

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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

TBK & Sons Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1960)

須予披露交易 出售物業 未能遵守上市規則

出售事項

於二零二五年四月二十四日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此賣方已同意出售及買方已同意購買該物業，總代價為11,462,363.44令吉(相當於約20,205,281.15港元)。於本公告日期，出售事項已於二零二五年八月二十五日完成，以及全部代價已根據協議由買方支付予賣方。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

未能遵守上市規則

根據上市規則第14章，出售事項構成一項須予披露交易。因管理層無意疏忽，本公司未能報告及公告出售事項。因此，出售事項構成未能遵守上市規則第14章。

本公司知悉其無意未能遵守上市規則乃疏忽所致，並重申其相信持續遵守上市規則及其他適用監管規定至關重要。往後負責人員訂立可能構成本公司須予公佈及／或關連交易之任何協議前須取得必要批准及／或同意。

出售事項

於二零二五年四月二十四日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此賣方已同意出售及買方已同意按「現狀」基準購買該物業，總代價為11,462,363.44令吉(相當於約20,205,281.15港元)。於本公告日期，出售事項已於二零二五年八月二十五日完成，以及全部代價已根據協議由買方支付予賣方。

協議

日期：二零二五年四月二十四日

訂約方：

賣方：Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.

買方：Zhongya Holdings (Malaysia) Sdn. Bhd.

代價及支付條款：出售事項之總代價為11,462,363.44令吉(相當於約20,205,281.15港元)，將以現金結付。

買方須於訂立協議後七個營業日內向賣方一次性支付初始按金1,146,236.34令吉(相當於約2,020,528.10港元)(佔總代價之10%)。

代價之餘額10,316,127.10令吉(相當於約18,184,753.05港元)(佔總代價之90%)須於完成時由買方支付予賣方。於本公告日期，買方已向賣方支付全部代價及出售事項已完成。

有關該物業之資料

本集團透過賣方持有該物業之全部權益，該物業位於馬來西亞柔佛州，由四幅永久業權空置的輕工業用途之土地組成，總面積約為12,101平方米。該物業先前已抵押予一家馬來西亞銀行，作為賣方銀行融資之擔保，抵押已獲該銀行解除以供出售，條件為於出售事項完成後，出售事項之所得款項中1,000,000令吉將予以抵押，作為賣方銀行融資之擔保。

釐定代價之基準

出售事項之總代價為11,462,363.44令吉(相當於約20,205,281.15港元)已以現金結付，其由賣方與買方經公平磋商後按「現狀」基準釐定，並已計及馬來西亞柔佛州現行物業市場之狀況、毗鄰該物業之類似物業的市場價格，以及估值報告中該物業之估值(「估值」)約9,700,000令吉，估值報告由一名獨立第三方估值師使用比較法編製，即透過比較鄰近區域可獲得的物業以確定該物業的公平值，基於附近可資比較物業的近期已付價格與現時報價，且因應位於鄰近區域的類似物業之若干近期市場銷售憑證，並就時間、位置、商業曝光度、鄰里特徵、土地面積及形狀等多個因素作出調整。

估值由PA International Property Consultants Sdn Bhd(「估值師」)進行，其為一家合資格估值公司，已於馬來西亞估價師、評估師、地產代理及物業管理委員會註冊。該機構根據一九八一年估價師、評估師、地產代理及物業管理法之條文於馬來西亞財政部管轄下設立。

董事會已審閱該等可資比較對象之選取基準，並注意到可資比較物業為：(i)截至估值日期(即二零二四年六月三十日)之近期交易；(ii)位於各個該物業之同一區域；及(iii)與該物業規模相近。因此，董事會同意估值師之觀點，認為估值師所選取之市場可資比較物業與該物業具可比性，因此屬公平、具代表性且合理樣例，可作比較用途。因此，董事會認為，估值師所採用之基準及假設屬公平合理，且採用比較法進行之估值符合市場慣例，代表該物業之價值之客觀計量。

出售事項之財務影響及所得款項之建議用途

如本公司於二零二五年六月三十日之未經審核綜合財務報表所示，該物業之賬面值為約4,688,892.00令吉。本集團預期將自出售事項錄得淨收益約5,628,035令吉，其按賣方就出售事項收取之代價11,462,363.44令吉，減該物業於二零二五年六月三十日之賬面值及扣除相關稅項及其他開支後計算得出。於本公告日期，出售事項之所得款項中之1,000,000令吉已由賣方質押予一家馬來西亞銀行，作為賣方銀行融資之抵押品，而出售事項之所得款項餘額約10,000,000令吉將由本集團用作其一般營運資金。

有關買方之資料

買方為一間於馬來西亞註冊之私人公司。其由Han Zhiping先生及Sun Yuxuan先生分別擁有79%及21%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。買方主要從事房地產業務以及基礎鋼鐵產品製造。

有關賣方之資料

賣方為一間於馬來西亞註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司，主要從事於馬來西亞提供土木及結構工程。

進行出售事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於馬來西亞及中國從事提供土木及結構工程及於中國從事石油及相關產品貿易。經計及本集團之現時財務狀況及預期流動資金需求，以及馬來西亞物業市場之前景，董事認為，出售事項為本公司以合理價格變現該物業（於出售時點處於空置）價值之良機，並且出售事項之所得款項可產生額外營運資金，從而提升本集團之財務狀況及增強流動性。董事會（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款及條件按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

未能遵守上市規則及補救行動

根據上市規則第14章，出售事項構成一項須予披露交易。因管理層無意疏忽，本公司未能報告及公告出售事項。因此，出售事項構成未能遵守上市規則第14章。

未能遵守上市規則項下相關規定之理由

因管理層無意疏忽，本公司於訂立協議時未能報告及公告出售事項。因此，其構成未能遵守上市規則第14章。本公司知悉其無意未能遵守上市規則乃疏忽所致，並重申其相信持續遵守上市規則及其他適用監管規定至關重要。往後負責人員訂立可能構成本公司須予公佈及／或關連交易之任何協議前須取得必要批准及／或同意。

補救行動

本公司嚴肅對待此事件。為防止日後發生類似不合規事件並持續遵守上市規則項下之規定，本公司將(i)加強為負責人員(包括董事)提供有關須予公佈交易及關連交易之常規合規培訓，以確保彼等充份理解上市規則要求；及(ii)每年檢討其內部控制及合規制度以識別任何不足之處。本公司謹此強調，本公司將竭盡所能執行必要措施及適當行動，以確保持續全面遵守上市規則。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，所使用之詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方訂立之日期為二零二五年四月二十四日之協議，內容有關買賣該物業及支付出售事項之按金
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	TBK & Sons Holdings Company，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	根據協議之條款及條件賣方向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初始按金」	指	1,146,236.34令吉之按金(佔根據協議買方向賣方支付之總代價11,462,363.44令吉之10%)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本公告而言，除文義另有所指外，本公告內提述中國不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	Lot 205178, Lot 205179, Lot 205180 & Lot 205181，所有權編號GRN 509781 GRN 509782, GRN 509783 & GRN 509784。全部為於馬來西亞柔佛州Mukim of Plentong, District of Johor Bahru
「買方」	指	Zhongya Holdings (Malasia) Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞成立之有限公司，為該物業之買方
「令吉」	指	馬來西亞的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 Tan Bock Kwee & Sons Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司，為協議項下該物業之賣方

「%」 指 百分比

僅供識別，中文名稱之英文翻譯僅作識別用途且不應被視為該等中文名稱之官方英文翻譯。

僅作說明用途且除非另有指明外，於本公告內，令吉兌港元乃按1.00令吉兌約1.76275港元之匯率進行兌換。有關兌換不應被解釋為表示任何金額已經、理應或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換。

承董事會命
TBK & Sons Holdings Limited
主席及執行董事
Tan Hun Tiong

香港，二零二五年九月十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事Tan Hun Tiong先生、Tan Han Peng先生、唐志明先生及陳達先生；非執行董事Venny女士；以及獨立非執行董事朱浩天先生、吳映吉先生及黃思樂先生。