

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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)

有關租賃協議的 須予披露交易

租賃協議

董事會宣佈，於二零二四年九月二日，承租人(本公司間接全資附屬公司)與出租人(獨立第三方)訂立租賃協議以租賃該物業，固定年期由二零二四年九月二日起至二零二九年八月三十一日止(包括首尾兩日)。該物業將由承租人用作其業務經營的香港辦公室。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團確認訂立租賃協議為本公司綜合財務狀況表中的使用權資產，金額約為18.0百萬港元，乃參考根據租賃協議將作出的租金付款總額的現值計算。上述數字未經審核，未來或會進一步調整。因此，根據上市規則第14章，訂立租賃協議將視為本集團收購資產。

由於有關本集團根據租賃協議確認的使用權資產估計價值的一項或多項適用百分比率超過5%，惟全部適用百分比率均低於25%，因此租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二四年九月二日，承租人(本公司間接全資附屬公司)與出租人(獨立第三方)訂立租賃協議以租賃該物業，固定年期由二零二四年九月二日起至二零二九年八月三十一日止(包括首尾兩日)。該物業將由承租人用作其業務經營的香港辦公室。

租賃協議的主要條款

日期：二零二四年九月二日

訂約方：(a) 創基工程有限公司(作為承租人)；及
(b) Spring Yield Investments Limited(作為出租人)。

物業：香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心18樓全層。

年期：固定年期由二零二四年九月二日起至二零二九年八月三十一日止(包括首尾兩日)。

免租期：承租人有權享有：(i)直至二零二四年十一月三十日止的初始免租期；(ii)於二零二五年八月為期一個月的第二次免租期；及(iii)於二零二六年八月為期一個月的第三次免租期。

應付租金：二零二四年九月二日至二零二七年七月三十一日期間為每月331,800.00港元；及二零二七年八月一日至二零二九年八月三十一日期間為每月364,980.00港元，不包括政府地租、政府差餉、服務費及其他支出。

承租人應負責支付租賃協議年期內的政府地租、政府差餉、服務費及其他支出。

租賃按金：1,459,055.80港元，即三個月的租金、三個月的服務費、一季政府差餉及一季政府地租。

租賃協議年期內的租金付款、政府地租、政府差餉及服務費將由本集團的內部財務資源撥付。

訂立租賃協議的原因及裨益

該物業將由承租人用作其業務經營的香港辦公室。

本集團辦公室現時的租約將於二零二四年十二月屆滿。於評估重續現時租約或租用新辦公室的選項時，董事認為：(i)該物業位於九龍其中一個商業區心臟地帶的一幢發展完善的辦公大樓內，擁有較佳的配套設施；及(ii)該物業的樓面面積大於現時辦公室。因此，訂立租賃協議有利於本集團的業務營運及發展。

租賃協議的條款(包括租金付款)乃由出租人及承租人經公平磋商後釐定，其中已參考類似類型及地點的可資比較物業的現行市場租金。

基於上文所述，董事會認為，租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

有關訂約方的資料

承租人及本集團

承租人為本公司的間接全資附屬公司。

承租人及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。

出租人

出租人為一間物業投資公司，主要業務為於香港投資及租賃物業。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人的75%已發行股份由蔡漢平最終控制及擁有，出租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團確認訂立租賃協議為本公司綜合財務狀況表中的使用權資產，金額約為18.0百萬港元，乃參考根據租賃協議將作出的租金付款總額的現值計算。上述數字未經審核，未來或會進一步調整。因此，根據上市規則第14章，訂立租賃協議將視為本集團收購資產。

由於有關本集團根據租賃協議確認的使用權資產估計價值的一項或多項適用百分比率超過5%，惟全部適用百分比率均低於25%，因此租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	德合集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會發佈的香港財務報告準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；
「租賃協議」	指	承租人與出租人所訂立日期為二零二四年九月二日的租賃協議，內容有關租賃該物業，有關詳情載於本公告；
「承租人」	指	創基工程有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有；
「出租人」	指	Spring Yield Investments Limited，一間在香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	具有本公告中「租賃協議的主要條款」一節所賦予之涵義；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

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
吳志超先生

香港，二零二四年九月二日

於本公告日期，執行董事為吳志超先生及趙海燕女士；及獨立非執行董事為葉杰洲先生、羅洪偉先生，CPA及葉士楨先生。