

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

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：
購買該等物業
(涉及根據特別授權發行代價股份)
- (2) 關連交易：
不競爭承諾修訂
- (3) 建議法定股本增加

本公司的財務顧問



緒言

於二零二三年四月二十七日，買方透過與PRGH訂立總協議有條件同意向PRGH購買該等物業，其主要條款及條件載於本公告。

不競爭承諾修訂

於二零二三年四月二十七日，PRGH與本公司訂立有條件不競爭承諾補充契據，該契據不包括來自受限制業務的物業投資業務。

不競爭承諾補充契據須待(a)獨立股東於股東特別大會上批准不競爭承諾補充契據項下擬進行的不競爭承諾修訂；及(b)完成後，方可作實。

建議法定股本增加

為應對本集團未來擴充及增長，並為本公司未來擴充其股本提供更大的靈活性，本公司建議法定股本增加。

董事會認為，法定股本增加將為本公司在必要時進行未來集資及擴充提供靈活性，並符合本公司及股東的整體利益。

建議法定股本增加須經股東於股東特別大會上通過普通決議案批准後，方可作實。

GEM上市規則的涵義

涉及代價股份發行的購買事項

第19章

由於有關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)超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，涉及代價股份發行的購買事項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。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)超過25%，故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。

不競爭承諾修訂

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。不競爭承諾修訂構成本公司的關連交易，並須遵守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7.59%權益)已於董事會會議上就批准股東特別大會事項(法定股本增加除外)的決議案放棄投票。

緒言

於二零二三年四月二十七日，買方透過與PRGH訂立總協議有條件同意向PRGH購買該等物業，其主要條款及條件載於本公告。

總協議

日期：二零二三年四月二十七日

訂約方：

- (1) PRGH(作為賣方)；
- (2) 買方(作為買方)，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公告「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公告「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條就主要出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；
 - (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) 於股東特別大會上就不競爭承諾修訂取得獨立股東批准；
- (h) 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

- (i) 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；
- (j) 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
- (k) (如需要)買方收到S433B外國人同意書。

除上文第(j)段所載的先決條件僅可由買方於最後截止日期前以書面形式向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。

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) 現金代價須於總協議日期起計 14 日內以現金支付，並於無條件日期構成代價的一部分；及
- (2) 代價餘額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 10% 作為協定的違約賠償金。

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該等物業的市值70,355,000令吉後公平磋商釐定。代價較該等物業的市值折讓約11.90%。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。

現金代價將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，請參閱本公告下文「特別授權及代價股份」一段。

PRGH收購該等物業的原有成本為61,982,000令吉。

特別授權及代價股份

特別授權及申請代價股份上市

代價股份(即329,068,636股新股份)將根據於股東特別大會上自獨立股東取得的特別授權發行。

本公司將向GEM上市委員會申請批准根據特別授權將予發行的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32,906,863.60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（即總協議日期）在聯交所所報收市價每股0.32港元折讓約6.25%；
- (ii) 相當於股份於緊接總協議日期前五(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；及
- (iii) 較股份於緊接總協議日期前十(10)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.2945港元溢價約1.87%。

代價股份發行價乃由買方與PRGH參考股份的近期成交價經公平磋商後釐定。董事認為，代價股份發行價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價股份佔於本公告日期已發行股份及經代價股份擴大後的已發行股份及經發行代價股份及能源解決方案額外代價股份擴大後的已發行股份的百分比

代價股份佔(a)於本公告日期已發行股份(情況A)；(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本公告日期起並無任何變動)(情況B)；及(c)經配發及發行代價股份及能源解決方案額外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及能源解決方案額外代價股份外，本公司已發行股本自本公告日期起並無任何變動)(情況C)的概約百分比如下：

	情況A	情況B	情況C
代價股份 (即329,068,636股新股份)	<u>54.70%</u> ^(附註1)	<u>35.36%</u> ^(附註2)	<u>34.14%</u> ^(附註3)

附註：

1. 按於本公告日期601,565,600股已發行股份計算。
2. 按經發行代價股份擴大後的930,634,236股已發行股份計算。
3. 按經發行代價股份及能源解決方案額外代價股份擴大後的963,886,716股已發行股份計算。

對本公司股權架構二點影響

以下載列本公司(i)於本公告日期(情況A)；(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本公告日期起並無任何變動)(情況B)；及(iii)緊隨發行及配發代價股份及能源解決方案額外代價股份後(假設除配發及發行代價股份及能源解決方案額外代價股份外，本公司已發行股本自本公告日期起並無任何變動)(情況C)的股權架構：

股東	情況A		情況B		情況C	
	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)	所持股份 數目	股權概約 百分比 (附註3)
PRGH	303,468,000	50.45%	632,536,636	67.97%	632,536,636	65.62%
拿督Lua Choon Hann (附註4)	260,000	0.04%	260,000	0.03%	260,000	0.03%
拿督Ng Yan Cheng (附註5)	66,977,600	11.13%	66,977,600	7.20%	100,230,080	10.40%
詹嘉雯(附註6)	58,764,000	9.77%	58,764,000	6.31%	58,764,000	6.10%
其他公眾股東	<u>172,096,000</u>	<u>28.61%</u>	<u>172,096,000</u>	<u>18.49%</u>	<u>172,096,000</u>	<u>17.85%</u>
	<u>601,565,600</u>	<u>100.00%</u>	<u>930,634,236</u>	<u>100.00%</u>	<u>963,886,716</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 按於本公告日期601,565,600股已發行股份計算。
- 按經發行代價股份擴大後的930,634,236股已發行股份計算。
- 按經發行代價股份及能源解決方案額外代價股份擴大後的963,886,716股已發行股份計算。
- 拿督Lua Choon Hann為執行董事。
- 拿督Ng Yan Cheng為非執行董事Ng Tzee Penn先生的父親，因此為本公司的關連人士。拿督Ng Yan Cheng並非GEM上市規則所界定的核心關連人士。
- 根據詹嘉雯提交的權益披露表格，詹嘉雯被視為於58,764,000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5,192,000股股份中擁有權益。

於本公告日期，(a)本公司的法定股本為100,000,000港元，分為1,000,000,000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，於二零零八年二月十七日到期。

於本公告日期，Picasso Residence第一期仍在建設中，約60%已竣工，並預期將於二零二三年底前竣工。

經獨立估值師評估，該等物業的市值為70,355,000令吉。

不競爭承諾修訂

於二零二三年四月二十七日，PRGH與本公司訂立有條件不競爭承諾補充契據，該契據不包括來自受限制業務的物業投資業務。

不競爭承諾補充契據須待(a)獨立股東於股東特別大會上批准不競爭承諾補充契據項下擬進行的不競爭承諾修訂；及(b)完成後，方可作實。

建議法定股本增加

為應對本集團未來擴充及增長，並為本公司未來擴充其股本提供更大的靈活性，本公司建議法定股本增加。

董事會認為，法定股本增加將為本公司在必要時進行未來集資及擴充提供靈活性，並符合本公司及股東的整體利益。

建議法定股本增加須經股東於股東特別大會上通過普通決議案批准後，方可作實。

過去十二個月的集資活動

本公司於緊接本公告日期前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、橡膠帶及聚氯乙烯相關產品，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，以及種植、採伐及買賣木材。

進行購買事項及不競爭承諾修訂的理由及裨益

購買事項

在充滿挑戰的全球營商環境及COVID-19疫情反覆的情況下，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。

下文載列購買事項的主要裨益：

穩定收入來源

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節能解決方案業務的收入來源的穩定性。由於現金代價僅為6,198,200.0令吉(按協定匯率計算相當於10,968,954.54港元)，僅佔本集團於二零二三年三月三十一日的現金及銀行結餘(48.5百萬令吉)的12.8%，支付現金代價將不會對本集團的流動資金造成重大影響。儘管COVID-19自二零二三年起逐漸消退，但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節能業務，其客戶主要位於亞太及北美地

區。誠如二零二二年報所披露，製造彈性紡織品於二零二三年錄得收益增長，而製造織帶及聚氯乙烯產品均錄得收益下跌。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

根據獨立估值師，馬來西亞住宅物業市場於二零二二年錄得銷售單位及銷售價值增長。於二零二二年，與該等物業可資比較的物業的平均租金收益率介乎1.2%至9.5%，而同年的平均銀行存款利率為1.95%。獨立估值師亦認為，馬來西亞住宅物業市場於二零一八年已出現最壞情況。董事與獨立估值師一致認為，馬來西亞住宅物業市場於可見未來至少將保持穩定。

貶值風險

許多企業因COVID-19而無法生存，其業務已大幅縮減或關閉，導致其財務報表出現重大減值虧損。就此而言，物業投資過往已被證明為可迅速復原的資產類別，其可能在經濟下滑時提供若干保障，並可能是多元化投資組合的寶貴組成部分，從而降低其整體風險。於大部分時間，物業傾向長期保值，且與其他資產類別（如股票及債券）的相關性一般較低。

潛在資本收益

誠如上文所述，獨立估值師認為馬來西亞住宅物業於二零一八年處於低谷。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。然而，於本公告日期，本公司計劃持有該等物業作為投資物業，且並無計劃出售該等物業。

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長遠為本集團建立一個前景廣闊的新業務分部。

不競爭承諾修訂

於完成後，本集團將多元化融入的新物業投資業務將構成受限制業務。然而，物業投資業務已由PRGH經營數十年，倘並非為供本集團於完成後參與，則甚至不構成受限制業務。換言之，本集團其後於完成後將其業務多元化發展至新物業投資業務，將使PRGH從事的物業投資業務成為受限制業務。將物業投資業務排除在受限制業務之外屬公平合理。

董事意見

經考慮上述裨益，董事（不包括Ng Tzee Penn先生及拿督Lua Choon Hann（彼等已於董事會會議上就批准總協議及其項下擬進行的交易以及下文「GEM上市規則的涵義—董事會批准」一段所述的不競爭承諾修訂放棄投票）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以及不競爭承諾修訂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

第19章

由於有關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）超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，涉及代價股份發行的購買事項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。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）超過25%，故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。

不競爭承諾修訂

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。不競爭承諾修訂構成本公司的關連交易，並須遵守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7.59%權益)已於董事會會議上就批准股東特別大會事項(法定股本增加除外)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(法定股本增加除外)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本公司獨立財務顧問，以就(其中包括)股東特別大會事項(法定股本增加除外)是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會及表決

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股東特別大會事項。股東特別大會將以投票方式進行表決。

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(法定股本增加除外)的普通決議案放棄投票。由於股東及彼等各自的聯繫人概無於建議法定股本增加中擁有任何權益，故概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准及授權建議法定股本增加的決議案放棄投票。

由於需要時間編製資料以供載入通函，一份載有(其中包括)(i)總協議及其項下擬進行交易、不競爭承諾修訂及建議法定股本增加以及建議法定股本增加的詳情；(ii)該等物業的估值報告；(iii)獨立財務顧問就股東特別大會事項(法定股本增加除外)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)獨立董事委員會就股東特別大會事項(法定股本增加除外)提供的推薦建議；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將根據GEM上市規則於二零二三年六月六日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，(a)涉及代價股份發行的購買事項須待總協議項下的先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，方告完成，且完成不一定會進行；及(b)不競爭承諾修訂須待獨立股東批准後，方可作實。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「協定匯率」	指	1.0令吉兌1.7697港元，即PRGH與買方根據總協議協定的令吉兌港元匯率
「二零二二年報」	指	本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報
「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	6,198,200.00令吉(按協定匯率計算相當於10,968,954.54港元)，相當於代價的10%，須由本公司以現金支付
「本公司」	指	飛霓控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，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	完成發生的日期
「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

「代價餘額」	指	55,783,800.00令吉(按協定匯率計算相當於98,720,590.86港元), 相當於代價的90%, 須由本公司透過代價股份發行支付
「先決條件」	指	本公告「總協議 — 先決條件」所載完成總協議的先決條件
「代價股份」	指	本公司按代價股份發行價向PRGH配發及發行329,068,636股新股份, 以支付代價餘額
「代價股份發行」	指	根據總協議按代價股份發行價向PRGH配發及發行每股代價股份
「代價股份發行價」	指	0.30港元, 即每股代價股份的發行價
「代價股份償付期」	指	無條件日期起計30日內
「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, 一間於馬來西亞註冊成立的公司, 該等物業所在名為Picasso Residence的發展項目的發展商
「董事」	指	本公司董事及各為一名「董事」
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會, 以供考慮及酌情批准(其中包括)(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購股份發行; (ii)授出特別授權; (iii)不競爭承諾修訂; 及(iv)建議法定股本增加
「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; (ii)授出特別授權; (iii)不競爭承諾修訂; 及(iv)建議法定股本增加

「能源解決方案額外代價股份」	指	誠如本公司日期為二零二二年六月八日及二零二二年六月十三日的公告及本公司日期為二零二二年六月三十日的通函所公佈並經獨立股東於二零二二年八月八日批准本公司可能向拿督Ng Yan Cheng(本公司向拿督Ng Yan Cheng收購於Energy Solution Global Limited的6,275股普通股的賣方)配發及發行最多33,252,480股新股份
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「GEM上市委員會」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「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
「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(法定股本增加除外)向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	於股東特別大會事項(法定股本增加除外)中並無重大權益的股東(PRGH及其聯繫人除外)
「獨立估值師」	指	LOO BOON WEI，本公司就評估該等物業的市值委任的獨立估值師
「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)及向買方交付空置管有權除外)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)及向買方交付空置管有權期間遵守馬來西亞相關法律、規則及法規
「最後截止日期」	指	二零二四年六月三十日，即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	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
「不競爭承諾」	指	PRG以本公司為受益人所簽立日期為二零一七年九月二十八日的不競爭承諾契據
「不競爭承諾修訂」	指	不競爭承諾補充契據項下擬進行的不競爭承諾建議修訂，更多詳情載於本公告「不競爭承諾修訂」
「不競爭承諾補充契據」	指	PRGH與本公司所簽立日期為二零二三年四月二十七日的有條件不競爭承諾補充契據(不包括來自受限制業務的物業投資業務)
「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)受規管活動的法團，經本公司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(法定股本增加除外)是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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
「PRGH」	指	PRG Holdings Berhad，一間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交所主板上市，本公司的控股股東
「項目土地」	指	具有本公告「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，進一步詳情載於本公告「有關該等物業的資料」

「物業投資業務」	指	(不論透過持有、發展、重建或其他方式)能以租金收入、出售收益或其他出售、股息或任何其他形式賺取投資回報的物業投資業務
「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
「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，一間本公司於馬來西亞註冊成立的全資附屬公司，總協議項下該等物業的買方
「受限制業務」	指	PRGH已向本公司承諾不會並促使其緊密聯繫人及受其控制的公司不會於根據不競爭承諾直接或間接擁有權益或涉及或從事的業務
「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣
「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
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股

「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求有關代價股份發行的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「向買方交付空置管有權」	指	具有本公告「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，先決條件之一
「%」	指	百分比

除本公告另有說明外，本公告所述的各令吉金額均按協定匯率換算。

承董事會命
飛霓控股有限公司
 主席
拿督Lim Heen Peok

香港，二零二三年四月二十七日

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Cheah Eng Chuan先生(行政總裁)、拿督Lua Choon Hann及Cheah Hannon先生，以及獨立非執行董事為Ho Ming Hon先生、拿督斯里Hou Kok Chung博士及拿督Lee Chee Leong。

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；本公司的董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各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，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告由發表日期起可於GEM網站<http://www.hkgem.com>「最新上市公司公告」一頁(最少保存七日)內查閱。本公告亦將刊發於本公司網站<http://www.furniweb.com.my>。