
此乃要件 請即處理

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本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的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下的瑞強集團有限公司的全部股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或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。

SK TARGET GROUP LIMITED

瑞強集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8427)

有關收購土地使用權的 主要交易

董事會函件載於本通函第4至9頁。

本公司謹訂於2024年6月18日(星期二)下午三時正假座香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-12室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附於股東特別大會上供股東使用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請細閱本通函，並將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快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，或使用本公司寄發的通知信函上所提供的用戶名稱及密碼，透過指定網站 (<https://spot-emeeting.tricor.hk>) 交回，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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。

2024年5月31日

GEM 的特色

GEM的定位乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資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。GEM的較高風險及其他特色表示GEM較適合專業及其他老練投資者。

由於GEM上市公司新興的性質所然，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
GEM的特色	i
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	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，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議條款及條件，買方自賣方收購該地塊的土地使用權
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所界定的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瑞強集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8427）
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期，預期為2024年10月31日或之前
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所界定的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付的總代價7,952,313令吉
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2024年6月18日（星期二）下午三時正假座香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-12室召開及舉行以審議及酌情批准買賣協議項下擬進行交易的股東特別大會
「GEM」	指	聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「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
「獨立第三方」	指	該等並非本公司關連人士及獨立於本公司及其董事、主要行政人員、控股股東及主要股東，或其任何附屬公司或彼等各自聯繫的人士（及就公司及企業而言，彼等最終實益擁有人），且與彼等概無關連
「該地塊」	指	位於No. 19, Jalan Perusahaan 1, Kawasan Perusahaan Beranang, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia的地塊，總土地使用權面積約為13,203平方米
「最後可行日期」	指	2024年5月28日（星期二），即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「所得款項淨額」	指	本公司自於2017年7月19日在聯交所GEM首次公開發售收到的所得款項淨額
「百分比率」	指	具有GEM上市規則所界定的涵義
「每平方呎」	指	每平方呎
「買方」	指	Target Precast Industries Sdn. Bhd.，一家於馬來西亞註冊成立的股份有限公司，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
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2024年5月2日的買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.08港元的普通股

釋 義

「股東」	指	本公司普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	KLE Products SDN. BHD.，一家於馬來西亞註冊成立的股份有限公司，為本公司的獨立第三方
「%」	指	百分比

SK TARGET GROUP LIMITED

瑞強集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8427)

執行董事：

Loh Swee Keong先生

獨立非執行董事：

邱家禧先生

馬希聖先生

郭子軒先生

開曼群島註冊辦事處：

Windward 3,

Regatta Office Park,

P.O. Box 1350,

Grand Cayman KY1-1108,

Cayman Islands

總辦事處及

馬來西亞主要營業地點：

18, Jalan LP 2A/2,

Taman Lestari Perdana,

43300 Seri Kembangan,

Selangor, Darul Ehsan,

Malaysia

香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

柯士甸路22-26號

好兆年行

14樓1406-08室

敬啟者：

**有關收購土地使用權的
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為2024年5月2日的公佈，內容有關收購事項及買賣協議，據此，買方同意按代價購買該地塊的土地使用權，且賣方同意出售前述土

董事會函件

地使用權。本通函旨在向閣下提供(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)本集團的財務資料；(iii)該地塊的估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

日期為2024年5月2日的買賣協議

買賣協議主要條款載列如下：

- 標的事項** : 買方同意購買，且賣方同意出售該地塊的土地使用權。
- 該地塊** : No. 19, Jalan Perusahaan 1, Kawasan Perusahaan Beranang, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia
- 代價及支付條款** : 代價7,952,313.00令吉由買方以下列方式向賣方結算：—
- (i) 全額可退還訂金168,589.00令吉已於買賣協議簽訂前支付；
 - (ii) 另一筆訂金626,642.30令吉已於買賣協議簽訂時支付；及
 - (iii) 代價結餘（即7,157,081.70令吉）須於完成日期或之前支付。
- 完成** : 完成須於完成日期（預期為2024年10月31日或之前）落實。

有關該地塊的資料

於最後可行日期，該地塊為空置。該地塊的地址為No. 19, Jalan Perusahaan 1, Kawasan Perusahaan Beranang, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia，土地使用權面積約為13,203平方米。該地塊的土地使用權獲批為工業用途，為期99年，於2099年10月9日到期。

董事會函件

釐定代價基準

代價乃經買方及賣方參考下列各項按正常商業條款公平磋商後釐定：—

- (i) 該地塊的位置；
- (ii) 該地塊周邊可比物業的現行市場價格；及
- (iii) 獨立專業估值師於2024年5月9日對該地塊土地使用權進行的物業估值8.0百萬令吉，詳情載於本通函附錄一。

代價將由本集團的內部資源（即重新分配用於收購該地塊的土地使用權的所得款項淨額的一部分）悉數撥資。

先決條件

完成須待買賣協議日期或各方書面共同協定的任何其他延長期間起九十天內（「最後完成日期」）若干條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買賣協議及其項下擬進行的交易獲股東於股東特別大會上批准；
- (b) 買方已根據相關法律法規取得相關國家機關的批准；及
- (c) 賣方取得相關書面國家當局同意將該物業轉讓予買方。

倘上述條件於最後完成日期或之前未獲達成，則任何一方可根據買賣協議的條款及條件終止買賣協議。

收購事項的財務影響

緊隨收購事項完成後，由於代價將由本集團的現有內部資源撥付，對本集團的財務影響如下：(i)本集團的非流動資產增加約8.0百萬令吉；(ii)本集團的現金淨額狀況減少約8.0百萬令吉；(iii)對本集團淨資產影響甚微；及(iv)對本集團盈利影響甚微。

有關訂約方的一般資料

本集團

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市。本集團的主要業務為於馬來西亞從事預製混凝土接線盒的製造和貿易、配件及管道貿易以及提供移動式起重機租賃及配套服務以及於香港從事物料採購服務。

買方為一家根據馬來西亞法律註冊成立的股份有限公司，為本公司全資附屬公司。買方為本公司主要經營附屬公司，從事混凝土接線盒生產。

賣方

賣方為一家於馬來西亞註冊成立的股份有限公司，主要從事輸送鏈零件製造。於買賣協議日期，賣方由VIP Gloves Limited全資擁有，其股份於澳大利亞證券交易所上市（澳洲證交所股份代號：VIP）。

據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及深信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立買賣協議的理由及裨益

本公司是一家投資控股公司，而本集團的主要業務為於馬來西亞從事預製混凝土接線盒的製造和貿易、配件及管道貿易以及提供移動式起重機租賃及配套服務以及於香港從事物料採購服務。

董事會函件

董事會認為收購事項為本集團提供了收購位於馬來西亞地塊的機會，以開發一間自用廠房來製造預製混凝土接線盒及促進配件貿易。本公司現於馬來西亞雪蘭莪租賃一間廠房，租金開支約為每年504,000令吉。此外，現有廠房的地塊約為8,093平方米，少於該地塊的土地使用權約13,230平方米。更大的面積將使本集團能夠透過擴大其生產線來增加產能。經考慮收購地塊及自行開發廠房的成本後，董事會認為於完成開發後，擁有自有廠房的裨益及長期租金節約大於有關收購事項及於上述該地塊上自行開發廠房的資本開支。收購事項將由本集團內部資源（即部分未動用所得款項淨額）悉數撥資。本公司預期發展其自有工廠的成本將約為11.55百萬令吉。

董事會確認，規劃許可及向地方當局提交建築圖則乃發展過程中的重要步驟。本公司目前正與專業顧問就提交有關所需文件及計劃進行討論。董事會亦知悉，地方當局可能對建設道路、路徑、渠務、污水及供公眾使用之其他設施或服務有具體要求。該等要求已被考慮並計入估計開發成本。

此外，儘管地方當局的具體要求尚未確定，但董事會已與專業估值師討論並了解到合理假設乃基於當前市況及該地區的可資比較發展。在估值中已考慮與滿足預期基礎設施要求相關的潛在成本。鑒於可得資料及該廠房自行發展的長遠前景，董事會認為估值屬公平合理。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項乃按正常商業條款進行，且買賣協議的條款乃屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

GEM上市規則之涵義

由於收購事項所涉及一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過25%但低於100%，該項交易構成本公司的主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下申報、公佈、通函及股東批准規定。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於2024年6月18日（星期二）下午三時正假座香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-12室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司將於股東特別大會上提呈一項普通決議案（「決議案」），以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及深信，概無其他股東於交易中擁有重大權益而須就決議案放棄投票。

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，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥並簽署，並盡快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，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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。

根據GEM上市規則第17.47(4)條，決議案將於股東特別大會上以投票方式表決，而本公司將按GEM上市規則第17.47(5)條規定的方式公佈投票結果。

推薦建議

董事認為，買賣協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關收購事項的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
瑞強集團有限公司
主席兼執行董事
Loh Swee Keong

2024年5月31日

敬啟者：

以業權編號HS(D) 58971, LOT NO. PT 15,
BANDAR BATU 26, BERANANG, DISTRICT OF ULU LANGAT,
STATE OF SELANGOR DARUL EHSAN持有的一幅工業用地
(郵寄地址為NO. 19, JALAN PERUSAHAAN 1,
KAWASAN PERUSAHAAN BERANANG, 43700 BERANANG,
SELANGOR DARUL EHSAN) (以下簡稱「標的物業」) 之估值證書

指示及估值日期

吾等遵照**Target Precast Industries Sdn. Bhd.** (「貴公司」) 的指示，根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則就上述標的物業的市值提供意見。

根據閣下對標的物業進行估值的指示，吾等確認已進行視察及作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以便就物業權益於2024年5月9日 (「估值日期」) 的市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

吾等根據GEM上市規則 (包括但不限於聯交所頒佈的第8章－物業的估值及資料)、國際估值準則委員會 (「國際估值準則委員會」) 頒佈的國際估值準則 (「國際估值準則」) 及馬來西亞估值師、評估師、房地產代理人及物業管理人士理事會 (「馬來西亞估值師、評估師、房地產代理人及物業管理人士理事會」) 頒佈的馬來西亞估值準則 (「馬來西亞估值準則」) 以及必要的專業責任及盡職調查進行估值。

估值基準

估值所採用之基礎為**市值**。所謂市值，乃由馬來西亞估值準則及國際估值準則界定為「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就資產或負債進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

估值方法

吾等僅使用一種估值方法。吾等認為，由於以下因素，在此情況下，比較法為最佳且唯一的方法：—

- a. 位於同一地區的若干具有與標的物業類似特徵的一致及近期交易鞏固了價格趨勢，因此有利於比較法；
- b. 標的物業並無現有租賃協議，且並非產生收入的物業。在並無實際租賃交易的情況下，唯一可靠的來源是透過物業廣告。該等廣告中公佈的租金僅為叫價，因此無法真實反映該地區的實際租金。所作出的任何調整僅屬隨機性質，因此，使用收入法計算市值的準確性將會降低；及
- c. 目前並無任何開發命令或任何類型的任何開發計劃。因此，在此情況下無法使用剩餘法。

比較方法涉及將標的物業與該地區近期成交的同類物業性質或同類物業出售報價進行比較。隨後對可資比較物業與標的物業之間的差異進行調整，從而達致共同的比較基準。

業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的土地業權文件，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實國家物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等已審閱及考慮貴公司法律顧問就該等國家物業權益的有效性所提供由相關國家法律顧問發出的法律意見。

吾等已進行詳細測量，以核實標的物業面積的準確性，且吾等已核實吾等獲提供的業權文件及正式平面圖則所示之面積屬正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

視察及調查

吾等已視察標的物業的外部及內部。吾等並無對任何設施進行測試。

來自Laurelcap Sdn. Bhd.的以下執行董事及業務發展經理已於2024年5月9日視察標的物業：

- i. Stanley Toh Kim Seng先生為Laurelcap Sdn. Bhd.的執行董事、馬來西亞估值師、評估師、房地產代理人及物業管理人理事會的註冊估值師、Royal Institution Surveyors Malaysia (RISM)成員及Royal International Chartered Surveyors (RICS)成員；及
- ii. Ngai Jun Xian先生為Laurelcap Sdn. Bhd.的業務發展經理。

吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣數字均以馬來西亞令吉（令吉）呈列。

吾等之估值概述如下，並隨附估值證書。

此 致

Target Precast Industries Sdn. Bhd.

18, Jalan LP 2A/2,
Lestari Perdana,
43300 Seri Kembangan,
Selangor Darul Ehsan

為及代表 **Laurelcap Sdn. Bhd.**

STANLEY TOH KING SENG 先生

房地產管理（榮譽）理學士學位、

MRISM、*MRICS*、*MPEPS*、*MMIPFM*、*ICVS*、*MBVAM*

註冊估值師(V-927)

執行董事

謹啟

估值證書

於馬來西亞的物業權益

物業（地址）	概況及年期	佔用詳情	於2024年5月9日 現況下的市值 令吉
No. 19, Jalan Perusahaan 1, Kawasan Perusahaan Beranang, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan	<p data-bbox="491 561 906 746">標的物業為一幅工業用地。該土地接近矩形地塊，測量土地面積約為13,347.00平方米（3.30英畝）。其整體平坦，位於Jalan Perusahaan 1的臨街道路之上。</p> <p data-bbox="491 800 906 906">標的物業被灌木及樹木覆蓋。吾等亦注意到，該土地的東北角建有一個臨時棚屋。</p> <p data-bbox="491 959 906 1066">排水、電力、水、電話線及下水道等基礎設施隨時可用，並可連接至標的物業。</p> <p data-bbox="491 1119 906 1268">標的物業乃根據HS(D) 58971, Lot No. PT 15, Bandar Batu 26, Beranang, District of Ulu Langat, State of Selangor Darul Ehsan持有。</p> <p data-bbox="491 1321 906 1387">其租賃年期為99年。年期於2099年10月9日屆滿。</p>	標的物業部分由KLE Products SDN. BHD.佔用作商業用途，剩餘區域空置。	8,000,000.00

附註：

1. 估值及該證書乃由STANLEY TOH KING SENG先生（房地產管理（榮譽）理學士學位、MRISM、MRICS、MPEPS、MMIPFM、ICVS、MBVAM註冊估值師(V-927)）及Ngai Jun Xian先生（房地產管理（榮譽）理學士學位及Development MRISM見習估值師(PV 2390)）編製。

2. 該物業日期為2024年5月9日的業權查冊詳情如下：—

業權編號	:	HS(D) 58971
地段編號	:	PT 15
城／鎮／分區	:	Bandar Batu 26, Beranang
地區	:	Ulu Langat
州份	:	Selangor Darul Ehsan
土地面積	:	13,347.00平方米 (143,667.11平方呎或3.30英畝) ⁽¹⁾
年期	:	租賃年期為99年。租期於2099年10月9日屆滿。於估值日期，未屆滿租期約為75年。
地稅	:	每年7,539.00令吉
土地使用類別	:	工業
明確情況	:	工業
權益限制	:	除非獲得國家當局的許可，否則該轉讓土地不得轉讓、租賃或抵押。
註冊擁有人	:	KLE Products SDN. BHD. (1/1股)
抵押／產權負擔	:	抵押予Al Rajhi Banking & Investment Corporation (Malaysia) Bhd，參見日期為2017年6月15日的第001SC49110/2017號匯報。
背書	:	Target Precast Industries Sdn. Bhd.已私自中止業權，參見日期為2023年4月28日的第001B18226/2023號匯報。

⁽¹⁾ 根據註冊計劃PA 75963。

3. 該物業的一般描述如下：—

地理位置	:	標的物業位於Kawasan Perusahaan Beranang, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan內的Jalan Perusahaan 1沿線。其位於吉隆坡市中心及加影市中心東南約48.00公里及17.00公里。連接該地區的主要道路包括Jalan Semenyih、Persiaran Tasik Kesuma及Kajang-Seremban Highway (LEKAS)。
周邊地區	:	標的物業位於指定作工業用途的區域內。產業園區主要由獨立設計的工廠組成。

4. 標的物業位於開發成熟區域，工業園區內有多個獨立設計的工廠。

5. 於估值日期，並無向地方當局提交規劃許可及／或建築圖則。所有開發批文須遵守相關地方當局發佈的規劃指引及細則。視乎開發部分，可能需要建設道路、通道、排水、污水及其他公共用途的設施或服務。

6. 於達致標的物業的市值時，已識別附近三(3)宗相關土地交易，並對可資比較物業與標的物業之間的差異作出調整。

7. 就本次估值工作編製的三(3)份銷售證據屬詳盡，且乃根據與標的物業在以下特徵方面的相似性收集：
- 物業類型：工業用地
 - 地理位置：2公里半徑內
 - 交易日期：自估值日期起計少於2年
8. 對附近類似性質且與證實標的估值指標相關的工業用地的近期交易進行審閱，該等銷售列示如下。

可資比較物業	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
來源	馬來西亞估價及物業服務部	馬來西亞估價及物業服務部	馬來西亞估價及物業服務部
描述	一塊空置的工業用地	一塊空置的工業用地	兩(2)塊毗鄰的空置工業用地
地址	No. 12, Jalan Perusahaan 2, Kawasan Perusahaan Beranang, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan	No. 25, Jalan Perusahaan 1, Kawasan Perusahaan Beranang, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan	Nos. 3 & 5, Jalan Kesuma 2/4, Bandar Tasik Kesuma, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan
交易日期	2023年11月14日	2023年10月27日	2023年1月30日
土地用途類別	工業	工業	工業
分區	工業	工業	工業
賣方	Seri Harmoni Haulage Sdn. Bhd.	Goh Hun Poh	Perniagaan Eden Sdn Bhd
買方	Tonn Cable Sdn. Bhd.	Lahaya Metals Sdn Bhd	Am Alloy Industries Sdn Bhd
年期	租賃年期為99年。租期於2099年10月9日屆滿。於交易日期，未屆滿租期約為76年。	租賃年期為99年。租期於2099年10月9日屆滿。於交易日期，未屆滿租期約為76年。	永久授予
土地面積	9,088.00平方米 (97,823.23平方呎或 2.25英畝)	13,313.00平方米 (143,301.13平方呎或 3.29英畝)	11,606.00平方米 (124,926.98平方呎或 2.87英畝)
代價	7,200,000.00令吉	9,888,556.00令吉	11,867,964.00令吉
分析	每平方呎 73.60 令吉	每平方呎 69.01 令吉	每平方呎 95.00 令吉

為達致共同的比較基準，吾等已考慮以下因素，包括時間、位置、交通、年期、形狀、面積、土地用途、分區、改善及地形。僅在以下因素中識別出不同的差異：—

因素	調整			基準
	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	
年期	零	零	-12%	調整乃基於標的物業與可資比較物業之間的剩餘期限差異。
面積	-2%	零	-2%	作出調整乃由於規模經濟效應所致。以每平方呎計算，較小的土地面積將獲得較高的價格，反之亦然。
改善	-10%	-20%	-10%	對可資比較物業進行地盤清理及土方工程等改善工程，而標的物業則被灌木及樹木堆積。
總計	<u>-12%</u>	<u>-20%</u>	<u>-24%</u>	

經作出上述調整後，經調整每平方呎價格介乎每平方呎55.76令吉至每平方呎72.92令吉。可資比較物業之間的實際調整範圍介乎-24%至-12%。

考慮到標的物業與可資比較物業的差異，吾等已採納可資比較物業2作為最合適的可資比較物業，原因如下：—

- a) 其位於最接近標的物業的位置；
- b) 標的物業與可資比較物業2的土地面積最為相似；
- c) 兩者均為租賃年期；及
- d) 鑑於Beranang內缺乏交易，故該交易被視為近期交易。

根據上述分析，吾等採用調整後的每平方呎價格**55.76令吉**。

A. 本集團之財務資料

本集團截至2023年5月31日止三個年度及截至2023年11月30日止六個月的財務資料於以下文件披露，該等文件刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sktargetgroup.com。

- i. 本公司截至2021年5月31日止年度之年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0831/2021083101300_c.pdf
- ii. 本公司截至2022年5月31日止年度之年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0831/2022083100757_c.pdf
- iii. 本公司截至2023年5月31日止年度之年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0831/2023083102029_c.pdf
- iv. 本公司截至2023年11月30日止六個月之中期報告
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0112/2024011201025_c.pdf

B. 債務

於2024年4月30日（即就本債務聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還借款如下：

	有抵押 千令吉	本集團無抵押 千令吉	總計 千令吉
承兌票據賬面值	—	3,478	3,478
租賃負債	—	458	458
	—	3,936	3,936

於2024年4月30日，承兌票據及租賃負債均無擔保。

除上文所述或本附錄另有披露者外，以及除日常業務過程中的正常貿易應付款項外，於2024年4月30日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券，或任何定期貸款、其他借款或借款性質的債務，包括未償還銀行透支、貸款、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或抵押、其他重大或然負債或擔保。據董事經作出一切合理查詢後所深知，自2024年4月30日起，本集團的債務水平並無重大變動。

C. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經考慮本集團可動用之財務資源（包括內部產生的資金、銀行及其他融資），本集團的營運資金足以應付自本通函日期起計至少十二個月的營運。

D. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2023年5月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來可能導致本集團的財務或貿易狀況出現重大不利變動的任何情況或事件。

E. 本集團之財務及貿易前景

本集團於馬來西亞製造及銷售「Target」品牌的預製混凝土電信接線盒及預製混凝土電力接線盒（「**製造及貿易業務**」）。本集團的預製混凝土接線盒用於馬來西亞的(i)電信及電力基建升級及擴建工程；及(ii)建築項目。它們埋藏於地下以防止損害，以及用作放置及保護與電信及電力設施連接的接線點以及分佈式接入點，免受天氣及地下標高轉變的影響，並提供通道方便維修。

本集團自2008年起為多家知名電信公司（如Celcom Axiata Berhad（「**Celcom**」）及Telekom Malaysia（「**Telekom**」））的註冊供應商或認可供應商，以及自2012年起為Tenaga Nasional Bhd.（「**TNB**」，馬來西亞唯一的電力公用事業公司）的註冊供應商。因此，本集團的預製混凝土接線盒可用於涉及電信公司及TNB的基建或建築項目。

誠如本公司截至2023年11月30日止六個月的中期報告所披露，本集團的收入由截至2022年11月30日止六個月約16.4百萬令吉減少至截至2023年11月30日止六個月約15.3百萬令吉，減幅約6.49%。該減少乃主要由於自COVID-19復甦後，由於業務策略方向變動及管理層投入更多資源發展預製混凝土接線盒的製造及貿易業務，導致保健產品銷售業務的收入減少。

董事會一直努力改善本集團的業務運營和財務狀況，積極尋求潛在投資機會，使本集團現有業務組合多樣化，拓寬收入來源並提高對股東的價值。

1. 責任聲明

本通函（董事願共同及個別對本通函負全責）載有遵照GEM上市規則所提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及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、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及／或淡倉），或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或(iii)根據GEM上市規則第5.46條所述上市發行人董事進行交易的規定標準須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司普通股

董事／主要行政人員 姓名	身份／權益性質	權益 股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Loh Swee Keong先生 ^{附註}	受控制法團權益	29,827,500	21.89%

附註： Merchant World Investments Limited為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並由Loh Swee Keong先生全資擁有。根據證券及期貨條例，Loh Swee Keong先生被視為於由Merchant World Investments Limited持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無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）的任何股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及／或淡倉），或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何權益或淡倉，或(iii)根據GEM上市規則第5.46條所述本公司董事進行交易的規定標準須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

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）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及／或淡倉如下：

本公司普通股

姓名／名稱	身份／權益性質	權益 股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Merchant World Investments Limited	實益擁有人	29,827,500	21.89%
Woon Sow Sum女士 ^{附註1}	配偶權益	29,827,500	21.89%
Greater Elite Holdings Limited	實益擁有人	23,510,100	17.25%
羅鳳原先生 ^{附註2}	受控制法團權益	23,510,100	17.25%

姓名／名稱	身份／權益性質	佔本公司	
		權益 股份數目	已發行 股本百分比
鄭麗華女士 ^{附註3}	配偶權益	23,510,100	17.25%
蔡尚圻先生	實益擁有人	10,323,000	8.33%

附註：

- (1) Woon Sow Sum女士為Loh Swee Keong先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為或當作於Loh Swee Keong先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (2) Greater Elite Holdings Limited為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並由羅鳳原先生全資擁有。根據證券及期貨條例，羅鳳原先生被視為於由Greater Elite Holdings Limited持有的所有股份中擁有權益。
- (3) 鄭麗華女士為羅鳳原先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為或當作於羅鳳原先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無得悉任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

3. 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

4. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）於被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據GEM上市規則須予披露之任何權益。

5. 董事於合約或安排的權益

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業務而言屬重大的合約或安排。

6. 董事於資產的權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023年5月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）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

於最後可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或行政訴訟，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁、行政訴訟或申索。

8. 重大合約

除買賣協議外，於最後可行日期，本集團成員公司概無於緊接本通函日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）。

9. 專家及同意書

以下專家已被列入本通函或提供本通函所載的意見或建議。

名稱	資格
Laurelcap Sdn. Bhd.	獨立合資格估值師

於最後可行日期，以上專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或報告（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (c) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期（即2023年5月31日）以來，概無於本集團任何成員公司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。

10. 審核委員會

審核委員會協助董事會對財務報告及風險管理提供獨立審查及監督，讓彼等信納已有效執行本集團內部監控及已獲充分內外部審核。

於最後可行日期，董事會審核委員會由全體獨立非執行董事（即邱家禧先生、馬希聖先生及郭子軒先生）組成。審核委員會成員的進一步詳情如下：

- 邱家禧先生（「邱先生」），40歲，獲委任為獨立非執行董事，自2017年6月27日起生效，並為本公司審核委員會及提名委員會成員以及薪酬委員會主席。邱先生為香港會計師公會的會員。彼於2007年11月於香港城市大學取得工商管理（商業經濟學）學士學位。邱先生於會計及審計方面擁有逾10年經驗。
- 馬希聖先生（「馬先生」），62歲，於1983年畢業於美國加州波莫納學院(Pomona College)，獲得文學士學位。馬先生於美國及歐洲大型金融機構的企業銀行及私人銀行領域擁有豐富經驗。彼曾擔任香港一家著名美國投資銀行之副總裁。彼現任衍丰企業融資有限公司（一間顧問公司）總經理，負責辦公室行政。
- 郭子軒先生，26歲，於2019年畢業於英國紐卡斯爾大學，取得二等（二級）榮譽商業市場營銷理學學士學位。於2019年9月至2021年12月，彼於多家私人公司擔任營銷主管及業務發展經理。自2022年1月起，彼加入一間於香港及中國從事建築材料貿易的貿易公司。

11. 展示文件

以下文件副本將於本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間根據GEM上市規則於聯交所網站（<https://www.hkexnews.hk>）及本公司網站（<https://www.sktargetgroup.com>）刊載：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (c) 本通函附錄一所載Laurelcap Sdn. Bhd.的估值報告；
- (d) 本公司截至2021年、2022年及2023年5月31日止三個財政年度各年之年報及本公司截至2023年11月30日止六個月之中期報告；
- (e) 本通函。

12. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為梁子煒先生，彼為香港會計師公會會員及澳洲執業會計師公會會員；
- (b) 本公司的合規主任為Loh Swee Keong先生，彼亦為執行董事；
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司；及
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告

SK TARGET GROUP LIMITED 瑞強集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8427)

股東特別大會通告

茲通告瑞強集團有限公司（「本公司」）謹訂於2024年6月18日（星期二）下午三時正假座香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-12室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此追認、確認及批准(1)Target Precast Industries Sdn. Bhd. (本公司的附屬公司) (作為買方)；與(2)KLE Products SDN. BHD. (作為賣方) 訂立的日期為2024年5月2日的買賣協議（其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別），內容有關買賣上述協議所述位於No. 19, Jalan Perusahaan 1, Kawasan Perusahaan Beranang, 43700 Beranang, Selangor Darul Ehsan, Malaysia的地塊的土地使用權（「買賣協議」），及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此一般授權任何一名或以上董事作出其／彼等全權酌情認為對實行及實施買賣協議項下擬進行之交易而言屬適宜之一切有關行動、契據及事宜及代表本公司簽署及簽立一切有關文件（包括加蓋印章（如適用））。」

承董事會命
瑞強集團有限公司
主席兼執行董事
Loh Swee Keong

香港，2024年5月31日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開大會並於會上投票的本公司股東，均將有權根據本公司的組織章程細則委派受委代表代其出席並投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席以代表該股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經證明的授權書或授權文件的副本，須於大會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，或使用本公司寄發的通知信函上所提供的用戶名稱及密碼，透過指定 URL (<https://spot-meeting.tricor.hk>) 交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。
3. 於本通告日期，董事會成員包括(i)一名執行董事，即Loh Swee Keong先生；及(ii)三名獨立非執行董事，即邱家禧先生、馬希聖先生及郭子軒先生。