析

誠如上表所示，吾等注意到，貴公司1.99倍的隱含市淨率(基於要約價計算)介乎可資比較公司約0.75倍至約2.49倍(平均約1.55倍)的市淨率範圍。

經考慮(i)要約價高於回顧期內的股份收市價範圍；(ii)基於要約價計算的隱含市淨率介乎可資比較公司的市淨率範圍；及(iii)股份過往交投相對疏落，吾等認為要約價及要約對獨立股東而言屬公平合理。

### 推薦建議

經考慮(i)要約人的唯一董事在建築行業並無擁有直接經驗，且因香港及中國建築行業增長率下跌，而尚未就貴集團確定詳細的業務計劃；(ii)所有現有董事預期會辭任董事職務；(iii)建議董事並無直接從事建築行業之經驗；(iv)要約價等於要約人根據買賣協議就每股銷售股份支付的購買價，並高於回顧期內的股份收市價範圍；(v)股份過往交投相對疏落，可能表示存有不确定因素，即股份未必具有充分的流通性，以使獨立股東可在公開市場出售大量股份，而不對股份的市價水平造成不利影響；(vi)董事不确定可收回欺詐虧損之機會；及(vii)僅作參考之用，貴公司之隱含市淨率介乎可資比較公司市淨率之水平，吾等認為要約的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東推薦接納要約，並推薦獨立股東接納要約。

然而，謹請擬接納要約的獨立股東密切關注股份在要約期間的市價及流通情況，並在考慮自身情況後，倘最終銷售該等股份的所得款項淨額高於要約下可收取的金額，考慮在公開市場出售股份，而非接納要約。

對於擬在公開市場出售大量股份的獨立股東而言，由於股份交投疏落，因此亦謹注意彼等可能難以在不為股份價格造成下行壓力的情況下在公開市場出售其股份。

對於考慮保留其全部或部分股份的獨立股東務請注意，概不保證股價將於要約期之內及之後會保持於當前水平。

此 致

迪臣建設國際集團有限公司之  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表  
智略資本有限公司  
董事總經理  
方敏  
謹啟

二零一九年七月五日

方敏女士為證監會註冊之持牌人士，並為智略資本之負責人員，根據證券及期貨條例持牌可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有逾22年經驗。

## 1. 接納要約之程序

- (a) 為接納要約，閣下應按隨附之接納表格所印備之指示(構成要約條款條件其中一部分)填妥及簽署表格。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將已填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／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)，盡快惟無論如何於不遲於首個截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意下並根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)前就不少於閣下擬接納要約所涉及之股份數目郵寄或親身送交過戶處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(自二零一九年七月十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓))。
- (c) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以代名人公司之名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下持有之股份(無論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／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)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求將其填妥之接納表格，連同相關股票及／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)送交過戶處；或
- (ii) 透過過戶處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／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)送交過戶處；或
- (iii) 倘閣下之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，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)

有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／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／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或

- (iv) 倘閣下之股份已寄存於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定)閣下股份之股票及／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)，而閣下欲接納閣下股份之要約，則閣下仍須將已填妥之接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張股票及／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)之函件一併送交過戶處。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應於其後盡快將其轉交過戶處。倘閣下已遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回過戶處。
- (e) 倘閣下已送達有關閣下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，而閣下欲接納閣下股份之要約，則閣下仍應填妥及簽署接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶處。此舉將被視為不可撤銷地授權要約人及／或寶新或彼等各自之代理，代表閣下在相關股票發出時向本公司或過戶處領取，及代表閣下將相關股票送交過戶處，並授權及指示過戶處按照要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃連同接納表格一併送交過戶處。

- (f) 僅在過戶處在不遲於首個截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意下並根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及/或日期)接獲已填妥之接納表格及過戶處已記錄接納並已接獲收購守則所規定之任何相關文件，且在下列情況下，有關要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附相關股票及/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)，而倘該/該等股票及/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)並非以閣下之名義登記，則隨附確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之有關其他文件(如一張空白或登記持有人簽立以接納人為受益人並妥為繳納印花稅之相關股份過戶表格)；或
  - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(f)段其他分段並無計入之有關股份之接納為限)；或
  - (iii) 經過戶處或聯交所證明。
- (g) 倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶處信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或授權文件)。
- (h) 概不就接獲之任何接納表格、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)發出收據。
- (i) 倘要約遭撤回或失效，要約人須盡快惟無論如何在其10日內以平郵方式向有關股東交回與接納表格一併遞交之股票及/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)，郵誤風險由股東自負。

### 要約之交收

待要約成為或被宣佈為無條件，倘一份有效接納表格及相關股票及/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)在各方面乃屬完整清晰且由過戶處於要約結束前收訖，一張有關各接納要約之獨立股東就其或其代理根據

要約交回之股份而應收之現金代價(減賣方從價印花稅)之支票，將盡快惟無論如何於(i)過戶處接獲所有相關文件致令有關接納完整及有效當日，或(ii)要約在各方面成為或被宣佈為無條件當日(以較後者為準)後七個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納獨立股東根據要約有權收取之代價將根據要約之條款悉數結算(除有關賣方從價印花稅之付款外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人因其他理由可能或聲稱享有針對該接納獨立股東之其他類似權利。

不足一仙之款項毋須支付，而支付予接納要約之獨立股東之現金代價金額將四捨五入至最接近之仙位。

### 接納期及修訂

- (a) 為令要約有效，接納表格必須於首個截止日期下午四時正按照該表格上印列之指示送抵過戶處(就要約而言)，除非要約成為或被宣佈為無條件，或經執行人員同意並根據收購守則延長或修改。
- (b) 要約須待要約人就要約收到有效接納，而該要約連同要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士於要約期前或要約期內已取得之股份，將令要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之任何一致行動人士持有50%以上之本公司投票權後，方可作實。根據收購守則，倘要約成為或宣佈為無條件，則要約其後應維持可供接納至少14日。要約人將於要約成為或宣佈為無條件時發出公告。
- (c) 倘要約人修改要約之條款(根據收購守則之相關規定)，所有獨立股東(不論彼等是否已經接納要約)將有權根據經修改條款接納經修改要約。
- (d) 倘要約須予延期，則有關延期公告將述明下一個截止日期，或倘要約就接納成為無條件，則該公告將載有要約將持續供接納直至另行通知為止之聲明。如屬後者，要約截止前必須向獨立股東發出至少14日之書面通知，另須刊發公告。倘於要約進行過程中要

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)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約必須在經修訂要約文件寄發日期後持續供接納至少14日，且不得於首個截止日期之前截止。

- (e) 倘首個截止日期須予延期，則除文義另有所指外，在綜合要約文件及接納表格中凡對首個截止日期之任何提述，均被視為指該經延長之截止日期，直至要約成為或宣佈為無條件，或獲予以延長。

## 公告

於首個截止日期下午6時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之較後時間及/或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關要約之修訂、延長或屆滿或無條件之決定。要約人必須在首個截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公告，說明要約之結果以及要約是否已修訂或延長、已屆滿或者已成為或宣佈為無條件。

該公告將列明涉及下列各項之股份總數及股份權利：

- a. 已接獲之要約接納書；
- b. 要約人、其最終實益擁有人及/或彼等任何一方之一致行動人士於要約期間之前所持有、控制或指示者；及
- c. 要約人、其最終實益擁有人及/或彼等任何一方之一致行動人士於要約期間內所收購者。

該公告將同時包括要約人、其最終實益擁有人及/或彼等任何一方之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)之詳情，惟已轉借或售出之任何借入證券則除外。

該公告亦將列明本公司已發行股本之百分比及此等數目所佔之投票權百分比。

於計算接納所佔之股份總數時，只會計入完整良好，並符合本附錄一所載接納條件，且最遲在首個截止日期下午四時正(即接納要約之最後時間及日期)送抵過戶處(就要約而言)之有效接納。

根據收購守則之規定，有關要約之所有公告(執行人員及聯交所已確認彼等就此概無進一步意見者)必須根據收購守則及GEM上市規則之規定提出。

### 代名人登記

為確保所有獨立股東享有平等待遇，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有股份之獨立股東，應在切實可行範圍內分別對待該等實益擁有人所持股份。為讓股份之實益擁有人(其投資以代名人之名義登記)接納要約，彼等必須就要約向彼等之代名人提供其意向的指示。

### 撤回權利

要約須待本綜合要約文件內之「實新函件」所載之條件達成後，方可作實。獨立股東或彼等代理(代表彼等)提交之要約之接納將為不可撤銷亦不能收回，惟在下段所載之情況下或根據收購守則規則17所作出者除外，收購守則規則17規定，倘要約未有於由首個截止日期起計21日內就接納成為無條件，則接納要約之人士屆時有權撤回其同意。接納要約之人士可透過向過戶處(就要約而言)遞交經接納人士(或其正式書面委任之代理人，而有關委任憑證須連同通知一同提交)簽署之書面通知撤回其接納。

此外，在收購守則規則19.2所載情況(即倘要約人無法遵守上文「公告」一段所述有關要約刊發公告之任何規定)，執行人員可要求按照執行人員接納之條款授予接納人撤回權利，直到能達成該等規定為止。

在此情況下，當獨立股東撤回其接納時，要約人須盡快但在任何情況下須於其10日內以平郵方式向有關獨立股東寄發已交回之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就其提供之任何彌償保證)連同接納表格，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 印花稅

在香港，就接納要約所產生之賣方從價印花稅將由相關獨立股東根據(i)要約股份市值；或(ii)要約人就相關接納要約而應付之代價(以較高者為準)按0.1%比率繳納，有關金額將從要約人於接納要約時應付予有關獨立股東之現金款項中扣除。要約人將安排代表接納

要約之相關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將支付與接納要約及根據香港法例第117章印花稅條例作出之要約股份轉讓有關之買方從價印花稅。

## 海外股東

要約人擬向全體獨立股東(包括居於香港境外者)作出要約。是否向並非香港居民作出要約可能受到相關海外司法權區之法律影響。向其登記地址位於香港境外司法權區的人士作出要約可能受到相關司法權區的法律或法規禁止或限制。身為香港境外司法權區的公民、居民或國民的有關獨立股東應遵守任何適用法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。身為香港境外公民、居民或國民的人士應自行了解並遵守在自身的司法權區內有關接納要約之任何適用法律、法規、規定及限制，責任由彼等自行承擔，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守接納獨立股東在有關司法權區的其他必要手續及支付任何應付發行、過戶或其他費用。

身為香港境外司法權區的公民、居民或國民的獨立股東及股份實益擁有人的任何接納將被視為構成有關人士向要約人聲明及保證，已經遵守當地法律及規定，且有關接納將根據所有適用法律屬有效及具約束力。如有疑問，獨立股東應諮詢彼等各自的專業顧問。獨立股東如對應採取的行動有疑問，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。

## 稅務建議

倘獨立股東對接納或拒絕要約而產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。要約人、要約人之一致行動人士、本公司及彼等各自之最終實益擁有人、董事、職員、顧問、代理人或聯繫人或與要約有關之任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而引致之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 一般事項

- (a) 所有由獨立股東或彼等指定之代理以平郵方式送交或接收或發出之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需獲信納之彌償保證)及匯款涉及之郵誤風險，概由彼等自行承擔。該等通訊、通告、文件及匯款將按獨立股東於

本公司股東名冊所示地址發送至彼等。要約人及其一致行動人士、本公司、寶新、衍丰企業融資有限公司、環球大通證券有限公司、獨立財務顧問、過戶處或彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、職員、代理人或聯繫人或與要約有關之任何其他人士概無負責任何傳輸中之任何損失或延誤或由此可能產生之任何其他責任。

- (b) 接納表格所載條文構成要約條款及條件之一部分。
- (c) 向提出要約之任何人士意外遺漏寄發本綜合要約文件及／或接納表格或其中任何文件，均不會導致要約於任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納均受香港法例規管，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格後，即構成不可撤回地授權要約人及／或寶新(或要約人及／或寶新可能就此指示之一名或多名人士)，代表接納要約之人士填妥及簽立任何文件及採取必要或適宜之任何其他行動，以便將該人士已接納要約涉及之股份得以歸屬要約人(或要約人可能指示之一名或多名人士)。
- (f) 倘獨立股東接納要約，將被視作構成該(等)人士向要約人保證根據要約收購之該等股份乃由獨立股東出售或交回，不受任何產權負擔或類似第三方權利或任何類別之索償，且連同於提出要約當日其應計或附帶或隨後其附帶之所有權利，包括全數收取參照提出要約當日(即本綜合要約文件寄發日期)或之後之記錄日期所建議、宣派、作出或派付之一切股息及其他分派(如有)之權利。向登記地址位於香港境外司法權區的人士作出要約可能會受到相關司法權區的適用法律影響。登記地址位於香港境外司法權區的海外股東應自行了解並遵守其自身司法權區的任何適用法律規定。
- (g) 任何代名人接納要約將被視為構成有關代名人向要約人保證，其於接納表格表示有意認購的股份數目為有關代名人自實益擁有人接獲授權代其接納要約的股份總數。

- (h) 本綜合要約文件及接納表格中凡對要約之提述須包括其任何延期及／或修訂。
- (i) 任何接納要約之獨立股東將負責支付任何其他轉讓或註銷或其他稅項或有關人士於有關司法權區應付之徵費。
- (j) 除繳付印花稅外，任何獨立股東根據要約有權獲得之代價將按照要約之條款悉數結算，而毋須考慮要約人可能另行或聲稱有權對該獨立股東行使之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。
- (k) 除非根據收購守則獲得許可，獨立股東於接納表格作出的所有接納、指示、授權及承諾均屬不可撤回。
- (l) 本綜合要約文件及接納表格之中英文本如有歧義，就詮釋而言，概以英文本為準。
- (m) 獨立股東於作出其決定時須倚賴其本身對本集團及要約條款(包括所涉及優勢及風險)所作出之審查。本綜合要約文件之內容(包括所載之任何一般意見或推薦建議連同接納表格)不得被詮釋為要約人、本公司、寶新、衍丰企業融資有限公司、環球大通證券有限公司、獨立財務顧問、過戶處或彼等各自之專業顧問作出之任何法律或商業意見。獨立股東須向彼等各自之專業顧問諮詢專業意見。
- (n) 本綜合要約文件乃為就於香港進行要約遵守適用之法律及監管規定以及遵守聯交所操作規則而編製。

## 1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零一九年三月三十一日止三個年度各年之財務業績概要，乃摘錄自本公司之年報。

	截至以下日期止年度		
	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
收入	917,804	792,010	645,835
銷售成本	<u>(815,150)</u>	<u>(706,711)</u>	<u>(626,055)</u>
毛利	102,654	85,299	19,780
其他收入及收益	1,181	1,296	3,397
投資物業之公平值收益／(虧損)	748	(1,770)	767
行政開支	(31,977)	(37,361)	(36,939)
其他經營開支，淨額(附註)	(843)	(14,364)	(3,072)
財務費用	<u>(2,955)</u>	<u>(3,453)</u>	<u>(3,741)</u>
除稅前溢利／(虧損)	68,808	29,647	(19,808)
所得稅抵免／(開支)	<u>(2,034)</u>	<u>(905)</u>	<u>86</u>
年度／期間溢利／(虧損)	<u>66,774</u>	<u>28,742</u>	<u>(19,722)</u>
以下應佔：			
本公司擁有人	66,535	38,831	(14,917)
非控股權益	<u>1,239</u>	<u>(10,089)</u>	<u>(4,805)</u>
	<u>66,774</u>	<u>28,742</u>	<u>(19,722)</u>
本公司普通股本持有人應佔			
每股盈利			
基本	<u>6.55港仙</u>	<u>3.88港仙</u>	<u>(1.49)港仙</u>
攤薄	<u>6.31港仙</u>	<u>3.29港仙</u>	<u>(1.49)港仙</u>

	截至以下日期止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元
年度／期間溢利／(虧損)	<u>66,774</u>	<u>28,742</u>	<u>(19,722)</u>
其他全面收益／(虧損)			
於以後期間可能會重新分類至損益 之其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>(2,451)</u>	<u>2,726</u>	<u>(551)</u>
於以後期間將不會重新分類至損益 之其他全面收益／(虧損)：			
重估租賃土地及樓宇之 盈餘／(虧拙)	2,757	1,607	2,750
所得稅影響	<u>(455)</u>	<u>(265)</u>	<u>(454)</u>
於以後期間將不會重新分類至損益 之其他全面收益／(虧損)淨額：	<u>2,302</u>	<u>1,342</u>	<u>2,296</u>
本年度／期間其他全面 收益／(虧損)，除稅後	<u>(149)</u>	<u>4,068</u>	<u>1,745</u>
本年度／期間全面收益／ (虧損)總額	<u>66,625</u>	<u>32,810</u>	<u>(17,977)</u>
以下應佔：			
本公司擁有人	65,849	42,612	(13,468)
非控股權益	<u>776</u>	<u>(9,802)</u>	<u>(4,509)</u>
	<u>66,625</u>	<u>32,810</u>	<u>(17,977)</u>

	截至以下日期止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元
本公司擁有人應佔綜合資產淨值	<u>95,503</u>	<u>138,115</u>	<u>110,322</u>

附註：截至二零一八年三月三十一日止年度之其他經營開支淨額，指就涉及北京附屬公司的銀行戶口欺詐性轉移約22,000,000港元的資金的若干疑似互聯網詐騙所產生的現金虧損撥備。

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度各年，概無派發股息。

本公司核數師安永會計師事務所概無就本集團截至二零一九年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表出具保留意見。

下文概述關鍵審計事項，乃摘錄自本公司截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年報。

### 關鍵審計事項

### 該事項在審計中是如何應對的

#### 截至二零一七年三月三十一日止年度

#### 建築工程合約的收入確認

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團確認來自建築工程合約及相關業務之收入為872,762,000港元，應收及應付客戶的總額分別為27,780,000港元及124,840,000港元。本集團已採用完工百分比法將建築工程合約列賬，此乃涉及管理層之重要判斷及估計，包括估計服務完成之進度、所提供服務的範圍及所需服務、所產生之合約總成本及直至完工所需的成本。

在審計程序中，安永會計師事務所通過審查工程項目文件及與本集團管理層、財務及技術人員討論在建項目的狀況，來評估管理層所作的重要判斷。安永會計師事務所測試本集團就記錄合約成本及合約收入、計算完工階段以及識別合約虧損(如有)之控制。核數師之測試亦包括為建築成本審核發票及其他證明文件以及將已產生的實際成本與預期總成本進行比較，以評估項目狀況。

#### 應收賬款的減值

於二零一七年三月三十一日，本集團錄得應收賬款總額(包括應收保證金)137,707,000港元(除減值撥備8,276,000港元前)。管理層定期進行減值評估，並透過應用判斷和使用主觀假設(如付款記錄、其後於報告期末後是否已經結清以及管理層的行業知識及經驗)估計減值撥備。

審計程序包括評估及測試本集團有關監控應收款項及授出信貸期的程序及監控。此包括評估管理層於進行減值評估時所採用的輸入數據和假設，以及管理層處理出現爭議的逾期應收賬項或金額的程序。安永會計師事務所亦已評估報告期末的減值撥備是否足夠，當中計及如付款記錄、應收賬項於報告期末後是否已經結清以及其他相關資料等因素。

**關鍵審計事項****該事項在審計中是如何應對的**

截至二零一八年三月三十一日止年度

**建築工程合約的收入確認**

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團確認來自建築工程合約及相關業務之收入為748,651,000港元，應收及應付客戶的總額分別為44,055,000港元及113,898,000港元。本集團已採用完工百分比法將建築工程合約列賬，此乃涉及管理層之重要判斷及估計，包括估計服務完成之進度、所提供服務的範圍及所需服務、所產生之合約總成本及直至完工所需的成本。

在審計程序中，安永會計師事務所通過審查工程項目文件及與本集團管理層、財務及技術人員討論在建項目的狀況，來評估管理層所作的重要判斷。安永會計師事務所測試本集團就記錄合約成本及合約收入、計算完工階段以及識別合約虧損(如有)之控制。測試亦包括為建築成本審核發票或其他證明文件以及將已產生的實際成本與預期總成本進行比較，以評估項目狀況。

**應收賬款的減值**

於二零一八年三月三十一日，本集團錄得應收賬款總額(包括應收保證金)106,018,000港元(除減值撥備6,034,000港元前)。當有客觀證據表明應收款項已出現減值時，管理層會進行減值評估，並透過應用判斷和使用主觀假設(如付款記錄、其後於報告期末後是否已經結清以及管理層的行業知識及經驗)估計減值撥備。

於二零一八年三月三十一日，本集團錄得應收賬款總額(包括應收保證金)106,018,000港元(除減值撥備6,034,000港元前)。當有客觀證據表明應收款項已出現減值時，管理層會進行減值評估，並透過應用判斷和使用主觀假設(如付款記錄、其後於報告期末後是否已經結清以及管理層的行業知識及經驗)估計減值撥備。

## 關鍵審計事項

## 該事項在審計中是如何應對的

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 建築工程合約的收入確認

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團確認來自建築工程合約及相關業務之收入為651,102,000港元，合約資產及合約負債分別為79,928,000港元及173,640,000港元。本集團已使用輸入法計量完全達成服務的進度，隨時間確認來自提供建築服務的收入，因為本集團的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產。輸入法根據產生的實際成本佔達成建築服務估計總成本的比例確認收益。此乃涉及使用管理層之重要判斷及估計，包括估計服務完成之進度、所提供服務的範圍及所需服務、所產生之合約總成本及直至完工所需的成本。

在審計程序中，安永會計師事務所通過審查工程項目文件及與本集團管理層、財務及技術人員討論在建項目的狀況，來評估管理層所作的重要判斷。安永會計師事務所測試本集團就記錄合約成本及合約收入，階段完成的計算以及識別合約虧損(如有)之控制。核數師之測試亦包括通過核對發票或其他證明文件以檢查建築成本以及將已產生的實際成本與預期總成本進行抽樣比較，以評估項目狀況。

## 關鍵審計事項

## 該事項在審計中是如何應對的

## 應收賬項及合約資產的減值評估

於二零一九年三月三十一日，本集團錄得應收賬項總額77,272,000港元（除減值14,787,000港元前），而合約資產總額則為84,262,000港元（除減值4,334,000港元前）。

採納香港財務報告準則第9號金融工具已透過以前瞻性預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）法取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的已產生虧損法從根本上變更本集團對應收賬項及合約資產減值的會計處理方法。管理層通過應用判斷及使用高度主觀假設（如付款記錄、其後於報告期末後是否已經結清以及管理層的行業知識及經驗）估算預期信貸虧損法下本集團應收賬項及合約資產的計量。管理層對自客戶收回賬款可能性的評估亦考慮了當前及未來經濟因素的影響以及債務人特有的前瞻性因素。

審計程序包括評估及測試本集團有關監控應收賬項及合約資產的流程及控制；評估管理層在彼等的減值評估中使用的方法、輸入數據及假設，以及根據預期信貸虧損法計算減值撥備；理解並與管理層討論彼等的判斷、過往損失模式及在預期信貸虧損法下對該等數據使用的判斷依據；及了解管理層與客戶就逾期應收賬項或出現爭議的金額的程序。安永會計師事務所已評估截至報告期末的減值撥備是否充足，當中計及如付款記錄、應收賬項及合約資產其後是否已經結清以及其他相關資料等因素。安永會計師事務所亦評估是否已適當應用過往損失率及根據當前的經濟狀況及前瞻性資料作出調整。

## 2. 經審核綜合財務資料

本公司須於本綜合要約文件載列或提述本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（「二零一九年財務報表」）所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與鑒別上述財務資料存在重大關係之有關已刊發財務報表之附註。

二零一九年財務報表載於本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報第58至155頁，其乃於二零一九年六月二十八日刊發。本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報刊登於聯交所及本公司網站，亦請參閱以下直接連結：

[https://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0628/gln20190628102\\_c.pdf](https://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0628/gln20190628102_c.pdf)

[http://www.deson-c.com/upload/files/GLN20190628102\\_C.pdf](http://www.deson-c.com/upload/files/GLN20190628102_C.pdf)

### 3. 債務

於二零一九年五月三十一日(即於本綜合要約文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之短期銀行融資合共約為12,000,000港元,其是否可供提取受限於銀行不時審閱,且未獲動用,而本集團並無任何尚未償還借貸。於二零一九年五月三十一日,本集團已質押其若干投資物業作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。

除上述者或本文件另行披露者外,於二零一九年五月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及尚未清償或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 4. 重大變動

董事確認,除下文所述者外,本集團自二零一九年三月三十一日(即本公司編製綜合財務資料的日期)以來及直至最後實際可行日期的財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動:

1. 於二零一九年三月十一日,New Stream Holdings Limited(本公司之一間間接全資附屬公司)與惠生國際控股有限公司訂立買賣協議,以收購易發有限公司的全部股權權益,代價為19,500,000港元,其中2,925,000港元已於二零一九年三月十一日支付作為按金。上述代價的結餘16,575,000港元須於該交易完成時償付及預期為二零一九年八月;及
2. 如本公司截至二零一九年三月三十一日止財政年度的年報所披露,本公司於二零一九年四月十八日贖回本金30,900,000港元的已到期可換股債券。

## 1. 責任聲明

本綜合要約文件所載之資料乃關於要約人及其意向已經由要約人提供。要約人之唯一董事對本綜合要約文件之資料(有關本集團、賣方及彼等任何一方之一致行動人士除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據其所知，本綜合要約文件所表達之意見(董事及賣方所表達者除外)已經審慎周詳考慮後達致，且本綜合要約文件概無遺漏其他事實，致令本綜合要約文件內任何陳述具有誤導成分。

## 2. 市價

下表顯示股份於(i)有關期間內各曆月之最後交易日；(ii)緊接要約期間開始日期前之營業日；(iii)最後交易日；及(iv)最後實際可行日期於聯交所所報之股份收市價：

日期	每股收市價 港元
二零一八年八月三十一日	0.126
二零一八年九月二十八日	0.115
二零一八年十月三十一日	0.112
二零一八年十一月三十日	0.140
二零一八年十二月三十一日	0.145
二零一九年一月三十一日	0.148
二零一九年二月十八日(即緊接迪臣發展國際及本公司刊發 內容有關可能要約的聯合公告日期前最後一個營業日)	0.160
二零一九年二月二十八日	0.194
二零一九年三月二十九日	0.183
二零一九年四月十一日(即緊接聯合公告日期前最後一個營業日)	0.192
二零一九年四月三十日	0.210
二零一九年五月三十一日	0.200
二零一九年六月二十八日	0.212
二零一九年七月二日(即最後實際可行日期)	0.215

於有關期間內，聯交所所報之股份最高收市價為二零一九年六月十四日、二零一九年六月十七日、二零一九年六月十八日、二零一九年六月十九日、二零一九年六月二十四日、二零一九年六月二十六日及二零一九年七月二日之每股0.215港元，而聯交所所報之股份最低收市價為二零一八年九月十七日及二零一八年九月十八日之每股0.102港元。

資料來源：於最後實際可行日期之聯交所網站

### 3. 要約人之權益披露

要約人為一間投資控股公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期由要約人王先生全資及直接擁有。王先生為要約人之唯一董事。

於最後實際可行日期，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士所持有或控制之本公司股份、相關股份、債權證或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權益詳情如下：

股東	身份	所持有之 股份數目	佔已發行股份 總數概約%
王先生	受控法團權益	361,302,082	36.13
要約人	實益擁有人	361,302,082	36.13

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士一概並無擁有或控制本公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 4. 有關要約之其他安排

除購買銷售股份外，要約人之唯一董事、要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士一概並無於有關期間內買賣任何股份、衍生工具、認股權證、購股權、可轉換或可交換為附帶權利可認購、兌換或交換股份之證券以換取價值。除本綜合要約文件「寶新函件」所披露根據買賣協議購買銷售股份及融資外，於最後實際可行日期：

- (i) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士一概並無擁有或控制或指示有關股份或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何投票權或權利；
- (ii) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士一概並無接獲任何有關接納或拒絕要約之不可撤回承諾；
- (iii) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之任何一致行動人士一概並無就本公司證券訂立尚未行使衍生工具；

- (iv) 概無收購守則規則22註釋8所指任何類別之安排(不論以購股權、彌償保證或其他形式)關於要約人之股份或股份且可能就要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士或任何其他人士訂立的要約而言屬重大；
- (v) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士一概無訂立關於其可能會或未必會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之協議或安排；
- (vi) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士一概並無借入或借出本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (vii) 概不存在(a)賣方及彼等之一致行動人士與(b)要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士之間之協議或安排構成收購守則規則25項下之特別交易；
- (viii) 除要約人根據買賣協議應付予賣方之代價外，賣方及／或彼等之一致行動人士未曾亦將不會自要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士收取任何其他代價或利益(不論屬任何形式)；
- (ix) 除買賣協議及王先生就買賣協議以要約人為受益人作出之個人擔保外，本公司任何股東與要約人及其任何一致行動人士之間並無諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (x) 除買賣協議及王先生就買賣協議以要約人為受益人作出之個人擔保外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之任何一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間，並無就要約之結果或以此為依賴之協議、安排或備忘錄(包括任何補償安排)。

## 5. 專業顧問之同意及資格

以下為本綜合要約文件所載函件或意見之專家資格：

名稱	資格
衍丰企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
環球大通證券有限公司	一間根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
寶新證券有限公司	一間根據證券及期貨條例從事第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)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，以上顧問並無直接或間接持有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

衍丰企業融資有限公司、環球大通證券有限公司及寶新證券有限公司各自己就刊發本綜合要約文件發出書面同意，以按其分別載入之形式及內容載入其函件或報告全文及／或提述其名稱，且並無撤回其書面同意。

## 6. 一般事項

於最後實際可行日期：

- (i) 要約人由王先生全資及實益擁有。
- (ii) 要約人一致行動人士之主要成員為要約人及王先生。

- (iii) 要約人之註冊地址位於Sea Meadow House, Blackburne Highway (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, BVI。要約人及王先生之通訊地址位於香港荃灣楊屋道100號爵悅庭西爵軒50樓H室。
- (iv) 衍丰企業融資有限公司之主要營業地點位於香港中環皇后大道中110至116號永恒商業大廈17樓1701室。
- (v) 環球大通證券有限公司之主要營業地點位於香港上環永樂街148號南和行大廈25樓。
- (vi) 寶新證券有限公司之主要營業地點位於香港德輔道中199號無限極廣場1703至06室。
- (vii) 本綜合要約文件及接納表格之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

## 7. 備查文件

以下文件之副本可自本綜合要約文件日期起直至要約截止期間，以下列方式查閱：(a) 於星期一至星期五(公眾假期除外)上午十時正至下午六時正在要約人之主要辦事處(要約人在香港之通訊地址香港中環皇后大道中110-116號永恒商業大廈17樓1702室)，除非(i)懸掛或宣佈懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號；或(ii)發出或宣佈發出黑色暴雨警告訊號；(b)於證監會網站www.sfc.hk；及(c)本公司網站www.deson-c.com：

- (i) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (ii) 寶新函件，其全文載於本綜合要約文件「寶新函件」一節；
- (iii) 本附錄三「5.專業顧問之同意及資格」一段所指之書面同意；及
- (iv) 融資協議。

## 1. 責任聲明

本綜合要約文件包括遵照收購守則提供之詳情，旨在向獨立股東提供有關要約人、本集團及要約之資料。

全體董事對本綜合要約文件所載資料(有關要約人及彼之一致行動人士者除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本綜合要約文件表達之意見(要約人及彼之一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合要約文件並無遺漏其他事實，致令本綜合要約文件內任何陳述具有誤導成分。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：	港元
<u>4,000,000,000股股份</u>	<u>100,000,000</u>
已發行：	
<u>1,000,000,000股股份</u>	<u>25,000,000</u>

所有已發行股份在所有方面均在彼此之間具有同等地位，包括有關股本及股息及投票之權利。本公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近經審核財務報表之編製日期)以來及直至最後實際可行日期概無發行任何股份。

於最後實際可行日期，1,000,000,000股股份已發行，當中要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士持有361,302,082股股份，佔本公司已發行股本約36.13%。

除本綜合要約文件所披露者外，本公司於最後實際可行日期概無其他已發行在外的股份、購股權(不論是否根據本公司於二零一五年八月十日採納之購股權計劃)、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為股份之其他證券或其他類別已發行股權。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊，或根據GEM上市規則第5.46條另行知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下：

董事姓名	所持普通股數目、身份及 權益性質		總計	佔本公司已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團		
郭冠強先生	500	—	500	0.00%
王子敬先生	8,802,000	—	8,802,000	0.88%

#### (b) 主要股東於本公司股份、相關股份及證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊，據董事所知，以下人士或實體於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份或有關該股本之任何購股權之百分之十或以上之權益：

姓名	身份	股份數目	佔本公司已發行 股本權益概約
			百分比
要約人、其最終實益擁有人 及／或彼等任何一方之 一致行動人士	實益擁有人	361,302,082	36.13%

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份或有關該股本之任何購股權之百分之十或以上之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於股份或本公司相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之任何權益或淡倉。

#### 4. 本公司及要約人之權益及有關要約之安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無訂有安排以給予任何董事任何利益以作為離職賠償或另行與要約有關；
- (ii) 本公司、董事概無借入或借出本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (iii) 概無本公司附屬公司或本公司或本集團任何成員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(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何股份或涉及任何股份或本公司證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且有關人士概無買賣任何股份或涉及任何股份或本公司證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (iv) 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)及(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，且有關人士概無擁有、控制或買賣任何股份或涉及任何股份或本公司證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (v) 概無股份、本公司可換股債券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司關連之基金經理酌情管理；

- (vi) 任何董事與任何其他人士概無協議或安排乃以要約之結果為條件或取決於有關結果或另行與要約有關；
- (vii) 要約人概無訂立任何董事擁有重大權益之重大合約；及
- (viii) 執行董事郭冠強先生及執行董事王子敬先生已各自表示有意接納要約。

## 5. 買賣證券及有關買賣之安排

- (a) 於最後實際可行日期，本公司或其任何董事概無於要約人之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。
- (b) 於最後實際可行日期：
  - (i) 除上文第3(a)段所披露者外，概無董事於本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益；
  - (ii) 於有關期間內，概無本公司附屬公司、本公司或本集團任何成員公之退休基金或被假定為與本公司一致行動人士(根據收購守則「一致行動」釋義的第(5)類別)或本公司聯繫人(根據收購守則「聯繫人」釋義的第(2)類別)(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，或曾買賣本公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
  - (iii) 於有關期間內，概無人士與本公司或被假定為本公司之任何一致行動人士(根據收購守則與本公司「一致行動」釋義的第(1)、(2)、(3)及(5)類別)或身為本公司聯繫人(根據收購守則「聯繫人」釋義的第(2)、(3)及(4)類別)之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何類別安排，亦概無有關人士曾經買賣本公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

- (iv) 於有關期間內，概無本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)乃由與本公司關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)酌情管理，且彼等概無買賣本公司任何有關證券；
  - (v) 除任何已經轉借或出售之已借入股份外，本公司或任何董事概無借入或租賃任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (c) 於有關期間內：
- (i) 於二零一九年四月十二日，Sparta及本公司非執行董事兼主席謝先生已同意根據買賣協議條款按價格每股0.22港元分別出售26,645,015股股份及22,887,200股股份，而買賣已於二零一九年二月十八日完成。除有關買賣外，於有關期間內，概無董事曾經買賣本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；及
  - (ii) 本公司或任何董事一概並無買賣要約人之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

## 6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而：

- (i) 於要約期間開始前6個月內訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；
- (ii) 屬通知期為12個月或以上之持續合約；或
- (iii) 屬運作超過12個月之固定年期合約(不論通知期)。

概無董事將會或已經獲給予任何利益(適當法律規定之任何法定賠償除外)作為離職補助或另行與要約有關。

## 7. 重大合約

以下合約(並非本公司或其任何附屬公司進行或擬進行一般業務過程所訂立之合約)乃由本集團任何成員公司於要約期間開始前兩年之日後直至最後實際可行日期(包括該日)訂立，且屬於或可能屬於重大：

- (i) 上海迪申建築裝潢有限公司(「**上海迪申**」，本公司之全資附屬公司)與華勝國際置業開發(上海)有限公司(迪臣發展國際之關聯公司)於二零一七年十一月二十三日就由上海迪申就物業(名為后社·西岸(前稱星程天然居南站酒店及上海天然居商務賓館))向華勝提供裝修服務所訂立之裝修服務協議，應付上海迪申的總服務費約為人民幣8.3百萬元(相等於約9.8百萬港元)；
- (ii) 北京長迪建築裝飾工程有限公司(本公司一間間接持有60%權益之附屬公司)與北京神州共濟文化傳媒有限公司於二零一八年一月十九日就按現金代價人民幣8.2百萬元(約9.8百萬港元)出售位於中國北京東城區朝陽門北大街8號富華大廈D座11樓2-31室及地下2層37號停車位的物業所訂立之買賣協議；
- (iii) 獨立第三方(作為賣方)與New Stream Holdings Limited(「**New Stream**」，本公司之一間間接全資附屬公司，作為買方)於二零一八年五月二十三日，就按現金代價10.3百萬港元收購(a) Rosy Beauty Investments Limited(「**Rosy Beauty**」)全部已發行股本；(b)Rosy Beauty結欠賣方之所有100%款項(包括本金及利息)及(c)金龍有限公司結欠賣方之所有100%款項(包括本金及利息)所訂立之買賣協議；及
- (iv) 惠生國際控股有限公司(「**惠生**」)與New Stream於二零一九年三月十一日就按現金代價19.5百萬港元收購易發有限公司(「**易發**」)全部已發行股本及易發結欠惠生之全部款項(包括本金及利息)所訂立之買賣協議。

## 8. 訴訟

除下列訴訟外，於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，亦概無待決或威脅或針對本公司或本集團任何其他成員公司之重大訴訟或申索。

誠如本公司日期為二零一七年十二月二十一日之公告所述，本集團向北京市公安局舉報疑似互聯網詐騙案件，涉及由北京長迪建築裝飾工程有限公司（「北京長迪」）的銀行戶口欺詐性轉移約22,000,000港元（約人民幣19,000,000元）的資金。有關事件現時正由北京市公安局調查。本集團已指示其中國法律顧問向涉事的中國銀行發出函件，就未能按中國法律的相關銀行規則及法規所規定通知北京長迪有關不正常互聯網銀行交易或防止進一步網上付款尋求損害賠償。於本報告日期，我們未能確定已轉移資金的可收回性。

北京長迪已就上述事件即時：(i)成立調查委員會對該事件進行調查及報告；(ii)對引致損害的專業疏忽及不當行為的涉事人員提出民事訴訟，同時在訴訟期間尋求財產保護令；(iii)根據法定要求終止涉事人員的僱傭合約並控告有關人員欺詐；及(iv)向相關會計協會報告相關涉事人員的專業疏忽及不當行為。

於二零一八年九月七日，已向中國北京直轄市朝陽區人民法院入稟傳票。

## 9. 專業顧問之同意及資格

以下為本綜合要約文件所載或所指函件、意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
智略資本	一間根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

智略資本已就刊發本綜合要約文件發出書面同意，以按其所示之形式及內容載入其函件、意見或建議並提述其名稱，且並無撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，智略資本並無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日（即本集團最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands，而本公司之主要營業地點則位於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓（自二零一九年七月十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓）。
- (iii) 本綜合要約文件及接納表格之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

## 11. 備查文件

除非(i)懸掛或宣佈懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號；或(ii)發出或宣佈發出黑色暴雨警告訊號，以下文件之副本可自本綜合要約文件日期直至要約截止期間，以下列方式查閱：(a)於證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；(b)本公司網站[www.deson-c.com](http://www.deson-c.com)；及(c)於營業日的一般辦公時間上午九時正至下午五時正內在本公司之主要營業地點（地址為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓）：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一九年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (iii) 董事會函件，其全文載於本綜合要約文件第19至26頁；
- (iv) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本綜合要約文件第27至28頁；
- (v) 獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合要約文件第29至49頁；
- (vi) 本附錄四「專業顧問之同意及資格」各段所指的書面同意；及
- (vii) 本附錄四「重大合約」一段所指的重大合約。