

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的飛霓控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購飛霓控股有限公司證券之邀請或要約。

## FURNIWEB HOLDINGS LIMITED

### 飛霓控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8480)

(1) 主要及關連交易：  
涉及根據特別授權發行代價股份  
以購買該等物業  
及  
(2) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

八方金融致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第31至59頁。載有獨立董事委員會向獨立股東所作推薦建議之獨立董事委員會函件載於本通函第29至30頁。

本公司謹訂於二零二四年十一月十一日(星期一)上午九時正假座Lot 1883, Jalan KPB9, Kg. Bharu Balakong, 43300 Seri Kembangan, Selangor, Malaysia舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁內。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並儘快將其交回本公司的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，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二四年十一月九日上午九時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零二四年九月二十五日

## GEM 的特色

**GEM**的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件 .....	29
八方金融函件 .....	31
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告(原) .....	II-1
附錄三 — 估值報告(更新).....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內：

(a) 除另有說明者外，所有對規則及章節的提述皆指GEM上市規則之規則及章節。

(b) 除另有說明者外，本通函所述的各项令吉金額均按協定匯率換算。

(c) 除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協定匯率」	指	1令吉兌1.7697港元，即PRGH與買方根據買賣協議協定的令吉兌港元的匯率
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「法定股本增加」	指	本公司法定股本由每股面值100,000,000港元(分為1,000,000,000股股份)增加至200,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)
「董事會」	指	董事會
「馬來西亞證交所」	指	馬來西亞證券交易所
「現金代價」	指	7,437,840令吉(按協定匯率計算相當於13,162,745.45港元)，相當於代價的12%，須由本公司以現金支付
「中央結算系統」	指	香港結算建立及運作之中央結算及交收系統
「通函(原)」	指	日期為二零二三年七月十四日的通函
「緊密聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	飛霓控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8480)
「完成」	指	根據總協議完成買賣該等物業
「完成日期」	指	完成的日期
「先決條件」	指	本通函「董事會函件—總協議—先決條件」所載完成總協議之先決條件

## 釋 義

「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	61,982,000.00令吉(按協定匯率計算相當於109,689,545.40港元)，即本公司根據總協議就購買該等物業應付PRGH的代價，以現金代價及代價股份支付
「代價結餘」	指	54,544,160令吉(按協定匯率計算相當於96,526,799.95港元)，相當於代價的88%，須由本公司透過代價股份發行支付
「代價股份」	指	本公司將按代價股份發行價向PRGH各自配發及發行321,756,000股新股份以支付代價結餘
「代價股份發行」	指	根據總協議按代價股份發行價向PRGH各自配發及發行代價股份
「代價股份發行價」	指	0.30港元，即每股代價股份之發行價
「代價股份償付期」	指	自無條件日期起計90天日內或PRGH、買方與本公司共同協定的任何其他延長期間
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「發展商」	指	PREMIER DE MUARA SDN BHD，於馬來西亞註冊成立的公司，為該等物業所在發展項目Picasso Residence的發展商及一名獨立第三方
「董事」	指	本公司董事及各為一名「董事」
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年十一月十一日(星期一)上午九時正假座Lot 1883, Jalan KPB9, Kg. Bharu Balakong, 43300 Seri Kembangan, Selangor, Malaysia召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)總協議及其項下擬進行交易，包括但不限於購買事項及代價股份發行；及(ii)授出特別授權，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁內

## 釋 義

「股東特別大會事項」	指	(i)總協議及其項下擬進行的交易，包括但不限於購買事項及代價股份發行；及(ii)授出特別授權
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市委員會」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即Ho Ming Hon先生、拿督斯里Hou Kok Chung博士及拿督Lee Chee Leong)組成的董事會獨立董事委員會已告成立，以就股東特別大會事項向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	股東(PRGH及其聯繫人除外，彼等於任何股東特別大會事項中並無重大權益)
「獨立第三方」	指	非關連人士且獨立於本公司及其關連人士的一方
「獨立估值師」	指	LOO BOON WEI，本公司委任之獨立業務估值師，以評估該等物業之市值
「個別買賣協議」	指	買方與PRGH將於所有先決條件(S433B外國人同意書批准(如需要)、向買方交付空置管有權及上市批准除外)獲達成(或倘獲豁免，則獲豁免)後14個營業日內於同日就各項物業簽立的個別買賣協議，所載條款及條件與總協議所載者無異，以供於籌備完成等待S433B外國人同意書批准(如需要)、向買方交付空置管有權及上市批准期間遵守馬來西亞相關法律、規則及法規

## 釋 義

「最後可行日期」	指	二零二四年九月十七日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料最後可行日期
「上市批准」	指	批准代價股份於GEM上市及買賣，即載於本通函「董事會函件—總協議—先決條件—本公司須達成的先決條件」第(g)段的其中一項先決條件
「最後截止日期(經延長)」	指	二零二五年六月三十日，或PRGH(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司可能書面同意的較長期限，即先決條件必須達成或(視情況而定)獲豁免的最後日期
「最後截止日期(原訂)」	指	二零二四年六月三十日，即於簽訂第二份補充總協議前先決條件必須達成或(視情況而定)獲豁免的最後日期
「總協議」	指	經第二份補充總協議變更、補充及修訂的總協議(原訂)，內容有關購買事項及代價股份發行
「總協議(原訂)」	指	PRGH(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司就購買事項及代價股份發行訂立日期為二零二三年四月二十七日的有條件買賣協議，經日期為二零二三年六月七日由相同訂約方所訂立的補充總協議(「補充總協議」)所補充
「八方金融」或 「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，經獨立董事委員會批准，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)股東特別大會事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

## 釋 義

「PRGH」	指	PRG Holdings Berhad，一間於馬來西亞註冊成立之公眾有限公司，其已發行股份於馬來西亞證券交易所主板上市，並為本公司之控股股東
「主銷售協議」	指	發展商、業主與PRGH(作為買方)所訂立日期均為二零二三年四月二十七日有關PRGH在業主同意下向發展商購買該等物業的五十(50)份個別買賣協議
「項目土地」	指	具有本通函「董事會函件—有關該等物業的資料」所界定的涵義
「該等物業」	指	位於馬來西亞Lot 20010 Seksyen 88, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur名為Picasso Residence發展項目內及以Pajakan Negeri 52579總業權持有的租賃土地上的50個多層大廈單位，進一步詳情載於本通函「董事會函件—有關該等物業的資料」
「業主」	指	ALMAHARTA SDN BHD，一間於馬來西亞註冊成立的公司，位於Lot 20010 Seksyen 88, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur以Pajakan Negeri 52579總業權持有租賃土地的註冊擁有人及實益擁有人，並將於有關土地上發展該等物業
「每平方呎」	指	每平方呎
「購買事項」	指	買方根據總協議的條款及條件向PRGH購買該等物業
「買方」	指	PRG Land Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立的本公司全資附屬公司，為總協議項下該等物業的買方
「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣



## 釋 義

「S433B 外國人同意書」	指	國家機關(即吉隆坡聯邦地區土地註冊處(Kuala Lumpur Federal Territory Land Registry))根據國家土地法典(National Land Code)(二零二零年經修訂)第433B條發出的書面批准,內容有關外國公司根據總協議預期收購馬來西亞的房地產(為先決條件之一)
「S433B 外國人同意批准日期」	指	國家機關簽發S433B外國人同意書的日期
「平方呎」	指	平方呎
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.1港元之普通股
「特別授權」	指	按將於股東特別大會上向獨立股東尋求對代價股份發行之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充總協議」	指	日期為二零二三年六月七日的補充總協議,詳情及定義見上文「總協議(原訂)」
「第二份補充總協議」	指	PRGH(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司於二零二四年六月二十九日訂立的有條件補充總協議,將總協議(原訂)項下擬定的最後截止日期(原訂)延後至最後截止日期(經延長)
「無條件」	指	所有先決條件已獲達成或履行(或倘可予豁免,則獲豁免)
「無條件日期」	指	所有先決條件獲達成或履行(或倘可予豁免,則獲豁免)當日
「估值(更新)」	指	獨立估值師就該等物業於二零二四年七月十六日所編製的估值65,180,000令吉
「估值(原)」	指	獨立估值師就該等物業於二零二三年七月五日所編製的估值70,355,000令吉

## 釋 義

「估值報告(更新)」	指	獨立估值師就該等物業於二零二四年七月十六日的市值所編製的估值報告，其全文載於本通函附錄三
「估值報告(原)」	指	獨立估值師就該等物業於二零二三年七月五日的市值所編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二
「向買方交付空置管有權」	指	具有本通函「董事會函件—總協議—先決條件—PRGH須達成的先決條件」第(b)(ii)段所界定涵義，為先決條件之一
「%」	指	百分比

**FURNIWEB HOLDINGS LIMITED**

**飛霓控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8480)

非執行董事：

拿督Lim Heen Peok (主席)

Ng Tzee Penn先生

執行董事：

拿督Lua Choon Hann

Kang Boon Lian先生

Andrew Chan Lim-Fai先生

Tan Chuan Dyi先生

獨立非執行董事：

Ho Ming Hon先生

拿督斯里Hou Kok Chung博士

拿督Lee Chee Leong

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

北角

電氣道148號31樓

**主要及關連交易：  
涉及根據特別授權發行代價股份  
以購買該等物業**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十七日及二零二三年六月七日的公告以及日期為二零二三年七月十四日的通函(原)，內容有關(其中包括)(i)總協議(原訂)及其項下擬進行交易，包括但不限於購買事項及代價股份發行；(ii)授出特別授權；及(iii)法定股本增加。

於二零二三年四月二十七日，買方透過與PRGH(作為賣方)(而本公司作為一方加入)訂立總協議(原訂)有條件同意向PRGH購買該等物業。

買方向PRGH購買該等物業的建議及法定股本增加已於二零二三年八月八日舉行的本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。經獨立股東批准之總協議(原訂)之完成須待先決條件於最後截止日期(原訂)(即二零二四年六月三十日)或之前達成(或獲豁免)後，方告落實。

## 董事會函件

茲提述本公司日期為二零二四年七月二日的公告。先決條件的達成主要取決於發展商在完成Picasso Residence A座(該等物業構成其一部分)的開發及建設後，向PRGH交付該等物業的空置管有權。然而，Picasso Residence A座的開發及建設將從二零二三年底推遲至最早於二零二四年底完成。

該推遲主要是由於下列不可預見的情況：(i)建築業勞動力短缺及原材料供應鏈中斷，導致Picasso Residence的外部工程竣工推遲；及(ii)發展商在獲得主要機構和部門的必要批准方面出現延誤，例如拆除塔式起重機及乘客升降機，以及連接水及污水分水口。

根據發展商提供的最新資料，在頒發日期為二零二四年九月六日的竣工及合規證書後，Picasso Residence A座已竣工。因此，董事預計Picasso Residence A座的完工不會再次推遲。倘若最後截止日期(經延長)出現不大可能發生的再次推遲，董事會承認其將構成重大變動或推遲，需要股東重新批准。

由於推遲，先決條件無法於最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日之前達成。因此，買方、PRGH及本公司訂立第二份補充總協議，將最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日延後至最後截止日期(經延長)，惟須經本公司獨立股東及PRGH的獨立非權益股東批准，詳情載於本通函。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)第二份補充總協議的詳情；(ii)總協議及其項下擬進行交易；(iii)該等物業的估值報告；(iv)獨立董事委員會就股東特別大會事項致獨立股東的推薦函件；(v)獨立財務顧問就股東特別大會事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(vi)GEM上市規則規定的其他資料；及(vii)股東特別大會通告。

### 第二份補充總協議

日期：二零二四年六月二十九日

訂約方：

- (1) PRGH(作為賣方)；
- (2) 買方(作為買方)，為本公司於馬來西亞註冊成立的全資附屬公司；及
- (3) 本公司。

由於PRGH為本公司的控股股東，故其為本公司的關連人士。有關PRGH的進一步詳情載於本通函「董事會函件—有關PRGH的資料」。

## 董事會函件

標的事項及先決條件：將最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日延後至最後截止日期(經延長)，惟須經獨立股東及PRGH的獨立非權益股東批准，詳情載於本通函如下：

- (a) 在本公司的股東特別大會上就總協議(原訂)(經第二份補充總協議變更、補充及修訂)取得獨立股東批准，包括買方向PRGH購買該等物業，按發行價向PRGH配發及發行代價股份並為此授予特別授權，以及總協議(原訂)(經第二份補充總協議變更、補充及修訂)項下擬進行的其他交易；及
- (b) PRGH於PRGH的股東特別大會上就PRGH根據總協議(原訂)(經第二份補充總協議變更、補充及修訂)向買方出售該等物業取得PRGH獨立非權益股東的批准。

除最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日延後至最後截止日期(經延長)外，總協議(原訂)的其他條款及條件維持不變，均仍有效並對買方、PRGH及本公司具有約束力。

### 總協議

除將最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日變更為最後截止日期(經延長)外，總協議(原訂)的其他條款及條件維持不變。總協議(即經第二份補充總協議變更、補充及修訂的總協議(原訂))的日期、訂約方及條款及條件的詳情如下。

日期：二零二三年四月二十七日(於二零二三年六月七日經補充總協議及於二零二四年六月二十九日經第二份補充總協議所補充)

訂約方：

- (1) PRGH(作為賣方)；
- (2) 買方(作為買方)，為本公司於馬來西亞註冊成立的全資附屬公司；及
- (3) 本公司。

## 董事會函件

由於PRGH為本公司的控股股東，故其為本公司的關連人士。有關PRGH的進一步詳情載於本通函「董事會函件—有關PRGH的資料」。

買方同意向  
PRGH購買的  
標的事項：

該等物業。有關該等物業的進一步詳情載於本通函「董事會函件—有關該等物業的資料」。

先決條件：

完成須待以下先決條件於最後截止日期(經延長)或之前達成(或獲豁免)後，方告落實：

### PRGH須達成的先決條件

- (a) 買方收到主要提交人(「**主要提交人**」)根據一九七四年街道、渠務與建築物法的統一建築物附例發出的竣工及合規證書；
- (b) (i)發展商向PRGH發出確認函件或交付該等物業的空置管有權通知，確認發展商向PRGH交付該等物業的空置管有權；及(ii)其後於S433B外國同意批准日期或(倘毋須S433B外國同意批准)個別買賣協議日期起計10個營業日(或PRGH、買方及本公司可能書面協定的有關較長期間)內發出確認PRGH向買方交付該等物業的空置管有權(「**向買方交付空置管有權**」)函件；
- (c) PRGH於PRGH的股東特別大會上就PRGH根據總協議向買方出售該等物業取得PRGH獨立非權益股東的批准；
- (d) PRGH收到國家機關(即吉隆坡聯邦直轄區土地註冊處(Kuala Lumpur Federal Territory Land Registry))根據國家土地法(二零二零年修訂)第433B條就主銷售協議項下擬進行的交易發出的書面批准；
- (e) 根據一九六六年房屋發展(控制及發牌)法第22D(4)條取得發展商就以下事項發出的書面確認：
  - (i) 該等物業的詳情；

## 董事會函件

- (ii) 該等物業的郵寄地址；
- (iii) 該等物業的現有買方及押記(如有)；
- (iv) 該等物業的現有押記或承讓人；
- (v) 於確認函件日期根據各主銷售協議應付發展商的總額(如有)；

惟發展商確認的上述事項概不會對買方於總協議項下或於該等物業的權利及權益造成不利影響，而PRGH須自收到發展商的確認函件日期起在切實可行的情況下盡快遵守發展商可能施加的所有條款及條件以及上述各確認書；

### 本公司須達成的先決條件

- (f) 於股東特別大會上就總協議取得獨立股東批准，包括買方向PRGH購買該等物業、代價股份發行、授出特別授權及總協議項下擬進行的其他交易；
- (g) GEM上市委員會批准代價股份於GEM上市及買賣(「上市批准」)；

### 買方須達成的先決條件

- (h) 買方董事會及股東批准根據總協議的條款及條件收購該等物業，以及買方訂立總協議；
- (i) 買方有關馬來西亞法律的法律顧問向買方發出法律意見，並獲買方信納，確認該等物業的妥善業權(不附帶所有產權負擔及第三方權利)、主銷售協議妥善完成、該等物業不附帶權益、條件及使用類別的所有限制(於該等物業的主要業權中明示或暗示)、該等物業根據總協議條款及條件的可轉讓性；及
- (j) (如需要)買方收到S433B外國人同意書。

## 董事會函件

除上文第(i)段所載的先決條件僅可由買方於最後截止日期(經延長)前以書面形式向PRGH豁免外，任何訂約方均不得豁免任何先決條件。

倘任何先決條件於最後截止日期(經延長)前未獲達成(或倘可獲豁免，則未獲豁免)，PRGH須(其中包括)於最後截止日期(經延長)起計7日內向本公司退還所有現金代價(不計利息)，而總協議將告終止及不再具有任何效力。

總協議將於無條件日期成為無條件。

於最後可行日期，除條件(a)已獲達成外，上述條件均未獲豁免或達成。

代價及付款條款： 61,982,000.00令吉(按協定匯率計算相當於109,689,545.40港元)須由本公司為及代表買方按以下方式支付：

(1) 現金代價須按以下方式支付，並構成代價的一部分：

(a) 代價的10%(相當於6,198,200.00令吉)須於總協議(原訂)日期起計14日內以現金支付且已支付；及

(b) 代價的2%(相當於1,239,640.00令吉)須於補充總協議日期起計14日內以現金支付且已支付；及

(2) 代價餘額(相當於54,544,160令吉)將於代價股份償付期內透過代價股份發行償付。

完成： 完成將於發行代價股份日期落實。

其他終止事件： 倘PRGH於其成為無條件後未能(因本公司及/或買方違約除外)根據總協議完成出售該等物業，則買方可向PRGH發出書面通知終止總協議及個別買賣協議，屆時，PRGH須於終止通知日期起計7日內向買方悉數退還現金代價(不計利息)，並向買方支付代價的12%作為協定的違約賠償金。



## 董事會函件

倘買方未能(因PRGH違約除外)支付任何部分代價或未能於總協議成為無條件後根據總協議完成購買該等物業，則PRGH可向買方發出書面通知終止總協議及個別買賣協議，屆時，PRGH將完全沒收現金代價，而PRGH須於終止通知日期起計7日內向買方退還所收取的任何超額款項(不計利息)。

於簽立總協議及個別買賣協議後，倘該等物業的總業權或其任何部分為根據一九六零年土地徵用法或馬來西亞具有有關權力的任何適用機關行使任何權利或採取任何措施的標的事項，則買方將有權於完成日期或之前向PRGH發出書面通知終止總協議及個別買賣協議，屆時，PRGH須於終止通知日期起計7日內向買方悉數退還現金代價(不計任何利息)。

房地產收益稅： PRGH須就根據總協議及／或個別買賣協議出售該等物業支付房地產收益稅(如有)，而PRGH承諾就可能應付的任何有關房地產收益稅向買方作出彌償保證並使其悉數獲得彌償保證。

PRGH的主要聲明、保證及承諾： PRGH向買方聲明、保證及承諾，除該等物業外，其於緊接購買事項前並無持有建於項目土地上的其他公寓大樓，且於簽署及完成總協議後不得擁有或收購項目土地上的任何物業。

### 代價

代價乃由PRGH與買方經考慮獨立估值師評估的於二零二三年七月五日的估值(原)70,355,000令吉後公平磋商釐定。經獨立估值師評估，於二零二四年七月十六日的估值(更新)為65,180,000令吉。代價較估值(原)折讓約11.90%及較估值(更新)折讓約4.91%。董事認為，代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

現金代價已以本集團的內部資源撥付。

代價股份將須待取得特別授權及本公司將尋求聯交所批准其上市後，方可作實。有關進一步詳情，請參閱本通函下文「董事會函件—特別授權及代價股份」一段。

## 董事會函件

PRGH對該等物業的原收購成本為61,982,000令吉，即發展商結欠PRGH的款項，該款項將由PRGH選擇於PRGH與發展商於二零二三年四月就按每平方呎850令吉買賣該等物業訂立的多項協議(尚未完成)完成後以實物方式轉讓該等物業予PRGH(或其代名人)的方式悉數償付。根據估值，該等物業(包括將由發展商根據結算安排轉讓予PRGH的單位)的經評估市值介乎每平方呎908令吉至1,115令吉。有關估值(原)及估值(更新)的進一步詳情，請分別參閱本通函附錄二及附錄三。

### 特別授權及代價股份

#### 特別授權及申請代價股份上市

代價支付條款項下的代價股份(即321,756,000股新股份)將根據於股東特別大會上向獨立股東取得之特別授權發行。

本公司將於所有先決條件(上市批准除外)獲達成(或視情況而定，獲豁免)後，向GEM上市委員會申請批准根據特別授權將予發行之代價股份上市及買賣。

代價股份於其悉數發行後的總面值將為32,175,600港元。

#### 代價股份的性質

代價股份彼此之間及與於其配發及發行日期的其他已發行股份在所有方面均享有同等地位，惟代價股份將無權享有於其配發及發行日期前可能向股東宣派、作出或派付的任何權利、股息、配發及／或任何其他形式的分派。

#### 代價股份發行價

代價股份將於完成日期按代價股份發行價(即每股代價股份0.30港元)發行予PRGH，並入賬列作繳足。

代價股份發行價：

- (i) 較股份於二零二三年四月二十七日(即總協議(原訂)日期)在聯交所所報收市價每股0.32港元折讓約6.25%；

## 董事會函件

- (ii) 較股份於二零二四年六月二十九日(即第二份補充總協議日期)在聯交所所報收市價每股0.21港元溢價約42.86%；
- (iii) 相當於股份於緊接總協議(原訂)日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.30港元的金額；
- (iv) 較股份於緊接第二份補充總協議日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.1882港元溢價約59.40%；
- (v) 較股份於緊接總協議(原訂)日期前十(10)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.2945港元溢價約1.87%；
- (vi) 較股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.13港元溢價約130.77%；
- (vii) 較於二零二二年十二月三十一日本公司每股資產淨值0.3669港元(「每股資產淨值(二零二二年)」)折讓約18.23%；
- (viii) 較於二零二三年十二月三十一日本公司每股資產淨值0.4071港元(「每股資產淨值(二零二三年)」)折讓約26.31%；及
- (ix) 較於二零二四年六月三十日本公司每股資產淨值0.4200港元(「每股資產淨值(二零二四年)」)折讓約28.57%。

經考慮代價股份發行價乃由買方與PRGH參考股份於總協議(原訂)簽訂之時的成交價及獨立財務顧問函件所載的相關市場可比性(儘管較每股資產(二零二二年)有折讓及較每股資產淨值(二零二三年)有折讓以及較每股資產淨值(二零二四年)有折讓)經公平磋商後釐定，董事認為，代價股份發行價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 董事會函件

代價股份佔於最後可行日期已發行股份及經代價股份擴大後的已發行股份的百分比

代價股份佔(a)於最後可行日期已發行股份(情況A)；及(b)經配發及發行代價股份擴大後的已發行股份總數(假設除配發及發行代價股份外，本公司已發行股本自最後可行日期起並無任何變動)(情況B)的概約百分比如下：

	情況A	情況B
代價股份 (即321,756,000股新股份)	53.49% (附註1)	34.85% (附註2)

附註：

1. 按於最後可行日期601,565,600股已發行股份計算。
2. 按經發行代價股份擴大後的923,321,600股已發行股份計算。

### 對本公司股權架構的影響

以下載列本公司(i)於最後可行日期(情況A)；及(ii)緊隨發行及配發代價股份後(假設除配發及發行代價股份外，本公司已發行股本自最後可行日期起並無任何變動)(情況B)的股權架構：

	情況A		情況B	
	所持股份 數目	股權概約 百分比 (附註1)	所持股份 數目	股權概約 百分比 (附註2)
<b>股東</b>				
PRGH	303,468,000	50.45%	625,224,000	67.72%
拿督Lua Choon Hann (附註3)	260,000	0.04%	260,000	0.03%
Kang Boon Lian (附註3)	200,000	0.03%	200,000	0.02%
拿督Ng Yan Cheng (附註4)	66,693,600	11.09%	66,693,600	7.22%
小計：	370,621,600	61.61%	692,377,600	74.99%
<b>公眾</b>				
詹嘉雯(附註5)	57,368,000	9.54%	57,368,000	6.21%
其他公眾股東	173,576,000	28.85%	173,576,000	18.80%
小計：	230,944,000	38.39%	230,944,000	25.01%
總計：	601,565,600	100.00%	923,321,600	100.00%

## 董事會函件

附註：

1. 按於最後可行日期601,565,600股已發行股份計算。
2. 按經發行代價股份擴大後的923,321,600股已發行股份計算。
3. 拿督Lua Choon Hann及Kang Boon Lian先生為執行董事。
4. 拿督Ng Yan Cheng為本公司若干附屬公司董事、非執行董事Ng Tzee Penn先生的父親及執行董事Andrew Chan Lim-Fai先生的岳父，因此為本公司的關連人士。拿督Ng Yan Cheng為本公司的核心關連人士，根據第11.23(7)條，彼所持股份將不被視為由公眾持有。
5. 根據詹嘉雯提交的權益披露表格，詹嘉雯被視為於57,368,000股股份中擁有權益，其中53,572,000股股份由其實益擁有，而根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為於其配偶直接持有的3,796,000股股份中擁有權益。詹嘉雯於PRGH(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司於二零二三年四月二十七日簽訂的有條件買賣協議日期為本公司一間附屬公司之董事，因此於該日期為本公司之核心關連人士。詹嘉雯於補充總協議日期前於二零二三年五月三十一日辭任董事後不再為本公司的核心關連人士，而根據第11.23(7)條，彼所持股份自其辭任日期起被視為由公眾持有。

於最後可行日期，(a)本公司的法定股本為200,000,000港元，分為2,000,000,000股股份，已發行股本為601,565,600股繳足或入賬列作繳足股份；及(b) PRGH為本公司的控股股東，擁有已發行股份的50.45%權益。假設除配發及發行代價股份外，本公司已發行股本並無任何變動，向PRGH配發及發行代價股份將不會導致本公司控制權出現變動。

### 有關該等物業的資料

該等物業包括位於將稱為**Picasso Residence**的住宅發展項目第一期A座16至37樓的50個多層大廈單位。Picasso Residence A座為擁有270個多層大廈單位的多層樓宇。該50個多層大廈單位的總建築面積約為72,920平方呎。

將興建的Picasso Residence所在主體地盤為一幅以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title Pajakan Negeri 52579)持有的發展土地，位於Lot No. 20010, Seksyen 88, Bandar and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur，面積為14,307平方米(「項目土地」)。該等物業為租賃物業，租賃權益為99年，於二零八年二月十七日到期。

Picasso Residence為分為兩期開發的住宅項目，包括A座270個單位(第一期)及B座202個單位(第二期)。於最後可行日期，在頒發日期為二零二四年九月六日的竣工及合規證書之後，Picasso Residence第一期已竣工。第二期的結構工程

## 董事會函件

已經完成，其餘工程如機械、電力、管道及裝修已於二零二四年一月左右開始，預計將於二零二五年第二季前完成。

經獨立估值師評估，估值(原)及估值(更新)分別為70,355,000令吉及65,180,000令吉。

### 估值

根據獨立估值師(為獨立第三方及於馬來西亞擁有逾23年房地產估值、房地產代理及物業管理經驗的物業估值師)編製的估值報告(原)及估值報告(更新)，於二零二三年七月五日及二零二四年七月十六日，該等物業的市值分別為70,355,000令吉及65,180,000令吉。

估值乃按「市值」基準以「比較法」釐定。「比較法」指透過將物業與可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)物業的市場證據進行比較，以提供價值指標，例如在存在差異的情況下，於適當時間範圍內與相同或類似物業類型的市場交易進行比較，並作出調整。「市值」指資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額。「市值」的基準被普遍認為是對大部分形式物業進行估值的最常用估值方法，原因是其參考類似物業市值的物業市場數據。

經參考本通函附錄二及附錄三所載之估值報告(原)及估值報告(更新)，估值(原)及估值(更新)各自乃由估值師、估價師、房地產經紀和物業管理局頒佈之馬來西亞估值準則、國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則及GEM上市規則第8章所載之規定編製。

經審閱及考慮(i)估值(原)及估值(更新)之工作範圍；(ii)獨立估值師有關編製估值報告(原)及估值報告(更新)之資格及經驗；(iii)獨立估值師所採用之方法(即基於市值之比較法)為該等物業估值所採用之最常用方法；及(iv)獨立估值師就估值(原)及估值(更新)作出之調整、考慮及假設符合行業慣例，董事會認為估值屬公平合理。

### 過去十二個月的集資活動

本公司於緊接最後可行日期前12個月內並無進行任何涉及發行股本證券的集資活動。



### 有關本公司及本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事製造及銷售彈性紡織品、織帶及橡膠帶，以及提供智慧能源解決方案。

### 有關PRGH的資料

PRGH為於馬來西亞註冊成立的公眾有限公司，其已發行股份於馬來西亞證券交易所主板上市。

PRGH為本公司的控股股東，直接擁有已發行股份的50.45%權益，並為本公司的關連人士。PRGH主要從事投資控股，其附屬公司(本集團除外)主要從事物業發展及建設，以及農業。

### 購買事項之財務影響

#### 盈利

儘管該等物業仍在興建中，經考慮馬來西亞住宅物業市場的前景後，董事預期該等物業的擬定租賃將為本集團帶來額外及穩定的收入來源，並帶來合理的投資回報。有關進一步詳情，請參閱本通函下文「董事會函件—進行購買事項之理由及裨益」一段。

#### 資產及負債

於完成後，經計及收購事項應佔代價61,982,000令吉及其他估計交易成本(如印花稅及專業費用)約2,678,000令吉，預期本集團的投資物業及本集團的非流動資產總值均將增加約64,660,000令吉。

由於現金代價以本集團的內部資源撥付，本集團的流動資產總值減少7,437,840令吉。

除上文所披露者外，購買事項將不會對本集團之盈利以及資產及負債造成其他即時重大影響。

### 進行購買事項的理由及裨益

在充滿挑戰的全球營商環境下，本公司一直以多元化發展其業務為目標。本集團一直積極評估馬來西亞及其他市場，尋求具吸引力的投資機會，以補充其現有業務，從而進一步將本集團發展為多元化製造及投資集團，藉此提升股東價值。

## 董事會函件

該等物業位於馬來西亞首都吉隆坡，為主要商業及住宅區，(i)附近有主要的商業發展、教育機構、輕軌交通、休閒公園以及各種大使館；(ii)位於雙子塔以東4公里範圍內及吉隆坡金三角地區以東北約6公里；及(iii)可經各種主要道路連接至吉隆坡市中心，交通預計在新高速公路建成後將進一步加強。

儘管過去12個月全球發生了多起政治和經濟事件，但董事認為通函(原)所闡述的進行購買事項的理由及裨益基本上仍然有效。經考慮本集團自通函(原)刊發日期以來的營運及財務表現以及本通函所載資料後，購買事項的主要裨益載列如下：

### 業務多樣化

本公司擬出租該等物業以賺取租金收入，有關收入將提升本集團來自其現有製造及能源效益解決方案業務的收入來源的穩定性。世界經濟仍極易受到各種經濟及政治威脅，如利率上升及通脹、供應鏈中斷及地緣政治緊張局勢。該等威脅可能會干擾我們的製造及能源效益業務，其客戶主要位於亞太及北美地區。本公司應時刻保持警覺，並提前計劃應對可能突然發生的任何不可預見情況或逆境。

本公司於二零一七年在GEM上市時的核心業務為製造及銷售彈性紡織品及織帶(「上市業務」)。其隨後於二零一九年多元化至(其中包括)製造及銷售聚氯乙烯相關產品(「聚氯乙烯業務」)，該業務於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的經營及財務業績不盡人意。因此，本集團於二零二三年九月出售了聚氯乙烯業務。

節能環保意識的日益增強推動了馬來西亞和新加坡能源管理系統市場的擴張。為進軍綠色產業，本公司分別於二零二一年十二月及二零二二年八月收購了Energy Solution Global Limited(「ESGL」) 37.25%及62.75%的股權。ESGL及其兩家附屬公司均由本公司全資擁有，構成本集團的能源效益業務(「能源效益分部」)。

本集團的多元化策略在截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)證明了其優勢。本集團於二零二三財年的收益約為216.8百萬令吉(截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)：162.2百萬令吉)，較二零二二財年增加約54.6百萬令吉或33.7%。收益的增加主要由於能源效益分部貢獻的收益，於二零二三財年約為120.5百萬令吉(二零二二財年：49.8百萬令吉)。能源效益分部增加的收益貢獻減輕了本集團製造業務(該分部包括彈性紡織品、織帶及其他製品)(「製造分部」)的收益下降16.0百萬令吉(二零二三財年為96.1百



## 董事會函件

萬令吉，而二零二二財年為112.1百萬令吉)的不利影響，此乃由於全球市場放緩及出售聚氯乙稀業務所致。來自製造分部及能源效益分部的收益在二零二三財年的佔比分別為44.3%及55.6%，而在二零二二財年則分別為69.2%及30.7%。董事認為，上述收益佔比的變動使本集團毛利增加了13.4百萬令吉(或34.2%)，從二零二二財年的41.4百萬令吉增加至二零二三財年的54.8百萬令吉，並減輕了由於製造分部業績惡化及相應的減值損失對純利的不利影響。

然而，董事知悉本集團現有業務組合存在以下風險：(i)製造分部的業務前景仍不明朗，尤其是該行業仍面臨去全球化、地緣政治緊張局勢、供應鏈中斷、原材料成本上漲及全球需求疲弱等威脅，且無法確定該等不利因素會如何影響製造分部於本年度餘下時間及其後的表現；及(ii)儘管能源效益分部展現其強勁增長、於新加坡及馬來西亞的巨大業務潛力及對本集團的貢獻收益不斷增加，其收益模式大致按項目基準進行，且收益確認與項目進度一致，因此，其收益可能於不同月份或年度有所不同。鑑於上述風險，董事認為，透過納入可產生穩定現金收入及潛在增值的資產擴大其業務組合對本集團有利，而不會對其營運資金或資產負債水平造成壓力。額外及穩定的收入來源有助減少製造業務現金流量暫時波動，從而提升本集團流動資金管理的效益及表現。

### 租金收益率對銀行存款利率

如上文所述，該等物業位於吉隆坡的黃金地段，且據董事所深知、盡悉及確信，該等物業並非低級物業，亦非處於市場較低端，因此，其價值、租金收益率及升值潛力不應參考低檔物業的價值、租金收益率及升值潛力。

根據估值報告(更新)，該等物業附近的可資比較物業的租金叫價摘錄如下：

可資比較物業	建築面積 (平方呎)	租金 (令吉/ 每平方呎)
Setia Sky Residence	990-1,755	2.02-3.99
M City	506-1,920	2.77-3.54
Reizz Residence	778-896	2.31-4.02

根據估值報告(更新)，可資比較物業的估計租金收益率介乎2.10%至3.36%之間，視乎建築面積及家具配備情況而定；及隨著推出具有最新升級的家具及功能的新物業，吸引各個社區的租戶，附近的租賃市場正尋求保持穩定或略有

## 董事會函件

上升的勢頭。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事預計該等物業的收益率與可資比較物業的收益率相若。

另一方面，董事謹此提述，根據Trading Economics及世界銀行的數據，馬來西亞的存款利率從二零二一年的約1.56%上升至二零二三年的約2.65%。董事還意識到，銀行存款利率可能會因美國的預期降息而下降。

基於上述發現，董事認為該等物業將為本集團提供合理穩定的收益。

### 貶值風險

根據估值報告(更新)，住宅物業價格於二零一八年至二零二三年間整體錄得漲跌互現。雖然不同類別、結構及地點的排屋、公寓及共管公寓的價格變動有所不同，但二零一八年至二零二三年間，吉隆坡所有房屋價格指數的年度變化介乎-2.8%至1.8%之間。此外，吉隆坡的房價指數從二零二二年的192.7上升至二零二三年的196.1，上漲3.4點(或1.76%)；同期的平均房價從764,937令吉上升至778,485令吉，上漲13,548令吉(或1.77%)。總體而言，吉隆坡的住宅物業市場呈溫和上升趨勢。

儘管有上述發現，董事仍意識到該等物業的估值下降了5.2百萬令吉(或7.4%)，由估值(原)的70.4百萬令吉下降至估值(更新)的65.2百萬令吉。就此而言，董事對估值報告(原)和估值報告(更新)加以研究，並發現兩個估值之間的以下相似之處及不同之處：

- (1) 兩項估值均採用比較法；
- (2) 可資比較物業相同，即Setia Sky Residence、M City及Reizz Residence；
- (3) 兩項估值均將Reizz Residence視為最佳可資比較物業。然而，該物業的成交價下跌了86令吉(或7.9%)，從二零二二年七月的每平方呎1,094令吉跌至二零二三年八月的每平方呎1,008令吉；及
- (4) 除上述第(3)項外，評估該等物業的基準價值下跌了每平方呎76令吉(或7.1%)，由根據估值報告(原)的每平方呎1,066令吉下跌至根據估值報告(更新)的每平方呎990令吉。

## 董事會函件

基準價值的變動在很大程度上導致該等物業總值的變動。董事還注意到以下由發展商提供以供參考的Picasso Residence的交易價格，並載於兩份估價報告中：

	平均成交		增加／(減少)	
	價格 — 每平方呎令吉		令吉	%
	二零二一年至 二零二二年	二零二三年至 二零二四年		
A類	1,255	1,360	105	8.4
C類	1,370	1,269	(101)	(7.4)

該等物業包括16個A類單位和34個C類單位，而A類單位平均售價的增幅略高於C類單位平均售價的跌幅。總的來說，董事認為，在兩份估值期間，該等物業的市值保持穩定。此外，二零二三年至二零二四年售出的A類及C類單位的平均售價均高於估值報告(更新)的基準價值，分別為A類單位高出每平方呎370令吉(或37.4%)，C類單位高出每平方呎279令吉(或22.0%)。

基於上述發現，董事認為，儘管估值(更新)與估值(原)相比有所下降，但在兩次估值期間該等物業的價值保持穩定。此外，董事預期該等物業市值惡化的風險較低，理由是如前所述，(i)吉隆坡的房價指數於二零二三年上升及吉隆坡的住宅物業市場整體呈溫和上升趨勢；及(ii)就估值(原)及估值(更新)而言，Picasso Residence的A類和C類單位的平均售價均高於最佳可資比較物業。

### 穩定收入來源及潛在資本收益

儘管鄰近該等物業的物業之間可能存在競爭，但不應忽略吉隆坡所有細分行業(尤其是商業及工業行業)市場活動的積極跡象，據董事所深知、盡悉及確信，該等行業為一般經濟表現的常見指標，促成對住宅物業的需求。此外，代價較該等物業之市值折讓約4.9%。董事認為，有關成本優勢可使該等物業在不嚴重損害投資回報的情況下具備足夠競爭力。董事對按合理租金收益率租賃以及未來按合理回報之價格出售該等物業持樂觀態度。由於該等物業包括50個單位，其租賃及／或銷售將為本集團帶來穩定收入來源。

誠如上文所述，獨立估值師認為該等物業附近的租賃市場將保持穩定或略有上升。視乎董事定期審閱的本集團財務狀況及政策，本公司可選擇於適當時候出售該等物業以獲取資本收益。於最後可行日期，本公司計劃持有該等物業

## 董事會函件

作為投資物業，且並無計劃出售該等物業；且本公司並無任何意向或計劃投資於馬來西亞或其他國家的其他物業。

基於彼等作為各行業高級管理層的長期及多元化經驗，並經考慮估值報告所載資料及市場查詢，董事認為，購買事項為本集團提供穩定收入及合理投資回報的良好投資機會。Ng Tzee Penn先生、Andrew Chan Lim-Fai先生及拿督Lua Choon Hann為本公司及PRGH的共同董事，而PRGH的核心業務包括物業開發及建設。因此，董事認為，儘管兩名董事已於批准總協議及其項下擬進行之交易之董事會會議上放棄投票，董事會於評估馬來西亞物業市場及處理該等物業方面擁有相關專業知識。儘管董事目前對該等物業的財務回報持樂觀態度，彼等將繼續監察馬來西亞物業市場的表現及該等物業的財務回報，並採取適當策略（如租金調整或出售）以降低投資風險及確保本集團投資回報的合理性。

鑑於上述考慮因素，董事認為，建議於完成後多元化發展物業投資業務為本集團提供機會，以長遠為本集團建立一個前景廣闊的新業務分部。

經考慮上述裨益，董事（不包括Ng Tzee Penn先生、Andrew Chan Lim-Fai先生及拿督Lua Choon Hann（彼等已於董事會會議上就批准下文「董事會函件—GEM上市規則的涵義—董事會批准」一段所述的總協議及其項下擬進行的交易放棄投票）以及獨立非執行董事（彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見））認為，總協議及其項下擬進行的交易的條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且購買事項涉及代價股份發行，儘管並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟符合本公司及其股東的整體利益。

### GEM上市規則的涵義

#### 涉及代價股份發行的購買事項

由於將最後截止日期（原訂）二零二四年六月三十日推遲一年至最後截止日期（經延長）二零二五年六月三十日構成總協議（原訂）條款的重大變更，其將導致完成日期大幅延遲，故此總協議（即經第二份補充總協議變更、補充及修訂的總協議（原訂））須於根據GEM上市規則第19.36條及第20.33條註釋召開及舉行的本公司股東特別大會上重新獲取獨立股東批准。

## 第19章

由於有關總協議項下涉及代價股份發行的購買事項有超過一項適用百分比率(定義見GEM上市規則)依然超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，總協議項下涉及代價股份發行的購買事項依然構成本公司的主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

## 第20章

由於PRGH為本公司的控股股東，故PRGH為本公司的關連人士。總協議項下涉及代價股份發行的購買事項構成本公司的關連交易。由於有關總協議項下涉及代價股份發行的購買事項有超過一項適用百分比率(定義見GEM上市規則)(溢利比率除外)依然超過25%，故總協議項下涉及代價股份發行的購買事項須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 董事會批准

(a) Ng Tzee Penn先生、Andrew Chan Lim-Fai先生及拿督Lua Choon Hann(均為本公司及PRGH的共同董事)；及(b)拿督Lua Choon Hann(於PRGH已發行股份中擁有約1.73%權益)已於董事會會議上就批准(其中包括)總協議的決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，以就(其中包括)股東特別大會事項是否屬公平合理向獨立股東提供推薦建議。

八方金融已獲委任為及依然為本公司獨立財務顧問，以就(其中包括)股東特別大會事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定獨立股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年十一月六日(星期三)至二零二四年十一月十一日(星期一)(包括首尾兩天)內暫停辦理股份過戶登記，該期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二四年



## 董事會函件

十一月五日(星期二)下午四時三十分前送達股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 股東特別大會及表決

本公司將於二零二四年十一月十一日(星期一)上午九時正假座Lot 1883, Jalan KPB9, Kg. Bharu Balakong, 43300 Seri Kembangan, Selangor, Malaysia舉行股東特別大會，供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股東特別大會事項，大會通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將以按股數投票方式進行表決。

於股東特別大會上，任何於股東特別大會事項中擁有重大權益的股東須就將於股東特別大會上提呈獨立股東以供批准股東特別大會事項的建議決議案放棄投票。PRGH及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准股東特別大會事項的普通決議案放棄投票。

附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下不能親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並儘快將其交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

### 推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第29至30頁所載的獨立董事委員會於其函件所述的意見；及(ii)八方金融致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，載於本通函第31至59頁，內容有關股東特別大會事項及八方金融於達成其意見時所考慮的主要因素。

獨立董事委員會經考慮八方金融的意見，認為總協議(即經第二份補充總協議變更、補充及修訂的總協議(原訂))及其項下擬進行的交易之條款及條件乃按對獨立股東而言屬公平合理之正常商業條款進行，且購買事項涉及代價股份發行，儘管其並非於本集團一般日常業務過程中進行，其符合本公司及其股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈以批准股東特別大會事項的普通決議案。

董事會函件

其他資料

閣下務請注意本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東台照

代表  
飛覽控股有限公司  
主席  
拿督**Lim Heen Peok**  
謹啟

二零二四年九月二十五日

以下為獨立董事委員會函件全文，其已編製以供載入本通函。

**FURNIWEB HOLDINGS LIMITED**

**飛霓控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8480)

敬啟者：

**主要及關連交易：  
涉及根據特別授權發行代價股份  
以購買該等物業**

吾等提述本公司日期為二零二四年九月二十五日之通函(「該通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

由於購買事項涉及代價股份發行，根據GEM上市規則構成本公司主要及關連交易，吾等已告成立，以就(其中包括)以下載列涉及代價股份之購買事項是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

就股東特別大會事項而言，八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就彼等是否公平合理、是否符合本公司及股東的整體利益以及股東應如何就於股東特別大會上提呈的有關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注(i)本通函第8至28頁所載董事會函件；(ii)本通函第31至59頁所載八方金融函件；及(iii)本通函附錄所載其他資料。

吾等認為涉及代價股份發行之購買事項並非在本集團一般日常業務過程中進行。

經考慮總協議條款及條件及八方金融之意見，吾等認為按總協議條款及條件進行之涉及代價股份之購買事項按一般商業條款進行，於獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。



獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關涉及代價股份發行之股東特別大會事項之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
**Ho Ming Hon** 先生  
拿督斯里 **Hou Kok Chung** 博士  
拿督 **Lee Chee Leong**  
謹啟

二零二四年九月二十五日



香港  
干諾道中88號  
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

**主要及關連交易：  
涉及根據特別授權發行代價股份  
以購買該等物業**

**緒言**

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就涉及代價股份發行的購買事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為二零二四年九月二十五日之通函(「該通函(更新)」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成該通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函(更新)釋義一節所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年四月二十七日及二零二三年六月七日的公告以及日期為二零二三年七月十四日的通函(原)，內容有關(其中包括)總協議(原訂)及其項下擬進行交易。於二零二三年四月二十七日，買方透過與PRGH(作為賣方)(而 貴公司作為一方加入)訂立總協議(原訂)有條件同意向PRGH購買該等物業。

於 貴公司在二零二三年八月八日舉行的股東特別大會上，獨立股東批准買方向PRGH購買該等物業的建議。獲獨立股東批准的總協議(原訂)的完成，須待先決條件於最後截止日期(原訂)(即二零二四年六月三十日)或之前達成(或豁免)後，方告落實。

於Picasso Residence A座(該等物業為其一部分)的開發及建設完成且發展商將該等物業的空置管有權交付PRGH後，先決條件方獲基本達成。然而，發展商將Picasso Residence A座的開發及建設的完工從二零二三年底推遲至最早二零二四年底。

## 八方金融函件

該推遲主要是由於下列不可預見的情況：(i)建築業勞動力短缺及原材料供應鏈中斷，導致Picasso Residence的外部工程竣工推遲；及(ii)發展商在獲得主要機構和部門的必要批准方面出現延誤，例如拆除塔式起重機及乘客升降機，以及連接水及污水分水口。

根據發展商提供的最新資料，在頒發日期為二零二四年九月六日的竣工及合規證書後，Picasso Residence A座已竣工。因此，董事預計Picasso Residence A座的完工不會再次推遲。倘若最後截止日期(經延長)出現不大可能發生的再次推遲，董事會承認其將構成重大變動或推遲，需要股東重新批准。

由於延期完工，先決條件無法於最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日之前獲達成。因此，買方、PRGH及 貴公司訂立第二份補充總協議，將最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日延後至最後截止日期(經延長)，惟須經獨立股東及PRGH的獨立非權益股東批准，詳情載於本通函。

由全體獨立非執行董事(即Ho Ming Hon先生、拿督斯里Hou Kok Chung博士及拿督Lee Chee Leong)組成的董事會獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)已告成立，以就股東特別大會事項向獨立股東提供建議，並就投票向獨立股東提供意見。吾等(八方金融有限公司)已獲獨立董事委員會根據GEM上市規則批准委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東發表意見，並向獨立董事委員會提供意見以供其向獨立股東作出推薦建議時考慮。

於最後可行日期，根據GEM上市規則第17.96條，吾等與 貴集團、PRGH或(如適用)任何各自之主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人並無關連。於過去兩年，吾等就總協議(原訂)獲委聘為 貴公司之獨立財務顧問(「先前委聘」)，有關詳情載於通函(原)「八方金融函件」。根據先前委聘，吾等須就相關交易向獨立董事委員會及/或獨立股東發表意見及提供推薦建議。

除 貴集團就該等委任應向吾等支付的一般專業費用外，概不存在吾等將據此向 貴集團或 貴集團或其各自任何附屬公司或聯繫人的董事、主要行政人員及主要股東收取任何費用或利益的安排，而可被合理視為與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為，根據GEM上市規則第17.96條，吾等具獨立性擔任獨立財務顧問。

於達致吾等的意見時，吾等依賴(i) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)及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」)；(ii) 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績公告(「二零二四年中期業績公告」)；(iii)總協議；(iv)第二份補充總協議；(v) 貴公司日期為二零二三年四月二十七日、二零二三年六月七日及二零二四年七月二日之公告；(vi)通函(原)；(vii)該通函(更新)所載或提述之資料及事實；(viii) 貴集團提供的資料；(ix) 貴集團委聘的專業人士所表達的意見及陳述；及(x)吾等對相關公開資料的審閱。吾等亦依賴該通函(更新)所載資料及聲明之準確性，並假設該通函(更新)所作出或提述之所有資料及聲明於作出時均屬真實，且於最後可行日期仍屬真實。吾等亦依賴與董事及 貴集團管理層就第二份補充總協議進行之討論、該通函(更新)所載資料及聲明。吾等亦假設董事及 貴集團管理層於該通函(更新)內作出之所有信念、意見及意向聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，證明吾等依賴該通函(更新)所載資料之準確性屬合理，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑該通函(更新)所載資料或表達之意見有任何重大事實遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團及彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務及事務進行獨立深入調查，亦無對所提供之資料進行任何獨立核證。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關第二份補充總協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的背景資料

貴集團的主要經營活動為主要從事製造及銷售彈性紡織品、織帶及橡膠帶有關產品業務(「製造分部」)及能源效益業務(「能源效益分部」)。貴公司於二零二三年九月三十日出售製造分部的從事製造聚氯乙烯產品的附屬公司。下文載列(i) 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)及二

## 八方金融函件

二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)的綜合經審核財務資料(摘錄自二零二二年年報及二零二三年年報)；及(ii) 貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合未經審核財務資料(摘錄自二零二四年中期業績公告)：

### 貴集團的綜合財務業績

	二零二二 財年 千令吉 (經審核)	二零二三 財年 千令吉 (經審核)	二零二三年 上半年 千令吉 (未經審核)	二零二四年 上半年 千令吉 (未經審核)
製造	112,145	96,113	49,979	44,569
能源效益	49,754	120,546	56,848	40,734
其他	256	171	85	69
<b>總收益</b>	<b><u>162,155</u></b>	<b><u>216,830</u></b>	<b><u>106,912</u></b>	<b><u>85,372</u></b>
毛利	41,402	54,784	24,291	23,723
毛利率	25.5%	25.3%	22.7%	27.8%
<b>年度／期間溢利</b>	<b>18,167</b>	<b>12,456</b>	<b>2,492</b>	<b>4,351</b>

### 二零二四年上半年

貴集團的收益由二零二三年上半年的約106.9百萬令吉減少約20.1%至二零二四年上半年的85.4百萬令吉，主要由於能源效益分部及製造分部貢獻的收益減少。製造分部產生的收益佔 貴集團二零二四年上半年的總收益約52.2%。該收益由二零二三年上半年的50.0百萬令吉減少約10.8%至二零二四年上半年的44.6百萬令吉，主要由於二零二三年上半年的7.0百萬令吉收益乃由已於二零二三年九月三十日出售的聚氯乙烯有關產品業務所貢獻。能源效益分部於二零二四年上半年為 貴集團貢獻收益約40.7百萬令吉，佔 貴集團二零二四年上半年總收益約47.7%。該收益由二零二三年上半年的56.8百萬令吉大幅減少約28.3%至二零二四年上半年的40.7百萬令吉，主要由於二零二四年上半年確認的項目收益減少，原因是若干項目處於完工階段，且大部分收益已於二零二三財年確認，而二零二四年上半年的新項目處於開工階段。

貴集團的毛利率由二零二三年上半年的約22.7%上升至二零二四年上半年的27.8%，主要由於 貴集團於二零二三年九月出售毛利率較低的附屬公司，二零二四年上半年製造分部若干毛利率較高的產品銷售增加，及能源效益分部毛利率較高的服務收入增加所致。

二零二四年上半年的溢利約為4.4百萬令吉，高於二零二三年上半年的溢利約2.5百萬令吉，增加約76.0%，二零二三年上半年的純利較低主要由於貴集團已於二零二三年九月出售的附屬公司的虧損淨額6.3百萬令吉所致。剔除二零二三年上半年該等附屬公司的虧損淨額，貴集團於二零二四年上半年錄得溢利減少，主要由於能源效益分部貢獻的溢利減少所致。

### 二零二三財年

貴集團的收益由二零二二財年的約162.2百萬令吉增加約33.7%至二零二三財年的216.8百萬令吉。能源效益分部產生的收益佔貴集團二零二三財年的總收益約55.6%。該收益由二零二二財年的49.8百萬令吉大幅增加約142.3%至二零二三財年的120.5百萬令吉，主要由於Energy Solution Global Limited及其附屬公司自二零二二年八月二十九日起成為貴集團的全資附屬公司，於二零二二財年，僅有四個月的收益於貴集團綜合入賬，而於二零二三財年，貴集團確認能源效益分部的全年收益。此外，能源效益分部於二零二三財年確認新的及進行中項目的完工進度，錄得收益強勁增長。製造分部於二零二三財年為貴集團貢獻收益約96.1百萬令吉，佔貴集團二零二三財年總收益約44.3%。該收益由二零二二財年的112.1百萬令吉減少約14.3%至二零二三財年的96.1百萬令吉，主要由於全球需求放緩及多個行業在過往年度囤積過多存貨，以及於二零二三財年的第三季度出售製造分部的一間附屬公司(美耐德控股集團有限公司)。

貴集團的毛利率由二零二二財年的約25.5%小幅下降至二零二三財年的約25.3%，主要由於二零二三財年聚氯乙烯有關產品滯銷庫存一次性撥備約2.5百萬令吉所致。

二零二三財年的溢利約為12.5百萬令吉，少於二零二二財年的溢利約18.2百萬令吉，減少約31.3%，主要由於貿易應收款項的一次性減值虧損及滯銷存貨撥備所致。

## 八方金融函件

### 貴集團的綜合財務狀況

	於二零二三年 十二月三十一日 千令吉 (經審核)	於二零二四年 六月三十日 千令吉 (未經審核)
物業、廠房及設備	26,160	29,654
使用權資產	12,137	11,340
無形資產	15,423	15,447
其他非流動資產	1,278	1,211
<b>非流動資產總值</b>	<b>54,998</b>	<b>57,652</b>
存貨	19,272	20,261
貿易及其他應收款項	54,274	53,576
現金及銀行結餘	42,970	33,373
其他流動資產	28,362	30,358
<b>流動資產總值</b>	<b>144,878</b>	<b>137,568</b>
<b>資產總值</b>	<b>199,876</b>	<b>195,220</b>
貿易及其他應付款項	34,952	20,108
銀行借款	3,118	3,655
合約負債	1,151	5,932
其他流動負債	5,665	4,531
<b>流動負債總額</b>	<b>44,886</b>	<b>34,226</b>
銀行借款	8,740	11,261
租賃負債	4,900	4,073
遞延稅項負債	2,951	2,906
<b>非流動負債總額</b>	<b>16,591</b>	<b>18,240</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>99,992</b>	<b>103,342</b>
<b>負債總額</b>	<b>61,477</b>	<b>52,466</b>
<b>權益總額</b>	<b>138,399</b>	<b>142,754</b>
<b>流動比率<sup>1</sup></b>	<b>3.23x</b>	<b>4.02x</b>

附註：

1. 即流動資產除以流動負債



## 八方金融函件

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的資產總值約為199.9百萬令吉，主要包括(i)貿易及其他應收款項約54.3百萬令吉；(ii)現金及銀行結餘約43.0百萬令吉；及(iii)存貨約19.3百萬令吉，而貴集團的負債總額約為61.5百萬令吉，其中主要包括(i)貿易及其他應付款項約35.0百萬令吉；及(ii)銀行借款約11.9百萬令吉。於二零二三年十二月三十一日，貴集團流動資產淨值約為100.0百萬令吉，流動比率約為3.23倍。

於二零二四年六月三十日，貴集團的資產總值約為195.2百萬令吉，主要包括(i)貿易及其他應收款項約53.6百萬令吉；(ii)現金及銀行結餘約33.4百萬令吉；及(iii)存貨約20.3百萬令吉，而貴集團的負債總額約為52.5百萬令吉，其中主要包括(i)貿易及其他應付款項約20.1百萬令吉；及(ii)銀行借款約14.9百萬令吉。於二零二四年六月三十日，貴集團流動資產淨值約為103.3百萬令吉，流動比率約為4.02倍。

### 2. 有關該等物業的資料

Picasso Residence為分為兩期開發的住宅項目，包括A座270個單位(第一期)及B座202個單位(第二期)。於最後可行日期，在頒發日期為二零二四年九月六日的竣工及合規證書之後，Picasso Residence第一期已竣工。第二期的結構工程已經完成，其餘工程如機械、電力、管道及裝修已於二零二四年一月左右開始，預計將於二零二五年第二季前完成。

興建的Picasso Residence所在主體地盤為一幅以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title Pajakan Negeri 52579)持有的發展土地，位於Lot No. 20010, Seksyen 88, Bandar and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur，面積為14,307平方米。該等物業為租賃物業，租賃權益為99年，於二一零八年二月十七日到期。

該等物業包括位於Picasso Residence A座16至37樓的50個多層大廈單位。Picasso Residence A座為擁有270個多層大廈單位的多層樓宇。該50個多層大廈單位的總建築面積約為72,920平方呎。

於最後可行日期，A座的預售單位為265個單位，包括該等物業。

根據獨立估值師的評估，估值(原)及估值(更新)分別為70,355,000令吉及65,180,000令吉。



### 3. 進行購買事項的理由及裨益

#### 馬來西亞房地產市場的前景

馬來西亞經濟近年維持溫和增長。馬來西亞人均國內生產總值由二零一九年約11,228.3美元上升至二零二三年約12,570.5美元，複合年增長率約為2.9%。於二零二四年第二季度，馬來西亞的國內生產總值增幅為5.9%，而二零二四年第一季度則為4.2%。隨著馬來西亞城市化進程加快，預期住宅物業的需求將持續。根據世界銀行的報告，馬來西亞城市人口由二零一九年約25.1百萬人增加至二零二三年約27.0百萬人，複合年增長率約為1.82%。作為馬來西亞的首都及最大城市，吉隆坡為安全、政治、經濟、文化及外交中心，佔馬來西亞大部分投資及交通。

馬來西亞房地產市場亦呈現持續增長。根據馬來西亞政府的估值及物業管理部門Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (「JPPH」)的資料，馬來西亞住宅物業交易量由二零二二年的243,190宗交易增加至二零二三年的250,586宗交易，年度增幅約為3.0%。此外，馬來西亞房屋價格指數(MHPI)由二零二二年約209.8上升至二零二三年約216.5，年增長率約為3.2%。此外，根據JLL Property Services (Malaysia) Sdn Bhd於二零二四年四月發布的《二零二四年第一季度大吉隆坡房地產市場監測》(Greater Kuala Lumpur Property Market Monitor 1Q24)，黃金高層住宅物業的需求極為旺盛。該增長歸因於越來越多的人選擇在該地區長期居住，以及短期租房者及國際學生增加。董事認為，於訂立總協議後，宏觀經濟狀況及住宅物業市場並無出現重大不利變動。

#### 該等物業的黃金地段

根據該通函(更新)附錄三所載由獨立估值師就該等物業編製的估值報告(更新)，該等物業位於吉隆坡加蘭阿平與Jalan Jelatek交匯處以北。該等物業的位置顯示其鄰近吉隆坡的中心，並設有交通連接，距離標誌性的雙子塔的車程很短。周邊地區為發展成熟的住宅及商業樞紐，擁有公共設施及多間國際學校。此外，該等物業鄰近多個大使館，包括大韓民國、老撾、羅馬尼亞、俄羅斯及意大利。

### 業務多元化及穩定收入來源

誠如董事會函件所述，貴公司一直專注於實現業務的多元化，以應對充滿挑戰的全球商業環境，於馬來西亞及其他市場積極尋求投資機會，以補充現有業務並發展成為多元化的業務集團，最終提升股東價值。

貴公司的核心業務已從彈性紡織品拓展至包括製造聚氯乙烯相關產品等業務，而該業務隨後已出售。此後，核心業務透過收購擴展至能源效率解決方案業務，為二零二三財年的收益增長作出重大貢獻，其收益模式大致按項目基準進行，且收益確認與項目進度一致。貴公司能夠透過收購事項獲得穩定的租金收入及提升潛在價值，進而緩解現金流波動並加強全面的流動資金監管，以降低風險並增強財務靈活性。

該等物業位於吉隆坡的主要商業及住宅區，鄰近主要發展項目、教育機構及交通樞紐。貴公司計劃出租該等物業並獲取租金收入，以連同現有的製造分部及能源效益分部一起穩定其收入來源。儘管近期全球發生諸多政治及經濟事件，但貴公司仍然致力於實現業務的多元化，專注於創造租金收入以支援其核心運營。

考慮到業務多元化的裨益、來自租金收入的長期穩定現金流量的潛力、基於該等物業的黃金地段及馬來西亞的增長前景，該等物業的價值具有上升潛力，以及訂立總協議後的穩定市況，吾等認同董事的意見，認為購買事項仍於商業上屬合理且於完成後建議多元化發展物業投資業務為貴集團長遠建立一個新的及有前景的經營分部的機會。

#### 4. 第二份補充總協議的主要條款

下文載列第二份補充總協議主要條款概要。獨立股東請參閱董事會函件所載第二份補充總協議的進一步詳情：

日期：二零二四年六月二十九日

訂約方：

- (1) PRGH (作為賣方)
- (2) 買方 (作為買方)，貴公司於馬來西亞註冊成立的全資附屬公司；及
- (3) 貴公司。

## 八方金融函件

由於PRGH為 貴公司的控股股東，故其為 貴公司的關連人士。有關PRGH的進一步詳情載於該通函「董事會函件 — 有關PRGH的資料」。

標的事項及先決條件： 將最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日推遲至最後截止日期(經延長)，須獲得 貴公司獨立股東及PRGH的獨立非權益股東的下列批准，詳情載於該通函：

- (a) 於 貴公司股東特別大會上就總協議(原訂)(經第二份補充總協議變更、補充及修訂)取得獨立股東批准，包括買方向PRGH購買該等物業，按發行價向PRGH配發及發行代價股份並為此授予特別授權，以及總協議(原訂)(經第二份補充總協議變更、補充及修訂)項下擬進行的其他交易；及
- (b) PRGH於PRGH的股東特別大會上就PRGH根據總協議(原訂)(經第二份補充總協議變更、補充及修訂)向買方出售該等物業取得PRGH獨立非權益股東的批准。

除最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日延後至最後截止日期(經延長)外，總協議(原訂)的其他條款及條件維持不變，均仍有效並對買方、PRGH及 貴公司具有約束力。

## 八方金融函件

除最後截止日期(原訂)二零二四年六月三十日變更為最後截止日期(經延長)外，總協議(原訂)的其他條款及條件維持不變。下文載列總協議主要條款概要。獨立股東請參閱董事會函件所載總協議的進一步詳情：

先決條件： 完成須待以下先決條件於最後截止日期(經延長)或之前達成(或獲豁免)後，方告落實：

### PRGH須達成的先決條件

- (a) 買方收到主要提交人(「**主要提交人**」)根據一九七四年街道、渠務與建築物法的統一建築物附例發出的竣工及合規證書；
- (b) (i)發展商向PRGH發出確認函件或交付該等物業的空置管有權通知，確認發展商向PRGH交付該等物業的空置管有權；及(ii)其後於S433B外國同意批准日期或(倘毋須S433B外國同意批准)個別買賣協議日期起計10個營業日(或PRGH、買方及 貴公司可能書面協定的有關較長期間)內發出確認PRGH向買方交付該等物業的空置管有權(「**向買方交付空置管有權**」)函件；
- (c) PRGH於PRGH的股東特別大會上就PRGH根據總協議向買方出售該等物業取得PRGH獨立非權益股東的批准；
- (d) PRGH收到國家機關(即吉隆坡聯邦直轄區土地註冊處(Kuala Lumpur Federal Territory Land Registry))根據國家土地法(二零二零年修訂)第433B條就主銷售協議項下擬進行的交易發出的書面批准；
- (e) 根據一九六六年房屋發展(控制及發牌)法第22D(4)條取得發展商就以下事項發出的書面確認：
  - (i) 該等物業的詳情；
  - (ii) 該等物業的郵寄地址；

## 八方金融函件

- (iii) 該等物業的現有買方及押記(如有)；
- (iv) 該等物業的現有押記或承讓人；
- (v) 於確認函件日期根據各主銷售協議應付發展商的總額(如有)；

惟發展商確認的上述事項概不會對買方於總協議項下或於該等物業的權利及權益造成不利影響，而PRGH須自收到發展商的確認函件日期起在切實可行的情況下盡快遵守發展商可能施加的所有條款及條件以及上述各確認書；

### 貴公司須達成的先決條件

- (f) 於股東特別大會上就總協議取得獨立股東批准，包括買方向PRGH購買該等物業、代價股份發行、授出特別授權及總協議項下擬進行的其他交易；
- (g) GEM上市委員會批准代價股份於GEM上市及買賣；

### 買方須達成的先決條件

- (h) 買方董事會及股東批准根據總協議的條款及條件收購該等物業，以及買方訂立總協議；
- (i) 買方有關馬來西亞法律的法律顧問向買方發出法律意見，並獲買方信納，確認該等物業的妥善業權(不附帶所有產權負擔及第三方權利)、主銷售協議妥善完成、該等物業不附帶權益、條件及使用類別的所有限制(於該等物業的主要業權中明示或暗示)、該等物業根據總協議條款及條件的可轉讓性；及

## 八 方 金 融 函 件

(j) (如需要)買方收到S433B外國人同意書。

除上文第(i)段所載的先決條件僅可由買方於最後截止日期(經延長)前以書面形式向PRGH豁免外，任何訂約方均不得豁免任何先決條件。

倘任何先決條件於最後截止日期(經延長)前未獲達成(或倘可獲豁免，則未獲豁免)，PRGH須(其中包括)於最後截止日期(經延長)起計7日內向 貴公司退還所有現金代價(不計利息)，而總協議將告終止及不再具有任何效力。

總協議將於無條件日期成為無條件。

於最後可行日期，除條件(a)已獲達成外，上述條件概無獲豁免或達成。

代價及  
付款條款： 61,982,000.00令吉(按協定匯率計算相當於109,689,545.40港元)  
須由 貴公司為及代表買方按以下方式支付：

(1) 現金代價須按以下方式支付，並構成代價的一部分：

(a) 代價的10%(相當於6,198,200.00令吉)須於總協議(原訂)日期起計14日內以現金支付且已支付；及

(b) 代價的2%(相當於1,239,640.00令吉)須於補充總協議日期起計14日內以現金支付且已支付；及

(2) 代價餘額(相當於54,544,160令吉)將於代價股份償付期內透過代價股份發行償付。

完成： 完成將於發行代價股份日期落實。

## 5. 代價的基礎

該等物業的代價61,982,000令吉乃由PRGH與買方經考慮獨立估值師評估的截至二零二三年七月五日的估值(原)70.4百萬令吉後公平磋商釐定。根據獨立估值師編製的該等物業的估值報告(更新)(載列於該通函(更新)附錄三)，估值(更新)為65.2百萬令吉，較估值(原)下跌約7.4%。因此，代價較估值(原)折讓約11.90%，較估值(更新)折讓約4.9%。

就估值報告(更新)而言，吾等已參考GEM上市規則第17.92條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段就估值報告(更新)進行工作，其中包括(i)評估獨立估值師對與該等物業類似的物業進行估值的經驗；(ii)取得有關獨立估值師在其他物業估值方面的往績記錄的資料；(iii)查詢獨立估值師與 貴集團及其他各方的現有及過往關係；(iv)審閱獨立估值師就評估估值報告(更新)的委聘條款，尤其是其工作範圍；及(v)與獨立估值師討論估值報告(更新)所採納的基準、方法及假設。

### (i) 獨立估值師

吾等已與獨立估值師進行電話訪問，以查詢其對馬來西亞類似物業權益進行估值的經驗。吾等注意到，獨立估值師曾就涉及於馬來西亞買賣物業的類似交易擔任馬來西亞上市公司的估值師。此外，吾等了解到，獨立估值師為馬來西亞物業及設施經理學會(MIPFM)、馬來西亞皇家測量師學會(RISM)、馬來西亞私營部門估值師、物業管理人、地產代理及物業顧問協會(PEPS)會員。Loo先生於馬來西亞物業估值方面擁有逾23年經驗。因此，吾等認為，獨立估值師的簽署人Loo先生具備資格、經驗及能力進行估值(更新)及估值(原)。

吾等亦已向獨立估值師查詢其是否獨立於 貴公司及訂約方，並獲悉獨立估值師為 貴公司及其關連人士之獨立第三方。獨立估值師向吾等確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他各方之間存在任何關係或利益，而可能被合理認為會影響其作為 貴公司獨立估值師的獨立性。除就其獲委聘進行估值(更新)而應付予獨立估值師之一般專業費用外，獨立估值師確認概無任何安排致使其將向 貴公司及其聯繫人收取任何費用或利益。鑑於上文所述，吾等認為獨立估值師就估值(更新)而言獨立於 貴公司。



此外，吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍就達致須作出的意見而言屬適當，且工作範圍並無可能對獨立估值師於估值報告(更新)中作出的保證程度造成不利影響的限制。

### **(ii) 估值基準**

誠如估值報告(更新)所述，估值(更新)乃根據馬來西亞證券委員會資產評估指引、馬來西亞估值準則及國際估值準則進行。根據吾等與獨立估值師之討論，吾等並無發現任何重大因素，致使吾等懷疑達致估值(更新)所採用之主要基準及假設之公平性及合理性。吾等了解到，獨立估值師已就估值(更新)進行視察、作出相關查詢及查冊，包括但不限於有關Picasso Residence A座之預售交易記錄。吾等已審閱並與獨立估值師討論達致該等物業價值所採用之基準。經考慮該等物業之性質及估值(更新)乃根據上述規定進行，吾等認為獨立估值師就釐定該等物業之市值所採納之基準屬適當。

### **(iii) 估值方法**

誠如估值報告(更新)所披露，獨立估值師採用比較法對該等物業進行估值。

根據吾等與獨立估值師的討論，已竣工物業的估值一般採用比較法及／或收入法進行。吾等了解到，鑑於馬來西亞房地產市場可資比較物業／物業的數據大部分為公開可得數據，獨立估值師認為採用比較法最為合適，原因為其可提供更客觀的結果。事實上，比較法被普遍認為是對大部分形式物業進行估值的最常用估值方法。相反，由於該等物業目前處於建設期且目前正在申請竣工及合規證書(「竣工及合規證書」或「CCC」)，並無有關該等物業之支持或實際租金數據以採用收入法，獨立估值師認為與比較法相比，收入法則不適用。吾等自獨立估值師了解到，估值(更新)乃基於假設該等物業已根據經批准之建築圖則及規格完全竣工，並已獲有關當局發出竣工及合規證書(為總協議的先決條件之一)而釐定。因此，吾等認為與可資比較物業／物業樣本進行比較屬公平合理的方法。鑑於有可資比較物業／物業可供分析，吾等認為該等可資比較物業／物業為估值(更新)提供客觀的基準。因此，吾等同意獨立估值師的意見，認為比較法適合估值(更新)。

## 八方金融函件

該等物業包括50個公寓單位。根據吾等與獨立估值師的討論，於按比較法進行估值(更新)的過程中，獨立估值師已考慮及分析符合其甄選標準的物業的可資比較銷售，包括位置、樓層、用途及建成面積。由於獨立估值師認為可資比較銷售交易之物業符合甄選標準，因此甄選五項可資比較銷售交易(「可資比較銷售交易」)。

下表載列可資比較銷售交易的概要：

可資比較交易	1	2	3	4	5
住宅名稱	Setia Sky Residence	Setia Sky Residence	M City	M City	Reizz Residence
單位編號	C-13-2	A-23A-3	3-23-18	3-33A-01	45-01
樓面面積	1,206	1,582	990	883	893
樓層	13	24	23	34	45
交易日期	二零二四年 四月三日	二零二四年 四月二十九日	二零二四年 一月三十一日	二零二四年 一月三十一日	二零二三年 八月十日
代價	1,050,000令吉	1,400,000令吉	520,000令吉	480,000令吉	900,000令吉
交易價格(每平方呎)	871令吉	885令吉	525令吉	544令吉	1,008令吉
調整	一般調整乃就時間因素、樓層、年期、樓齡/樓宇狀況、設計/概念/設施及所提供服務作出				
經調整價格(每平方呎)	1,016令吉	1,014令吉	610令吉	600令吉	990令吉

根據上表，可資比較銷售交易中的物業位於吉隆坡市中心。與該等物業相若，表中物業為位於該等物業5公里範圍內作商業用途的服務式公寓，具有永久業權。所有可資比較銷售交易均發生於第二份補充總協議簽訂前一年內。表中物業的面積為約883平方呎至約1,582平方呎。

估值(更新)中採用的單位價格在可資比較銷售交易的實際可售單位價格範圍內，經適當調整可資比較銷售交易(就其不同屬性，例如交易時間、樓層、面積、年期、樓宇狀況、設計、設施及物業管理服務)的實際可售單位價格。所採用的單位價格為基準單位每平方呎987令吉(「基準單位價格」)，以實際可售面積為基準。吾等了解到，獨立估值師將基準單位價格與經調整基準單位價格後的該等物業所有單位之相應面積相乘，以反映該等物業不同單位之差異，包括其樓層、尺寸及景觀。透過匯總該等物業所有單位的估值，獨立估值師釐定該等物業的最新估值為65,180,000令吉。吾等認為該等調整倚賴的理據屬公平合理。

除可資比較銷售交易外，估值報告(更新)亦披露了一份Picasso Residence其他A類單位(建築面積為1,013平方呎)及C類單位(建築面積為1,668平方呎)的銷售交易(「物業交易」)摘要。物業交易近期由發展商及其他買方於二零二三年及二零二四年訂立。物業交易A類單位及C類單位的平均單位價格分別約為每平方呎1,360令吉及1,269令吉。

根據估值報告(更新)，估值(更新)項下該等物業各A類單位之市值介乎每平方呎約987.0令吉至1,032.9令吉，而估值(更新)項下該等物業各C類單位之市值介乎每平方呎約841.9令吉至884.2令吉。經比較，該等物業A類及C類單位之市值較該等物業交易的同類單位之平均交易價有所折讓。A類單位的折讓率介乎24.1%至27.4%，C類單位則介乎30.3%至33.7%。吾等注意到有關折讓主要是由於估值(更新)所採用的基準價格乃根據可資比較銷售交易中的最佳可資比較交易(即Reizz Residence交易)的實際成交價得出，而Reizz Residence的成交價低於該等物業交易的成交價。

#### (iv) 估值假設

估值(更新)假設該等物業已根據經批准之建築圖則及規格全面竣工，並已獲有關當局正式發出竣工及合規證書，且按估值報告(更新)所示之價值交吉，且不附帶產權負擔。就此而言，吾等自獨立估值師注意到，該等假設乃物業估值中常用的假設。鑑於吾等認為以與公開市場上其他類似物業相同的方式評估該等物業屬客觀及適當，該等物業的建設將於完成後全面竣工，且吾等並無注意到任何重大事項，吾等認為該等估值假設屬公平合理。

#### 總結

經考慮(i)獨立估值師的工作範圍及經驗；(ii)估值(更新)採用比較法的理由及適當性；(iii)估值報告(更新)所採用的基準、假設及方法；及(iv)獨立估值師執行的估值工作，吾等並無注意到任何事項令吾等對獨立估值師編製估值報告(更新)的公平性及合理性產生懷疑。鑑於上述各項，吾等認為估值(更新)以及所採用的基準、假設及方法乃屬適當。有基於此，吾等認為代價屬公平合理。

## 6. 代價股份發行價

誠如董事會函件所披露，由 貴公司與賣方經參考股份之近期價格表現及總協議前之現行市況後公平磋商釐定，代價股份發行價保持不變為0.30港元。

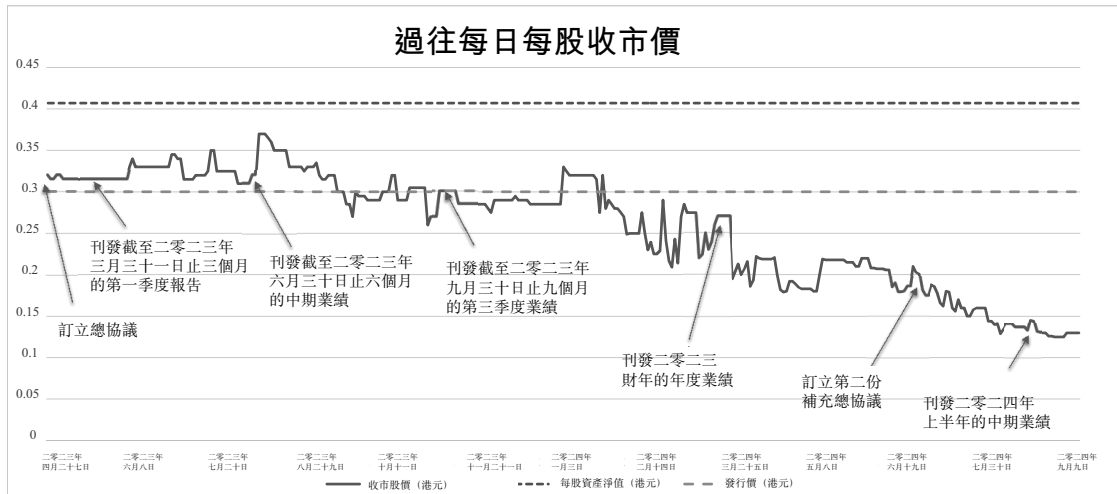
因此，代價股份發行價：

- (i) 較股份於二零二四年六月二十九日(即第二份補充總協議日期)在聯交所所報收市價每股0.21港元溢價約42.86%；
- (ii) 較股份於緊接第二份補充總協議日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報收市價每股0.1882港元溢價約59.40%；
- (iii) 較股份於緊接第二份補充總協議日期前十(10)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.1907港元溢價約57.32%；及
- (iv) 較於二零二四年六月三十日 貴公司未經審核每股資產淨值0.24令吉(相當於0.42港元)折讓約28.57%。

為評估其公平性及合理性，吾等已參考(a)過往股價表現；(b)股份之過往成交量及流通量；及(c)有關近期發行代價股份之市場可資比較項目，比較代價股份發行價，載列如下。

(a) 過往股價表現分析

於評估代價股份發行價的公平性及合理性時，吾等已審閱股份於總協議日期(即二零二三年四月二十七日)至最後可行日期期間(「回顧期間」)於聯交所所報的每日收市價。吾等認為回顧期間的長度屬合理，以反映一般趨勢及根據股份於聯交所收市價的近期市場估值。



來源：聯交所(www.hkex.com.hk)

誠如上文所述，於回顧期間，股價整體呈下降趨勢，於每股0.125港元(於二零二四年九月四日、九月五日、九月九日及九月十日)(「最低收市價」)及0.37港元(於二零二三年八月九日、二零二三年八月十日及二零二三年八月十一日)(「最高收市價」)之間波動。股份於回顧期間的平均收市價約為每股0.26港元(「平均收市價」)。

於二零二三年四月底刊發訂立總協議及於二零二三年五月初刊發 貴公司截至二零二三年三月三十一日止三個月的第一季度業績公告後，股份收市價介乎每股0.31港元至每股0.35港元。其後，於二零二三年八月八日刊發 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告後，股價呈短暫上升趨勢，並於二零二三年八月九日、二零二三年八月十日及二零二三年八月十一日達至最高收市價每股0.37港元。其後，股價於二零二三年十一月一日跌至每股0.26港元，再於二零二三年十一月八日刊發 貴公司截至二零二三年九月三十日止九個月的第三季度業績公告後反彈至每股0.3港元。自此，股價整體呈下跌趨勢，並於二零二四年四月二十五日跌至每股0.179港元。

自二零二四年一月中旬以來，交易股價一直低於代價股份發行價。於刊發訂立第二份補充總協議前，於二零二四年四月二十六日至二零二四年

## 八方金融函件

七月二日，股份收市價介乎每股0.179港元至每股0.22港元，其後呈下跌趨勢，並於二零二四年八月八日(即刊發二零二四年中期業績公告翌日)跌至0.129港元。隨後，股份收市價維持跌勢並於二零二四年九月四日達到回顧期間的最低點0.125港元。

儘管股價於訂立總協議與第二份補充總協議期間整體呈下跌趨勢，但代價股份發行價維持不變在0.30港元，高於343個交易日中213個交易日的股份收市價，即回顧期間總交易日的約62.1%。

代價股份發行價0.30港元亦較(i)最低收市價每股股份0.125港元溢價約140.0%；(ii)最高收市價每股股份0.37港元折讓約18.9%；(iii)平均收市價每股股份約0.26港元溢價約15.4%；及(iv)於二零二三年十二月三十一日每股股份經審核資產淨值約每股股份0.23令吉(相當於每股股份0.41港元)及於二零二四年六月三十日每股股份未經審核資產淨值約每股股份0.24令吉(相當於每股股份0.42港元)分別折讓約26.3%及28.6%。

### (b) 流動性分析

下文載列於回顧期間之每月成交量及股份平均每日成交量相對於該月月底已發行股份總數之百分比詳情：

月份	股份 總成交量 (股份)	交易日數 (日)	日均 成交量 (股份)	月底發行 股份數目 (股份)	日均成交量 佔月底當時 已發行股份 總數百分比 (%)
二零二三年					
四月	1,632,000	2	816,000	601,565,600	0.136
五月	1,392,000	21	66,286	601,565,600	0.011
六月	2,312,000	22	105,091	601,565,600	0.017
七月	1,148,000	6	191,333	601,565,600	0.032
八月	904,000	23	39,304	601,565,600	0.007
九月	1,568,000	19	82,526	601,565,600	0.014
十月	952,000	20	47,600	601,565,600	0.008
十一月	1,120,000	22	50,909	601,565,600	0.008
十二月	1,256,000	19	66,105	601,565,600	0.011

## 八方金融函件

月份	股份 總成交量 (股份)	交易日數 (日)	日均 成交量 (股份)	月底發行 股份數目 (股份)	日均成交量 佔月底當時 已發行股份 總數百分比 (%)
<b>二零二四年</b>					
一月	1,824,000	22	82,909	601,565,600	0.014
二月	6,724,000	19	353,895	601,565,600	0.059
三月	3,592,000	20	179,600	601,565,600	0.030
四月	3,496,000	20	174,800	601,565,600	0.029
五月	216,000	21	10,286	601,565,600	0.002
六月	2,060,000	19	108,421	601,565,600	0.018
七月	4,936,000	22	224,364	601,565,600	0.037
八月	2,076,000	22	94,364	601,565,600	0.016
九月	156,000	11	14,182	601,565,600	0.002

來源：聯交所([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

誠如上表所示，股份之平均每日成交量於回顧期間整體淡薄，平均成交量佔彼等各自月份結束時當時已發行股份總數介乎約0.002%至約0.136%。於二零二三年四月，最高平均每日成交量約為816,000股股份，佔已發行股份數目約0.136%。二零二四年五月的最低平均每日成交量約為10,286股及二零二四年九月及直至最後可行日期的最低平均每日成交量為14,182股，二者佔已發行股份數目約0.002%。

### (c) 可資比較代價股份發行交易分析

為進一步評估代價股份發行價的公平性及合理性，吾等已盡最大努力研究及識別於二零二三年十二月二十九日至第二份補充總協議日期(即總協議日期前約六個月)(「可資比較期間」)所公佈且並無被終止或失效的涉及聯交所上市公司進行代價股份發行之收購事項(「可資比較代價股份發行交易」)的交易清單。考慮到近期交易與評估代價股份發行價的公平及合理性更為相關，吾等認為約六個月的可資比較期間屬合理。



## 八 方 金 融 函 件

獨立股東應注意，貴公司的主要業務、市值、盈利能力及前景與可資比較代價股份發行交易及彼等各自發行人的主要業務並不相同，甚至存在重大差異。儘管如此，下表列示根據近期市場氣氛就收購目的發行代價股份之定價，並為評估代價股份發行價之公平性及合理性提供一般參考。

吾等認為可資比較代價股份發行交易屬公平及具代表性，原因為(i)可資比較代價股份發行交易足以涵蓋香港資本市場的現行市況及氣氛；(ii)於可資比較期間識別的可資比較代價股份發行交易指聯交所上市公司最近為收購而發行的代價股份；(iii)代價股份的性質相似；及(iv)所識別可資比較代價股份發行交易的足夠樣本規模。

以下載列可資比較代價股份發行交易之詳情：

公佈日期	公司名稱(股份代號)	發行價較以下各項溢價/(折讓)		
		於協議日期前/ 截至協議日期 於協議日期/ 之前的 每股收市價	於協議日期前/ 截至協議日期 (包括該日)止最後 五個連續交易日 之每股平均收市價	於協議日期前/ 截至協議日期 (包括該日)止最後 十個連續交易日 之每股平均收市價
二零二三年 十二月二十一日	中國港能智慧能源集團有限公司 (931.HK)	(1.2)%	(1.2)%	(2.6)%
二零二三年 十二月二十七日	中食民安控股有限公司 (8283.HK)	(18.6)%	(16.4)%	(22.2)%
二零二三年 十二月二十九日	C-Link Squared Limited (1463.HK)	0.0%	0.0%	0.0%
二零二三年 十二月二十九日	滙力資源(集團)有限公司 (1303.HK)	37.9%	31.2%	32.7%
二零二四年 一月四日	中國口腔產業集團控股 有限公司(8406.HK)	9.1%	11.5%	10.8%
二零二四年 一月二十三日	International Genius Company (33.HK)	5.3%	(2.9)%	(8.8)%
二零二四年 一月二十六日	浩柏國際(開曼)有限公司 (8431.HK)	(18.2)%	(18.3)%	(13.6)%
二零二四年 二月十九日	中國優然牧業集團有限公司 (9858.HK)	32.2%	33.3%	34.5%
二零二四年 二月二十一日	威鉞國際集團有限公司(1002.HK)	191.7%	196.6%	192.9%
二零二四年 二月二十九日	百德國際有限公司(2668.HK)	(4.0)%	3.1%	(0.9)%

# 八方金融函件

公佈日期	公司名稱(股份代號)	發行價較以下各項溢價/(折讓)		
		於協議日期前/ 截至協議日期 於協議日期/ 之前的 每股收市價	於協議日期前/ 截至協議日期 (包括該日)止最後 五個連續交易日 之每股平均收市價	於協議日期前/ 截至協議日期 (包括該日)止最後 十個連續交易日 之每股平均收市價
二零二四年 三月十二日	易站綠色科技集團有限公司 (8475.HK)	(16.8)%	(19.0)%	(19.7)%
二零二四年 三月二十五日	盈滙企業控股有限公司(2195.HK)	(16.0)%	(19.2)%	(20.2)%
二零二四年四月九日	心动有限公司(2400.HK)	0.0%	(0.4)%	(7.3)%
二零二四年四月十七日	未來數據集團有限公司(8229.HK)	(17.7)%	(15.8)%	(12.1)%
二零二四年 五月二十四日	漢思能源有限公司(554.HK)	99.0%	103.6%	131.4%
二零二四年 五月二十四日	新城市建設發展集團有限公司 (456.HK)	76.7%	0.00%	14.3%
二零二四年 六月二十五日	滙力資源(集團)有限公司 (1303.HK)	(12.7)%	(17.2)%	(11.5)%
二零二四年 六月二十六日	未來世界控股有限公司(572.HK)	0.0%	4.2%	5.7%
二零二四年七月七日	中國衛生集團有限公司(673.HK)	(14.9)%	(16.0)%	(16.2)%
<b>最高</b>		<b>191.7%</b>	<b>196.6%</b>	<b>192.9%</b>
<b>最低</b>		<b>(18.6)%</b>	<b>(19.2)%</b>	<b>(22.2)%</b>
<b>平均</b>		<b>17.5%</b>	<b>13.5%</b>	<b>15.1%</b>
<b>中位數</b>		<b>0.00%</b>	<b>(0.4)%</b>	<b>(2.6)%</b>
<b>代價股份發行價</b>		<b>42.9%</b>	<b>59.4%</b>	<b>57.3%</b>

資料來源：聯交所(www.hkex.com.hk)

## 八方金融函件

可資比較代價股份發行交易的發行價較協議日期／之前的每股收市價介乎折讓約18.6%至溢價約191.7%，平均溢價為17.5%，中位數折讓為0%。代價股份發行價每股代價股份0.30港元較於第二份補充總協議日期或之前的每股收市價溢價約42.9%。該溢價屬於可資比較代價股份發行交易所見溢價範圍內，並大幅超過該等交易之平均溢價及折讓中位數。

可資比較代價股份發行交易的發行價較協議日期前／截至協議日期(包括該日)最後五個連續交易日的每股平均收市價介乎折讓約19.2%至溢價約196.6%，平均溢價為13.5%，中位數折讓為0.4%。代價股份發行價每股代價股份0.30港元較於第二份補充總協議日期前／截至該日期(包括該日)最後五個連續交易日大幅溢價約59.4%。該溢價屬於可資比較代價股份發行交易所見溢價範圍內，並大幅超過該等交易之平均溢價及折讓中位數。

可資比較代價股份發行交易的發行價較協議日期前／截至協議日期(包括該日)最後十個連續交易日的每股平均收市價介乎折讓約22.2%至大幅溢價約192.9%，平均溢價為15.1%，中位數折讓為2.6%。代價股份發行價每股代價股份0.30港元較於第二份補充總協議日期前／截至該日期(包括該日)最後十個連續交易日溢價約57.3%。該溢價屬於可資比較代價股份發行交易所見溢價範圍內，並大幅超過該等交易之平均溢價及折讓中位數。

經考慮(i)代價股份發行價較於第二份補充總協議日期或之前的每股收市價以及較截至第二份補充總協議日期(包括該日)前連續五個及十個交易日的每股平均收市價之溢價，大幅超過可資比較代價股份發行交易所見平均溢價及折讓中位數；(ii)代價股份發行價高於股份於回顧期間總交易日約62.1%之收市價；(iii)代價股份發行價處於回顧期間之收市價範圍內；及(iv)如本函件「流動性分析」一段所述，股份於整個回顧期間暫停買賣，吾等認為代價股份發行價屬公平合理。

### 7. 付款條款

根據總協議(經補充總協議補充)，代價約61,982,000令吉將由 貴公司為及代表買方按以下方式支付：

- (1) 現金代價約7,437,840令吉將按以下方式支付，並將於無條件日期構成代價的一部分：
  - (a) 代價的10%(相當於6,198,200令吉)須於總協議日期起計14日內以現金支付；及
  - (b) 代價的2%(相當於1,239,640令吉)須於補充總協議日期起計14日內以現金支付；及
- (2) 代價餘額約54,544,160令吉將於代價股份償付期內透過代價股份發行償付。

吾等注意到，第一批及第二批現金代價已支付予PRGH。透過代價股份發行結算餘下代價將阻礙 貴集團進一步現金流量出及債務累積，同時保留現金為 貴集團其他項目提供資金及用作營運資金。

現金代價7,437,840令吉已於約一年前結算支付，但由於先決條件未達成，該等物業尚未轉讓。我們認為，從買方的角度來看，可能會放棄存款利息收入。考慮到馬來西亞於第二份補充總協議日期的隔夜政策利率3%，買方放棄的利息收入約為223,135令吉。

### 8. 經調整代價

代價乃由PRGH與買方經考慮獨立估值師評估的截至二零二三年七月五日之估值(原)70.4百萬令吉後公平磋商釐定。根據該通函(更新)附錄三所載由獨立估值師就該等物業編製的估值報告(更新)，估值(更新)為65.2百萬令吉，較估值(原)減少約7.4%。

另一方面，如本函件「過往股價表現分析」一節所示，股價於回顧期間呈下跌趨勢，於第二份補充總協議日期每股收市價為0.21港元，較於總協議日期在聯交所所報的收市價每股0.32港元大幅減少約34.4%。

## 八方金融函件

經考慮物業估值及 貴公司市值自總協議及第二份補充總協議日期起之變動以及買方放棄之利息收入，吾等進一步對代價進行評估，使其與股份於第二份補充總協議日期之收市價一致。經調整代價(「經調整代價」)之計算載列如下：

	(千令吉)
於總協議日期起計14日內以現金支付之現金代價	6,198.2
於補充總協議日期起計14日內以現金支付之現金代價	1,239.6
買方放棄之存款利息收入	223.1
按股份於第二份補充總協議日期前的交易日之 收市價每股0.21港元調整之代價結餘隱含價值 (321,756,000股代價股份*0.21港元/1.7697*)	<u>38,180.9</u>
<b>經調整代價</b>	<b><u><u>45,841.8</u></u></b>

附註：按協定匯率1令吉兌1.7697港元

基於上述計算，經調整代價約為45.8百萬令吉，較估值(更新)折讓約29.7%。

基於上文所述，延遲交付該等物業顯然會給買方造成額外時間相關成本。然而，將時間成本計入經調整代價後，與估值(更新)相關之溢價似乎足以抵銷有關時間成本。因此，吾等認為，一旦考慮時間成本，付款條款屬合理有據。

## 八 方 金 融 函 件

### 9. 稀釋影響

以下載列 貴公司(i)於最後可行日期(情況A)及(ii)緊隨發行及配發代價股份後(假設除配發及發行代價股份外， 貴公司已發行股本自最後可行日期起並無任何變動)(情況B)的股權架構：

	情況 A		情況 B	
	所持 股份數目	股權概約 百分比 (附註1)	所持 股份數目	股權概約 百分比 (附註2)
<b>股東</b>				
PRGH	303,468,000	50.45%	625,224,000	67.72%
拿督Lua Choon Hann (附註3)	260,000	0.04%	260,000	0.03%
Kang Boon Lian	200,000	0.03%	200,000	0.02%
拿督Ng Yan Cheng (附註4)	66,693,600	11.09%	66,693,600	7.22%
小計：	<u>370,621,600</u>	<u>61.61%</u>	<u>692,377,600</u>	<u>74.99%</u>
<b>公眾</b>				
詹嘉雯(附註5)	57,368,000	9.54%	57,368,000	6.21%
其他公眾股東	<u>173,576,000</u>	<u>28.85%</u>	<u>173,576,000</u>	<u>18.80%</u>
小計	<u>230,944,000</u>	<u>38.39%</u>	<u>230,944,000</u>	<u>25.01%</u>
總計	<u><u>601,565,600</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>923,321,600</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

附註：

1. 按於最後可行日期601,565,600股已發行股份計算。
2. 按經發行代價股份擴大後的923,321,600股已發行股份計算。
3. 拿督Lua Choon Hann及Kang Boon Lian先生為執行董事。
4. 拿督Ng Yan Cheng為 貴公司若干附屬公司董事、非執行董事Ng Tzee Penn先生的父親及執行董事Andrew Chan Lim-Fai先生的岳父，因此為 貴公司的關連人士。拿督Ng Yan Cheng為 貴公司的核心關連人士，根據第11.23(7)條，彼所持股份將不被視為由公眾持有。

## 八方金融函件

5. 根據詹嘉雯提交的權益披露表格，詹嘉雯被視為於57,368,000股股份中擁有權益，其中53,572,000股股份由其實益擁有，而根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為於其配偶直接持有的3,796,000股股份中擁有權益。詹嘉雯於PRGH(作為賣方)、買方(作為買方)及貴公司於二零二三年四月二十七日簽訂的有條件買賣協議日期為 貴公司一間附屬公司之董事，因此於該日期為 貴公司之核心關連人士。詹嘉雯於補充總協議日期前於二零二三年五月三十一日辭任董事後不再為 貴公司的核心關連人士，而根據第11.23(7)條，彼所持股份自其辭任日期起被視為由公眾持有。

誠如上文股權表所示，於完成後，合共321,756,000股代價股份將根據總協議發行予PRGH作為代價餘額。因此，於完成後，現有已發行股本將擴大約53.49%。現有公眾股東之總持股量屆時將由約38.39%攤薄至約25.01%，相當於攤薄約13.38%。

吾等注意到，發行代價股份將對公眾股東造成攤薄影響。儘管如此，經考慮(i)上文所述代價股份發行價屬公平合理；(ii)本函件「進行購買事項的理由及裨益」一節所載資料；及(iii)發行代價股份可減少 貴公司就購買事項之現金流出，並讓 貴集團保留現金以撥付 貴集團其他項目及一般營運資金，吾等認同董事之意見，認為攤薄水平對股東而言屬公平合理。

### 10. 購買事項之財務影響

於完成後，該等物業將於收購時按其成本(即代價61,982,000令吉及 貴公司就購買事項產生的直接應佔開支的總和)確認為 貴集團的非流動資產。

鑑於完成後，該等物業將於收購時按其成本確認為 貴集團的非流動資產，即代價61,982,000令吉及 貴公司就購買事項產生的直接應佔開支(如印花稅及專業費用)的總和。具體而言，僅持有作出租或出售的該等物業將分類為「投資物業」。 貴公司已經以內部現金資源結算現金代價。就代價餘額發行代價股份將提升 貴集團之資產淨值。整體而言，預期購買事項將對 貴集團之資產淨值產生正面財務影響。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在反映 貴集團於完成後之財務業績及財務狀況。



## 八方金融函件

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，由於涉及代價股份發行的總協議屬「一次性」性質，故並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立。然而，總協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准總協議及其項下擬進行的交易，包括(但不限於)購買事項及代價股份發行。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
八方金融有限公司

董事總經理

馮智明

謹啟

執行董事

黃偉亮

二零二四年九月二十五日

附註：馮智明先生自二零零三年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾30年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司多項有關合併及收購、關連交易及受上市規則及收購守則所規限交易的顧問交易。黃偉亮先生自二零零八年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動以及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

## 1. 本集團的財務概要

本集團截至二零二一年、二零二二年及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之詳情披露於下列已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.furniweb.com.my)刊發之文件。

- (i) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務資料，披露於二零二二年三月三十日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報第79至147頁：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0330/2022033001639\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0330/2022033001639_c.pdf)

- (ii) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務資料，披露於二零二三年三月三十日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報第77至141頁：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0330/2023033000937\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0330/2023033000937_c.pdf)

- (iii) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務資料，披露於二零二四年四月十五日刊發的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第79至147頁：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0415/2024041501172\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0415/2024041501172_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二四年七月三十一日(「債務聲明日期」)(即本債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

### 借款

來自銀行之有抵押借款約14,559,000令吉，以抵押本集團永久業權土地、樓宇及機器、使用權資產及本公司一間附屬公司一名董事的配偶的物業作擔保；且本公司附屬公司董事對所有款項共同及個別擔保。

### 租賃負債

本集團的租賃負債(包括流動及非流動負債)約為8,001,000令吉。

### 或然負債

本集團已就貿易及合約向第三方發行無抵押擔保14,449,000令吉。

### 免責聲明

除上述或本通函另有所述披露者以及集團內公司間之負債外，本集團於債務聲明日期(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時並無任何已發行及尚未償還及已授權或另行設立但未發行之債務證券，或任何尚未償還定期貸款、借款、按揭、抵押、債券、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。除上述者外，董事並不知悉自債務聲明日期起及直至最後可行日期止，本集團之債務、或然負債及承擔有任何重大變動。

### 3. 本集團的營運資金聲明

董事認為經計及現有銀行及其他可用借款融資、現有現金及銀行結餘以及購買事項的影響，本集團擁有足夠營運資金撥付自本通函刊發日期起計至少未來12個月之現時需要。

### 4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

### 5. 本集團的財務及交易前景

於二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)，本集團的股東資金總額約為138.4百萬令吉。於二零二三年十二月三十一日，本集團處於淨現金狀態。董事預計本集團將繼續保持強勁財務狀況，以支持業務營運。

本集團主要從事製造及銷售彈性紡織品、織帶及橡膠帶，以及能源效益業務。

當前經濟狀況面對高於預期的通脹率及加息潮，對全球家庭消費模式觸發連鎖反應。烏克蘭衝突事件加上中國復甦步伐緩慢的負面影響擴散，以致全球經濟狀況更添陰霾，導致經濟環境更趨惡化。在生產行業方面，供應鏈混亂、通脹導致成本飆升及較高利率致使需求疲弱，對持續經營效率及盈利能力均構

成難以克服的挑戰。為應對此動盪不定的狀況，本集團已採取策略性方針，重新部署市場策略、檢討定價框架及精簡成本架構，務求維持競爭力。

與此同時，於能源效益行業方面，儘管能源價格上漲，且存在石油及天然氣供應可能出現干擾的憂慮，全球能源用量仍然飆升。同時，氣候變化的擔憂日增，令各國政府紛紛實施著重能源效益、溫室氣體減排及可持續性的嚴厲政策。此形勢的轉變，加上政府支持推行環境措施，且越來越專注於環境、社會及管治方面的考量，於能源效益行業內營運的企業的增長前景仍然明朗。

全球經濟正面對黯淡及不明朗的前景，本集團將保持韌性及警惕，以管理相關風險，維持業務的可持續性。

以下為獨立估值師LOO BOON WEI就該等物業於二零二三年七月十四日之估值發出之函件全文及估值報告，乃為載入本通函而編製。

**VPC Alliance (PJ) Sdn. Bhd.**

No. 6, 1st Floor, Jalan SS26/4,  
Taman Mayang Jaya, 47301 Petaling Jaya,  
Selangor Darul Ehsan, Malaysia.

敬啟者：

第16至37樓的50個多層大廈單位之報告及估值，其位於吉隆坡JALAN JELATEK名為PICASSO RESIDENCE之進行中住宅發展項目內，以PAJAKAN NEGERI 52579總業權(MASTER TITLE NO. PAJAKAN NEGERI 52579)持有，位於LOT NO. 20010, SEKSYEN 88, BANDAR AND DISTRICT OF KUALA LUMPUR, STATE OF WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR(以下統稱「標的物業」)。

吾等獲飛霓控股有限公司(「飛霓」)指示，就建議自PRG HOLDINGS BERHAD(「PRGH」)收購標的物業予PRG LAND SDN BHD(「PRG LAND」，為飛霓的全資附屬公司，而飛霓為由PRGH擁有50.45%權益的附屬公司)而評估位於吉隆坡Jalan Jelatek名為Picasso Residence之進行中住宅項目內的50個多層大廈單位(以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title No. Pajakan Negeri 52579)持有，位於Lot No. 20010, Seksyen 88, Bandar and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)(以下稱為「標的物業」)的市值。

吾等獲客戶特別指示提供標的物業之市值，假設標的物業已根據經批准之建築圖則及規格完全竣工，並已獲有關當局正式發出竣工及合規證書。

吾等已視察標的物業，並調查與標的物業相關的可得資料及數據。本估值乃根據馬來西亞估值準則及國際估值準則編製。

吾等認為，假設標的物業(以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title No. Pajakan Negeri 52579)持有，位於Lot No. 20010, Seksyen 88, Bandar and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)已根據經批准的建築圖則及規格完全竣工，並已正式發出竣工及合規證書，且空置管有權及不附帶產權負擔，標的物業的市值如下：

序號	單位編號	佔地 (平方呎)	市值 (令吉)	每平方呎 市值 (令吉)	序號	單位編號	佔地 (平方呎)	市值 (令吉)	每平方呎 市值 (令吉)
1	A-16-01	1,668	1,515,000	908	26	A-31-02	1,668	1,540,000	923
2	A-16-02	1,668	1,515,000	908	27	A-31-08	1,668	1,585,000	950
3	A-17-01	1,668	1,520,000	911	28	A-32-02	1,668	1,540,000	923
4	A-17-02	1,668	1,520,000	911	29	A-32-08	1,668	1,585,000	950
5	A-17-03	1,668	1,565,000	938	30	A-33-01	1,668	1,540,000	923
6	A-18-01	1,668	1,520,000	911	31	A-33A-01	1,668	1,545,000	926
7	A-18-08	1,668	1,565,000	938	32	A-33A-02	1,668	1,545,000	926
8	A-19-01	1,668	1,520,000	911	33	A-33A-08	1,668	1,590,000	953
9	A-19-02	1,668	1,520,000	911	34	A-35-08	1,668	1,590,000	953
10	A-19-03	1,668	1,565,000	938	35	A-26-03A	1,013	1,110,000	1,096
11	A-20-02	1,668	1,520,000	911	36	A-26-05	1,013	1,080,000	1,066
12	A-20-03	1,668	1,570,000	941	37	A-27-07	1,013	1,115,000	1,101
13	A-21-01	1,668	1,525,000	914	38	A-28-3A	1,013	1,115,000	1,101
14	A-21-02	1,668	1,525,000	914	39	A-28-05	1,013	1,085,000	1,071
15	A-21-03	1,668	1,570,000	941	40	A-29-3A	1,013	1,115,000	1,101
16	A-22-01	1,668	1,525,000	914	41	A-30-03A	1,013	1,120,000	1,106
17	A-22-03	1,668	1,570,000	941	42	A-31-03A	1,013	1,120,000	1,106
18	A-23-01	1,668	1,525,000	914	43	A-33-06	1,013	1,090,000	1,076
19	A-23A-01	1,668	1,530,000	917	44	A-33A-03A	1,013	1,125,000	1,111
20	A-23A-08	1,668	1,575,000	944	45	A-33A-07	1,013	1,125,000	1,111
21	A-25-02	1,668	1,530,000	917	46	A-35-07	1,013	1,125,000	1,111
22	A-25-03	1,668	1,575,000	944	47	A-36-06	1,013	1,095,000	1,081
23	A-25-08	1,668	1,575,000	944	48	A-36-05	1,013	1,095,000	1,081
24	A-28-01	1,668	1,535,000	920	49	A-37-06	1,013	1,095,000	1,081
25	A-28-08	1,668	1,580,000	947	50	A-37-07	1,013	1,130,000	1,115

總市值：70,355,000令吉/(馬來西亞令吉：柒仟零叁拾伍萬伍仟元正)。

倘任何一方欲依賴基於上述假設的估值，則應尋求適當的專業意見，原因是所報告的價值乃基於尚未或完全實現的假設。

上述價值應與本報告所載吾等的完整估值報告一併閱讀。

此 致

董事會 台照

飛霓控股有限公司  
Lot 1883, Jalan KP9 9,  
Kg. Bharu Balakong,  
43300 Seri Kembangan,  
Selangor Darul Ehsan.

**VPC ALLIANCE (PJ) SDN BHD**  
謹啟

**LOO BOON WEI**  
**MPEPS、MMIPFM、MRISM**  
註冊估值師(V 988)

二零二三年七月十四日

Sr. Loo Boon Wei為註冊估值師，於馬來西亞房地產估值、房地產代理及物業管理方面擁有逾22年經驗。Loo先生為馬來西亞估值師、評估師、地產代理及物業管理入理事會(BOVEAP)地產代理實務委員會(EAPC)委員(二零二三年至二零二四年)及馬來西亞房地產專業代理及顧問學會(MIPEAC)秘書長(二零二二年至二零二三年)以及馬來西亞皇家測量師學會(RISM)會員及馬來西亞私營機構估值師、物業管理人、地產代理及物業顧問學會(PEPS)會員。



## 1. 職權範圍

吾等獲飛霓指示，就建議自PRGH收購標的物業予PRG LAND(為飛霓的全資附屬公司，而飛霓為由PRGH擁有50.45%權益的附屬公司)而評估位於吉隆坡Jalan Jelatek名為Picasso Residence之進行中住宅項目內的50個多層大廈單位(以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title No. Pajakan Negeri 52579)持有，位於Lot No. 20010, Seksyen 88, Bandar and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)(以下稱為「標的物業」)的市值。

吾等獲客戶特別指示提供標的物業之市值，假設標的物業已根據經批准之建築圖則及規格完全竣工，並已獲有關當局正式發出竣工及合規證書。

倘任何一方欲依賴基於上述假設的估值，則應尋求適當的專業意見，原因是所報告的價值乃基於尚未或完全實現的假設。

本估值報告受本報告末所附「限制條件」及本報告正文所載有關限制聲明、條件及假設(如有)所規限。

本報告擬供收件方使用，未經吾等事先書面同意，任何其他方不得使用本報告。吾等概不對未經吾等事先書面同意而使用本報告的任何第三方承擔任何責任。

是次估值乃根據估值師、估價師、房地產代理及物業管理局頒佈之馬來西亞估值準則及國際評估準則理事會頒佈之國際估值準則進行。

## 2. 將予估值之權益

將予估值之權益為位於吉隆坡Jalan Jelatek名為Picasso Residence之中住宅發展項目內的50個在建的多層大廈單位(以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title No. Pajakan Negeri 52579)持有，位於Lot No. 20010, Seksyen 88, Bandar and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)的市值。

本估值報告受本報告末所附「限制條件」及本報告正文所載有關限制聲明、條件及假設(如有)所規限。

本報告擬供收件方使用，未經吾等事先書面同意，任何其他方不得使用本報告。吾等概不對未經吾等事先書面同意而使用本報告的任何第三方承擔任何責任。

### 3. 估值基準

#### 市值

吾等之估值基準為**市值**。市值指自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷而於估值日期交換某項資產或負債之估價。

定義之每個因素均有其自己的概念框架。

- a) 「估計金額……」指於公平市場交易中就資產應付款項表示的價格。按照**市值**釋義，**市值**為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可得的任何價值因素。
- b) 「……進行交易資產或負債」指資產或負債價值為估計金額，而非預定金額或實際售價的事實，且交易價格在估值日期符合**市值**釋義的所有要素。
- c) 「……於估值日期……」規定於指定日期的具有特定日期的價值。市場及市況可能變動，估計價值可能於其他時間不準確或不妥當。估值金額將反映估值日期的市場狀況及情況，而非任何其他日期者的市場狀況及情況。
- d) 「……自願買方……」指有動機而非被強迫購買的人士。此買方既無迫切亦無決心按任何價格購買。此買方亦為根據當前市場現實及當前市場預期進行購買的人士，而非與無法證明或預期存在的虛構或假設市場相關的買方。該假定買方不會支付高於市場要求的價格。現有擁有人屬在構成「市場」的人士當中。
- e) 「……自願賣方……」指既無迫切亦無被強迫而有意按任何價格出售的賣方，亦非有意堅持要求當前市場認為不合理價格的人士。自願

賣方有動機按市場條件在適當市場推廣後以公開市場上可得最佳價格出售資產，不論價格為何。實際擁有人的實際情況並非此代價部分，乃因自願賣方為假設擁有人。

- f) 「……公平交易中……」指並無特別或特定關係的各涉事方之間交易，如母公司及附屬公司或業主與租戶可能使價格水平脫離市場特徵而誇大。市值交易被推定為非關連方之間進行，且各自獨立行事。
- g) 「……在進行適當市場推廣後……」指資產已以最適當方式向市場公開，以按照市值定義合理獲得最佳價格進行出售。出售方法被認為賣方於市場上獲取最佳價格的最合適方法。公開時間長短並非固定期限，而將根據資產類型或市場狀況而有所不同。唯一標準為資產必須有充足時間招攬市場參與者垂注。公開期限持續至於估值日期前。
- h) 「……在各方知情、審慎之情況下……」假定自願買方及自願賣方均合理知悉資產的性質及特徵、其實際及潛在用途以及於估值日期的市場狀況。進一步假定各方均知情審慎尋求在交易中最有利於其各自自身情況的價格。審慎指透過參考估值日期的市場狀況進行評估，而非於若干後續日期的後見之明。如，賣方在價格下跌市場上以低於先前市場水平的價格出售資產並非必要輕率之舉。就此情況而言，如同在價格變化市場中的其他買賣一樣，審慎買方或賣方將根據當時可得最佳市場資料行事。
- i) 「……且未受強逼……」規定各方有動機進行交易，但雙方均未被強迫或過份威迫完成交易。

#### 4. 查驗日期

標的物業於二零二三年七月五日由 Sr. Loo Boon Wei (V 988) 及 Wong Wan Sang 先生 (PV 2657) 進行查驗。

#### 5. 估值日期

標的物業的查驗日期(即二零二三年七月五日)被視為估值的重要日期。

## 6. 位置及交通

標的物業面向吉隆坡Jalan Jelatek。就地理位置而言，標的物業的地盤(以下稱為「標的地盤」)毗鄰Jelatek消防救援站及巴生河，位於Jalan Ampang與Jalan Jelatek的交匯處以北，於名為Suria Jelatek Residence的多層大廈及名為PPR Jelatek的高層低成本公寓對面。其位於Great Eastern Mall以北約500米、雙子塔以東4公里及吉隆坡金三角區以東北約6公里。

標的物業可從多條主要道路(如Jalan Ampang及安邦吉隆坡高架大道(AKLEH))到達。其進一步連接第二中環公路(MRR 2)、Jalan Tun Razak、Jalan Sultan Ismail及Jalan Raja Abdullah。預期DUKE 3高速公路竣工後，該地盤的交通將進一步提升。

從吉隆坡市中心可經過Jalan Ampang到達標的物業。或者，從吉隆坡市中心可經安邦吉隆坡高架大道(AKLEH)、Jalan Sultan Ismail、Jalan Ampang然後轉入Jalan Jelatek抵達標的物業。

## 7. 周邊發展

標的物業的毗鄰區域主要發展作住宅及商業用途物業。住宅物業包括獨立式洋房、多層大樓、服務式住宅及公寓，而商業用途物業則包括主要位於Jalan Ampang沿路的零售商舖、購物中心、專用辦公樓、酒店、商舖辦公室及加油站。

有地住宅物業大多位於標的地盤的西側及北側，主要為不同發展計劃(如Kampung Datuk Keramat及Taman U Thant)內的獨立式洋房。排屋位於標的物業的東北面，屬於一項名為Taman Keramat的房屋計劃。至於標的物業的西南面有兩幢中低層公寓樓，名為Enau Court及Bekay Court。

最近的高層住宅樓宇為Suria Jelatek，其位於Jalan Jelatek沿路標的物業的正對面。標的物業附近的另一幢高層住宅樓宇包括Brunsfield Embassyview Condominium、M Suites、Sri Mahkota Condominium、Seri Hening Residence、2-Twelve Condominium、Sastra U-Thant Condominium、Damai 206、Damai 88、Damai Residence等。附近即將落成的若干高層住宅發展項目包括Neu Suites、D’Rapport、NOVO Ampang、Datum Jelatek及3rd Avenue Condominium。於標的物業以東，面向Jalan Jelatek的高架Duke Highway正在建設中。

位於標的物業附近之知名商業發展項目包括Great Eastern Mall、Wisma Chinese Chamber、3 Towers、Ambassador Row Hotel Suites及Menara Perkeso。標的物業亦鄰近多間使館，即大韓民國大使館、老撾大使館、羅馬尼亞大使館、俄羅斯大使館、意大利大使館及索馬里聯邦大使館等。

位於標的物業附近的教育機構包括SJKC Chung Hwa (P) Kuala Lumpur、SMK Puteri Ampang、SMK Seri Ampang、Sayfol International School及The International School of Kuala Lumpur。Gleneagles Kuala Lumpur位於標的物業的東南面。

Jelatek輕軌(「輕軌」)站位於標的物業以北約750米。Dato Keramat輕軌站位於標的物業以西北約1.3公里處。

位於標的物業附近的休憩公園包括Jelatek Public City Park及Taman Tasik Ampang Hilir。

## 8. 業權詳情

標的物業的主要業權詳情(摘錄自於二零二三年七月五日在吉隆坡吉隆坡聯邦直轄區吉隆坡土地業權註冊處進行的業權查冊)如下：

業權編號	:	Pajakan Negeri 52579
地段編號	:	Lot 20010 Seksyen 88
小鎮	:	Bandar Kuala Lumpur
地區	:	吉隆坡
州	:	吉隆坡聯邦直轄區
年期	:	於二零八年二月十七日屆滿之99年租賃權益
年租	:	10,302.00令吉
土地用途類別	:	「Bangunan」(「樓宇」)
土地面積	:	14,307平方米
註冊擁有人	:	Almaharta Sdn Bhd

- 明示條件 : 「Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman bagi tujuan pangsapuri sahaja」(「該土地僅可用作住宅樓宇作公寓用途」)
- 權益限制 : 「Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, dicagar atau digadai tanpa kebenaran Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur」(「未經*Federal Territory Land Working Committee* 許可，該土地不得轉讓、租賃、抵押或按揭」)
- 產權負擔／背書 : Premier De Muara Sdn Bhd已分別於二零一四年十月十六日及二零二零年十月十二日提交兩次私人告誡。

附註：

- a) 上述於相關土地辦事處進行之搜尋僅為確立與標的物業估值有關之業權及詳情。儘管吾等已進行業權查冊，吾等概不就業權詳情的準確性、正確性及合法有效性承擔任何責任。吾等建議尋求法律意見，以向相關專業人士(即律師)核實上述業權詳情。
- b) 該物業的權益受PRGH(賣方)與飛霓及PRG Land(買方)於二零二三年四月二十七日訂立的總協議(「該協議」)規管。

## 9. 物業描述

### 該地盤

標的地盤為一幅以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title Pajakan Negeri 52579)持有，位於Lot No. 20010, Seksyen 88, Bandar and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur之發展土地地塊，面積為14,307平方米。標的地盤地勢一般較為平坦，與Jalan Jelatek的臨街道路大致位於相同水平。

於查驗日期，吾等注意到標的地盤為在建中，以豎立建議發展項目。

## 建議發展項目

根據DBKL所批准日期為二零二二年十二月五日的經修訂批准函(參考編號：BP U3 OSC 2022 2026 (20))，吾等注意到標的地盤的發展組成部分及土地用途如下：

發展組成部分	層數	停車場 數目	公寓數目
<b>一期</b>			
1) A座一公寓	38		270
2) 設施區域	1		
3) 停車場	5	1,046	
4) 警衛室(1個單位)			
5) 垃圾房(1個單位)			
<b>二期</b>			
1) B座一公寓	38		202
		<b>合計</b>	<b>472</b>
<b>土地用途</b>			
		<b>土地面積 (平方米)</b>	<b>%</b>
1) 建築物基座(建於其上)		7,153.50	50.00
2) 軟景(綠化區)		1,430.70	10.00
3) 2M周邊綠化(綠化區)		1,144.56	8.00
4) 硬景(道路及行人道)		3,219.08	22.50
5) 其他		1,359.16	9.50
<b>土地使用總量</b>		<b>14,307.00</b>	<b>100.00</b>



## 標的物業

標的物業乃假設位於吉隆坡Jalan Jelatek的Picasso Residence A座16至37樓的50個公寓大樓單位已竣工。

C類—KLCC視角					A類—景觀視角				
序號	樓層	單位編號	位置	佔地 (平方呎)	序號	樓層	單位編號	位置	佔地 (平方呎)
1	16	A-16-01	Int.	1,668	35	26	A-26-03A	Corner	1,013
2	16	A-16-02	Int.	1,668	36	26	A-26-05	Int.	1,013
3	17	A-17-01	Int.	1,668	37	27	A-27-07	Corner	1,013
4	17	A-17-02	Int.	1,668	38	28	A-28-3A	Corner	1,013
5	17	A-17-03	Corner	1,668	39	28	A-28-05	Int.	1,013
6	18	A-18-01	Int.	1,668	40	29	A-29-3A	Corner	1,013
7	18	A-18-08	Corner	1,668	41	30	A-30-03A	Corner	1,013
8	19	A-19-01	Int.	1,668	42	31	A-31-03A	Corner	1,013
9	19	A-19-02	Int.	1,668	43	33	A-33-06	Int.	1,013
10	19	A-19-03	Corner	1,668	44	33A	A-33A-03A	Corner	1,013
11	20	A-20-02	Int.	1,668	45	33A	A-33A-07	Corner	1,013
12	20	A-20-03	Corner	1,668	46	35	A-35-07	Corner	1,013
13	21	A-21-01	Int.	1,668	47	36	A-36-06	Int.	1,013
14	21	A-21-02	Int.	1,668	48	36	A-36-05	Int.	1,013
15	21	A-21-03	Corner	1,668	49	37	A-37-06	Int.	1,013
16	22	A-22-01	Int.	1,668	50	37	A-37-07	Corner	1,013
17	22	A-22-03	Corner	1,668					
18	23	A-23-01	Int.	1,668					
19	23A	A-23A-01	Int.	1,668					
20	23A	A-23A-08	Corner	1,668					
21	25	A-25-02	Int.	1,668					
22	25	A-25-03	Corner	1,668					
23	25	A-25-08	Corner	1,668					
24	28	A-28-01	Int.	1,668					
25	28	A-28-08	Corner	1,668					
26	31	A-31-02	Int.	1,668					
27	31	A-31-08	Corner	1,668					
28	32	A-32-02	Int.	1,668					
29	32	A-32-08	Corner	1,668					
30	33	A-33-01	Int.	1,668					
31	33A	A-33A-01	Int.	1,668					
32	33A	A-33A-02	Int.	1,668					
33	33A	A-33A-08	Corner	1,668					
34	35	A-35-08	Corner	1,668					

根據有效期為二零二二年八月十六日至二零二五年八月十五日就 Picasso Residence 之核准廣告及銷售許可證(參考編號13965-1/08-2022/02548(P))，兩(2)種規格的佈局簡述如下：

項目	規格
結構	鋼筋混凝土結構及外牆
牆體	水泥／砂磚及鋼筋混凝土
屋頂覆蓋	鋼筋混凝土平台
屋頂框架	鋼筋混凝土
天花板	石膏板／脫脂板及塗料
窗戶	帶玻璃的鋁框
門主入口	裝飾木門
其他	木平面門／鋁玻璃門／鋁百葉門(如適用)
五金器具	優質鎖具
牆面飾面	一般為批盪／薄塗層及乳膠漆／瓷磚
地板裝修	水泥塗層／地磚

#### 衛生及水管裝置

描述	A類	C類
廚房鉉盤	1	2
座廁	2	4
長浴缸	—	1
洗手盤	2	3
花灑頭	2	4
手持沖洗器	2	3
圍嘴水龍頭	1	2

## 電力安裝

描述	A類	C類
電燈位	17	25
插座	19	23
吊扇位	4	4
冷氣位	4	5
電蓄熱器位	2	3
衛星電視共用天線位	2	2
電話位	2	2
數據插座	1	1
門鈴位	1	1

## A類(2+1睡房)

## C類(3+1睡房)

設施	客廳、飯廳、廚房、 一間附浴室/廁所的主人房、 另一間睡房、書房、 一間公共浴室/廁所及庭院。	客廳、飯廳、廚房、 一間主人房及 另一間睡房(附浴室/廁所)、 另一間睡房、一間公共浴室/ 廁所、儲物房/工人房、 洗手間及庭院。
停車位	1個	2個

## 10. 規劃撥備

根據業權文件所載的明示條件，標的物業指定作住宅用途。

## 11. 現有用途及佔用情況

於吾等實地視察日期，吾等注意到標的地盤正進行上述發展項目的建設。吾等獲發展商告知，A座(發展項目第一期)估計將於二零二三年第四季度前竣工。

## 12. 公共服務

淡水、電力及電話線已備妥可連接至標的物業。

Jalan Jelatek主要道路沿線設有巴士及的士等公共交通工具。

街道照明、道路維護、污水處理及垃圾收集由相關機構(如DBKL、Indah Water Konsortium及Alam Flora)提供。

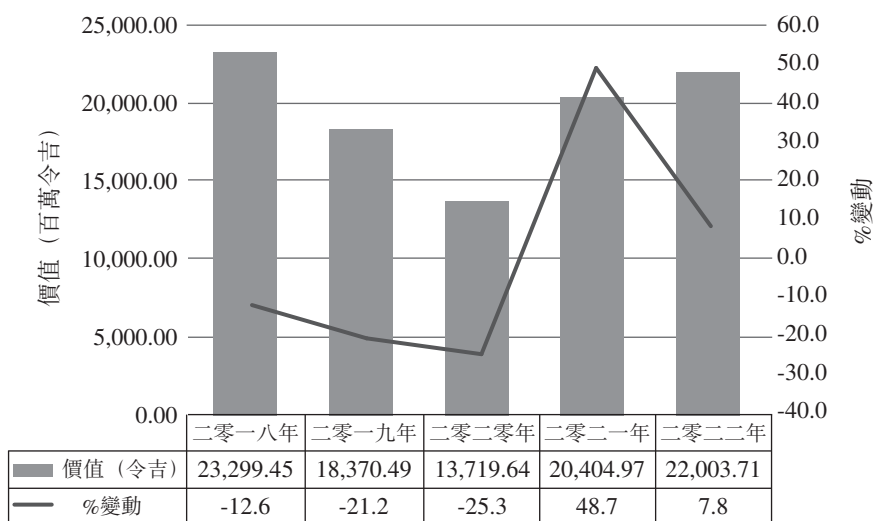
### 13. 市場觀察 — 吉隆坡聯邦直轄區

#### 概覽

二零二二年，全國物業市場持續走強，交易量及交易價值均高於去年表現。於回顧期間完成交易18,312筆，總值220億令吉，較二零二一年(14,652筆，價值204億令吉)分別增長25.0%和7.8%。住宅子行業繼續推動整體市場，佔國家物業市場成交量的72.0%，其次為商業(26.1%)、發展土地(1.1%)及工業(0.8%)子行業。

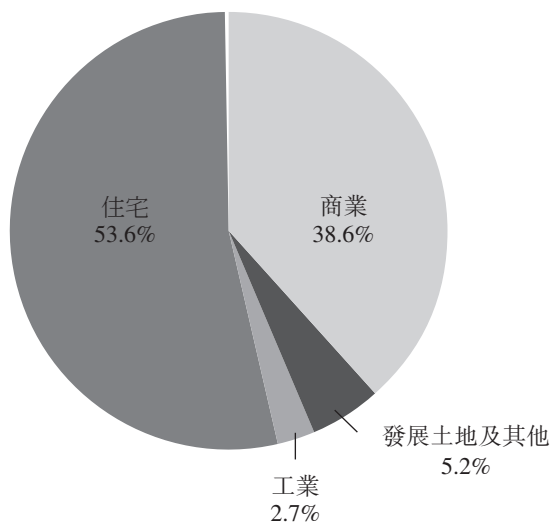
所有子行業的市場活動均呈現上升趨勢。住宅、商業、工業及發展土地及其他子行業分別增長18.4%、46.9%、53.6%及16.0%。就價值而言，住宅及工業子行業呈現上升趨勢，而商業及發展土地及其他子行業則錄得其他趨勢。

二零一八年至二零二二年物業交易價值



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta(JPPH)/估值及物業服務部—二零二二年物業市場報告

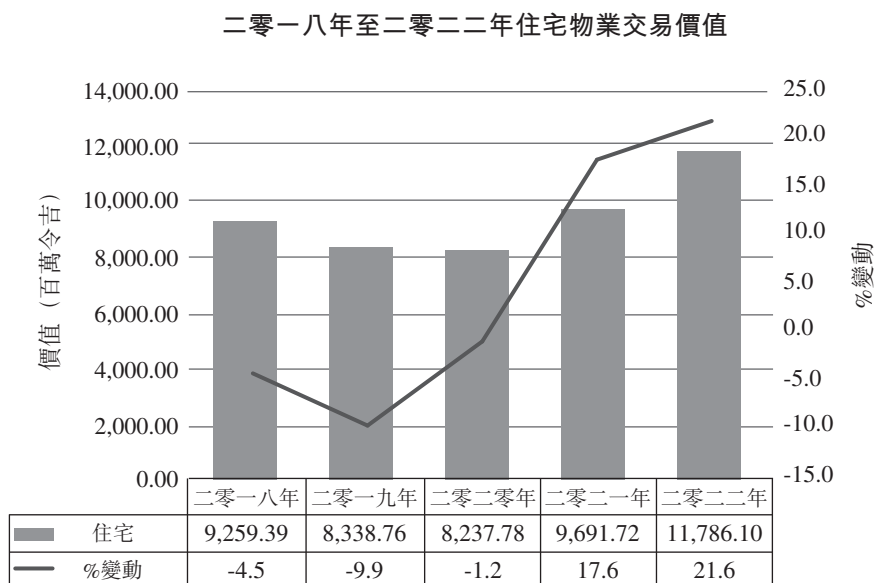
二零二二年按子行業劃分對交易價值的貢獻



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta(JPPH)/估值及物業服務部—二零二二年物業市場報告

## 住宅物業交易

住宅子行業的市場表現於回顧期間有所改善，有交易13,182筆，價值117.9億令吉，較二零二一年的交易量及價值(交易11,129筆，價值96.9億令吉)分別增加18.4%及21.6%。公寓大樓及公寓單位繼續推動住宅市場，佔總交易的50.0%(6,589個單位)。

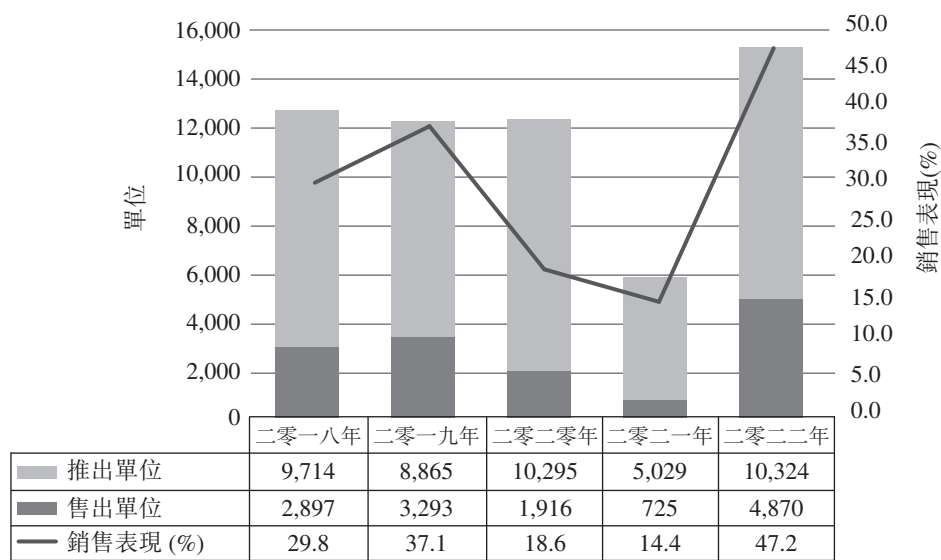


資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta(JPPH)/估值及物業服務部—二零二二年物業市場報告

## 推出新住宅物業

一手市場推出更多新盤，有10,324個單位，較二零二一年推出的5,029個單位增長105.3%。新盤銷售表現較二零二一年(14.4%)上升47.2%。公寓及共管公寓貢獻全部。

二零一八年至二零二二年新盤及銷售表現

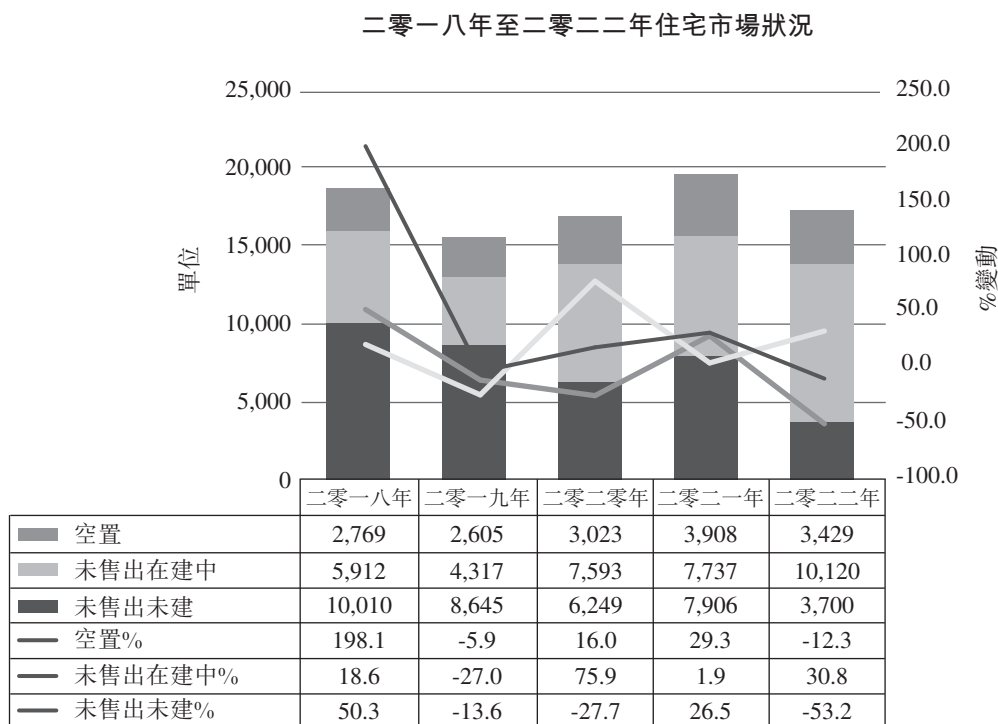


資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta(JPPH)／估值及物業服務部—二零二二年物業市場報告



## 住宅物業的市場地位

於回顧期間，空置住宅單位及未售出未建單位減少，而未售出在建中單位數目則有所增加。



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二二年物業市場報告

## 住宅物業建築活動

建築活動處於低水平。於二零二二年底，有535,937個現有住宅單位，另新增供應41,647個單位，計劃供應57,674個單位。

## 住宅物業價格及租金

住宅物業價格錄得整體混合變動。位於吉隆坡巫金的若干單層排屋計劃享有2.9%至13.8%的資本增值，而位於巫金八打靈的若干雙層排屋計劃亦享有2.6%至10.5%的註冊資本收益。

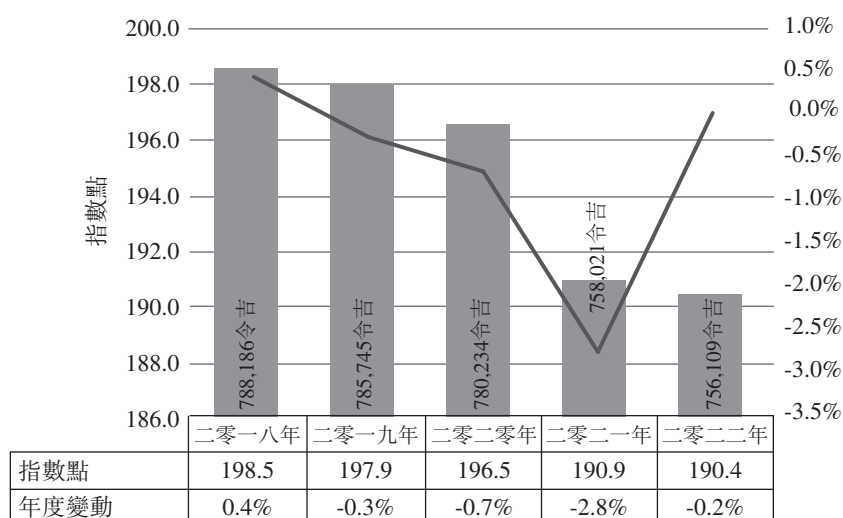
同時，公寓及公寓大樓單位整體亦錄得輕微的資本收益。多個計劃錄得雙位數增長，分別為Bam Villas (10.9%)、Sri Jinjang court (16.6%)、Vista Harmoni (12.3%)、Abadi Indah Apartment (16.2%)、Faber Heights (11.3%)、Jasmine Court (13.8%)、Pantai Panorama Kondo (10.7%)、Tiara Faber (10.1%)、Bistari Condo (13.0%)、Menara Belfield (15.8%)、Sri Bukit Persekutuan (16.0%)、The Orion (10.3%)、Anjali North Kiara (13.3%)、Ceriaan Kiara (12.7%)、Hartamas Regency (13.3%)、

Hartamas Regency 2 (10.9%)、The Westside Three (Desa Parkcity) (11.5%)、Villa Lagenda Condo (10.7%)、One Menerung (10.2%)、Pantai Hillpark Apartment (11.1%)、The Trellises (13.9%)、Bukit OUG (13.7%)、Gurney Height (10.4%)、Madu Mas (10.1%) 及 Seri Riana (12.8%)。

於二零二二年P，全國所有房價指數為190.4點，較二零二一年的190.9點下跌0.2%。於二零二二年P，平均所有房屋價格為756,109令吉，較二零二一年錄得的758,021令吉有所下降。

租賃市場整體穩定，有利地段錄得上升趨勢。位於Mukim Batu的11 Mont Kiara、Almaspuri及Zeta Desky的租金上升幅度介乎4.2%至10.5%。住宅的平均總租金收益率介乎1.2%至9.5%。

二零一八年至二零二二年所有房屋價格指數年度變動



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)／估值及物業服務部 — 二零二二年物業市場報告

## 14. 發展商的售價

根據有效期為二零二二年八月十六日至二零二五年八月十五日就Picasso Residence之核准廣告及銷售許可證(參考編號13965-1/08-2022/02548(P))，開發商之A類及C類售價如下：

類別	佔地面積 (平方呎)	最低售價 (令吉)	最高售價 (令吉)	平均售價 (令吉/平方呎)
A	1,013	1,299,980	1,610,000	1,436
C	1,668	2,056,010	2,449,000	1,350

下表載列發展商所提供之Picasso Residence於二零二一年及二零二二年出售之A類及C類近期交易概要，以供吾等參考。

類別	佔地面積 (平方呎)	最低成交價 (令吉)	最高成交價 (令吉)	平均成交價 (令吉/平方呎)
A	1,013	1,243,000	1,299,000	1,255
C	1,668	2,151,600	2,420,000	1,370

## 15. 估值方法

標的物業包括位於吉隆坡Jalan Jelatek的Picasso Residence A座16至37樓的50個按基本基準計算的公寓單位，有兩(2)種不同類型的佈局。就是次估值而言，吾等於達致估值意見時已採用二級調整法。

### 第一級 — 基本單位價值

在此級別下，吾等已選擇組成標的物業的50個單位之一作為基本單位。吾等已採用比較法作為估值方法以釐定基本單位的價值。吾等認為，比較法為評估標的物業市值之最適當估值方法，而投資法之收入法則不適用，原因為標的物業目前處於建設期。因此，吾等並無任何有關標的物業之支持/實際租金數據以投資法應用於達致標的物業之市值。

## 第二級一標的物業的總價值及市值

吾等已對基本單位作出進一步調整，以反映餘下49個單位的建築面積、位置、樓層及面向／景觀等微觀差異。標的物業之市值為50個公寓單位之總值。

## 16. 比較法

## 第一級—基本單位價值(即單位編號A-26-05)

比較法透過將物業與可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)物業的市場憑證進行比較，以提供價值指標，例如在存在差異的情況下，於適當時間範圍內與相同或類似物業類型的市場交易進行比較，並作出調整。於達致估值時，吾等已(其中包括)考慮以下交易：

可資比較者	1	2	3	4
住宅名稱	M City	Setia Sky Residence	Reizz Residence	M City
單位編號	2-22-11	B-16-3	42-02	1-27-06
佔地面積(平方呎)	883	1,582	850	786
樓層	22	16	42	27
物業類別		服務式公寓		
土地用途類別		商業		
年期		永久業權		
交易日期	二零二二年 十二月五日	二零二二年 十月十一日	二零二二年 七月二十八日	二零二二年 七月十四日
代價	683,000令吉/-	1,350,000令吉/-	929,500令吉/-	750,000令吉/-
資料來源	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)/估值及物業服務部			
分析	每平方呎 773令吉	每平方呎 853令吉	每平方呎 1,094令吉	每平方呎 954令吉
調整	一般調整乃基於時間因素、樓層、大小/樓面面積、年期、樓齡/樓宇狀況、設計/概念/設施及所提供服務作出。			
經調整利率	每平方呎 879令吉	每平方呎 1,080令吉	每平方呎 1,069令吉	每平方呎 1,034令吉

上述銷售交易介乎每平方呎773令吉至1,094令吉。吾等已就時間因素、樓層/樓層、面積/樓面面積、年期、樓齡/樓宇狀況、設計/概念/設施及所提供服務作出調整。經考慮後，可資比較者3已獲採納為最佳可資比較者，原因為其於其他可資比較者之中擁有-2%的最低淨調整。其後，吾等於估值中採納1,080,000令吉的整數價值(分析為每平方呎約1,066令吉)作為公平呈列。

## 第二級一標的物業的總價值及市值

於達致每平方呎1,066令吉/-的基本價值後，吾等已作出進一步調整，以反映餘下49個單位的面積、樓層、景觀及位置等微觀差異。

根據吾等作出的調整及考慮，採用比較法得出的標的物業市值評估為**70,355,000令吉/-**(馬來西亞令吉：柒仟零叁拾伍萬伍仟元正)。

## 17. 估值

基於上述物業及依賴本報告前文所闡述之估值比較法，吾等評估以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title No. Pajakan Negeri 52579)持有，位於Lot No. 20010, Seksyen 88, Bandar and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur之標的物業之市值，當中假設標的物業已根據經批准之建築圖則及規格全面落成，並已正式獲發竣工及合規證書，並已交吉且不附帶產權負擔，其價值如本估值報告首頁所示。

### 限制條件

根據馬來西亞估值準則第六版第19號標準，估值報告受限於以下限制條件：

1. 本估值報告乃根據董事會頒佈之馬來西亞估值準則進行。
2. 所有計量均根據馬來西亞皇家測量師學會頒佈的建築統一測量法或客戶接納及同意的其他建築測量標準進行。
3. 本估值報告對客戶或其收件人以及其提述之特定目的而言屬機密。其僅可就該目的向協助客戶的其他專業顧問披露，惟客戶不得向任何其他人士披露報告。

未經吾等事先書面批准所示形式及內容，估值報告或證書或其任何引述之全部或任何部分概不得載入任何已刊發文件、通函或聲明，亦不得以任何方式刊發。

倘未經授權刊發估值報告(不論部分或全部)，吾等概不以任何方式對任何人士承擔任何責任或負責。

4. 本估值報告所表達之估值意見僅可由收件人用於本報告所述或擬定之目的。吾等概不就估值報告或其任何部分被任何其他方依賴或其中任何資料遭斷章取義引述所產生之任何後果承擔任何責任。
5. 在可能情況下，我們會在相關土地註冊處／辦事處進行私人業權查冊，但此舉旨在確定僅與估值有關的業權詳情。儘管吾等可能已檢查業權登記文件所記錄之物業業權，惟吾等概不就物業之法律效力或摘錄自或自相關土地註冊處／辦事處取得之資料之準確性及及時性承擔任何責任。如有需要，可尋求法律意見以核實業權詳情。
6. 於各辦事處進行城市規劃及其他法定查詢，或從已刊發報告中摘錄所需資料，在專業上被視為充分可靠。
7. 吾等並無進行任何土地測量以確定實際地盤邊界。就本估值而言，吾等已假設尺寸與業權文件、經核證計劃或任何相關協議所示者相符。
8. 儘管於視察過程中已審慎注意樓宇缺陷，吾等並無進行結構測量或任何服務測試，亦無檢查任何木工或構築物其他被覆蓋或無法進入的部分。因此，吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而本報告不應被視為就有關部分作出任何隱含聲明或陳述。儘管於視察過程中可能發現任何缺陷或失修項目，惟吾等無法保證並無出現任何腐朽、蟲蛀或蟲害或其他隱藏缺陷。
9. 吾等並無進行任何調查，以釐定於興建物業(樓宇)時或物業(樓宇)註冊成立以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法於估值報告中就任何該等物料作出報告或陳述。
10. 吾等並無進行土壤調查，以釐定土壤狀況及／或服務供應是否適合現有或任何未來發展或種植。  
  
吾等並無進行土壤調查，以釐定土壤是否適合在現況下繼續使用該物業或進行任何重建。
11. 吾等並無就該物業或任何鄰近土地之過往及現時用途進行調查，以確定是否存在任何污染或該物業是否存在任何潛在污染問題，因此無法於吾等之估值報告中就有關污染作出解釋及報告。

12. 儘管我們已審慎留意有否出現任何疾病或蟲蛀，但我們並無進行任何測試以確定可能潛在的潛在危險或影響農作物或存貨的疾病。因此，吾等無法於估值報告中就此負責。
13. 除特別要求者外，一般不會就實際或潛在承租人或租戶的財務狀況作出查詢。倘物業以出租方式估值，則假設承租人或租戶有能力履行租約或租約項下的責任，且並無拖欠租金或未披露違反契諾及／或保證。
14. 除另有說明者外，吾等的估值並無考慮任何合營協議、發展權協議或其他類似合約。
15. 就手頭或近期已完成工程的樓宇而言，概無就已完成工程已產生但尚未解除的任何責任，或對承包商、分包商或專業或設計團隊任何成員有利的責任作出撥備。
16. 除另有說明者外，吾等之估值並無考慮任何變現開支或出售、視作或其他情況下可能產生之稅項。吾等已考慮該物業，猶如不附帶任何押記、留置權及可能就此抵押之所有其他產權負擔。吾等亦假設該物業並無法定通知及支銷。
17. 指示及估值轉讓並不自動約束吾等出席法院或出席任何政府或法定機構有關估值的任何查詢，除非指示於發出或其後協定時已協定。
18. 本估值報告之編製基準為吾等已全面披露所有可能影響估值之資料及事實，而吾等概不會就已遭壓制或未向吾等披露之資料或事實承擔任何責任或義務。

倘估值報告中所述資料由所列來源提供，則此資料被視為可靠，且倘在其他情況下被證實、明示或暗示，概不承擔任何責任。所有其他未直接歸於另一方的資料均被視為來自吾等對記錄的查冊、文件審查或相關資料來源。

19. 估值報告僅於估值日期有效。本文所評估之價值可能於相對較短期間內出現重大及意外變動(包括因整體市場變動或特定物業之特定因素而產生)。吾等不會就有關價值其後變動所產生之虧損承擔任何責任。

概不就日後維持此價值作出保證。建議定期進行估值檢討。



20. 儘管於編製估值報告時已採取一切審慎措施，倘估值師被證明存在明顯疏忽，本估值之責任(不論因本估值、疏忽或任何其他原因而產生)就所蒙受實際損失或損害之任何事件或連串事件而言屬有限，惟須受客戶與估值師相互協定及明確載列於委聘條款之責任上限所規限。

**VPC Alliance (PJ) Sdn. Bhd.**

No. 6, 1st Floor, Jalan SS26/4

Taman Mayang Jaya, 47301 Petaling Jaya,

Selangor Darul Ehsan, Malaysia.

敬啟者：

第16至37樓的50個多層大廈單位之更新估值，其位於吉隆坡JALAN JELATEK名為PICASSO RESIDENCE之進行中住宅發展項目內，以PAJAKAN NEGERI 52579總業權(MASTER TITLE NO. PAJAKAN NEGERI 52579)持有，位於LOT NO. 20010，SEKSYEN 88，BANDAR AND DISTRICT OF KUALA LUMPUR, STATE OF WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR(以下統稱「標的物業」)。

吾等提述 閣下的指示，以就吾等日期為二零二三年七月十四日有關上述物業之估值報告(參考號：VPCPJ/23/60542/LBW/Vince)提供更新，用於建議自PRG HOLDINGS BERHAD(「PRGH」)收購標的物業予PRG LAND SDN BHD(「PRG LAND」)，為飛霓的全資附屬公司，而飛霓為由PRGH擁有50.45%權益的附屬公司)。

本次更新估值及內容乃根據馬來西亞證券監督委員會頒布之資產估值指引、估值師、估價師、房地產代理及物業管理局頒佈之馬來西亞估值準則及國際評估準則理事會頒佈之國際估值準則進行。

估值基準為市值。根據馬來西亞估值準則之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷而於估值日期交換某項資產或負債之估價」。

吾等獲客戶特別指示提供標的物業之市值，假設標的物業已根據經批准之建築圖則及規格完全竣工，並已獲有關當局正式發出竣工及合規證書(CCC)。

吾等已於二零二四年七月十六日實地視察標的物業。估值之關鍵日期為二零二四年七月十六日。在視察當日，吾等注意到標的物業之整體工程進度為A座完工98%，B座完工70%。標的物業由50套公寓單位組成，全部位於目前已完工98%之A座。

吾等認為，假設標的物業(以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title No. Pajakan Negeri 52579)持有，位於Lot No. 20010，Seksyen 88，Bandar and District of Kuala Lumpur，State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)已根據經批准的建築圖則及規格完全竣工，並已正式發出竣工及合規證書(CCC)，且空置管有權及不附帶產權負擔，標的物業的市值如下：

序號	樓層	單位編號	類別	建築面積 (平方呎)	市值 (令吉)	序號	樓層	單位編號	類別	建築面積 (平方呎)	市值 (令吉)
1	16	A-16-01	C	1,668	<b>1,404,369</b>	26	31	A-31-02	C	1,668	<b>1,426,869</b>
2	16	A-16-02	C	1,668	<b>1,404,369</b>	27	31	A-31-08	C	1,668	<b>1,468,850</b>
3	17	A-17-01	C	1,668	<b>1,405,869</b>	28	32	A-32-02	C	1,668	<b>1,428,369</b>
4	17	A-17-02	C	1,668	<b>1,405,869</b>	29	32	A-32-08	C	1,668	<b>1,470,350</b>
5	17	A-17-03	C	1,668	<b>1,447,850</b>	30	33	A-33-01	C	1,668	<b>1,429,869</b>
6	18	A-18-01	C	1,668	<b>1,407,369</b>	31	33A	A-33A-01	C	1,668	<b>1,431,369</b>
7	18	A-18-08	C	1,668	<b>1,449,350</b>	32	33A	A-33A-02	C	1,668	<b>1,431,369</b>
8	19	A-19-01	C	1,668	<b>1,408,869</b>	33	33A	A-33A-08	C	1,668	<b>1,473,350</b>
9	19	A-19-02	C	1,668	<b>1,408,869</b>	34	35	A-35-08	C	1,668	<b>1,474,850</b>
10	19	A-19-03	C	1,668	<b>1,450,850</b>	35	26	A-26-03A	A	1,013	<b>1,029,826</b>
11	20	A-20-02	C	1,668	<b>1,410,369</b>	36	26	A-26-05	A	1,013	<b>999,831</b>
12	20	A-20-03	C	1,668	<b>1,452,350</b>	37	27	A-27-07	A	1,013	<b>1,031,326</b>
13	21	A-21-01	C	1,668	<b>1,411,869</b>	38	28	A-28-3A	A	1,013	<b>1,032,826</b>
14	21	A-21-02	C	1,668	<b>1,411,869</b>	39	28	A-28-05	A	1,013	<b>1,002,831</b>
15	21	A-21-03	C	1,668	<b>1,453,850</b>	40	29	A-29-3A	A	1,013	<b>1,034,326</b>
16	22	A-22-01	C	1,668	<b>1,413,369</b>	41	30	A-30-03A	A	1,013	<b>1,035,826</b>
17	22	A-22-03	C	1,668	<b>1,455,350</b>	42	31	A-31-03A	A	1,013	<b>1,037,326</b>
18	23	A-23-01	C	1,668	<b>1,414,869</b>	43	33	A-33-06	A	1,013	<b>1,010,331</b>
19	23A	A-23A-01	C	1,668	<b>1,416,369</b>	44	33A	A-33A-03A	A	1,013	<b>1,041,826</b>
20	23A	A-23A-08	C	1,668	<b>1,458,350</b>	45	33A	A-33A-07	A	1,013	<b>1,041,826</b>
21	25	A-25-02	C	1,668	<b>1,417,869</b>	46	35	A-35-07	A	1,013	<b>1,043,326</b>
22	25	A-25-03	C	1,668	<b>1,459,850</b>	47	36	A-36-06	A	1,013	<b>1,014,831</b>
23	25	A-25-08	C	1,668	<b>1,459,850</b>	48	36	A-36-05	A	1,013	<b>1,014,831</b>
24	28	A-28-01	C	1,668	<b>1,422,369</b>	49	37	A-37-06	A	1,013	<b>1,016,331</b>
25	28	A-28-08	C	1,668	<b>1,464,350</b>	50	37	A-37-07	A	1,013	<b>1,046,326</b>

總市值：65,180,000令吉(馬來西亞令吉：陸仟伍佰壹拾捌萬元正)。

倘任何一方欲依賴基於上述假設的估值，則應尋求適當的專業意見，原因是所報告的價值乃基於尚未或完全實現的假設。

本更新估值應與日期為二零二三年七月十四日之完整報告及估值(參考號為VPCPJ/23/60542/LBW/Vince)一併閱讀。

此 致

董事會 台照

飛霓控股有限公司  
Lot 1883, Jalan KPB 9,  
Kg. Bharu Balakong,  
43300 Seri Kembangan,  
Selangor Darul Ehsan.

**VPC ALLIANCE (PJ) SDN BHD**  
謹啟

**LOO BOON WEI**  
**MPEPS · MMIPFM · MRISM**  
註冊估值師(V 988)

二零二四年九月二十五日

Sr. Loo Boon Wei為註冊估值師、註冊房地產代理及註冊物業管理人，於馬來西亞房地產估值、房地產代理及物業管理方面擁有逾23年經驗。Loo先生為馬來西亞估值師、評估師、地產代理及物業管理入理事會(BOVEAP)地產代理實務委員會(EAPC)委員(二零二三年至二零二四年三月)及馬來西亞房地產專業代理及顧問學會(MIPEAC)秘書長(二零二四年至二零二五年)以及馬來西亞皇家測量師學會(RISM)會員及馬來西亞私營機構估值師、物業管理人、地產代理及物業顧問學會(PEPS)會員。

## 1. 視察日期

Lee Shek Yong 先生(PV3122)已於二零二四年七月十六日視察標的物業。

## 2. 估值日期

標的物業的視察日期，即二零二四年七月十六日將作為估值之關鍵日期。

## 3. 業權詳情

標的物業的主要業權詳情摘錄自於二零二四年七月十六日在吉隆坡吉隆坡聯邦直轄區吉隆坡土地業權註冊處進行的業權查冊，且吾等注意到法律詳情登記保持不變。

## 4. 建築物

於對標的地盤進行視察之日，吾等注意到，自上次估值以來，就標的物業的實際狀況而言，建築工程進度略有增加。

標的物業仍在建設中，吾等獲發展商告知，A座工程總體進度已完成98%及目前正在申請CCC，而B座工程總體進度已完成70%。

C類—KLCC視角					A類—景觀視角				
序號	樓層	單位編號	位置	建築面積 (平方呎)	序號	樓層	單位編號	位置	建築面積 (平方呎)
1	16	A-16-01	Int.	1,668	35	26	A-26-03A	Corner	1,013
2	16	A-16-02	Int.	1,668	36	26	A-26-05	Int.	1,013
3	17	A-17-01	Int.	1,668	37	27	A-27-07	Corner	1,013
4	17	A-17-02	Int.	1,668	38	28	A-28-3A	Corner	1,013
5	17	A-17-03	Corner	1,668	39	28	A-28-05	Int.	1,013
6	18	A-18-01	Int.	1,668	40	29	A-29-3A	Corner	1,013
7	18	A-18-08	Corner	1,668	41	30	A-30-03A	Corner	1,013
8	19	A-19-01	Int.	1,668	42	31	A-31-03A	Corner	1,013
9	19	A-19-02	Int.	1,668	43	33	A-33-06	Int.	1,013
10	19	A-19-03	Corner	1,668	44	33A	A-33A-03A	Corner	1,013
11	20	A-20-02	Int.	1,668	45	33A	A-33A-07	Corner	1,013
12	20	A-20-03	Corner	1,668	46	35	A-35-07	Corner	1,013
13	21	A-21-01	Int.	1,668	47	36	A-36-06	Int.	1,013
14	21	A-21-02	Int.	1,668	48	36	A-36-05	Int.	1,013
15	21	A-21-03	Corner	1,668	49	37	A-37-06	Int.	1,013
16	22	A-22-01	Int.	1,668	50	37	A-37-07	Corner	1,013
17	22	A-22-03	Corner	1,668					
18	23	A-23-01	Int.	1,668					
19	23A	A-23A-01	Int.	1,668					

C類—KLCC視角					A類—景觀視角				
序號	樓層	單位編號	位置	建築面積 (平方呎)	序號	樓層	單位編號	位置	建築面積 (平方呎)
20	23A	A-23A-08	Corner	1,668					
21	25	A-25-02	Int.	1,668					
22	25	A-25-03	Corner	1,668					
23	25	A-25-08	Corner	1,668					
24	28	A-28-01	Int.	1,668					
25	28	A-28-08	Corner	1,668					
26	31	A-31-02	Int.	1,668					
27	31	A-31-08	Corner	1,668					
28	32	A-32-02	Int.	1,668					
29	32	A-32-08	Corner	1,668					
30	33	A-33-01	Int.	1,668					
31	33A	A-33A-01	Int.	1,668					
32	33A	A-33A-02	Int.	1,668					
33	33A	A-33A-08	Corner	1,668					
34	35	A-35-08	Corner	1,668					

## 5. 市況

由於每平方呎銷售交易下降，而資本化率及次要市場租金率增加，自上次估值以來，社區整體的市場狀況略有變化。

### 比較法

住宅名稱	初始 估值採用 的可資 比較者	更新 估值採用 的可資 比較者	初始估值 採用的 每平方呎 銷售交易 (經調整)	更新估值 採用的 每平方呎 銷售交易 (經調整)	每平方呎 變動 (%)
Setia Sky Residence	B-16-3	C-13-2	每平方呎 1,080令吉	每平方呎 1,016令吉	-6%
		A-23A-3		每平方呎 1,014令吉	-6%
M City	2-22-11	3-23-18	每平方呎 879令吉	每平方呎 610令吉	-31%
		3-33A-01	每平方呎 1,034令吉	每平方呎 600令吉	-42%
Reizz Residence	42-02	45-01	每平方呎 1,069令吉	每平方呎 990令吉	-7%

資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)

上文顯示二零二三年七月十四日(初始估值日期)與二零二四年七月十六日(更新估值日期)在同一地點及標的物業附近採用的可資比較者。二零二三年至二零二四年每平方呎的可資比較價格顯示每平方呎價格下降。由於每平方呎銷售交易下降，使得標的物業的當前市值從70,355,000令吉降至65,180,000令吉。

## 6. 圖則規定

標的物業位於指定作住宅用途之範圍內(與上次估值相比沒有變化)。

## 7. 現有用途及佔用狀況

截至吾等實地視察之日，吾等注意到標的地塊正在進行上述開發項目的施工。吾等獲發展商告知，A座(第一期開發項目)預計將於二零二四年第四季度竣工。

## 8. 估值方法

吾等已採用比較法對標的物業進行估值。吾等認為，比較法為評估標的物業市值之最適當估值方法，而投資法之收入法則不適用，原因為標的物業目前處於建設期且目前正在對A座申請CCC。因此，吾等並無任何有關標的物業之支持或實際租金數據以投資法之收入法應用於達致標的物業之市值。

就比較法而言，由於每平方呎銷售交易略有下降，可資比較者相應出現變化。



## 比較法

## 第一級—基本單位(即單位編號A-26-05)價值

可資比較者	1	2
住宅名稱	Setia Sky Residence	
單位編號	C-13-2	A-23A-3
樓面面積(平方呎)	1,206	1,582
樓層	13	24
物業類別	服務式公寓	
土地用途類別	商業	
年期	永久業權	
交易日期	二零二四年四月三日	二零二四年四月二十九日
代價	1,050,000 令吉	1,400,000 令吉
賣家	CHU YANG KENG +1	TING KUOK ING +1
買家	JENNIFER LIM SZE YEE	ANNETTE AGNES SUI CHAI SIOK (F)
資料來源	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)
分析	每平方呎 <b>871</b> 令吉	每平方呎 <b>885</b> 令吉
調整	一般調整乃基於時間因素、樓層、年期、樓齡/樓宇 狀況、設計/概念/設施及所提供服務作出。	
經調整價格	每平方呎 <b>1,016</b> 令吉	每平方呎 <b>1,014</b> 令吉
可資比較者	3	4
住宅名稱	M City	
單位編號	3-23-18	3-33A-01
樓面面積(平方呎)	990	883
樓層	23	34
物業類別	服務式公寓	
土地用途類別	商業	
年期	永久業權	
交易日期	二零二四年一月三十一日	二零二四年一月三十一日
代價	520,000 令吉	480,000 令吉
賣家	OASIS GARDEN	OASIS GARDEN
買家	DEVELOPMENT SDN BHD KU MAZLINA BINTI KU JAAFAR	DEVELOPMENT SDN BHD MUHAMAD SAFUAN BIN JAMIL+1
資料來源	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)	
分析	每平方呎 <b>525</b> 令吉	每平方呎 <b>544</b> 令吉
調整	一般調整乃基於時間因素、樓層、年期、樓齡/樓宇 狀況、設計/概念/設施及所提供服務作出。	
經調整價格	每平方呎 <b>610</b> 令吉	每平方呎 <b>600</b> 令吉

可資比較者	5
住宅名稱	Reizz Residence
單位編號	45-01
樓面面積(平方呎)	893
樓層	45
物業類別	服務式公寓
土地用途類別	商業
年期	永久業權
交易日期	二零二三年八月十日
代價	900,000令吉
賣家	EMPEROR CLASSIC LIGHTING SDN BHD
買家	NG WAI KHI
資料來源	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)
分析	每平方呎 <b>1,008</b> 令吉
調整	一般調整乃基於時間因素、樓層、年期、樓齡／樓宇狀況、設計／概念／設施及所提供服務作出。
經調整價格	每平方呎 <b>990</b> 令吉

上述銷售交易介乎每平方呎600令吉至1,016令吉。吾等已就時間因素、樓層、年期、樓齡／樓宇狀況、設計／概念／設施及所提供服務作出調整。經考慮後，可資比較者5已獲採納為最佳可資比較者，原因為其於其他可資比較者之中擁有-1.4%的最低淨調整以及相比位於同一發展項目(M-City)內的可資比較者3&4具有較少的時間調整。其後，吾等於估值中採納1,000,000令吉的整數價值(分析為每平方呎約987令吉)作為公平呈列。

### 第二級一標的物業的總價值及市值

於達致每平方呎987令吉的基本價值後，吾等已作出進一步調整，以反映餘下49個單位的面積、樓層、景觀及位置等微觀差異。

根據吾等作出的調整及考慮，採用比較法得出的標的物業市值評估為**65,180,000**令吉(馬來西亞令吉：陸仟伍佰壹拾捌萬元正)。

## 9. 發展商的售價

根據Picasso Residence已核准的廣告及銷售許可證(編號為13965-1/08-2022/02548(P)，有效期限為二零二二年八月十六日至二零二五年八月十五日，發展商對A類及C類的售價如下：

類別	建築面積 (平方呎)	最低售價 (令吉)	最高售價 (令吉)	平均售價 (令吉/ 平方呎)
A	1,013	1,299,980	1,611,000	1,436
C	1,668	2,056,010	2,449,000	1,350

下表為二零二三年至二零二四年出售的Picasso Residence A類及C類近期成交摘要，乃由發展商提供以供吾等參考。

類別	建築面積 (平方呎)	最低售價 (令吉)	最高售價 (令吉)	平均售價 (令吉/ 平方呎)
A	1,013	1,143,325	1,610,670	1,360
C	1,668	1,839,865	2,393,000	1,269

## 10. 調節表

序號	樓層	單位編號	類別	建築面積 (平方呎)	市值 (令吉)	序號	樓層	單位編號	類別	建築面積 (平方呎)	市值 (令吉)
1	16	A-16-01	C	1,668	<b>1,404,369</b>	26	31	A-31-02	C	1,668	<b>1,426,869</b>
2	16	A-16-02	C	1,668	<b>1,404,369</b>	27	31	A-31-08	C	1,668	<b>1,468,850</b>
3	17	A-17-01	C	1,668	<b>1,405,869</b>	28	32	A-32-02	C	1,668	<b>1,428,369</b>
4	17	A-17-02	C	1,668	<b>1,405,869</b>	29	32	A-32-08	C	1,668	<b>1,470,350</b>
5	17	A-17-03	C	1,668	<b>1,447,850</b>	30	33	A-33-01	C	1,668	<b>1,429,869</b>
6	18	A-18-01	C	1,668	<b>1,407,369</b>	31	33A	A-33A-01	C	1,668	<b>1,431,369</b>
7	18	A-18-08	C	1,668	<b>1,449,350</b>	32	33A	A-33A-02	C	1,668	<b>1,431,369</b>
8	19	A-19-01	C	1,668	<b>1,408,869</b>	33	33A	A-33A-08	C	1,668	<b>1,473,350</b>
9	19	A-19-02	C	1,668	<b>1,408,869</b>	34	35	A-35-08	C	1,668	<b>1,474,850</b>
10	19	A-19-03	C	1,668	<b>1,450,850</b>	35	26	A-26-03A	A	1,013	<b>1,029,826</b>
11	20	A-20-02	C	1,668	<b>1,410,369</b>	36	26	A-26-05	A	1,013	<b>999,831</b>
12	20	A-20-03	C	1,668	<b>1,452,350</b>	37	27	A-27-07	A	1,013	<b>1,031,326</b>
13	21	A-21-01	C	1,668	<b>1,411,869</b>	38	28	A-28-3A	A	1,013	<b>1,032,826</b>
14	21	A-21-02	C	1,668	<b>1,411,869</b>	39	28	A-28-05	A	1,013	<b>1,002,831</b>
15	21	A-21-03	C	1,668	<b>1,453,850</b>	40	29	A-29-3A	A	1,013	<b>1,034,326</b>
16	22	A-22-01	C	1,668	<b>1,413,369</b>	41	30	A-30-03A	A	1,013	<b>1,035,826</b>
17	22	A-22-03	C	1,668	<b>1,455,350</b>	42	31	A-31-03A	A	1,013	<b>1,037,326</b>
18	23	A-23-01	C	1,668	<b>1,414,869</b>	43	33	A-33-06	A	1,013	<b>1,010,331</b>
19	23A	A-23A-01	C	1,668	<b>1,416,369</b>	44	33A	A-33A-03A	A	1,013	<b>1,041,826</b>
20	23A	A-23A-08	C	1,668	<b>1,458,350</b>	45	33A	A-33A-07	A	1,013	<b>1,041,826</b>
21	25	A-25-02	C	1,668	<b>1,417,869</b>	46	35	A-35-07	A	1,013	<b>1,043,326</b>
22	25	A-25-03	C	1,668	<b>1,459,850</b>	47	36	A-36-06	A	1,013	<b>1,014,831</b>
23	25	A-25-08	C	1,668	<b>1,459,850</b>	48	36	A-36-05	A	1,013	<b>1,014,831</b>
24	28	A-28-01	C	1,668	<b>1,422,369</b>	49	37	A-37-06	A	1,013	<b>1,016,331</b>
25	28	A-28-08	C	1,668	<b>1,464,350</b>	50	37	A-37-07	A	1,013	<b>1,046,326</b>

估值方法

所得價值

比較法

**65,180,000 令吉**

附註：市值得自

比較法，由**70,355,000**令吉修訂為**65,180,000**令吉，原因為基本單位的當前每平方呎市場交易由每平方呎**1,066**令吉(**1,080,000**令吉)下降至每平方呎**987**令吉(**1,000,000**令吉)。

我們採用比較法得出的市值**65,180,000**令吉，原因是有足夠的銷售證據可使用該方法達致標的物業的市值。

## 估值

經考慮所有相關因素，吾等認為，假設標的物業已根據經批准之建築圖則及規格全面落成，並已正式獲發竣工及合規證書(CCC)，並已交吉且不附帶產權負擔，以Pajakan Negeri 52579總業權(Master Title No. Pajakan Negeri 52579)持有，位於Lot No. 20010，Seksyen 88，Bandar and District of Kuala Lumpur，State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur之標的物業之市值為**65,180,000**令吉(馬來西亞令吉：陸仟伍佰壹拾捌萬元正)。

## 11. 市場觀察 — 全國

### 概覽

#### 馬來西亞經濟

受內需擴張、勞動力市場狀況改善、投資活動、大宗商品及服務業成長的支撐，馬來西亞經濟在二零二三年第四季增長3.0% (二零二三年第三季：3.3%；二零二三年第二季：2.9%)。整體而言，繼去年強勁增長(二零二二年：8.7%)後，馬來西亞經濟二零二三年的增長趨於正常至3.7%。

儘管全球金融及經濟環境充滿挑戰，但由於除農業外的所有子行業與上一年相比表現良好，二零二三年房地產市場仍保持韌性。二零二三年，總交易量及交易額分別增長2.5%及9.9%，達到399,008宗交易，價值1,968.3億令吉(二零二二年：389,107宗交易；1,790.7億令吉；二零二一年：300,497宗交易；1,448.7億令吉)。住宅子行業持續貢獻最大的交易份額，成交量及金額均略有增長。

工業子行業在二零二三年上半年經歷負增長(下降2.5%)後，二零二三年錄得溫和增長，自二零二三年第三季以來一直保持正增長(增長10.7%)。馬來西亞統計局(DOSM)發布了二零二三年馬來西亞工業生產指數(IPI)，該指數在二零二三年小幅增長0.9%，而二零二二年為6.7%。所有行業均實現正增長，其中電力(2.5%)；採礦業(0.8%)和製造業(0.7%)。

#### 較上一年同季度的百分比變動

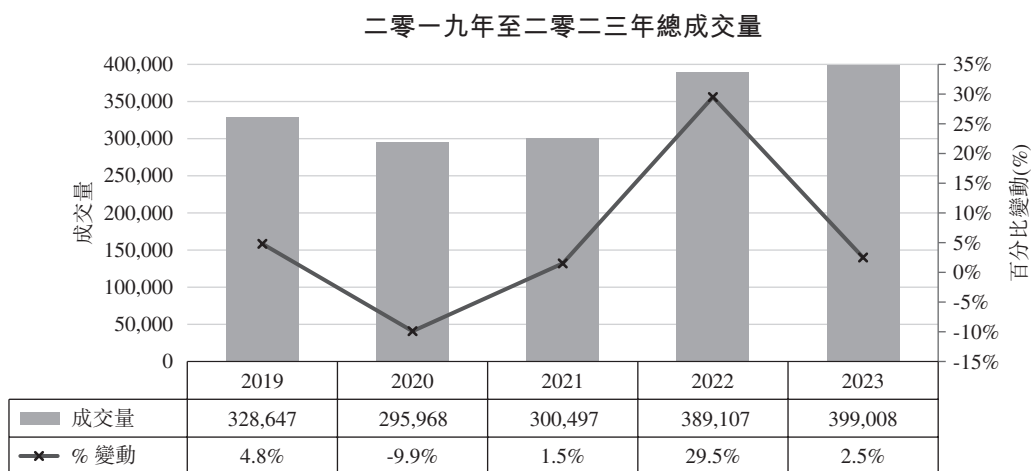
年份	2022	Q1 22	Q2 22	Q3 22	Q4 22	2023	Q1 23	Q2 23	Q3 23	Q4 23
GDP(同比%)	8.7%	5.0%	8.9%	14.2%	7.0%	3.7%	5.6%	2.9%	3.3%	3.0%

資料來源：馬來西亞統計局/馬來西亞國家銀行

繼二零二零年因Covid-19疫情而低迷之後，房地產市場在二零二三年逐漸增長。與二零二二年記錄的389,107宗交易及價值1,790.7億令吉相比，總共錄得交易宗數399,008，價值1,968.3億令吉，分別增長2.5%及9.9%。在總交易中，77.7% (309,861宗交易)及18.6% (74,405宗交易)分別為二零二三年及二零二二年的轉讓，其餘則是往年的轉讓。行業市場活動表現呈上升趨勢。住宅、商業、工業及發展用地子行業分別較去年同期增長3.0%、23.3%、0.9%及5.0%，而農業子行業則錄得數量下跌7.8%。

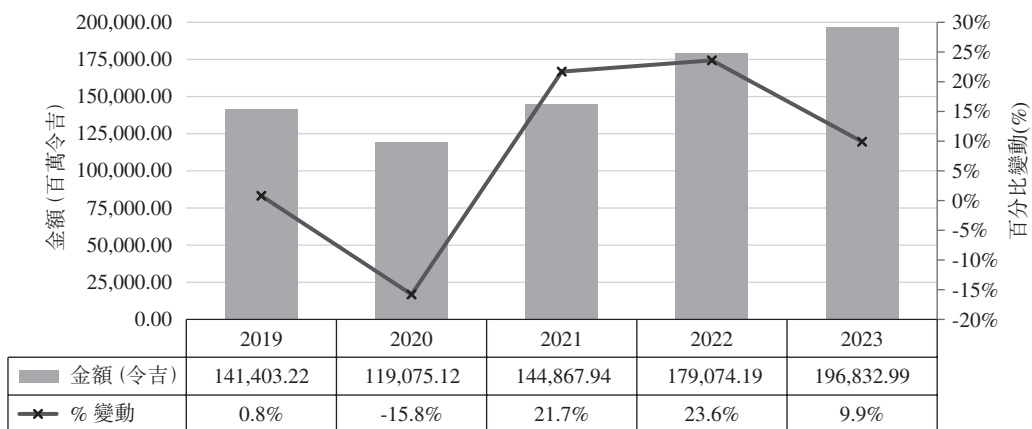
住宅、商業、工業、農業及發展用地等所有子行業的交易金額均錄得較高增幅，分別為7.1%、17.5%、13.1%、4.6%及13.8%。

住宅子行業引領整體房地產市場，貢獻62.8%的成交量。其次是農業(19.0%)、商業(10.1%)、發展土地及其他(6.1%)及工業(2.0%)。同樣，在價值方面，住宅佔據主導地位，佔51.3%，其次是商業(19.5%)、工業(12.2%)、農業(9.5%)及發展用地及其他(7.5%)。



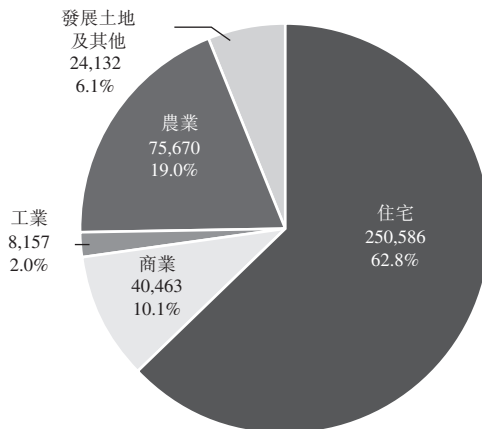
資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

二零一九年至二零二三年總成交金額



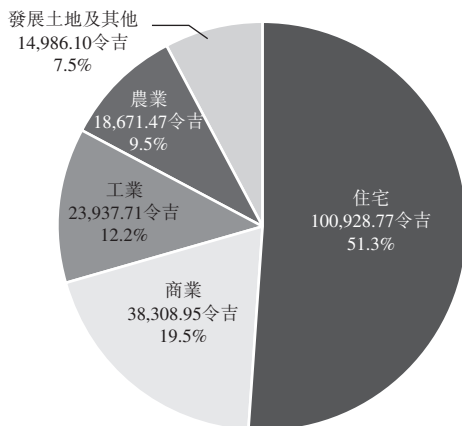
資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

二零二三年子行業的成交量貢獻



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

二零二三年子行業的成交金額貢獻



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告



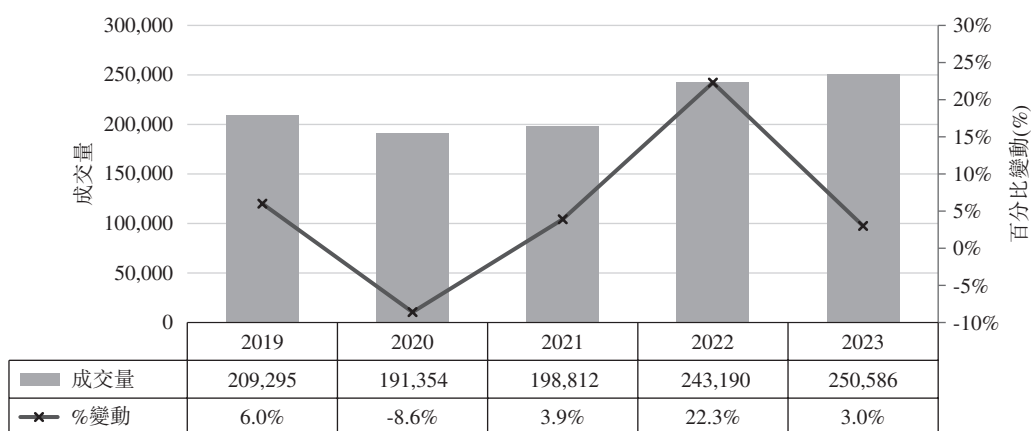
## 住宅物業交易

二零二三年，共錄得250,586宗交易，總值1,009.3億令吉，與二零二二年相比，交易量及交易額分別微增3.0%及7.1%。Johor(44.4%)、吉隆坡聯邦直轄區及Pulau Pinang(4.3%)、Terengganu(2.0%)、Negeri Sembilan(1.9%)及Kedah(1.6%)均有所增長，對此構成支持。這些州合計約佔全國住宅總量的48.0%。

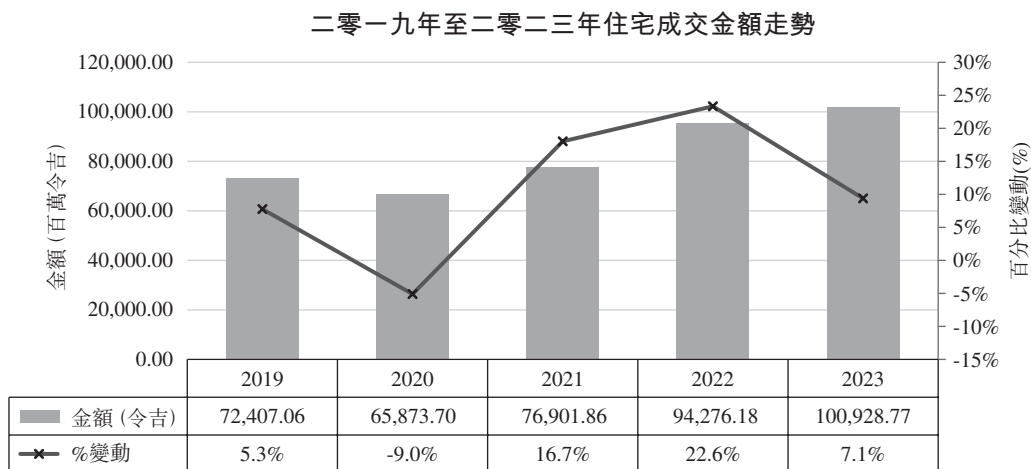
Selangor的交易量及交易額在全國市場份額中均為最高，交易量佔22.0%(55,035宗)，交易額佔30.0%(302.6億令吉)。Johor以16.2%的交易量(40,561宗交易)及18.0%的交易額(181.2億令吉)位居第二。按類型劃分，需求繼續集中在排屋，約佔住宅交易總量的43.6%，其次是高層單位(14.7%)、空地(14.2%)及低成本房屋／單位(10.7%)。

需求繼續集中在可負擔得起的房屋。價格在300,000令吉及以下的經濟型住房佔住宅交易總量的52.8%，其次是300,001令吉至500,000令吉(24.9%)、500,001令吉至100萬令吉(17.2%)及100萬令吉以上(5.1%)。在住宅物業交易總量中，21.5%為一手交易(從開發商處購買)，其餘78.5%為二手交易(轉售)。

二零一九年至二零二三年住宅成交量走勢



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)／估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告



資料來源： *Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)* / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

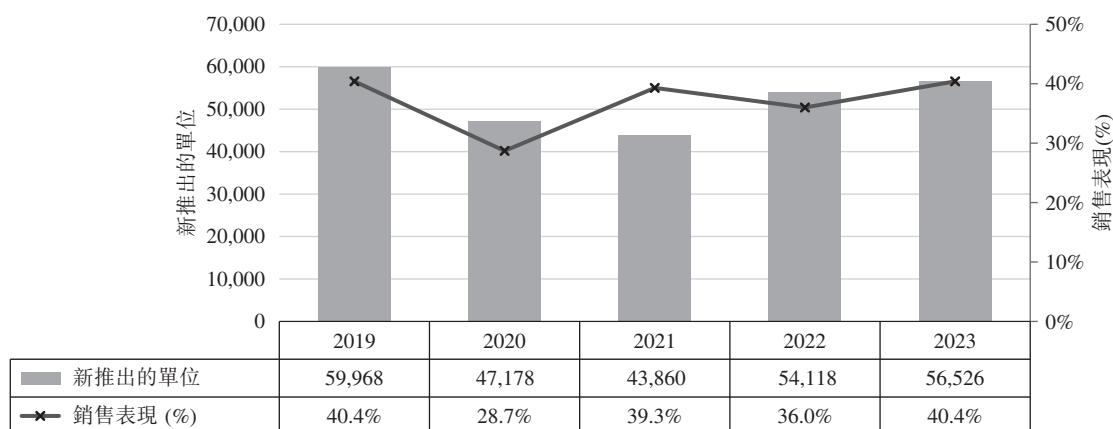
### 推出新住宅物業

二零二三年一手市場的表現更加令人鼓舞。共推出56,526個單位，而二零二二年為54,118個單位。Johor、Sarawak及Perlis錄得增幅超過50%的升勢，對此小幅改善構成支持。這可能歸功於政府在二零二三年財政預算案中為促進置業(尤其是首次置業)而提供的各種激勵及援助。銷售表現較好，達到40.4%，高於二零二二年的36.0%。

Johor為全國新推出數量最多的地區，佔全國總數的21.9%(12,390個單位)，銷售表現為42.9%。Selangor排名第二(11,542個單位，佔20.4%)，吉隆坡聯邦直轄區排名第三(5,927個單位，佔10.5%)。Selangor及吉隆坡聯邦直轄區分別錄得55.0%及28.7%的銷售表現。

在新推出的房屋中，排屋佔主導地位，其中單層排屋(10,842個單位)及二至三層排屋(16,959個單位)共佔總單位數的49.2%。其次為共管公寓/公寓單位，佔總單位的33.6%(18,964個單位)，主要集中在吉隆坡聯邦直轄區及Selangor。

二零一九年至二零二三年新推盤及銷售表現



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

### 住宅物業的市場狀況

住宅空置情況有所改善，與前一年相比，數量繼續減少。二零二三年第四季共錄得25,816個空置單位，總值176.8億令吉，與二零二二年第四季(27,746個空置單位，總值184.1億令吉)相比，數量及價值分別減少7.0%及4.0%。

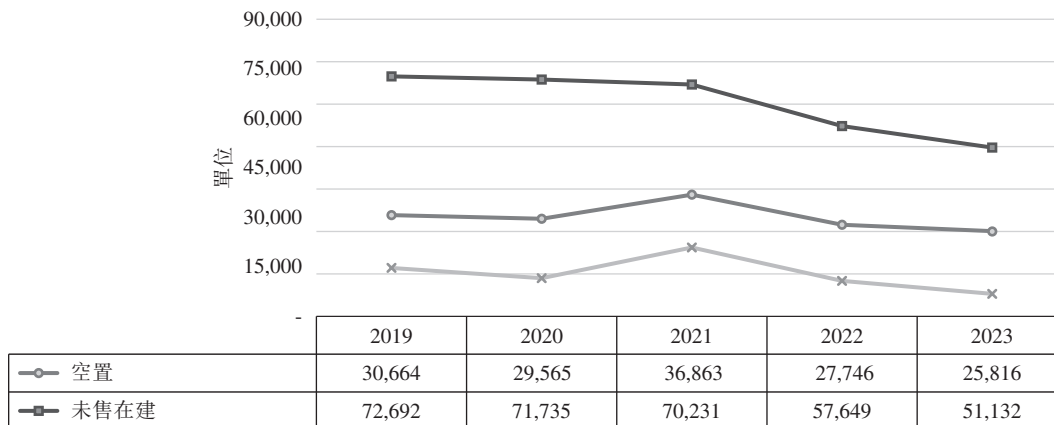
Perak錄得全國最多的空置單位，達4,598個單位，佔全國總數的17.8%。其次為Johor(4,228個單位)、吉隆坡聯邦直轄區(3,535個單位)、Selangor(3,405個單位)及Pulau Pinang(3,001個單位)。就價值而言，吉隆坡聯邦直轄區及Selangor的價值最高，各為36.3億令吉，其次為Johor(34.0億令吉)及Pulau Pinang(26.1億令吉)。

共管公寓／公寓佔全國總空置量的60.5%(15,606個單位)，其次為排屋(24.3%；6,279個單位)。在四個主要州，特別是Johor Bahru、Gombak、Timur Laut及Barat Daya區，以及Mukim Section 1-100及Petaling，吉隆坡聯邦直轄區的共管公寓／公寓單位佔空置單位比例最大，為27.4%(7,079個單位)。與此同時，Perak的排屋(主要位於Hilir Perak及Manjung)佔全國排屋空置單位比例最大，佔全國總數的其餘10.9%(2,806個單位)。

按價格範圍劃分，價格在300,000令吉以下的可負擔房屋佔總數的29.4%(7,592個單位)，高於二零二二年的23.5%。其次為500,001令吉至100萬令吉的價格區間，佔29.1%(7,523個單位)。同時，價格介於300,001令吉至500,000令吉的房屋，佔25.3%(6,528個單位)，其次為價格超過100萬令吉的房屋，佔其餘的16.2%(4,173個單位)。

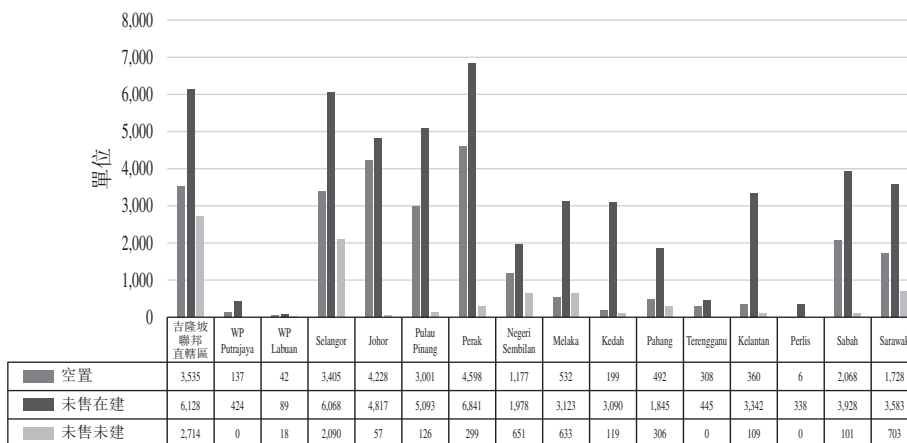
未售出的在建單位數量繼續改善，進一步下降至51,132個單位(二零二二年：57,649個單位)，降幅為11.3%，而未售出的未建單位數量大幅下降28.3%，為7,926個單位(二零二二年：11,053個單位)。

二零一九年至二零二三年住宅市場狀況



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

二零二三年按州劃分的住宅市場狀況

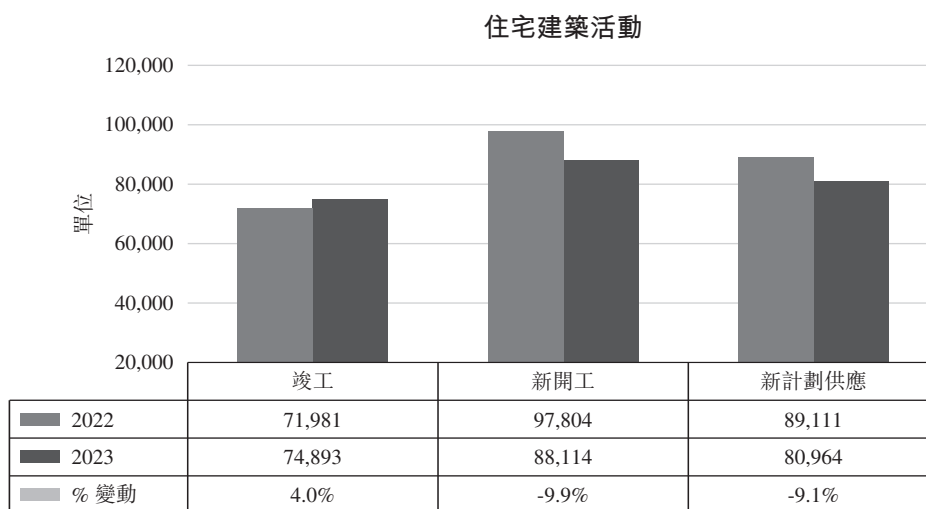


資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

## 住宅物業的建築活動

在建築領域，二零二三年的房屋竣工量較二零二二年增加4.0%，達到74,893個單位。Selangor的竣工量最高，達21,448個單位，其次為Johor的10,456個單位。按類型劃分，供應量繼續集中於共管公寓／公寓，約佔全國總量的34.1% (25,513個單位)，而兩至三層的排屋則佔另外的30.5% (22,805個單位)。相反，開工量及新計劃供應量分別下降9.9%至88,114個單位及9.1%至80,964個單位，其中Selangor的開工量及新計劃供應量均居首位，前者為19,865個單位，後者為7,593個單位。

截至年末，現有住宅單位超過620萬個，近39萬個為新增供應，略超37萬個為計劃供應。

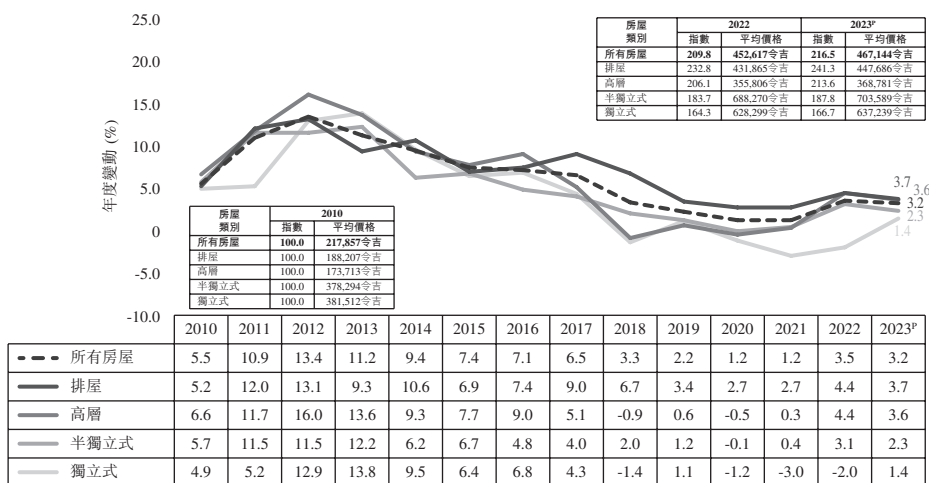


資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)／估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

住宅物業價格

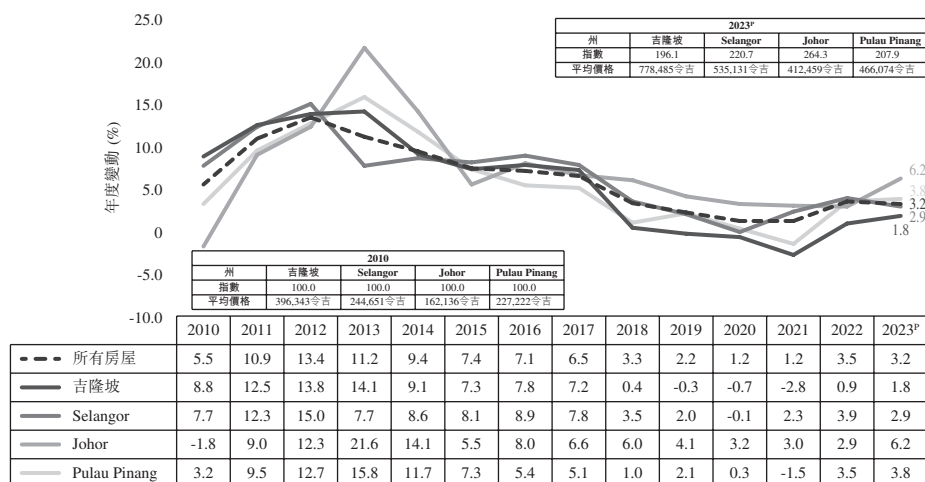
馬來西亞房屋價格指數(MHPI)在二零二三年達到216.5點(每單位467,144令吉)，按年溫和增長3.2%。所有主要州份均錄得年度正增長，Johor(6.2%)、Pulau Pinang(3.8%)、Selangor(2.9%)及吉隆坡聯邦直轄區(1.8%)的增幅排名靠前。按房屋類型劃分，排屋的年增長率最高，達3.7%，其次為高層住宅(3.6%)、半獨立式住宅(2.3%)及獨立式住宅(1.4%)。

MHPI：二零一零年至二零二三年<sup>P</sup>按類別劃分的點位及年度變動



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

MHPI：二零一零年至二零二三年<sup>3</sup>主要州的點位及年度變動

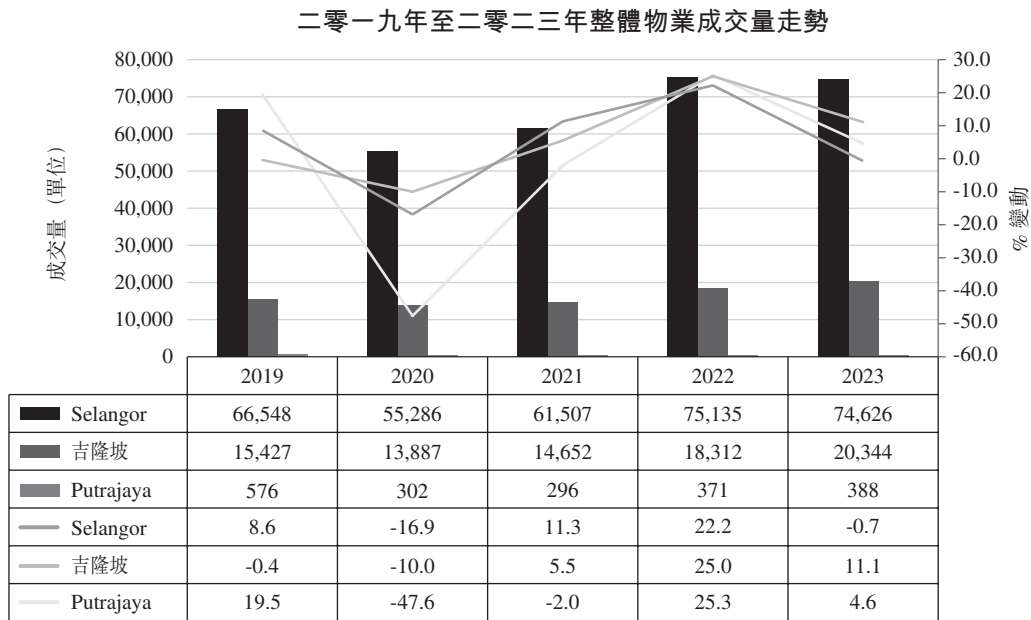


資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

## 市場觀察 — 中部地區

## 概覽

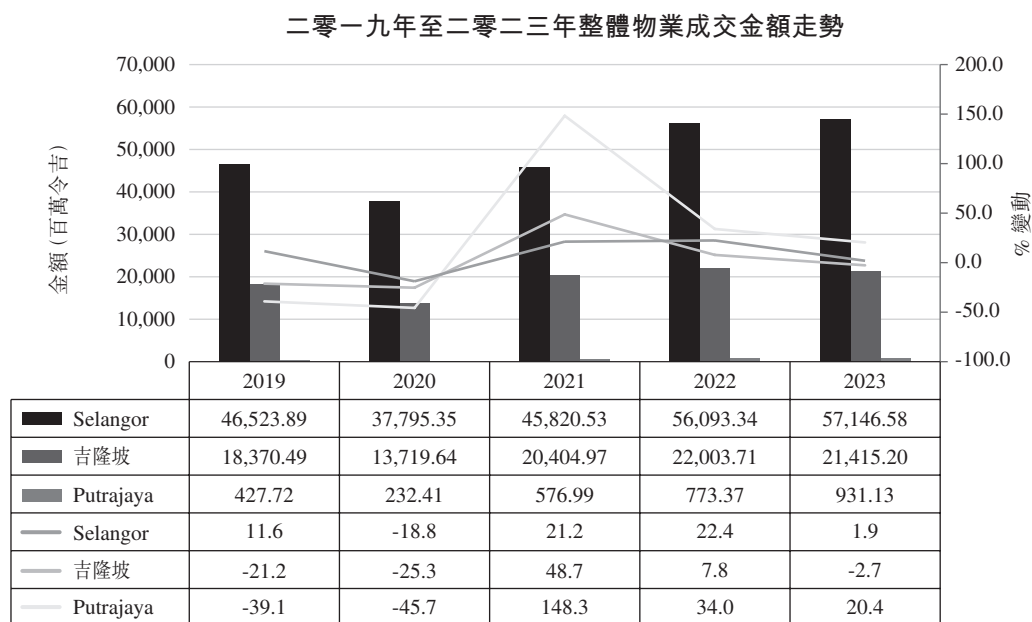
就交易量而言，吉隆坡及Putrajaya分別上升11.1%及4.6%。而Selangor則略有下降，降幅為0.7%。



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)／估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

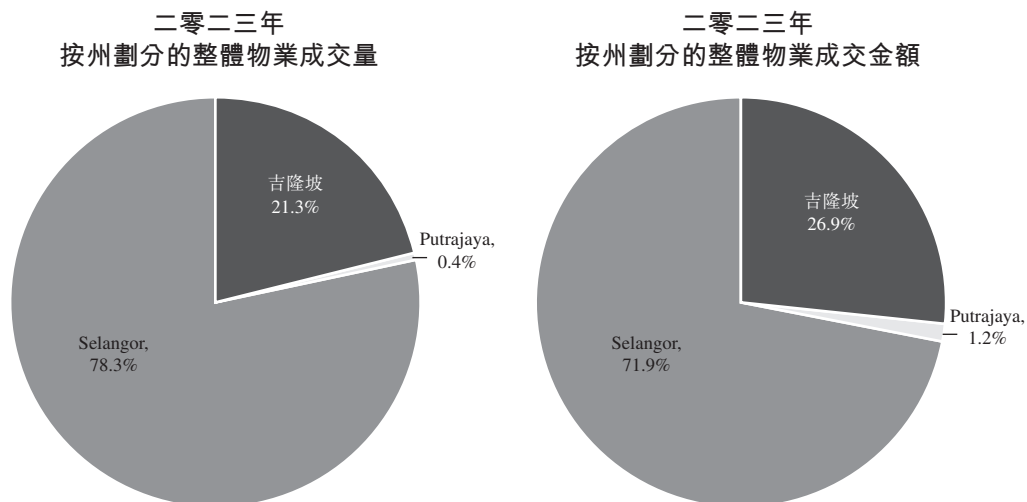


就交易額而言，Putrajaya及Selangor分別比去年同期增長20.4%及1.9%，而吉隆坡則略降2.7%。



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

按州劃分，Selangor的物業交易量(74,626宗)及交易額(571.5億令吉)分別佔中部地區總交易量及交易額的78.3%及71.9%。

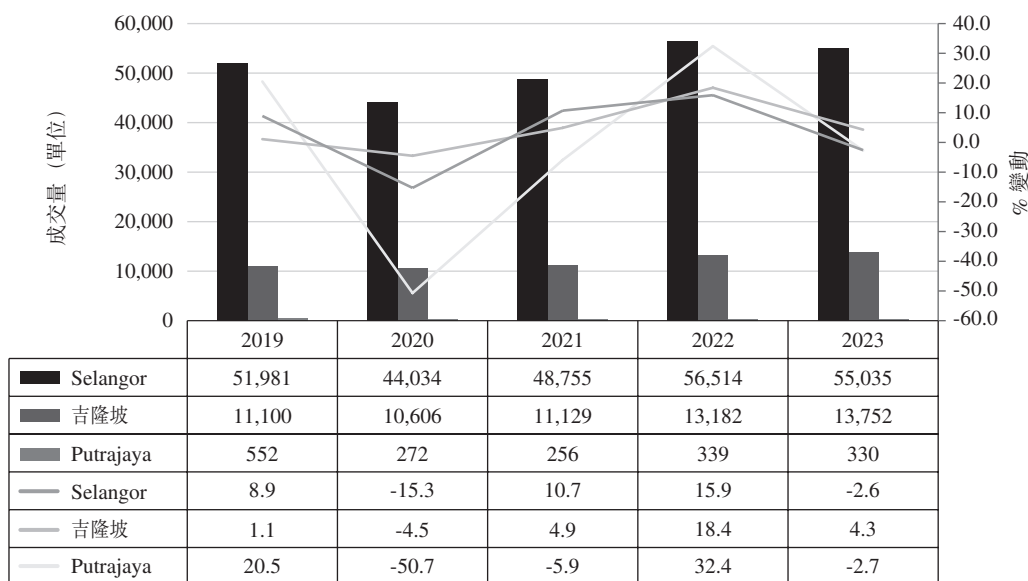


資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

二零二三年，吉隆坡住宅物業市場表現走弱，市場活動收縮。該地區錄得69,117宗交易，總值421.2億令吉，與二零二二年相比，交易量及交易額分別下降1.3%及1.6%。

各州的表現參差不齊。Putrajaya及Selangor的交易量分別下降2.7%及2.6%，而吉隆坡的交易量則增加4.3%。

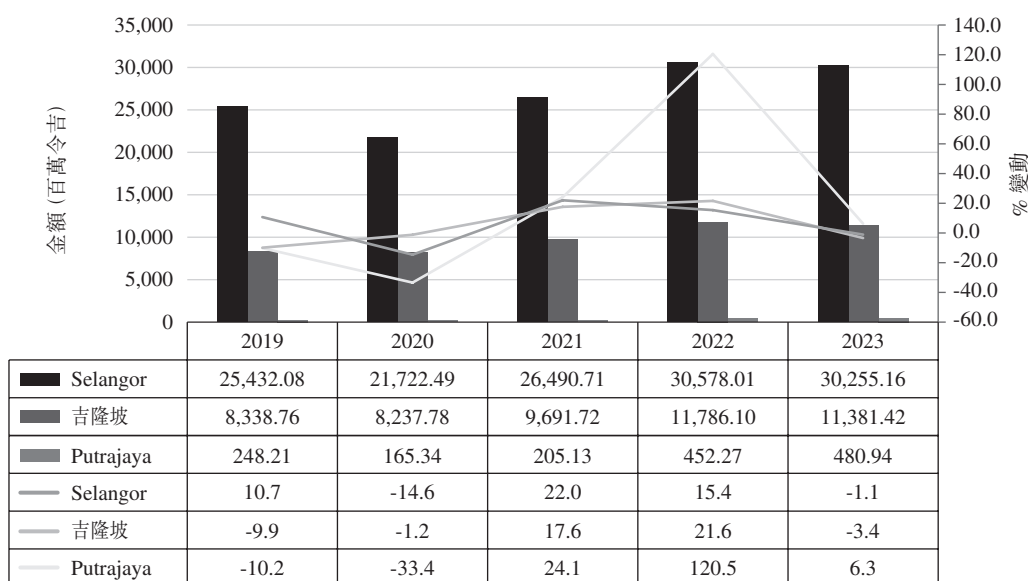
二零一九年至二零二三年住宅物業成交量走勢



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

就交易額而言，吉隆坡及Selangor州分別下降3.4%及1.1%，而Putrajaya則上升6.3%。

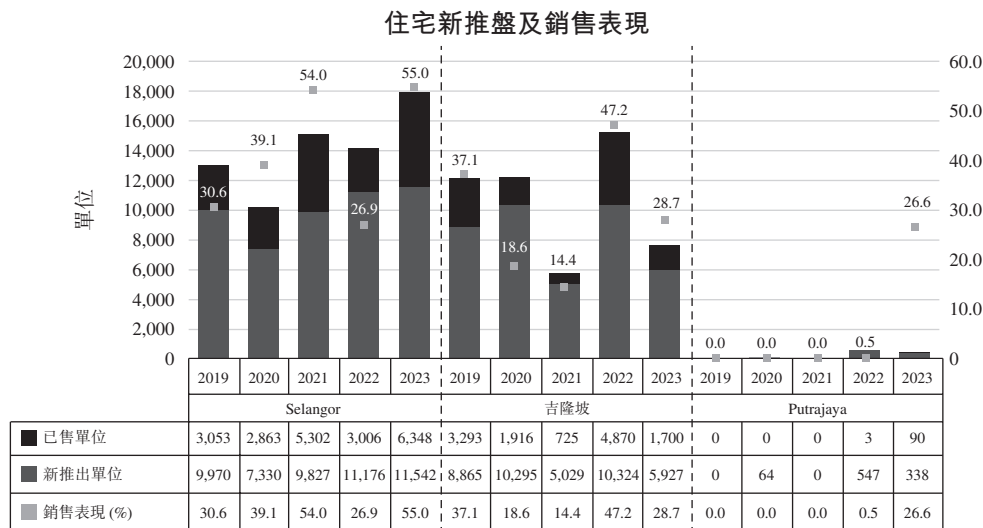
二零一九年至二零二三年住宅物業成交金額走勢



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

推出新住宅物業

吉隆坡及Putrajaya的中部地區一級市場新推盤量有所下降。吉隆坡的新推盤量為5,927個單位，較二零二二年(10,324個單位)下降42.6%，而Putrajaya的新推盤量為338個單位，較二零二二年(547個單位)下降38.2%。Selangor新推出11,542個單位，較二零二二年的11,176個增加3.3%。

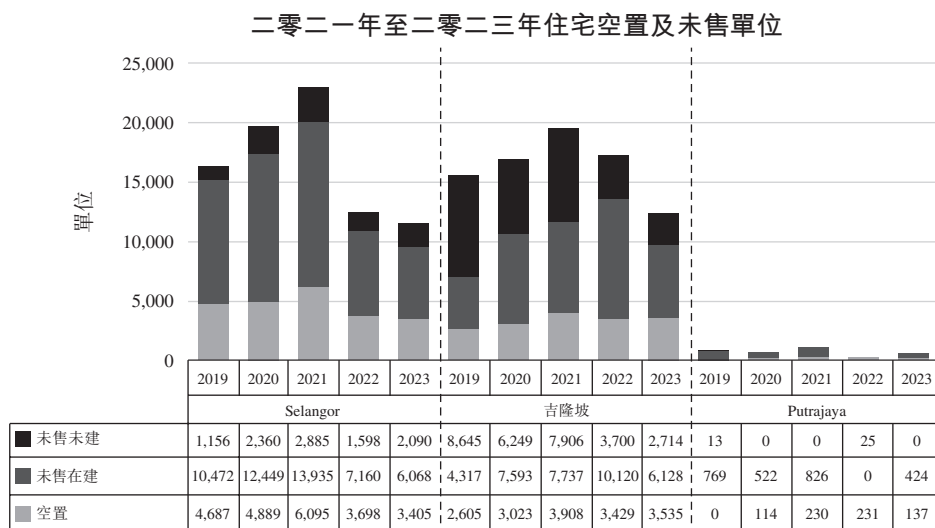


資料來源： *Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)* / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

## 住宅物業的市場狀況

於回顧期間，住宅空置情況時好時壞。Selangor及Putrajaya分別有3,405個及137個單位，較二零二二年(Selangor為3,698個單位；Putrajaya為231個單位)分別減少7.9%及40.7%。同時，吉隆坡的空置單位較二零二二年(3,429個單位)增加3.1%，達3,535個單位。

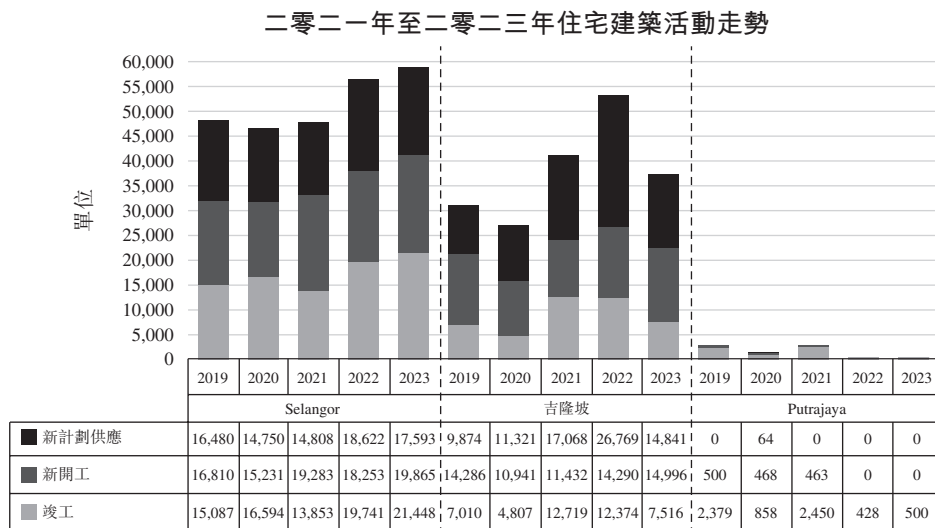
與二零二二年(17,280個單位)相比，中部地區未售出的在建單位減少27.0%(12,620個單位)。同時，未售出的未建單位與二零二二年(5,323個單位)相比減少9.8%(4,804個單位)。



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

## 住宅物業的建築活動

中部地區二零二三年的完工量(29,464個單位)較二零二二年(32,543個單位)下降9.5%。從各州來看，Putrajaya及Selangor較二零二二年分別增加16.8%及8.6%，而吉隆坡則減少39.3%。Selangor及吉隆坡的新開工略增，分別增加8.8%及4.9%。然而，與二零二二年相比，吉隆坡及Selangor的新計劃供應量分別減少44.6%及5.5%。二零二三年，Putrajaya的新開工及新計劃供應量均為零。



資料來源： *Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)* / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

## 二零二三年中部地區住宅建築活動

發展項目階段	州			
		Selangor	吉隆坡	Putrajaya
現有供應(單位)		1,695,545	544,892	18,396
新增供應(單位)		87,946	48,395	2,512
計劃供應(單位)		79,672	58,465	3,252

資料來源： *Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)* / 估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

## 住宅物業價格

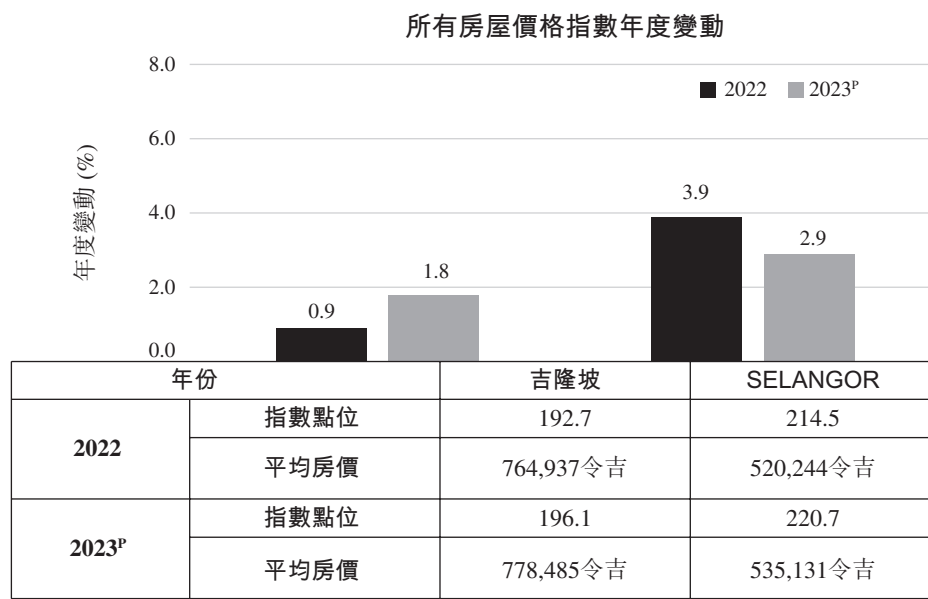
二零二三年住宅物業價格走勢不一。位於 District of Petaling, Selangor 的 Elmina East、USJ 5 及 USJ 2 等成熟社區的雙層排屋分別上漲 9.7%、9.6% 及 8.3%，成交價介於 70 萬至 118 萬令吉之間。吉隆坡的同類型物業亦錄得兩位數的上漲，包括 Taman Bukit Maluri (12.2%)、Taman Megah Kepong (11.2%)、Taman Mastiara 及 Bandar Menjalara (11.0%) 以及 Taman Seputeh (10.7%)，成交價介乎 80 萬至 190 萬令吉之間。

在高層住宅領域，市場表現強勁。在吉隆坡，位於道路四通八達的顯要地段的共管公寓／公寓均有上漲，包括 Pelangi Indah Condo (14.0%)、Pavilion Hiltop Mont Kiara (13.6%)、Park Seven (13.4%) 及 Suasana Bangsar Condominium (9.7%)。同時，Selangor 的一些共管公寓／公寓社區亦上漲 7.0% 至 7.8%。然而，該地區的部分排屋及共管公寓／公寓社區卻出現下跌。



## 房屋價格指數

吉隆坡及Selangor的所有房屋價格指數分別為196.1點及220.7點。Selangor的平均所有房屋價格在二零二三年(初步)為535,131令吉，較二零二二年的520,244令吉有所上漲，而吉隆坡則由二零二二年的764,937令吉上漲至778,485令吉。



資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)／估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

## 市場觀察 — 吉隆坡

## 展望

與去年(二零二二年)的表現相比，二零二三年該州房地產市場開始走弱，住宅交易量增加，交易額減少。回顧期間的成交量為20,344宗，總值210億令吉，與二零二二年(18,312宗，總值220億令吉)相比，成交量增加11.1%，總值減少2.7%。住宅子行業繼續推動整體市場，佔該州房地產市場交易量的(62.8%)，其次為商業(10.1%)、發展用地(6.1%)及工業(2.0%)子行業。

所有子行業的市場活動均呈上升趨勢。住宅、商業、工業以及發展用地及其他子行業分別增長7.1%、17.5%、13.1%及4.6%。就價值而言，住宅及工業子行業呈上升趨勢，而商業以及發展用地及其他子行業則不升反降。

然而，由於住宅物業大宗交易量眾多，吉隆坡住宅物業交易額呈下降趨勢，推出的新住宅物業也有所減少。吉隆坡州內的部分住房社區表現不佳。這是由於市場上的住宅物業供過於求，成交率低迷，這也影響到吉隆坡州內的城鎮地區。許多項目在完工後仍有空置，二零二三年(3,535)較上年二零二二年(3,429)相比增加3%，亦為其中一個原因。

吉隆坡州的住宅建築活動顯示，二零二三年的新計劃供應(14,841個)較二零二二年(14,841個)減少45%，二零二三年的在建住宅物業(14,996個)較二零二二年(14,290個)增加1.05%，二零二三年的竣工住宅物業(7,516個)較上年二零二二年(12,374個)減少39%。

資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)／估值及物業服務部 — 二零二三年物業市場報告

在吉隆坡聯邦直轄區，公寓／共有公寓及服務式公寓類別的總成交量及總成交額分別飆升了19.2%及19.3%，表明首都的市場活動十分活躍。

與上一年相比，二零二四年一手市場新推出銷售的住宅物業數量大幅下降，回應市場對物業空置及市場錯配的擔憂，同時也預示著市場將出現調整。發展商正通過與銀行合作、開展活動、租賃計劃和家居護理服務等旨在提升消費者整體購房體驗的各種舉措積極推動購房。

二零二四年第一季度，吉隆坡聯邦直轄區(WPKL)市場活躍，共售出3,413個住宅單位，價值28.0億令吉，銷售量增長19.2%且交易額增長19.3%(二零二三年第一季度：2,863宗交易，價值23.4億令吉)。值得注意的是，公寓／共管公寓和服務式公寓類別錄得2,937宗交易，總值25.1億令吉，交易量及交易額分別按年大增37.0%及49.8%(二零二三年第一季度：2,144宗交易，總值16.8億令吉)。於回顧期內，全國一手市場推盤銷售量明顯下降，降幅為7.8%(二零二四年第一季度：126,820個單位／二零二三年第一季度：137,547個單位)。在吉隆坡亦可觀察到類似的趨勢，推出銷售的新住宅物業數量減少了14.5%(二零二四年第一季度：20,492個單位／二零二三年第一季度：23,967個單位)。

發展商的謹慎態度可歸因於多種因素，包括高利率環境、建築材料成本上升、地緣政治風險及全球經濟放緩。然而，這種下降也被積極地視為市場修正，以回應房地產空置的問題。吉隆坡高端公寓／住宅的累計供應量為80,616個單位。在二零二四年上半年，有三個項目竣工，為現有存量增加了1,846個單位。日後，計劃在二零二四年下半年竣工的幾個項目將總共為現有的累計存量增加約5,866個單位。

Klang Valley的高端高層住宅的市場活動目前正經歷大幅的增長，但該地區的若干區域目前正面臨著負面表現。銷售量不斷上升及新推出項目數量的增加凸顯了這一上升趨勢。在過去的六個月內，發展項目主要集中在KL City Centre，這反映了投資組合的轉變，尤其是隨著投資回報率(ROI)租賃計劃的推出。與MADANI經濟框架相一致的政府舉措進一步推動了市場的發展勢頭。

資料來源：Knight Frank 二零二四年上半年馬來西亞房地產概要

## 12. 市場租金前景

### 周邊市場租金

序號	發展項目	建築面積 (平方呎)	租金叫價 (令吉)	租金叫價 (令吉/平方呎)
1	Setia Sky Residence	990至1,755	2,000至7,000	2.02至3.99
2	M City	506至1,920	1,400至6,800	2.77至3.54
3	Reizz Residence	778至896	1,800至3,600	2.31至4.02

資料來源：PropertyGuru.com

## 租賃交易

可資比較者	1	2
住宅名稱	Setia Sky Residence	
單位編號	D-25-3A	D-23A-6
樓面面積(平方呎)	806.97	968.97
樓層	25	24
物業類別	服務式公寓	
土地用途類別	商業	
年期	永久業權	
協議日期	二零二四年四月一日	二零二四年三月六日
租金(令吉)	<b>2,200</b> 令吉	<b>2,700</b> 令吉
業主	LO CHEN, HONG-LING	TSENG, TIEN-CHUN
租客	DAJAY TWINKLE JOY	LOO KAI JEIN
資料來源	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)	
分析(每平方呎)	每平方呎 <b>2.73</b> 令吉	每平方呎 <b>2.78</b> 令吉
估計市價	<b>800,000</b> 令吉	<b>820,000</b> 令吉
估計總收益率(%)	<b>3.3%</b>	<b>3.95%</b>
估計支出及空置撥備	<b>15%</b>	<b>15%</b>
估計淨收益率(%)	<b>2.81%</b>	<b>3.36%</b>

可資比較者	1	2
住宅名稱	M City	
單位編號	2-22-3A	1-15-06
樓面面積(平方呎)	850.03	879.95
樓層	22	15
物業類別	服務式公寓	
土地用途類別	商業	
年期	永久業權	
協議日期	二零二四年三月五日	二零二三年九月一日
租金(令吉)	<b>1,800</b> 令吉	<b>1,600</b> 令吉
業主	CHI YU LING	LAU KAH WAI
租客	MOHAMMED MAHMOOD	M & N BENTONG BEAN PRODUCTS SDN BHD
資料來源	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)	
分析(每平方呎)	每平方呎 <b>2.12</b> 令吉	每平方呎 <b>1.82</b> 令吉
估計市價	<b>700,000</b> 令吉	<b>710,000</b> 令吉
估計總收益率(%)	<b>3.09%</b>	<b>2.70%</b>
估計支出及空置撥備	<b>15%</b>	<b>15%</b>
估計淨收益率(%)	<b>2.63%</b>	<b>2.30%</b>

可資比較者	1	2
住宅名稱		Reizz Residence
單位編號	15-11	35-03
樓面面積(平方呎)	895.02	850.03
樓層	11	35
物業類別		服務式公寓
土地用途類別		商業
年期		永久業權
協議日期	二零二四年十二月二十日	二零二一年一月十五日
租金(令吉)	<b>1,900令吉</b>	<b>1,800令吉</b>
業主	MULTI WEALTH REALTY SDN BHD	THE SUITEL SDN BHD
租客	WONG CHEE THIAM	LIN CUI QIN
資料來源	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)	
分析(每平方呎)	每平方呎 <b>2.12令吉</b>	每平方呎 <b>2.12令吉</b>
估計市價	<b>900,000令吉</b>	<b>880,000令吉</b>
估計總收益率(%)	<b>2.53%</b>	<b>2.46%</b>
估計支出及空置撥備	<b>15%</b>	<b>15%</b>
估計淨收益率(%)	<b>2.15%</b>	<b>2.10%</b>

資料來源：Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)

出租方門戶網站顯示，標的物業附近的市場租金介乎每平方呎2.02令吉至每平方呎4.02令吉之間，視乎建築面積及家具配備情況而定。標的物業附近的確實市場租金介乎每平方呎2.12令吉至每平方呎3.60令吉之間。估計租金收益率約為2.10%至3.36%。隨著推出具有最新升級的家具及功能的新物業，吸引各個社區的租戶，附近的租賃市場正尋求保持穩定或略有上升的勢頭。

### 限制條件

根據馬來西亞估值準則第六版第19號標準，估值報告受限於以下限制條件：

1. 本估值報告乃根據董事會頒佈之馬來西亞估值準則進行。
2. 所有計量均根據馬來西亞皇家測量師學會頒佈的建築統一測量法或客戶接納及同意的其他建築測量標準進行。
3. 本估值報告對客戶或其收件人以及其提述之特定目的而言屬機密。其僅可就該目的向協助客戶的其他專業顧問披露，惟客戶不得向任何其他人士披露報告。

未經吾等事先書面批准所示形式及內容，估值報告或證書或其任何引述之全部或任何部分概不得載入任何已刊發文件、通函或聲明，亦不得以任何方式刊發。

倘未經授權刊發估值報告(不論部分或全部)，吾等概不得以任何方式對任何人士承擔任何責任或負責。

4. 本估值報告所表達之估值意見僅可由收件人用於本報告所述或擬定之目的。吾等概不就估值報告或其任何部分被任何其他方依賴或其中任何資料遭斷章取義引述所產生之任何後果承擔任何責任。
5. 在可能情況下，我們會在相關土地註冊處／辦事處進行私人業權查冊，但此舉旨在確定僅與估值有關的業權詳情。儘管吾等可能已檢查業權登記文件所記錄之物業業權，惟吾等概不就物業之法律效力或摘錄自或自相關土地註冊處／辦事處取得之資料之準確性及及時性承擔任何責任。如有需要，可尋求法律意見以核實業權詳情。
6. 於各辦事處進行城市規劃及其他法定查詢，或從已刊發報告中摘錄所需資料，在專業上被視為充分可靠。
7. 吾等並無進行任何土地測量以確定實際地盤邊界。就本估值而言，吾等已假設尺寸與業權文件、經核證計劃或任何相關協議所示者相符。
8. 儘管於視察過程中已審慎注意樓宇缺陷，吾等並無進行結構測量或任何服務測試，亦無檢查任何木工或構築物其他被覆蓋或無法進入的部

分。因此，吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而本報告不應被視為就有關部分作出任何隱含聲明或陳述。儘管於視察過程中可能發現任何缺陷或失修項目，惟吾等無法保證並無出現任何腐朽、蟲蛀或蟲害或其他隱藏缺陷。

9. 吾等並無進行任何調查，以釐定於興建物業(樓宇)時或物業(樓宇)註冊成立以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法於估值報告中就任何該等物料作出報告或陳述。

10. 吾等並無進行土壤調查，以釐定土壤狀況及／或服務供應是否適合現有或任何未來發展或種植。

吾等並無進行土壤調查，以釐定土壤是否適合在現況下繼續使用該物業或進行任何重建。

11. 吾等並無就該物業或任何鄰近土地之過往及現時用途進行調查，以確定是否存在任何污染或該物業是否存在任何潛在污染問題，因此無法於吾等之估值報告中就有關污染作出解釋及報告。

12. 儘管我們已審慎留意有否出現任何疾病或蟲蛀，但我們並無進行任何測試以確定可能潛在的潛在危險或影響農作物或存貨的疾病。因此，吾等無法於估值報告中就此負責。

13. 除特別要求者外，一般不會就實際或潛在承租人或租戶的財務狀況作出查詢。倘物業以出租方式估值，則假設承租人或租戶有能力履行租約或租約項下的責任，且並無拖欠租金或未披露違反契諾及／或保證。

14. 除另有說明者外，吾等的估值並無考慮任何合營協議、發展權協議或其他類似合約。

15. 就手頭或近期已完成工程的樓宇而言，概無就已完成工程已產生但尚未解除的任何責任，或對承包商、分包商或專業或設計團隊任何成員有利的責任作出撥備。

16. 除另有說明者外，吾等之估值並無考慮任何變現開支或出售、視作或其他情況下可能產生之稅項。吾等已考慮該物業，猶如不附帶任何押記、留置權及可能就此抵押之所有其他產權負擔。吾等亦假設該物業並無法定通知及支銷。



17. 指示及估值轉讓並不自動約束吾等出席法院或出席任何政府或法定機構有關估值的任何查詢，除非指示於發出或其後協定時已協定。
18. 本估值報告之編製基準為吾等已全面披露所有可能影響估值之資料及事實，而吾等概不會就已遭壓制或未向吾等披露之資料或事實承擔任何責任或義務。

倘估值報告中所述資料由所列來源提供，則此資料被視為可靠，且倘在其他情況下被證實、明示或暗示，概不承擔任何責任。所有其他未直接歸於另一方的資料均被視為來自吾等對記錄的查冊、文件審查或相關資料來源。

19. 估值報告僅於估值日期有效。本文所評估之價值可能於相對較短期間內出現重大及意外變動(包括因整體市場變動或特定物業之特定因素而產生)。吾等不會就有關價值其後變動所產生之虧損承擔任何責任。

概不就日後維持此價值作出保證。建議定期進行估值檢討。

20. 儘管於編製估值報告時已採取一切審慎措施，倘估值師被證明存在明顯疏忽，本估值之責任(不論因本估值、疏忽或任何其他原因而產生)就所蒙受實際損失或損害之任何事件或連串事件而言屬有限，惟須受客戶與估值師相互協定及明確載列於委聘條款之責任上限所規限。



## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 股本

本公司(a)於最後可行日期；及(b)緊隨配發及發行代價股份後(假設除配發及發行代價股份外，本公司已發行股本自最後可行日期直至完成日期並無其他變動)的法定及已發行股本如下：

### (a) 於最後可行日期

港元

法定股本：

<u>2,000,000,000</u>	股每股0.1港元的股份	<u>200,000,000</u>
----------------------	-------------	--------------------

已發行及繳足：

<u>601,565,600</u>	股每股0.1港元的股份	<u>60,156,560</u>
--------------------	-------------	-------------------

### (b) 緊隨配發及發行代價股份後

港元

法定股本：

<u>2,000,000,000</u>	每股0.1港元的股份	<u>200,000,000</u>
----------------------	------------	--------------------

已發行及繳足：

<u>601,565,600</u>	於最後可行日期的股份	<u>60,156,560</u>
<u>321,756,000</u>	將予發行的代價股份數目	<u>32,175,600</u>

<u>923,321,600</u>		<u>92,332,160</u>
--------------------	--	-------------------

所有已發行股份彼此於各方面(包括股本、股息及投票的權利)具相同地位。

代價股份根據特別授權配發及發行後，於各方面在彼此之間及與於其配發及發行日期的其他已發行股份具相同地位，惟代價股份將無權享有於其配發及發行日期前可能向股東宣派、作出及支付的任何權利、股息、配發及／或任何形式的分派。

本公司將就將予配發及發行的代價股份向聯交所申請上市批准。

待代價股份獲准於聯交所上市及買賣，且遵守香港結算之股份納入規定後，代價股份將獲香港結算接納為合資格證券，自各自於聯交所開始買賣的日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何一個交易日的交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統內的一切活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。股東應就該等交收安排的詳情以及該等安排將如何影響彼等的權利及權益尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員於本公司之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(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，持有已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的權益及淡倉(包括任何有關董事或主要行政人員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)，或已根據證券及期貨條例第352條登記於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或已經以其他方式根據GEM上市規則第5.46至5.67條知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

##### (i) 於股份之好倉

董事姓名	身份／ 權益性質	證券數目 (附註1)	概約股權 百分比 (附註2)
拿督Lua Choon Hann	實益擁有人	260,000股 股份(L)	0.04%
Kang Boon Lian	實益擁有人	200,000股 股份(L)	0.03%

附註：

1. 字母「L」指董事於股份的好倉。
2. 持股比例乃按於最後可行日期本公司已發行的601,565,600股股份計算。

(ii) 於本公司相聯法團普通股及／或相關股份之好倉

董事姓名／名稱	相聯法團 名稱	身份／權益性質	證券數目 (附註2)	根據股本 衍生工具 持有的相關 股份數目 (附註2)	股權概約 百分比 (附註5)
拿督Lim Heen Peok	PRGH (附註1)	實益擁有人	108,800股 股份(L)	-	0.02%
拿督Lua Choon Hann	PRGH (附註1)	實益擁有人	7,689,491股 股份(L)	-	1.66%
		配偶權益	300,000股 股份(L) (附註3)	-	0.06%
Kang Boon Lian	PRGH (附註1)	實益擁有人	264,020股 股份(L)	-	0.06%
Tan Chuan Dyi	PRGH (附註1)	實益擁有人	441,694股 股份(L)	1,588,775股 股份(L) (附註4)	0.44%

附註：

1. PRGH為本公司的控股公司及相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 字母「L」指董事於PRGH股份的好倉。
3. 拿督Lua Choon Hann根據證券及期貨條例第XV部被視為於其配偶直接持有的PRGH股份中擁有權益。
4. Tan Chuan Dyi於PRGH 470,000股及1,118,775股購股權中擁有權益，行使價分別為每股0.165令吉及0.179令吉。
5. 股權百分比乃按PRGH於最後可行日期的462,961,045股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，而須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或須根據GEM上市規則第5.46至5.67條所提述的本公司董事進行交易的標準通知本公司及聯交所。

#### (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉如下：

##### 於股份之權益及淡倉

股東名稱	身份／權益 性質	證券數目 (附註1)	概約股權 百分比 (附註7)
PRGH (附註2及3)	實益擁有人	303,468,000股 股份(L)	50.45%
詹嘉雯	實益擁有人	53,572,000股 股份(L) (附註4)	8.91%
	配偶權益	3,796,000股 股份(L) (附註5)	0.63%
拿督Ng Yan Cheng	實益擁有人	66,693,600股 股份(L) (附註6)	11.09%

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份的好倉。
2. PRGH為一家於馬來西亞註冊成立的公司，其已發行股份在馬來西亞證券交易所主板市場上市。
3. 執行董事拿督Lua Choon Hann為PRGH集團執行副主席。執行董事Andrew Chan Lim-Fai先生為PRGH的集團董事總經理。非執行董事Ng Tzee Penn先生為PRGH執行董事。
4. 根據詹嘉雯載列的權益披露表，詹嘉雯於二零二二年八月二十九日已收購最多53,572,000股股份。
5. 根據詹嘉雯載列的權益披露表，詹嘉雯根據證券及期貨條例第XV部被視為於其配偶所直接持有的股份中擁有權益。

6. 根據拿督Ng Yan Cheng載列的權益披露表，拿督Ng Yan Cheng於二零二四年八月二十八日已收購最多66,693,600股股份。
7. 持股比例乃按於最後可行日期本公司已發行的601,565,600股股份計算。

#### 4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東或彼等各自之緊密聯繫人於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭或與本集團存在任何利益衝突的業務中擁有權益。

#### 5. 董事之服務合約

於最後可行日期，董事並無與本集團任何成員公司訂立本公司不可於一年內在免付賠償的情況下(法定賠償除外)終止的服務合約。

#### 6. 董事於合約或安排中之權益

於最後可行日期，概無任何董事於其中擁有重大權益且對本集團任何業務而言屬重大之存續合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 7. 訴訟

於最後可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何未決或對其構成威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

## 8. 專家資格及同意書

以下為其意見或建議載於本通函的專家資格：

名稱	資格
八方金融	一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
LOO BOON WEI	獨立物業估值師

上述專家各自已發出其同意書，同意按本通函所載形式及文意轉載其函件、報告或意見(視乎情況而定)並引述其名稱(包括其資格)，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有任何權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之本集團任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

以下為本集團之成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立且屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 總協議(原訂)(經補充總協議所補充)；及
- (ii) 第二份補充總協議。

## 10. 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據香港會計師公會建議之指引及GEM上市規則之企業管治守則所載之強制性條文釐定其書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱本公司之年報及財務報表、中期報告及季度報告，並就此向董事

會提供意見及建議。審核委員會亦負責審閱本集團採納之會計原則及實踐以及審核、內部監控及財務申報事宜。

董事會審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為Ho Ming Hon先生、拿督斯里Hou Kok Chung博士及拿督Lee Chee Leong。Ho Ming Hon先生為董事會審核委員會主席。彼等之履歷詳情載列如下：

### Ho Ming Hon 先生

Ho Ming Hon先生，49歲，自二零一七年九月二十日起加入本集團。彼於本集團的職責及責任為獨立地監督本集團之管理。彼於一九九八年在馬來西亞國立大學取得會計學士學位，為一名執業會計師及馬來西亞會計師協會會員。彼在審計及企業融資具有超過15年經驗。彼於一九九八年四月至二零零二年二月加入羅兵咸永道會計師事務所，最後的職位是助理經理。彼其後於二零零二年二月至二零零七年十一月在投資銀行AmInvestment Bank Berhad工作，最後的職位是聯席董事，專門負責公司融資，並曾承接多個公司活動，例如併購、重組、集資以及首次公開發售。彼於二零零七年十一月加入PBS Berhad（前稱Pelikan International Corporation Berhad）（「**PBS Berhad**」）（其股份於馬來西亞證券交易所上市），目前彼擔任PBS Berhad的高級副總裁及集團融資及公司服務主管。彼主要負責PBS Berhad的整體營運管理、財務管理，包括庫務及申報、公司、秘書及法律職能。彼於緊接最後可行日期前的最近三年並無擔任香港或海外其他上市公眾公司的任何董事職位。

### 拿督斯里Hou Kok Chung 博士

拿督斯里Hou Kok Chung博士，61歲，自二零一七年九月二十日加入本集團。彼於本集團的職責及責任為獨立地監督本集團之管理。彼分別於一九八七年及一九九零年在馬來亞大學取得文學學士及碩士學位，並於一九九八年在倫敦大學取得東方與非洲研究學院哲學博士學位。彼於二零零八年至二零一三年為國會議員及馬來西亞高等教育部副部長。彼為東亞及中國研究專家。彼於一九九零年至二零零八年於馬來亞大學擔任講師，最終為副教授。彼於馬來亞大學的任期內獲委任並擔任東亞研究系系主任及中國研究院院長的職務。彼出席多個會議及研討會，並參與多個與東亞國家及中國的經濟、政治經環及文化有關的刊物出版。彼於該範疇的豐富經驗、知識及了解有助彼藉帶來遠見以貢獻本集團，提升日後的營銷策略



及於東亞市場的定位。彼於二零一四年至二零一八年擔任策略分析與政策研究所主席及於二零一七年至二零一八年擔任馬來西亞馬六甲港議會主席。彼自二零二三年起擔任拉曼理工大學校董會副主席。彼現為百盛商業集團有限公司的非執行董事，該公司自二零一四年起於聯交所主板上市(股份代號：3368)。彼自二零二四年三月起亦為馬來西亞證券交易所主板上市公司Wong Engineering Corporation Berhad(股份代號：7050)的獨立非執行董事。除以上所披露者外，彼於緊接最後可行日期前的最近三年並無擔任香港或海外其他上市公眾公司的任何董事職位。

### 拿督Lee Chee Leong

拿督Lee Chee Leong，67歲，自二零二零年三月二十五日起加入本集團。彼負責獨立地監督本集團的管理。彼於一九八一年在英格蘭布里斯托理工學院取得會計及金融(榮譽)學士學位。彼亦於馬來西亞有著悠久而卓越的政治生涯，並曾於一九九零年至一九九五年擔任霹靂州督亞冷國務委員，及於一九九五年至二零零八年擔任雙溪古月國務委員。彼作為馬青中央委員會委員的職業生涯始於一九九六年，彼多年來曾任多個職位，例如於二零零五年擔任金寶區會(Kampar Division)主席及霹靂州聯委會(Perak State Liaison)副主席；於二零零八年擔任霹靂州聯委會秘書及中央委員會委員；於二零零九年至二零一三年擔任總統委員會成員及中央委員會委員；於二零一三年至二零一八年擔任副總會長及吉打州聯委會(Kedah State Liaison)主席；及於二零一八年至二零二三年擔任總財政及金寶區會主席。彼於緊接最後可行日期前的最近三年並無擔任香港或海外其他上市公眾公司的任何董事職位。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之聯席公司秘書為曾若詩女士(彼為特許秘書、特許企業管治專業人員以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員)及歐陽耀忠先生(彼為特許秘書、特許企業管治專業人員及香港公司治理公會(香港公司治理公會)及英國特許秘書及行政人員公會資深會員)。彼亦持有香港公司治理公會頒發的執業者認可證明。
- (b) 執行董事拿督Lua Choon Hann為本公司合規主任。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，總辦事處位於Lot 1883, Jalan KPB9, Kg. Bharu Balakong, 43300 Seri Kembangan, Selangor, Malaysia及香港主要營業地點位於香港北角電氣道148號31樓。



- (d) 本公司之香港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。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文本為準。

## 12. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起十四天(包括該日)(公眾假期除外)刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.furniweb.com.my/>)：

- (i) 總協議(原訂)(經補充總協議所補充)；
- (ii) 第二份補充總協議；
- (iii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第29至30頁；
- (iv) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第31至59頁；
- (v) LOO BOON WEI出具的該等物業的估值報告(原)及估值報告(更新)，全文分別載於本通函附錄二及附錄三；及
- (vi) 本附錄第8段所述之書面同意書。

# 股東特別大會通告

## FURNIWEB HOLDINGS LIMITED

### 飛霓控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8480)

茲通告飛霓控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年十一月十一日(星期一)上午九時正假座Lot 1883, Jalan KPB9, Kg. Bharu Balakong, 43300 Seri Kembangan, Selangor, Malaysia舉行本公司股東(「股東」)之股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列本公司決議案(不論有否修訂)。

本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年九月二十五日之通函所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 批准總協議(註有「A」字樣的總協議副本已提交股東特別大會，並經股東特別大會主席簡簽，以資識別)及其項下所有擬進行交易(包括購買事項及代價股份發行)，及授權董事作出彼等可能認為屬必須、適宜或權宜之一切有關行動及事宜並簽立所有有關文件，以執行及使總協議及其項下所有擬進行交易生效；
- (b) 授予董事特別授權，以根據總協議的條款及條件按代價股份發行價分別配發及發行代價股份；及
- (c) 授權任何董事代表本公司簽立彼認為與總協議項下擬進行事項及其項下擬進行交易所附帶、附屬或相關之所有有關其他文件、文據及協議(不論有否加蓋公司印章)，並作出彼可能全權酌情認為屬必須、適宜或權宜之一切有關行動或事宜，以使總協議生效並執行其項下所有擬進行交易，並同意董事認為符合本公司及其股東整體利益的有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命  
飛霓控股有限公司  
主席  
拿督Lim Heen Peok

香港，二零二四年九月二十五日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

總部：

Lot 1883, Jalan KPB9  
Kg. Bharu Balakong  
43300 Seri Kembangan  
Selangor  
Malaysia

香港主要營業地點：

香港  
北角  
電氣道148號31樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一名受委代表代其出席及於投票表決時代其投票，該受委代表毋須為本公司股東。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或授權文件或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，應不遲於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前48小時（即二零二四年十一月九日（星期六）上午九時正）交回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，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之股東特別大會或其任何續會並於會上投票，於該種情況下，委任代表之授權應被視作已撤回論。
4. 本通告所載之已提呈普通決議案將由本公司股東以投票表決方式進行表決。
5. 本通告之中文翻譯僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
6. 若股份由聯名持有人共同持有，則任何一位聯名持有人可親身或委任代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。但若超過一位該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名較前者親自或委派代表出席大會的投票將獲接納而其他聯名持有人的投票排除在外。就此而言，排名先後以本公司股東名冊內就聯名持有的次序釐定。
7. 釐定本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二四年十一月十一日（星期一）。本公司所有股份過戶文件連同有關股票，應不遲於二零二四年十一月五日（星期二）下午四時三十分送達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。