

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函之任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有彭順國際有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，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。

---

**Gemilang International Limited**  
**彭順國際有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：6163)

- (1) 主要交易  
有關出售一項位於馬來西亞之物業；  
(2) 根據購股權計劃授出購股權；  
及  
(3) 股東特別大會通告

---

除另有指明者外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。本公司謹訂於二零二三年十月十三日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀漆咸道南61-65號香港百樂酒店4樓貴賓廳I及II舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請細閱通告並按隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並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，且須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時(即二零二三年十月十一日(星期三)上午十時正)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，並於會上投票。

二零二三年九月二十七日

---

## 目 錄

---

|                     | 頁次    |
|---------------------|-------|
| 釋義 .....            | 1     |
| 董事會函件 .....         | 4     |
| 附錄一 – 本集團財務資料 ..... | I-1   |
| 附錄二 – 物業估值報告 .....  | II-1  |
| 附錄三 – 一般資料 .....    | III-1 |
| 股東特別大會通告 .....      | EGM-1 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，本通函中使用之詞彙具有以下涵義：

|          |   |                                                                                                          |
|----------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「購買價餘款」  | 指 | 具有本通函「董事會函件－買賣協議－購買價」一節中所賦予之涵義                                                                           |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                                                                                      |
| 「本公司」    | 指 | 彭順國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：6163)                                                      |
| 「完成」     | 指 | 出售事項完成                                                                                                   |
| 「完成期」    | 指 | 具有本通函「董事會函件－買賣協議－完成」一節中所賦予之涵義                                                                            |
| 「有條件授予」  | 指 | 建議向彭中庸先生授出2,500,000份購股權，其賦予彼認購2,500,000股新股份之權利，並須待獨立股東於股東特別大會上批准(並以此為條件)，方可作實                            |
| 「按金」     | 指 | 具有本通函「董事會函件－買賣協議－購買價」一節中所賦予之涵義                                                                           |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事                                                                                                    |
| 「出售事項」   | 指 | 賣方根據買賣協議之條款及條件向買方建議出售該物業                                                                                 |
| 「出售事項公告」 | 指 | 本公司日期為二零二三年八月十八日之公告，內容有關(其中包括)出售事項                                                                       |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司謹訂於二零二三年十月十三日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀漆咸道南61-65號香港百樂酒店4樓貴賓廳I及II召開及舉行之股東特別大會，以供考慮並酌情批准買賣協議、有條件授予及其各自項下擬進行之交易 |
| 「延展完成期」  | 指 | 具有本通函「董事會函件－買賣協議－完成」一節中所賦予之涵義                                                                            |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                                                |

---

## 釋 義

---

|            |   |                                                                                                          |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「香港」       | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區                                                                                           |
| 「獨立股東」     | 指 | 除以下人士以外之股東：(i)彭中庸先生及其聯繫人(如有)；(ii)本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)；及(iii)於有條件授予中擁有重大利益或根據上市規則須就批准有條件授予之決議案放棄投票之任何其他人士 |
| 「獨立第三方」    | 指 | 就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士以及是按照上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何個人或公司及彼等各自之最終實益擁有人                            |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二三年九月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期                                                                  |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                                |
| 「彭中庸先生」    | 指 | 彭中庸先生，彼為董事會主席、執行董事、行政總裁兼本公司主要股東                                                                          |
| 「該物業」      | 指 | 位於馬來西亞柔佛州古來縣士乃區GM 79地段250號之永久業權空置土地，面積約為3.3437公頃(相當於約359,912平方呎)                                         |
| 「購買價」      | 指 | 總額為20,688,000令吉(相當於約4,456,000美元)之款項，即出售該物業之代價                                                            |
| 「買方」       | 指 | Super Choice Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司                                                                  |
| 「薪酬委員會」    | 指 | 本公司薪酬委員會                                                                                                 |
| 「買賣協議」     | 指 | 賣方與買方所訂立日期為二零二三年八月十八日有關出售事項之有條件買賣協議                                                                      |
| 「股份」       | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股                                                                                     |
| 「股東」       | 指 | 已發行股份不時之持有人                                                                                              |

---

## 釋 義

---

|         |   |                                                                 |
|---------|---|-----------------------------------------------------------------|
| 「購股權」   | 指 | 根據購股權計劃已授出或將授出、並按照當中之條款可認購新股份之購股權                               |
| 「購股權公告」 | 指 | 本公司日期為二零二三年八月十八日之公告，內容有關(其中包括)授出可賦予其持有人認購合共19,700,000股新股份權利之購股權 |
| 「購股權計劃」 | 指 | 本公司於二零一六年十月二十一日採納之購股權計劃                                         |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                     |
| 「無條件日期」 | 指 | 具有本通函「董事會函件－買賣協議－先決條件」一節中所賦予之涵義                                 |
| 「賣方」    | 指 | Gemilang Coachwork Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司     |
| 「令吉」    | 指 | 馬來西亞令吉，馬來西亞之法定貨幣                                                |
| 「美元」    | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣                                                  |
| 「%」     | 指 | 百分比                                                             |

就本通函而言，除非另有說明，令吉兌美元是按1.00令吉兌0.2154美元之概約匯率換算。此匯率僅供說明，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

**Gemilang International Limited**

**彭順國際有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6163)

執行董事：

彭中庸先生 (主席兼行政總裁)

彭俊杰\*先生

易暉珮\*先生

獨立非執行董事：

李潔英女士

Huan Yean San先生

林佑仲\*先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

馬來西亞總部及主要營業地點：

Ptd 42326 Jalan Seelong Mukim Senai

81400 Senai, Johor West Malaysia

香港主要營業地點：

香港

九龍荔枝角

長義街2號

新昌工業大廈

2樓206A室

敬啟者：

**(1) 主要交易**

有關出售一項位於馬來西亞之物業；

**(2) 根據購股權計劃授出購股權；**

及

**(3) 股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述(i)出售事項公告，其內容有關(其中包括)出售事項；及(ii)購股權公告，其內容有關(其中包括)購股權有條件授予彭中庸先生(即董事會主席、執行董事、行政總裁兼本公司主要股東)。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項之進一步資料；(ii)有條件授予購股權之進一步資料；(iii)物業之獨立物業估值報告；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)股東特別大會通告。

### 出售事項

於二零二三年八月十八日(聯交所交易時間後)，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，根據其中所載之條款及條件並在其規限下，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該物業，總代價為20,688,000令吉(相當於約4,456,000美元)。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二三年八月十八日

訂約方：(i) 賣方；及

(ii) 買方

買方為一間於馬來西亞註冊成立之有限公司。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 擬出售之資產

根據買賣協議之條款及條件並在其規限下，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該物業。

該物業是位於馬來西亞柔佛州古來縣士乃區GM 79地段250號之永久業權空置土地，面積約為3.3437公頃(相當於約359,912平方呎)。

## 購買價

該物業之應付購買價為20,688,000令吉（相當於約4,456,000美元），須由買方按以下列方式支付：

- (i) 為數2,068,800令吉（相當於約446,000美元）之款項（「按金」），即訂金206,880令吉（相當於約45,000美元）及按金結餘1,861,920令吉（相當於約401,000美元）須在簽立買賣協議時支付予作為保管人的賣方律師，其中為數620,640令吉（相當於約134,000美元）之保留款將支付予馬來西亞內陸稅收局總執行長作為不動產利得稅付款；及
- (ii) 為數18,619,200令吉（相當於約4,010,000美元）之餘款（「購買價餘款」）須於完成期或延展完成期（視情況而定）內由買方支付予賣方律師。

倘買方未能於完成期屆滿前支付購買價餘款或當中之任何部分，賣方同意自動（而毋須買方提出要求）准予買方延期，以將支付購買價餘款或當中之任何部分之期限延長至完成期屆滿起計一(1)個月之延展完成期，在此情況下，買方同意就購買價餘款或任何結欠賣方之未付款項（視情況而定）向賣方支付利息，有關利息由完成期最後一日起按日計算，以年利率8%計息，一直計至實際支付全數未付款項之日為止，並將連同購買價餘款或任何結欠未付款項於延展完成期屆滿時或之前一併交付。

## 購買價之基礎

購買價是買方與賣方按照正常商務條款及根據公平原則商定，其中已參考(i)根據獨立物業估值師採用直接比較法編製之估值報告，該物業於二零二三年八月七日之市值約為20,000,000令吉（相當於約4,308,000美元）；(ii)該物業之原購買價為16,915,864令吉（相當於約3,644,000美元）；(iii)當前市況、該物業之位置以及與該物業之面積、類別及位置相若之可比較物業之市場價格；及(iv)本通函「出售事項之原因及得益」一節中載列之其他原因。

## 先決條件

該物業之買賣須待於買賣協議日期起計兩(2)個月內或賣方與買方相互協定之有關其他延展期內（「條件期」）取得以下各項後，方可作實：

- (a) 買方就向賣方購買該物業而取得其董事會及股東之批准；及
- (b) 賣方及本公司就出售該物業予買方而取得董事會、股東及任何監管機構所需之一切批准。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

買賣協議將於上述最後一項條件正式達成之日（「無條件日期」）成為無條件，而賣方律師或買方律師（視情況而定）須向對方律師確認及通知該等條件已獲達成。有關律師就條件已獲達成而作出通知之日將詮釋為無條件日期。上述任何條件均不得豁免。

倘買賣協議項下任何先決條件因任何原因未能於條件期屆滿前達成，訂約各方須延長條件期至訂約各方相互協定的進一步延展期，以履行相關先決條件，否則買方有權向另一方發送書面通知以終止買賣協議，屆時賣方將於收到此書面通知之日起十四(14)日內免息退還或安排退還按金予買方，而買方將(i)自費撤回針對該物業提出之任何私人知會備忘或其他產權負擔；(ii)交付或安排交付轉讓備忘錄予賣方；及(iii)在不影響賣方權益之情況下交還或安排交還賣方就該物業向買方提供之所有其他相關文件予賣方。

其後，買賣協議即告終止且不再具有任何效力，而買賣協議之任何一方均不得就與買賣協議有關或因買賣協議而引起之任何事宜向另一方提出任何進一步申索，惟任何先前已違反而須承擔之責任除外，而賣方將可隨意將該物業出售予任何第三方而無須提及買方。

### 完成

出售事項須自無條件日期起計三(3)個月內（「完成期」）或完成期屆滿起計一(1)個月內（「延展完成期」）（視情況而定）完成。完成後，該物業將不再由賣方擁有，而本公司將不再擁有該物業之任何權益。

該物業之空置管有權必須在賣方律師收到購買價餘款後即時交付予買方。

### 買方違約

倘買方未能於完成期或延展完成期（視情況而定）屆滿時或之前支付購買價餘款，賣方將可隨意終止買賣協議，屆時買方在協議下之所有權益將告終止且協議下已付之按金將不可撤回地被賣方完全沒收，而買賣協議將被視為無效及再無效力，任何一方均不得向另一方作出任何申索。

## 賣方違約

倘賣方未能或因疏忽而並無於買方交付購買價餘款時將該物業轉讓予買方，賣方須立即退還買方已付之所有款項另加一筆相當於購買價10%之款項作為經議定之算定損害賠償，屆時買賣協議將被視為無效且不再具有效力，而任何一方均不得向另一方作出任何申索。另外，買方可行使其權利以強制執行買賣協議連同隨後由此產生之所有權利及權益之具體履約。

## 有關買方之資料

買方為一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，其為一間投資控股公司，並從事本地進出口貿易業務。買方由Lock Siew Chin女士擁有約42.76%、Cai Songhan先生擁有約12.25%、Chua Wan Zuo先生擁有約12.25%、Chua Song Ru先生擁有約12.25%及Chua Bin Leong (Cai Bingliang)先生擁有約12.25%，以上各方均為商人。買方餘下股權由另外兩名個別人士持有，彼等各自持有買方已發行股份不多於5%。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人於最後實際可行日期均為獨立第三方。

## 出售事項之財務影響及所得款項用途

該物業一直由本公司間接持有。根據本集團賬目，該物業之賬面值約為17,977,000令吉（相當於約3,872,000美元），而出售事項所帶來之預期賬面收益經扣除相關開支後約為1,765,000令吉（相當於約380,000美元）。

完成後，本公司將不再擁有該物業之任何權益。待本公司核數師進行進一步審核程序後，本集團預計將錄得(i)出售事項收益約1,765,000令吉（相當於約380,000美元），此為出售事項之購買價20,688,000令吉（相當於約4,456,000美元）扣除相關開支及稅項後所得之收益，以及該物業在本集團賬目中之賬面值；(ii)非流動資產減少約17,977,000令吉（相當於約3,872,000美元），此為該物業在本集團賬目中之賬面值；(iii)流動負債減少約12,512,000令吉（相當於約2,695,000美元），當中計及下文披露之銀行借款償還；及(iv)流動資產淨值增加約7,230,000令吉（相當於約1,557,000美元），此為出售事項之估計所得款項淨額與完成後將予償還之銀行借款金額之間的差額。出售事項所帶來之財務影響可能於實際完成時有所改變並有待本公司核數師審閱及最終審核。

---

## 董事會函件

---

出售事項之所得款項淨額(扣除與之直接相關之開支後)將約為19,742,000令吉(相當於約4,252,000美元)。本公司擬按以下方式使用出售事項所得款項淨額：

- (i) 約12,512,000令吉(相當於約2,695,000美元)，相當於出售事項所得款項淨額約63%，將用作償還賣方為購買該物業而募集之銀行借款之未償還本金額12,150,000令吉(相當於約2,617,000美元)，該銀行借款按年利率12.4%計息，期限自二零二二年八月二十六日開始為期120個月，到期日將為二零三二年八月二十六日；及
- (ii) 約7,230,000令吉(相當於約1,557,000美元)，相當於出售事項所得款項淨額約37%，將用於本集團之一般營運資金。

### 出售事項之原因及得益

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事設計及製造車身及裝配巴士。賣方為一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事巴士車身之製造以及巴士車身套件及零部件之買賣。

誠如本公司日期為二零二一年七月二十八日內容有關(其中包括)收購該物業之公告所披露，該物業乃購入作自用，其擬用作巴士之停車場及／或儲存巴士車身及相關備件供本集團業務使用。

鑑於該物業周邊生產活動之快速發展及擴張，該物業所在地區之土地需求不斷上升，導致包括該物業在內之相關物業市值飆升。考慮到(i)自收購該物業以來，本集團並未對其作出重大投資；及(ii)有其他與本集團馬來西亞總部之面積、成本及距離相若之土地可被視為該物業之替代物並可作類似用途，董事會認為，出售事項實屬寶貴機會，可藉此變現該物業之升值價值，同時不會阻礙本集團業務之營運及未來擴張。

此外，考慮到(i)購買價高於獨立物業估值師所估值之該物業市值約20,000,000令吉(相當於約4,308,000美元)；(ii)本集團於二零二一年七月訂立購買該物業之買賣協議時，該物業之原購買價為16,915,864令吉(相當於約3,644,000美元)；及(iii)當前市況、該物業之位置以及同一地區可比較物業之市場價格；及(iv)出售事項之預期收益，出售事項乃提供了以有利價格變現該物業之價值以及更好地分配集團資源以發展本集團現有業務之良機。經考慮上述各項，董事相信，出售事項之條款(包括購買價)乃按正常商務條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。



---

## 董事會函件

---

財務資助 : 本集團不會為促成根據購股權計劃進行之股份購買而向彭中庸先生提供財務資助。

表現目標 : 購股權並無附帶任何表現目標。

購股權計劃之宗旨乃使本公司能夠根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻之激勵或獎勵。

考慮到(i)將予授出之購股權將增加彭中庸先生於本公司之個人權益，進一步使彼之利益與本集團長遠利益掛鉤，有助鼓勵彼持續為本集團作出貢獻；(ii)所授出之購股權數目乃根據(其中包括)彭中庸先生為本集團作出之努力及過往貢獻，以及彼之領導才能、職務及職責而釐定；及(iii)購股權之價值取決於股份市價，而股份市價則取決於本集團之業務表現(與彭中庸先生之貢獻將有直接關聯)，且彭中庸先生從購股權中獲得之利益將會較多(倘股份市價上升)，因此，薪酬委員會(不包括彭中庸先生)認為，即使不設表現目標，授出購股權仍符合購股權計劃之宗旨。

退扣機制 : 授予彭中庸先生之購股權不受任何讓本公司收回購股權之退扣機制所約束，但將於彭中庸先生不再為董事之日自動失效(以尚未行使者為限)。

董事會(包括獨立非執行董事，惟不包括彭中庸先生)及薪酬委員會(不包括彭中庸先生)認為，考慮到購股權於終止董事職務時失效將鼓勵彭中庸先生提高其表現及效率，而此符合購股權計劃之宗旨，並將使本公司利益獲得充分保障，故並無必要設立特定之退扣機制。

於2,500,000份購股權獲行使時將予配發及發行予彭中庸先生之股份將於所有方面與已發行之繳足股款股份享有同等權益，並因此將賦予彭中庸先生相同權利（按照本公司組織章程細則為與已發行股份享有相同權利），如投票、派息、轉讓等。在購股權計劃之規限下，購股權獲行使並於發行相關股份前，其本身不附帶任何投票、派息、轉讓等任何權利。

概無董事為購股權計劃之受託人，或直接或間接擁有購股權計劃受託人之任何權益。

### 有條件授予之原因及得益

彭中庸先生為本集團共同創辦人、董事會主席、執行董事、行政總裁及本公司主要股東。彭中庸先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼主要負責制定本集團之整體企業策略及政策、一般管理、及本集團之日常運作。

有條件授予旨在提供獎勵及回報，以(i)表揚彭中庸先生之領導才能、專心致志及對本集團營運及發展之重大貢獻；(ii)挽留彭中庸先生繼續為本集團營運及發展作出貢獻；及(iii)進一步使彭中庸先生之利益與本集團長遠利益掛鉤，從而實現本集團之業務目標及長遠增長，並為股東帶來更大回報。

自本公司於二零一六年上市以來，彭中庸先生對本集團之營運及發展發揮了舉足輕重之作用。特別有賴彼之努力及業務聯繫，本集團成功打入東南亞以外之巴士車身製造市場，包括但不限於美國、烏茲別克斯坦及澳大利亞。此外，鑑於市場正從傳統柴油動力汽車過渡至電動車，本集團亦順應商業趨勢，在彭中庸先生之領導下開拓電動車市場。憑藉彭先生之持續貢獻及真知灼見，本集團得以保持競爭優勢，並鞏固在巴士車身製造業之領導地位。

考慮到(i)彭中庸先生於本集團之領導角色及職責、傑出領導才能及對本集團已作出及將作出之重大貢獻，包括但不限於對企業策略規劃及本集團業務發展之貢獻；(ii)關鍵要員之穩定性對本集團長遠發展至關重要；(iii)與其他形成之激勵（例如現金花紅）相比，以授出購股權作為激勵，將有助本集團保留其現金資源，並進一步使彭中庸先生之利益與本集團及股東之長遠利益掛鉤；(iv)有條件授予之攤薄影響並不顯著；及(v)授出購股權作為獎勵符合挽留關鍵要員以實現本集團長遠發展之市場慣例，董事會（包括獨立非執行董事，惟不包括彭中庸先生）及薪酬委員會（不包括彭中庸先生）認為，有條件授予乃對彭中庸先生過去及未來貢獻之適當報酬及獎勵，其條款公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

## 上市規則之涵義

### (a) 出售事項

由於出售事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但所有百分比率均低於75%，根據上市規則，訂立買賣協議構成本公司方面之主要交易，並須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准規定。

概無董事於出售事項中擁有重大利益，因此，概無董事須就有關批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

### (b) 有條件授予

根據上市規則第17.04(1)條，向彭中庸先生授出購股權已獲獨立非執行董事批准，而彭中庸先生已就批准向彼授出購股權之決議案放棄投票。

根據上市規則第17.04(3)條，倘向本公司之獨立非執行董事或主要股東又或其任何聯繫人授予購股權，會令計至有關人士獲授購股權當日止之12個月期內所有已授予之購股權(不包括根據購股權計劃條款已失效之任何購股權)所發行及將發行之股份合計超過有關類別已發行股份之0.1%，則該授出購股權之建議須按上市規則第17.04(4)條所述方式經股東於股東大會上批准。

由於在計至有條件授予日期止之12個月期內向董事會主席、執行董事、行政總裁兼本公司主要股東彭中庸先生建議授出之購股權獲行使時所發行及將發行之股份總數超過已發行股份之0.1%，有條件授予將因此須於股東特別大會上獲獨立股東批准，會上彭中庸先生、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票贊成相關決議案。

## 一般事項

股東特別大會謹訂於二零二三年十月十三日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀漆咸道南61-65號香港百樂酒店4樓貴賓廳I及II召開及舉行，以供股東考慮並酌情批准(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)有條件授予。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等任何聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益，並須於股東特別大會上就批准相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除彭中庸先生、其聯繫人及本公司所有核心關連人士（彼等須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票贊成有關批准有條件授予之相關決議案）外，概無其他股東或其任何聯繫人於有條件授予中擁有任何重大利益，並須於股東特別大會上就批准相關決議案放棄投票。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並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，且無論如何須於股東特別大會或續會（視情況而定）指定舉行時間前不遲於48小時（即二零二三年十月十一日（星期三）上午十時正）交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人概無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解，亦無受上述各項約束；及(ii)於最後實際可行日期，其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人概無任何義務或權益，而據此其已經或可能已經將行使其股份投票權之控制權暫時或永久（不論是全面或按逐次基準）轉讓予第三方。

### 推薦意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，現建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

董事會（包括獨立非執行董事，惟不包括已就有關有條件授予之決議案放棄投票之彭中庸先生）認為，有條件授予之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，現建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案，以批准有條件授予。

---

## 董事會函件

---

### 額外資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。

出售事項須待買賣協議所載之先決條件達成後方告完成，因此出售事項可能會亦可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
彭順國際有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
彭中庸  
謹啟

二零二三年九月二十七日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二三年四月三十日止六個月之財務資料乃分別披露於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二三年四月三十日止六個月之中期報告，而本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十月三十一日止三個年度之綜合財務報表並無表達任何有保留審核意見。

上述本集團年報及中期報告乃刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gml.com.my](http://www.gml.com.my))：

- 本公司於二零二一年二月二十四日刊發之截至二零二零年十月三十一日止年度之年報(第76至162頁)(超連結：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0224/2021022400771\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0224/2021022400771_c.pdf))；
- 本公司於二零二二年二月二十五日刊發之截至二零二一年十月三十一日止年度之年報(第91至170頁)(超連結：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0225/2022022500572\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0225/2022022500572_c.pdf))；
- 本公司於二零二三年二月十六日刊發之截至二零二二年十月三十一日止年度之年報(第100至184頁)(超連結：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0216/2023021600385\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0216/2023021600385_c.pdf))；及
- 本公司於二零二三年七月二十一日刊發之截至二零二三年四月三十日止六個月之中期報告(第26至52頁)(超連結：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0721/2023072100298\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0721/2023072100298_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零二三年八月三十一日(即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務如下：

- (i) 計息、有擔保、有抵押銀行借款約4.81百萬美元；
- (ii) 計息、有擔保、有抵押銀行透支約2.73百萬美元；

- (iii) 有擔保、無抵押租賃負債0.11百萬美元；及
- (iv) 無擔保及無抵押可換股債券約3.28百萬美元。

### 或然負債

於二零二三年八月三十一日，本集團已發出0.62百萬美元之擔保函件。

除上述者或本通函另有披露者外，撇除集團內公司間負債，截至二零二三年八月三十一日（即釐定債務之最後實際可行日期），本集團並無任何未支付按揭、押記、債權證、債務證券或其他貸款資本或銀行透支或貸款或其他相似債務或融資租賃承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔或擔保或其他重大或然負債，亦無任何已授權或另行增設但尚未發行之債務證券。

### 3. 營運資金

經審慎周詳考慮並考慮到本集團可用財務資源（包括將予收取之出售事項所得款項淨額、銀行融資及其他內部資源），董事認為，本集團將有充足的營運資金供其自本通函刊發日期起計至少十二(12)個月之需要。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二二年十月三十一日（即本集團最近刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

### 5. 本集團之財務及經營前景

誠如本公司截至二零二二年十月三十一日止年度之年報所披露，馬來西亞解除對2019年新型冠狀病毒病（「**COVID-19**」）的邊境限制，而全球經濟亦開始步入後**COVID-19**大流行時代。董事會相信，在後大流行時代，由於更多業務活動可以復常，本集團的業務表現及發展可得到改善。

於截至二零二二年十月三十一日止年度內，除於二零二二年初爆發的COVID-19變種菌株Omicron大流行外，本集團亦面臨著汽車市場轉型的挑戰，見證在市場需求方面電動汽車（「**電動車**」）取代柴油動力汽車的主導地位。巴士製造市場方面，客戶與供應商均正研究如何從柴油動力汽車過渡至電動車，當中考慮因素包括政府政策、設計及技術等。

於此市場轉型時期，考慮到市場關注轉移至電動車的趨勢及電動車預期獲得的未來投資，本集團客戶在訂購柴油動力巴士上變得更加謹慎。為適應市場變化，本集團已積極與其主要客戶進行討論，並在銷售及製造電動車方面與潛在客戶接洽，並已於截至二零二二年十月三十一日止年度接獲若干採購電動車的訂單。然而，由於市場轉型需時，本集團於截至二零二二年十月三十一日止年度獲得的訂單總數較截至二零二一年十月三十一日止年度有所減少。

目前，本集團已經從不同國家和地區的客戶獲得採購訂單。該等採購訂單涉及約137台車身（包括校巴、單／雙層巴士、長途巴士、政府用車），其中約有113台車身屬電動車，該等車身將交付予不同地區（新加坡、澳大利亞、美利堅合眾國（「**美國**」）及香港等）的客戶。

展望未來，本集團強烈相信電動車是汽車市場的未來。除電動巴士外，本集團亦將探討製造更多電動商用及特殊用途車種的可能性，力求發揮我們為此類車輛製造車身的經驗。在全球市場方面，我們矢志擴大我們在美國、澳大利亞、新西蘭的版圖，以及加強在亞洲及中東地區其他國家的覆蓋，例如烏茲別克斯坦及阿拉伯聯合酋長國。

在國內，隨著馬來西亞於二零二二年的國家預算中宣佈為電動商用車（包括公共汽車）提供誘因，本集團深信憑藉自身的豐富行業經驗可吸納更多市場份額。

## 前景

以下為本集團的主要發展策略摘要：

### **本集團計劃抓緊亞太地區對電動巴士車身解決方案與日俱增的需求**

包括巴士在內的電動車之總體需求呈上升趨勢，本集團將繼續盡全力進一步開拓或爭取亞太地區的更多機會並以馬來西亞和新加坡為核心市場。大中華區的巴士市場和行業之規模仍然冠絕全球，本集團亦將更加專注於推廣電動巴士的輕質鋁製車身解決方案，並加強與區內的底盤主要營運商及夥伴的關係。

### 本集團計劃擴大製造能力並繼續投資產品開發

本集團會繼續升級及改進生產能力及效率。此可通過於最近收購的土地建造新設施及提升現有製造設施的自動化實現。本集團擴大生產能力及效率對滿足對電動商用車(包括但不限於巴士和長途巴士)車身解決方案不斷增長的需求至關重要。本集團亦將不斷努力研發，進一步完善輕量化車身解決方案及產品的整體環保性。

### 本集團將進一步提升與底盤主要營運商的策略夥伴關係

本集團一直與底盤主要營運商保持緊密合作。此長期關係是業務取得佳績的關鍵因素。

本集團會繼續與底盤主要營運商聯合設計及共同競標項目。為進一步加強本集團與其底盤主要營運商的策略夥伴關係，本集團擬實施以下措施：

- 與底盤主要營運商開拓新市場；
- 與底盤主要營運商發展新電動車業務模式；
- 共享其巴士生產技術和知識，提升生產效率；及
- 憑藉其市場地位，協助底盤主要營運商進駐新市場。

### 本集團力求擴大在美國和澳大利亞的市場版圖

美國和澳大利亞政府已經推廣運用電動車，此兩個地區的收益貢獻在近年顯著增長。為了進一步擴大本集團的覆蓋，本集團正與此等地區的商業夥伴密切合作，以增加市場份額。本集團亦相信，與商業夥伴合作可讓本集團更好地推廣旗下產品，當中尤以澳大利亞為然，因為本集團自一九九九年以來便已一直為當地主要城市交付巴士。本集團繼續通過定期討論與商業夥伴密切合作，以生產符合美國市場的聯邦機動車安全標準和澳大利亞市場的澳大利亞設計規則的巴士。在售後支持方面，本集團通過與商業夥伴緊密合作，致力為巴士運輸營運商提供全天候的售後服務。此外，本集團正悉力壯大售後服務和市場推廣團隊的規模，讓本集團能夠更迅速和妥善提供客戶所需的售後服務，並通過收集對產品的反饋意見與客戶建立更佳關係。

**本集團將進一步豐富產品組合**

本集團目前的產品組合涵蓋城市巴士及長途巴士(電動和柴油車款兼備)。本集團計劃拓展產品系列，以滿足更廣泛的市場需求。鑑於更多國家正步入電動車時代，本集團將開拓各地市場並繼續設計及製造能夠基於不同區域的需求，在不同的電動車底盤上組裝合適車身。本集團計劃透過自身的發展措施，研發採用更輕的材料製造的車身，以進一步減輕車輛的重量，從而提升電池效率和性能。此外，其車身套件解決方案具備多重不同功能，對於計劃以本地製造活動促進本地化的國家而言正切合所需。本集團在亞洲以外的新市場投資發展新產品所付出的不懈努力，成功為本集團打開邁進美國等新市場的門戶。本集團將繼續推動創新及擴大產品組合，以開拓更多新市場。

**本集團將不斷物色及探索其他商機，務求實現盈利基礎多元化**

本集團已於二零二二年十月訂立協議以收購一塊鄰近馬來西亞總部的土地，並尋找機會將該土地轉為商業用途，令本集團能夠探索不同業務發展機遇(例如陳列室的租金收入)，為本集團提供額外收入來源。於截至二零二二年十月三十一日止年度，本集團亦購入若干用於買賣的節目及相關知識產權產品，以令其收入來源多元化。本集團將繼續評估不同商機，以擴大本集團現有盈利基礎、提升盈利能力，並為股東帶來更佳回報。

以下為自獨立物業估值師CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn Bhd接獲之函件全文及估值證書，內容有關其對該物業於二零二三年八月七日之估值之意見，乃供載入本通函而編製。



CBRE WTW VALUATION & ADVISORY SDN BHD (197401001098)  
(前稱*C H Williams Talhar & Wong Sdn Bhd*)  
Unit 15B Level 15 Menara Ansar  
65 Jalan Trus, P O Box 320  
80000 Johor Bahru  
Johor Darul Takzim  
Malaysia

## 報告及估值

二零二三年九月二十七日

敬啟者：

馬來西亞柔佛州古來縣  
士乃區  
地段250號(測量地段91002號)  
估值

吾等按照彭順國際有限公司(「貴公司」)向吾等作出之指示，評估標題所述物業之市值，以就 貴公司全資附屬公司 Gemilang Coachwork Sdn Bhd(「GCSB」)擬出售物業一事，向香港交易及結算所有限公司(「港交所」)提交有關資料。

吾等確認，吾等已於二零二三年八月七日進行實地視察，有關視察由Low Tze Yang先生執行及由合資格估值師Lo Kin Weng測量師監督，並已作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向 閣下提供有關吾等對該物業於視察當日之市值之意見。

附註：LOW TZE YANG先生為註冊見習估值師，於馬來西亞擁有逾15年物業估值經驗，目前擔任CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn Bhd之高級助理經理。

## 估值基礎及假設

是次估值乃按照馬來西亞估價師、評估師、地產代理和物業管理委員會(Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Malaysia) (「BOVEAP」) 頒佈之《馬來西亞估值準則》(「馬來西亞估值準則」) 及其他既有估值手冊及準則(例如：國際估值準則委員會(「IVCS」) 頒佈之國際估值準則(「國際估值準則」) 及皇家特許測量師學會(「RICS」) 頒佈之 RICS 評估－全球標準(又稱「紅皮書」)) 所載之規定而編製。

市值乃估值之基礎，根據馬來西亞估值準則及國際估值準則之定義，市值乃指「某資產或負債於估值日經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情且並無被強迫之情況下審慎交易所應交換之估計金額」。

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場按標的物業之現狀將其出售，而並無憑藉遞延條款合約、合資經營、或任何將會影響標的物業之價值之類似安排而受益。

吾等於估值時並無考慮標的物業之任何押記、質押或欠款，亦無考慮任何於出售時(不論為視作出售或其他方式之出售) 可能產生之任何變現或稅項開支。吾等視標的物業為不附帶及已免除所有押記、留置權及所有其他可能抵押之產權負擔之情況下進行。吾等亦假設標的物業不受任何法定通知及支出影響。

## 資料來源

於適用情況下，吾等透過於馬來西亞柔佛州土地及礦場登記處(Registry of Land and Mines, Johor, Malaysia) 進行查冊取得業權詳情、地盤面積及年期方面之資料。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之資料，並因此僅為約數。吾等視所獲提供一切資料均為真實及準確，且概不會對該等資料其後任何變動負責，並保留權利於所獲提供任何其他資料出現重大變動時修改吾等之估值意見。

## 保密及免責聲明

本函件及估值證書僅供 貴公司就擬進行之出售向香港交易及結算所有限公司(「港交所」) 提交有關資料而加以依賴。本機密文件僅供吾等直接提供之人士使用。倘因未獲授權使用或依賴本文件而蒙受任何損失，吾等概不負責。

## 估值理據

於達致標的物業之市值時，吾等已考慮有關整體及經濟因素，特別是已調查近期柔佛州物業市場發生之相關可資比較物業銷售交易。

於達致標的物業之市值時，吾等採用了直接比較法。

直接比較法乃通過分析本地及周邊類似物業之近期交易及要價(以便進行比較)，並根據位置、交通便利程度、地形、土地面積及形狀、年期、規劃狀況、業權限制(如有)及其他相關特徵之差異而進行調整，從而得出市值。

## 估值師之利益

吾等謹此申明，每位參與估值之估值師均為可依法進行估值之執業估值師，並具備最少5年連續估值經驗，且並無擁有可能會與對標的物業進行合理估值時存在衝突之金錢利益。

標的物業之主要詳情及估值載於背頁之估值證書。

此致

彭順國際有限公司

董事會 台照

香港九龍荔枝角

長義街2號

新昌工業大廈2樓206A室

代表

**CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn Bhd**

(前稱*CH Williams Talhar & Wong Sdn Bhd*)

謹啟

**LO KIN WENG測量師**

房地產管理榮譽學士、MRICS、MRISM、MPEPS

BOVEAP註冊編號V-917

董事

附註：LO KIN WENG測量師為特許測量師，於馬來西亞擁有逾15年物業估值經驗

## 估值證書

|                                              |                                                                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 標的物業：                                        | 一塊空置工業用地位於Jalan Seelong沿線，座落馬來西亞柔佛州士乃區士乃再也。                                                                   |
| 客戶：                                          | 彭順國際有限公司                                                                                                      |
| 目的：                                          | 貴公司全資附屬公司Gemilang Coachwork Sdn Bhd擬出售物業                                                                      |
| 法律描述：                                        | 柔佛州古來縣<br>士乃區<br>業權編號GM 79地段250號(測量地段91002號)                                                                  |
| 被估值之權益：                                      | 永久業權／永續期限                                                                                                     |
| 估值依據：                                        | 市值                                                                                                            |
| 註冊擁有人：                                       | Gemilang Coachwork Sdn Bhd                                                                                    |
| 經測量土地面積：<br>依據經核證圖則第<br>233508號／估值所涉土<br>地面積 | 3.201公頃(約7.910英畝)                                                                                             |
| 產權負擔：                                        | 抵押予OCBC AI-Amin Bank Berhad及OCBC Bank (Malaysia) Berhad                                                       |
| 城市規劃：                                        | 指定作輕工業用途                                                                                                      |
| 簡要說明：                                        | 標的物業為一塊空置工業用地，位於Jalan Seelong沿線，座落馬來西亞柔佛州士乃區士乃再也。該地塊位於新山市中心西北方向約28公里處。士乃鎮位處馬來西亞伊斯干達發展區旗艦E區：士乃—士古來縣，所處位置具戰略意義。 |
| 估值方法：                                        | 直接比較法                                                                                                         |

估值考量： 於計算標的物業之市值時，吾等曾考慮以下已登記之交易：

| 詳細資料               | 可比較交易1                                             | 可比較交易2                    | 可比較交易3                                        | 可比較交易4                                               |
|--------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 資料來源               | 估值及物業事務處(Valuation & Property Services Department) |                           |                                               |                                                      |
| 州、縣、區及地段號          | 柔佛州古來縣士乃區<br>PTD 103042號                           | 柔佛州古來縣士乃區<br>PTD 114791號  | 柔佛州古來縣士乃區<br>PTD 102725號                      | 柔佛州古來縣士乃區<br>地段2941號                                 |
| 地址                 | 柔佛州士乃區<br>Jalan Seelong沿線                          | 柔佛州士乃區<br>Jalan Seelong沿線 | 柔佛州士乃區<br>士乃再也<br>Jalan Seelong Jaya 15<br>沿線 | 柔佛州士乃區<br>Jalan Seelong沿線                            |
| 類別                 | 空置工業用地                                             |                           |                                               |                                                      |
| 年期                 | 永久業權/永續期限                                          |                           |                                               |                                                      |
| 土地面積               | 5,100.00平方米                                        | 12,948.40平方米              | 4,277.00平方米                                   | 29,820.00平方米                                         |
| 日期                 | 二零二二年<br>五月十八日                                     | 二零二二年<br>二月二十八日           | 二零二二年<br>八月八日                                 | 二零二一年<br>一月十四日                                       |
| 賣方                 | ONL Properties Sdn<br>Bhd                          | Blessplus Sdn Bhd         | Lanjut Cerah Sdn Bhd                          | Modern Unit Sdn Bhd                                  |
| 買方                 | Thiam Seng Steel<br>Centre Sdn Bhd                 | Vigorhood Sdn Bhd         | Ho Leong Precision<br>Stamping Sdn Bhd        | Megahock Pipes &<br>Profile Manufacturing<br>Sdn Bhd |
| 代價                 | 3,019,272令吉                                        | 7,247,604令吉               | 2,301,850令吉                                   | 16,049,000令吉                                         |
| 經分析地價<br>(每平方呎/令吉) | 每平方呎55令吉                                           | 每平方呎52令吉                  | 每平方呎50令吉                                      | 每平方呎50令吉                                             |

估值考量： 標的物業於二零二一年七月二十八日成交，代價為16,915,864令吉。

可比較土地之經分析地價介乎每平方呎50令吉至55令吉。於吾等之估值中，吾等已考慮標的物業與可比較物業之間在交易時間、地點及面積方面之屬性差異，並已作出相應調整。

上述可比較土地之經調整地價介乎每平方呎57令吉至60令吉。吾等特別關注可比較交易1、2及4，原因是其屬於最近期之銷售交易，所作之調整最少。

鑑於上文所述，吾等將標的物業之地價定為每平方呎58令吉，有關價格屬公平反映。

視察日期： 二零二三年八月七日

估值日期： 二零二三年八月七日

市值： 20,000,000令吉  
(100%權益) (馬來西亞令吉：貳仟萬圓整)

假設、免責聲明、限制及保留意見： 本估值證書受本證書所詳述之假設、保留意見、限制及免責聲明之規限，該等假設、限制、保留意見及免責聲明乃與本證書末尾「限制條件」所包含者一併作出。讀者對本證書之依賴及吾等責任之延伸取決於讀者對該等內容之認可及理解。是次估值僅供收件人使用，不得作其他目的。估值師對任何可能使用或依賴是次估值之全部或任何部分內容之第三方概不負責。估值師並無任何會導致與妥善對標的物業進行之估值構成衝突之金錢利益。

編製人： CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn Bhd

## 限制條件

以下乃吾等正常編製吾等之報告及估值時適用之限制條件，惟吾等於報告內文另有提述則另作別論。

### 1. 馬來西亞估值準則

吾等之報告及估值乃根據估價師、評估師、地產代理和物業管理委員會(Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers)頒佈之《馬來西亞估值準則》進行。

### 2. 機密

本估值報告屬機密文件，僅向客戶或收件人或就其中提述之特別目的而發出。本報告僅可向就該目的而協助客戶之其他專業顧問披露，而客戶亦不應向任何其他方披露報告。

在未經吾等對有關內容之形式及文義發出書面同意前，估值報告或證書之全部或任何部分或當中之任何引述均不得轉載於任何已刊發之文件、通函或聲明，或以任何形式發布。

倘估值報告未經授權而刊發(不論部分或全部內容)，吾等不會以任何方式承擔任何責任或對任何人士負責。

### 3. 報告之用途

本估值報告所表達之估值意見僅應由收件人以本估值報告所述或擬作之用途而使用。吾等不對任何因任何其他方依賴估值報告而產生或因本報告任何資料於本文以外引述而引致之任何後果承擔任何責任。

#### 4. 業權查冊

在可能之情況下，吾等已於有關土地註冊處／地政署就私人業權進行查冊，惟此僅為確立與估值有關之業權細節而作出。儘管吾等可能已視察業權註冊文件所記錄之物業業權，惟吾等概不就其法律有效性或就於有關土地註冊處／地政署摘錄或取得資料之準確性和及時性承擔任何責任。如有需要，可能會就業權資料之核實尋求法律意見。

#### 5. 城市規劃及其他法定查詢

吾等從有關當局取得口頭提供之城市規劃資料，吾等另外亦依賴已刊發之結構及／或地方規劃圖（如有）。

有關查詢乃於各辦事處進行，或通過從已刊發之報告中提取所需資料而進行，其在業內被視為充分可靠。

#### 6. 量度

吾等根據馬來西亞皇家測量師學會頒佈之《建築物統一測量方法》(Uniform Method of Measurement of Buildings)或其他獲客戶認可及接受之建築物測量標準進行所有量度工作。

就馬來西亞境外之物業而言，則與《建築物統一測量方法》(UMMB)並行採用適當／適用之測量方法，例如《國際物業測量標準》(IPMS)。

#### 7. 地盤測量

吾等並無進行任何土地測量以查證實際之地盤邊界。就是次估值而言，吾等已假設有關於尺寸乃與業權文件、經核證圖則或任何相關協議所示者一致。

#### 8. 結構測量

儘管已於視察過程中仔細留意樓宇瑕疵，惟吾等並無進行結構測量或對任何設施進行測試，亦無視察任何木構件或其他於結構內被遮蓋或無法到達之部分。吾等因此未能對未經視察之部分之狀況發表意見或建議，而本報告亦不應視作對任何該等部分作出任何隱含之陳述或聲明。倘在視察期間發現任何損毀或未經修整之處，吾等不會就腐朽、白蟻或蟲蛀或其他隱藏之損毀而提供任何保證。

## 9. 污染

吾等並無對物業或任何鄰近土地之過去及現在用途進行調查，以確定物業是否曾受任何污染或是否有任何潛在污染，因此，吾等無法於吾等之估值報告中就污染方面作出說明及報告。

## 10. 有毒或有害材料

吾等並無進行任何調查，以確定於物業(樓宇)之建築過程中或其後是否曾使用任何有毒或有害材料，因此，吾等無法於吾等之估值報告中對任何該等材料作出說明或報告。

## 11. 土壤調查

吾等並無進行任何土壤調查，以確定就現有或任何未來發展或種植項目而言，土壤情況是否適合及／或是否有可用設施。

概無進行土壤調查，以確定物業之土壤是否適合在現有狀況下持續使用或在任何重建中使用。

## 12. 疾病或蟲害

儘管吾等已仔細留意物業是否存在任何疾病或蟲害，惟吾等並無進行任何測試，以查明影響農作物或收成之潛在蟲害或疾病之可能性。因此吾等無法於吾等之估值報告中說明此事。

## 13. 租賃及租約

除非有特別要求，否則吾等概不會查核實際或準承租人或租戶之財務狀況。倘該等物業乃連同租約利益而進行估值，吾等將假設各承租人或租戶均有能力承擔租賃或租約項下之義務，且並無出現欠租或未經披露之違反契諾及／或保證的情況。

## 14. 發展協議

除非另有聲明，否則吾等於估值時概無考慮任何合資協議、發展權協議或其他類似合約。

## 15. 尚未清償債項

吾等在評估興建中之樓宇或剛落成之樓宇時，不會計入已完成工程所涉及任何已產生但尚未解除之負債，亦不會考慮欠負承辦商、分判商或專業人員或設計團隊之任何成員之債務。

## 16. 稅項、產權負擔、法定通知及支出

除另有所指外，吾等並無在進行估值時考慮任何於出售（不論為視作出售或其他方式之出售）時可能產生之變現或稅項開支。吾等視物業為不附帶及已免除所有押記、留置權及所有其他可能抵押之產權負擔。吾等亦假設物業不受任何法定通知及支出影響。

## 17. 出席應訊

除非於作出指示時協定或於其後協定，否則有關指示及估值工作並不會自動約束吾等須就估值而出庭或出席任何政府或法定團體之聆訊。

## 18. 資料來源

本報告乃基於吾等已獲全面披露可能會對估值構成影響之資料及事實而編製；如未有就被隱瞞或未向吾等披露之資料或事實作出有關之全面披露，則吾等在任何情況下概不能承擔任何責任。

倘估值報告內指明有關資料乃由所列之資料來源所提供，該等資料將被視為可靠，倘其後證實並非如此（不論明示或暗示），吾等亦毋須就此承擔任何責任。所有其他所列之資料（而並非由其他方直接提供）乃視為吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關來源而取得。

## 19. 估值報告之有效期

估值報告之有效期僅限於估值當日。本報告所評估之價值可能會於相對較短時間內出現重大及意想不到之變化（包括因市場整體變動或個別物業之特定因素而出現之變化）。吾等不承擔因此類後續價值變化而造成損失之責任。

我們不保證該價值在未來仍能保持不變。建議定期進行估值審查。

## 20. 責任限制

儘管於編製估值報告時已盡量謹慎，惟倘估值師被證實有明顯疏忽，是次估值之責任（不論因是次估值、疏忽或任何其他原因而引致）就任何事件或一連串事件而言，僅限於所蒙受之實際損失或損害，且有關損失或損害不得超逾客戶與估值師相互協定並於委聘條款中清楚列明之責任金額上限。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載之內容共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦並無遺漏其他事實，致使本通函內任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括董事或本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之有關條文已被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之權益

| 董事姓名            | 權益性質                       | 擁有權益之<br>股份數目<br>(附註1) | 佔本公司<br>已發行<br>股本之概約<br>百分比<br>(附註5) |
|-----------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| 彭中庸先生           | 於受控制法團之權益 <sup>(附註2)</sup> | 82,078,125 (L)         | 32.65%                               |
|                 | 實益擁有人                      | 4,960,000 (L)          | 1.98%                                |
| 彭俊杰*先生          | 實益擁有人 <sup>(附註4)</sup>     | 1,500,000 (L)          | 0.60%                                |
| 易暉珩*先生          | 實益擁有人 <sup>(附註4)</sup>     | 1,758,000 (L)          | 0.70%                                |
|                 | 配偶權益 <sup>(附註3)</sup>      | 140,000 (L)            | 0.06%                                |
| 李潔英女士           | 實益擁有人 <sup>(附註4)</sup>     | 250,000 (L)            | 0.10%                                |
| Huan Yean San先生 | 實益擁有人 <sup>(附註4)</sup>     | 250,000 (L)            | 0.10%                                |
| 林佑仲*先生          | 實益擁有人 <sup>(附註4)</sup>     | 310,000 (L)            | 0.12%                                |

\* 僅供識別

附註：

1. 字母「L」指於股份之好倉。
2. 彭中庸先生實益擁有Golden Castle Investments Limited之100%已發行股本。根據證券及期貨條例，彭中庸先生被視為於Golden Castle Investments Limited持有之82,078,125股股份中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本約32.65%。
3. 根據證券及期貨條例，易暉珩\*先生被視為於彼之配偶陳俏燕\*女士實益持有權益之140,000股股份中擁有權益。
4. 包含根據購股權計劃所授出之購股權之權益。
5. 本公司股權百分比乃基於最後實際可行日期之已發行股份為251,364,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括於證券及期貨條例之有關係文下彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有或被視為或當作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及聯交所披露或直接或間接持有附帶權利在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或淡倉，而該等人士於該等證券之權益之各自金額連同有關股本之任何購股權詳情如下：

#### 於股份之權益

| 股東名稱                                                | 權益性質                   | 擁有權益之<br>股份數目<br>(附註1) | 佔本公司<br>已發行<br>股本之概約<br>百分比<br>(附註6) |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Golden Castle Investments Limited (「Golden Castle」) | 實益擁有人 <sup>(附註2)</sup> | 82,078,125 (L)         | 32.65%                               |

\* 僅供識別

| 股東名稱               | 權益性質                   | 擁有權益之<br>股份數目<br>(附註1) | 佔本公司<br>已發行<br>股本之概約<br>百分比<br>(附註6) |
|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| 均來財務有限公司<br>(「均來」) | 擁有股份保證權益之個人<br>(附註2及3) | 82,078,125 (L)         | 32.65%                               |
| 美建集團有限公司           | 於受控制法團之權益 (附註3)        | 82,078,125 (L)         | 32.65%                               |
| Low Poh Teng女士     | 配偶權益 (附註4)             | 87,038,125 (L)         | 34.63%                               |
| 簡淑屏女士              | 實益擁有人 (附註5)            | 25,000,000 (L)         | 9.95%                                |

附註：

1. 字母「L」指於股份之好倉。
2. 由本公司行政總裁、執行董事兼控股股東彭中庸先生全資擁有之Golden Castle所持有之82,078,125股股份已根據彭中庸先生簽立之股份押記質押予均來，以作為均來向Golden Castle提供貸款之抵押。
3. 均來由美建信貸及按揭有限公司(「美建信貸及按揭」)全資擁有，而美建信貸及按揭由美建策略有限公司(「美建策略」)擁有50%及開盛有限公司(「開盛」)擁有50%。美建策略及開盛均由Upbest Financial Holdings Limited(「Upbest Financial」)全資擁有，而Upbest Financial則由美建集團有限公司(「美建集團」)全資擁有。根據證券及期貨條例，美建信貸及按揭、美建策略、開盛、Upbest Financial及美建集團均被視為於質押予均來之82,078,125股股份中擁有保證權益。
4. Low Poh Teng女士乃彭中庸先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，Low Poh Teng女士被視為於彭中庸先生所擁有權益之股份中擁有權益。
5. 簡淑屏女士是本公司發行之本金額為25,000,000港元、換股價為每股換股股份1.00港元(可予調整)之可換股債券之持有人，其中最多25,000,000股股份將在可換股債券獲悉數換股時配發及發行。
6. 本公司股權百分比乃基於最後實際可行日期之已發行股份為251,364,000股計算。

除上文所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份、相關股份或債券中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及聯交所披露或直接或間接持有附帶權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本(包括有關該股本之購股權)面值10%或以上之權益或淡倉。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，不包括董事獲委任為有關公司之董事以代表本公司及／或本集團權益之業務。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 5. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於當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。

### 6. 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 7. 訴訟及仲裁

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅或提出之重大訴訟或索償。

### 8. 專家資格及同意

下文載列於本通函內載有作出其意見、函件或建議之專家(「專家」)之資格：

| 名稱                                    | 資格      |
|---------------------------------------|---------|
| CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn Bhd | 獨立專業估值師 |

於最後實際可行日期，專家已就刊發本通函並於當中按其各自之形式及涵義載入彼之函件、報告或名稱發出同意書，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，專家並無於本集團任何成員公司自二零二二年十月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來已經或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內，曾簽訂以下並非於本集團日常業務過程中簽訂之屬或可能屬重大之合約：

- (i) 本公司（作為發行人）與簡淑屏女士（「簡女士」，為獨立第三方）（作為認購人）訂立日期為二零二一年十二月十四日之認購協議，據此，簡女士有條件同意認購而本公司有條件同意發行本金額為25,000,000港元之非上市4.25%票息可換股債券；
- (ii) 本公司之直接全資附屬公司Gemilang Limited（作為買方）與彭中庸先生及彭俊康\*先生（作為賣方）訂立日期為二零二二年十月二十七日之有條件售股協議，據此，彭中庸先生及彭俊康\*先生已有條件同意出售而Gemilang Limited已有條件同意購買GML Premier Sdn. Bhd.全部已發行股本以及賣方為GML Premier Sdn. Bhd.墊付並支銷之款項總和（有關墊款已到期並應由GML Premier Sdn. Bhd.支付予賣方，而GML Premier Sdn. Bhd.乃全權擁有一項根據HS(M)4267 PTD 43224（現稱HS(M) 2761 PTD 43224）所持有位於柔佛州古來縣士乃區之永久產權農業用地），總代價為2,591,244令吉（於二零二二年十月二十七日相當於約550,000美元）；
- (iii) 本公司之間接全資附屬公司Gemilang Coachwork Sdn. Bhd.（作為買方）與獨立第三方Lau Ching Eng先生（作為賣方）訂立日期為二零二三年一月九日之買賣協議，據此，Lau Ching Eng先生有條件地同意出售而Gemilang Coachwork Sdn. Bhd.有條件地同意購買根據HS(M)2763 PTD 43226所持有位於馬來西亞柔佛州古來縣士乃區之商業用地，總購買價格為5,350,000令吉（於二零二三年一月九日相當於約1,223,000美元）；及
- (iv) 買賣協議。

\* 僅供識別

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為招晉賢先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 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。
- (c) 本公司之總部及馬來西亞主要營業地點位於Ptd 42326 Jalan Seelong Mukim Senai 81400 Senai, Johor West Malaysia。
- (d) 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍荔枝角長義街2號新昌工業大廈2樓206A室。
- (e) 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。
- (f) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以各自之英文版本為準。

## 11. 展示文件

以下文件將自本通函日期起不少於14日（首尾兩日包括在內）於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站(<http://www.gml.com.my>)刊登。

- (i) 本公司截至二零二二年十月三十一日止三個年度之年報；
- (ii) 本公司截至二零二三年四月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 本附錄「8.專家資格及同意」一段所述之同意書；
- (iv) 本附錄「9.重大合約」一段所述之重大合約；
- (v) CBRE WTW Valuation & Advisory Sdn Bhd發出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (vi) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---

# Gemilang International Limited

## 彭順國際有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6163)

### 股東特別大會通告

茲通告彭順國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十月十三日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀漆咸道南61-65號香港百樂酒店4樓貴賓廳I及II舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(無論有否修訂)：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 追認、確認及批准本公司之間接全資附屬公司Gemilang Coachwork Sdn. Bhd. (「賣方」) (作為賣方) 與Super Choice Sdn. Bhd. (「買方」) (作為買方) 訂立日期為二零二三年八月十八日之買賣協議(「買賣協議」，其詳情於本公司日期為二零二三年九月二十七日之通函(「通函」)中披露)，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買位於馬來西亞柔佛州古來縣士乃區GM 79地段250號之永久業權空置土地，代價為20,688,000令吉(註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會簽署以資識別)，以及其項下擬進行之交易；
- (b) 全面及無條件地授權任何一名或以上本公司董事(「董事」)作出彼等認為對實施買賣協議及其項下擬進行之交易及與之相關之事項而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行為及事情，代表本公司簽署及簽立一切有關文件，並對買賣協議之條款作出及同意作出彼等可能酌情認為屬適當、必要或適宜且符合本公司及其股東整體利益之有關修改。」

## 股東特別大會通告

2. 「動議確認及批准根據本公司於二零一六年十月二十一日採納之購股權計劃向董事會主席、執行董事、行政總裁兼本公司主要股東彭中庸先生授出2,500,000份購股權，以按照行使價每股0.440港元以及本公司致股東日期為二零二三年九月二十七日之通函所載條款及條件認購2,500,000股於本公司股本中之普通股，並授權任何一名董事在必要或權宜之情況下作出一切有關行為及／或簽立一切有關文件，以實施前述事項。」

承董事會命  
彭順國際有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
彭中庸

香港，二零二三年九月二十七日

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
九龍荔枝角  
長義街2號  
新昌工業大廈  
2樓206A室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或以上之代表出席，並在本公司之組織章程細則條文規限下代其投票。受委代表不必為本公司之股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。若委任之代表人數超過一名，須註明每名獲委任之代表所代表之股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前（即不遲於二零二三年十月十一日（星期三）上午十時正）送交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。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東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。
3. 如屬股份聯名持有人，任何一位有關持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼乃唯一有權投票之人士，惟若超過一位有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊上就有關股份登記並排名首位之人士方有權就有關之股份投票。
4. 為符合資格出席股東特別大會，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零二三年十月九日（星期一）下午四時三十分前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）以進行登記。
5. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，於該情況下，有關代表委任文據將視作已撤回論。
6. 倘於股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或發出「黑色」暴雨警告，則股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站www.gml.com.my及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公佈，以通知本公司股東改期後之大會日期、時間及地點。
7. 於本通告日期，董事會包括(i)執行董事彭中庸先生（主席兼行政總裁）、彭俊杰\*先生及易暉瑀\*先生；及(ii)獨立非執行董事李潔英女士、Huan Yean San先生及林佑仲\*先生。

\* 僅供識別