

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公告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。

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)

須予披露交易 收購物業

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月十五日（聯交所交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）與賣方（一名獨立第三方）訂立買賣協議，據此買方同意購買而賣方同意出售該物業，總購買價為6,100,000.00令吉（相當於約11,590,000.00港元）。

上市規則涵義

由於收購事項的一項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

收購事項的完成須待協議所載先決條件獲達成後方可作實，因此收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

於二零二五年十二月十五日（聯交所交易時段後），Texstrip Manufacturing Sdn. Bhd.（「買方」）（本公司之間接全資附屬公司）與Time IT IN E（Pantai Timur）Sdn. Bhd.（「賣方」）訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售該物業，總購買價為6,100,000.00令吉（相當於約11,590,000.00港元）。

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月十五日（聯交所交易時段後）

訂約方

(a) 賣方；及

(b) 買方。

該物業

物業為根據GM 8266, Lot 87592, Mukim Klang, Daerah Klang, Negeri Selangor持有的一幅面積約為2,060平方米的永久業權地塊（「**該土地**」）連同建於其上的單層半獨立式廠房及一幢雙層辦公樓（總建築面積14,181平方呎）（「**該樓宇**」），其估稅地址為：No. 8（PT 87592），Jalan Spring 34/23, Seksyen 34, 40470 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan。該土地及該樓宇統稱為「**該物業**」。

該物業現時已押記予CIMB BANK BERHAD作為向賣方提供銀行融資之擔保。

買方自二零一零年起（該物業首次備妥可立即使用時）一直從賣方租賃該物業（「**租約**」）。租約將繼續具有完全效力直至完成日期為止。

購買代價及支付條款

收購事項的購買代價為6,100,000.00令吉（相當於約11,590,000.00港元）（「**購買代價**」），並將按以下方式由買方支付予賣方：

- (a) 於協議簽立前，買方已向賣方支付為數183,000.00令吉（相當於約347,700.00港元）作為誠意金（下稱「**誠意金**」）（賣方茲確認已收訖該筆款項）。
- (b) 於協議簽立時，買方須支付為數427,000.00令吉（相當於約811,300.00港元），即相當於購買價之百分之七（7%），其支付方式如下：
 - (i) 相當於購買價之百分之三（3%）的為數183,000.00令吉（相當於約347,700港元）（下稱「**RPGT保留款**」），將由律師作為保管人保留；及
 - (ii) 為數244,000.00令吉（相當於約463,600.00港元）的餘款（下稱「**按金餘款**」）支付予賣方。

誠意金、RPGT保留款及按金餘款統稱為「**按金總額**」，且倘買賣完成，按金總額將構成購買價之部分付款。

- (c) 自無條件日期起計三(3)個月內(下稱「**完成期**」)，買方須向作為保管人之律師支付餘款為數5,490,000.00令吉(相當於約10,431,000.00港元)(下稱「**購買價餘款**」)，該律師須根據協議條款處理該筆款項；惟倘購買價餘款或其部分將用於從承押記銀行贖回該物業，則該筆相當於贖回款項之金額可由買方或融資人直接支付予承押記銀行。
- (d) 倘買方因任何原因未能於完成期內支付購買價餘款，賣方須給予買方自完成期屆滿日起計一(1)個月之延展期以支付購買價餘款(下稱「**延展完成期**」)；**惟前提**是買方須就購買價餘款或其任何未付餘額向賣方支付利息，按年利率八厘(8%)逐日計算(下稱「**逾期利息**」)，計息期自延展完成期之首日起，直至律師收到全數付款之日止。

購買代價基準

購買代價乃經賣方與買方按一般商業條款並經公平磋商後釐定，參考因素包括：(i)地產代理公佈之該物業附近類似物業現行市場價值；及(ii)馬來西亞現行物業市況。

董事認為，購買代價屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

購買代價將以銀行借款及本集團內部資源撥付。

先決條件：

- i. 買方須自行承擔費用，於自協議日期起六(6)個月內或雙方書面協定之任何進一步延展期(「**條件期**」)內，根據國家土地法(二零二零年修訂版)(「**國家土地法**」)第433B條取得雪蘭莪州當局書面批准，以向賣方收購該物業，此乃由於買方根據國家土地法第433A條之定義屬外資公司(「**外資批准**」)。

- ii. 協議將於律師收到外資批准(其內容所有陳述均須準確無誤)之日(「無條件日期」)起成為無條件，而完成期(定義見下文)將自無條件日期起計算。
- iii. 倘於條件期屆滿時未能取得任何一項外資批准，且雙方未共同書面協定進一步延展期，則任何一方均有權透過向另一方發出書面通知終止協議，屆時應按以下方式處理：
 - (a) 賣方須於發出或收到終止協議通知之日起十四(14)日內，無息退還買方根據協議條文已支付予賣方之所有款項，以換取歸還已交付予買方之所有文件，且賣方作為該物業之登記及實益擁有人之權益須保持完整、不受買方產權負擔影響；此後，協議應被視為終止，雙方就協議之義務應告解除，任何一方均不得向另一方提出任何索償(先前違約除外)；及
 - (b) 律師應獲授權將RPGT保留款退還予買方。

合法管有權之交付

該物業之合法管有權應被視為由賣方於完成日期交付予買方，以換取買方應承擔之支出份額，並以賣方於完成日期起五(5)個工作日內完成以下事項為條件：

- (a) 賣方須於完成日期就完成日期所在月份已支付之租金(如有)進行分攤，並將該月份未使用租期之分攤租金退還予買方；及
- (b) 賣方須無息退還買方已支付之所有租金按金。

本集團資料

本集團主要從事製造及銷售彈性紡織品、織帶及膠帶有關產品業務，以及能源效益業務。

買方資料

買方為一間根據一九六五年公司法於馬來西亞註冊成立的私人有限公司，有已發行股本2,700,000.00令吉(相當於約5,130,000.00港元)，其註冊地址為Lot 5, Level 10, Menara Great Eastern 2, No. 50, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur，且其營業地址為Lot 1908, Batu 7, Jalan Bukit Kemuning, Seksyen 34, 40470 Shah Alam, Selangor。買方主要從事橡膠條及方切橡膠線之製造及銷售。

買方為本公司之間接全資附屬公司。買方之直接控股公司為FIPB International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

賣方資料

Time IT IN E (Pantai Timur) Sdn. Bhd.為一間根據一九六五年公司法於馬來西亞註冊成立的私人有限公司，其註冊地址為No. 9A (First Floor), Jalan Gopeng, 41400 Klang, Selangor，且其營業地址為No. 1A, Lorong Setaka, Taman Palm Grove, 41200 Klang, Selangor。賣方為一間投資物業公司，已發行股本為100,000.00令吉(相當於約190,000.00港元)。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Hong Chee Leong 先生為賣方的董事及主要股東。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與其並無關連之第三方。

收購該物業的理由及裨益

董事相信，收購該物業將帶來顯著的戰略、營運及財務優勢。買方過去15年一直租用該物業，並將其用作包裝區域，以支援其產品生產的工廠運作。該物業位於買方現有工廠旁邊，使得此次收購具有高度協同效應及營運效率。

擁有該物業能消除對業主的依賴，並避免租金上漲或租約不獲續簽之風險，從而提供長期穩定性。此舉亦能避免因遷往新址而產生之重大成本及營運中斷。由於該地點已證實適合買方之業務運營，購入該物業可確保員工、供應商及物流安排之連續性與便利。

財務方面，擁有該廠房可將經常性租金支出轉化為有價資產並強化買方之資產負債表。買方亦能全面掌控翻新、升級及未來擴展計劃。此外，工業物業通常具有增值潛力，長期而言可帶來潛在資本收益。總體而言，該收購為一項戰略投資，有助維持營運連續性並帶來長期財務效益。

經考慮上述因素後，董事認為收購事項之條款及其項下擬進行交易屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

第19章

由於收購事項的一項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方從賣方收購該物業
「協議」	指	賣方與買方之間訂立的日期為二零二五年十二月十五日的買賣協議，內容有關該物業的買賣
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	飛霓控股有限公司(股份代號：8480)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其發行股份於聯交所GEM上市
「完成日期」	指	律師收到購買價餘款及逾期利息(如有)的日期
「完成期」	指	無條件日期起三(3)個月期間
「條件期」	指	協議日期起六(6)個月期間或訂約方共同書面協定的進一步延展期
「董事」	指	本公司董事
「延展完成期」	指	完成期屆滿起一(1)個月的延展期
「融資人」	指	買方獲得其貸款的持牌銀行或其他金融機構，以為購買該物業提供資金

「外資批准」	指	雪蘭莪州當局的書面批准，以根據國家土地法第433B條(二零二零年修訂版，以及該法的任何後續修訂)從賣方收購該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	買方從一間持牌銀行或其他金融機構取得的貸款以幫助購買該物業
「支出」	指	所有地稅、攤派及／或任何其他支出
「該物業」	指	根據GM 8266, Lot 87592, Mukim Klang, Daerah Klang, Negeri Selangor持有的一幅面積約為2,060平方米的永久業權地塊(「該土地」)連同建於其上的單層半獨立式廠房及一幢雙層辦公樓(總建築面積14,181平方呎)(「該樓宇」)，其估稅地址為：No. 8 (PT 87592), Jalan Spring 34/23, Seksyen 34, 40470 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan
「購買代價」	指	收購事項的購買代價為6,100,000.00令吉(相當於約11,590,000.00港元)
「買方」	指	Texstrip Manufacturing Sdn. Bhd.，一間根據一九六五年公司法於馬來西亞註冊成立的私人有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣
「RPGT」	指	不動產利得稅
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「無條件日期」	指	律師收到外資批准的日期
「賣方」	指	Time IT IN E (Pantai Timur) Sdn. Bhd.，一間根據一九六五年公司法於馬來西亞註冊成立的私人有限公司

「%」

指 百分比

附註： 本公告所述每筆令吉金額於換算時均按1令吉兌1.90港元之匯率換算。

承董事會命
飛霓控股有限公司
主席
拿督Lim Heen Peok

香港，二零二五年十二月十五日

於本公告日期，非執行董事為拿督Lim Heen Peok(主席)及Ng Tzee Penn先生、執行董事為Kang Boon Lian先生、Andrew Chan Lim-Fai先生及Tan Chuan Dyi先生，以及獨立非執行董事為Ho Ming Hon先生、拿督斯里Hou Kok Chung博士、拿督Lee Chee Leong及Tai Lung Hsing女士。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告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，確認就其所知及所信，本公告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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告由發表日期起可於GEM之網站www.hkgem.com「最新公司公告」一頁(最少保存七日)及本公司之網站www.furniweb.com.my內查閱。