

---

## 此乃要件 請即處理

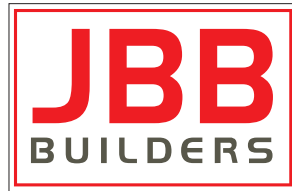
---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下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。

閣下如已售出或轉讓名下全部JBB Builders International Limited之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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之任何損失承擔任何責任。

---



## **JBB Builders International Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：1903)

### **主要交易 結算BUKIT PELALI應付 未償合約金額**

---

董事會函件載於本通函第7至33頁。

主補充協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則第14.44(2)條以股東書面批准的方式獲得批准，以代替本公司股東大會。本通函寄發予股東，僅供參考，且將不會舉行股東大會。

二零二二年七月十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

---

## 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：

「額外託管物業」	指	具有本通函董事會函件「2.1主補充協議的主要條款」一段賦予的涵義；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「Astaka Holdings Limited」	指	Astaka Holdings Limited，一家於新加坡共和國註冊成立的公司，其股份於新加坡交易所凱利板上市，為Astaka Padu的間接控股公司；
「Astaka Padu」	指	Astaka Padu Sdn. Bhd.，一家於一九九三年六月十四日在馬來西亞註冊成立的公司，從事物業開發，為Astaka Holdings Limited間接擁有99.99%的附屬公司，其股份在新加坡交易所凱利板上市，為主補充協議及物業買賣協議的訂約方；
「Astaka項目」	指	Astaka Padu開發的「Astaka@One Bukit Senyum」物業發展項目，為綜合開發項目，包括(i)住宅樓；及(ii)新山市議會總部，Menara MBBJ，第三期@One Bukit Senyum包括一間五星級酒店、品牌住宅、服務公寓、一個娛樂中心和一棟辦公樓；
「董事會」	指	董事會；
「Bukit Pelali」	指	Bukit Pelali Properties Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的公司，為一家合資企業，其已發行股本總額由Astaka Holdings Limited間接擁有約51%，Saling Syabas間接擁有約49%，為主補充協議的訂約方；
「Bukit Pelali項目」	指	「Bukit Pelali@Pengerang」的物業開發項目，由Bukit Pelali開發，是一個佔地363英畝的分層城鎮，位於柔佛州東南部，包括住宅單位、商店辦公室、會所、酒店、私人醫院、超市、學校、清真寺、餐飲中心和加油站，而JBB Builders獲委任為總承包商，根據承包商協議承擔各項樓宇和基礎設施工程；

---

## 釋 義

---

「竣工合規證書」	指	竣工和合規證書，根據一九七四年街道、排水和建築法(第133號法案)以及根據該法案制定的任何法律發出或授出，用以證明住房已經完工並且安全、適居；
「彌補缺陷證書」	指	由馬來西亞建築師或監管人員簽發的彌補缺陷證書，證明承包商已彌補所有缺陷；
「本公司」	指	JBB Builders International Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	(a)就對銷物業簽署物業買賣協議，以將對銷物業由Astaka Padu轉讓予JBB Builders或其代名人；及(b)Astaka Padu根據主補充協議規定向JBB Builders或其代名人交付對銷物業的實益所有權和合法擁有權；
「完成日期」	指	自無條件日期起7天後的營業日(定義見主補充協議)或Bukit Pelali與JBB Builders可能共同書面協定完成將落實的其他日期；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「承包商協議」	指	就本通函而言，指Bukit Pelali作為物業開發商與JBB Builders作為總承包商簽訂的十三(13)份授標函及其補充協議，其中JBB Builders已獲委任為總承包商承接Bukit Pelali項目的各種建築和基礎設施工程，以及Bukit Pelali與JBB Builders就Bukit Pelali項目簽發或簽署的其他文件和合約；
「對銷物業」	指	將根據主補充協議通過對銷及抵銷的方式有條件地轉讓給JBB Builders或其代名人的合計二十(20)項物業，詳情於本通函董事會函件「4.1對銷物業及託管物業」一段披露；

---

## 釋 義

---

「對銷物業結算金額」	指	具有本通函董事會函件「2.1主補充協議的主要條款」一段賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，除文義另有所指外，指本公司控股股東；
「Ngooi拿汀」	指	拿汀Ngooi Leng Swee，為非執行董事、黃拿督的配偶及控股股東之一；
「黃拿督」	指	拿督黃世標，為執行董事、董事會主席及Ngooi拿汀的配偶及控股股東之一；
「董事」	指	本公司董事；
「託管物業」	指	將根據主補充協議由JBB Builders律師作為抵押而託管持有的合計九(9)項物業，詳情於本通函董事會函件「4.1對銷物業及託管物業」一段披露；
「決算賬目」	指	有關Bukit Pelali根據八項(8)將要完成及可能作出調整的承包商協議而應付JBB Builders金額的決算賬目；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本集團或其各自的任何聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連的人士或公司；
「獨立估值師」	指	萊坊測量師行有限公司，本公司委任的獨立估值師，以就對銷物業及託管物業進行估值；
「JBB Berlian」	指	JBB Berlian Investment Limited，一家於二零一八年四月十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由Ngooi拿汀擁有；
「JBB Builders」	指	JBB Builders (M) Sdn. Bhd.，一間於一九九六年五月四日於馬來西亞註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司；

---

## 釋 義

---

「JBB Jade」	指	JBB Jade Investment Limited，一家於二零一八年四月十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由黃拿督擁有；
「柔佛州」	指	一個位於馬來西亞半島南部地區之馬來西亞州柔佛州，毗鄰新加坡；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年七月十三日，即本通函付印前就確定本通函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(經不時修訂)；
「截止日期」	指	二零二二年八月三十一日，或JBB Builders與Bukit Pelali可能共同書面協定的其他日期；
「主板」	指	聯交所經營的股票市場，不包括GEM和期權市場；
「主補充協議」	指	JBB Builders、Bukit Pelali及Astaka Padu就結算未償合約金額訂立的日期為二零二二年六月二十二日的協議，其主要條款於本通函董事會函件「2.1主補充協議的主要條款」一段披露；
「標準守則」	指	上市規則附錄十(上市發行人董事進行證券交易之標準守則)；
「每月分期付款」	指	具有本通函董事會函件「2.1主補充協議的主要條款」一段賦予的涵義；
「未償合約金額」	指	具有本通函董事會函件「2.1主補充協議的主要條款」一段賦予的涵義；
「支付安排」	指	具有本通函董事會函件「2.1主補充協議的主要條款」一段賦予的涵義；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「物業」	指	對銷物業、託管物業及／或額外託管物業；

---

## 釋 義

---

「物業購買價格」	指	物業的淨購買價；
「物業買賣協議」	指	擬由Astaka Padu或物業的相關業主(作為賣方)與JBB Builders或其代名人(作為買方)就轉讓對銷物業(及倘適用，託管物業及額外託管物業)訂立的有條件買賣協議，其主要條款於本通函董事會函件「2.2物業買賣協議的主要條款」一段披露；
「物業轉讓文件」	指	就主補充協議和本通函而言，以下各項的統稱：(i)Astaka Padu或額外託管物業的擁有人按馬來西亞國家土地法典(一九六五年第56條)表格14A或其他相關規定的法定表格，正式完成及簽立的與相關物業有關的有效及可登記但無限期轉讓備忘錄(其中承讓人資料留空)；(ii)相關物業的分層／個人所有權簽發文件原件；(iii)Astaka Padu或額外託管物業的擁有人正式完成及簽立的相關物業的購買要約表格(其中承讓人資料留空)；(iv)有關物業本年度的免役稅及評稅收據；及(v)Astaka Padu及額外託管物業的擁有人的公司秘書文件的核證真實副本；
「相關買方」	指	具有本通函董事會函件「2.2物業買賣協議的主要條款」一段賦予的涵義；
「相關賣方」	指	具有本通函董事會函件「2.2物業買賣協議的主要條款」一段賦予的涵義；
「林吉特」	指	馬來西亞林吉特，馬來西亞法定貨幣；
「Saling Syabas」	指	Saling Syabas Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的公司，為擁有Bukit Pelali已發行股本總額約49%的股東；
「結算交易」	指	主補充協議；物業買賣協議及其項下擬進行的交易；

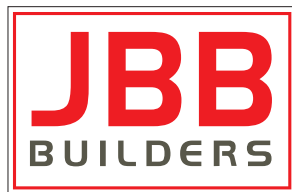
---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)所賦予之涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「無條件日期」	指	主補充協議所載所有先決條件於截止日期之前達成且主補充協議成為無條件之日期；及
「%」	指	百分比。





## JBB Builders International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：1903)

### 執行董事

拿督黃世標 (主席)

藍弘恩先生

黃種文先生

### 非執行董事

拿汀Ngooi Leng Swee

### 獨立非執行董事

Tai Lam Shin先生

陳進財先生

陳佩君女士

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

### 馬來西亞總部

No. 20-01, Jalan Sri Perkasa 2/18

Taman Tampoi Utama

81200 Johor Bahru

Malaysia

### 香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

登龍街1至29號

金朝陽中心二期 — Midtown 12樓1222室

敬啟者：

## 主要交易 結算BUKIT PELALI應付 未償合約金額

### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年六月二十二日的公告，內容有關結算交易。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)結算交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)有關物業的估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

### 2. 結算交易

於二零二二年六月二十二日(交易時段後)，JBB Builders(本公司間接全資附屬公司)、Bukit Pelali及Astaka Padu訂立主補充協議，據此，JBB Builders有條件同意根據承包商協議以下列方式結算結欠JBB Builders及Bukit Pelali應付的總金額約59.0百萬林吉特的未償合約金額：

- (i) 以對銷及抵銷方式接受Astaka Padu的二十(20)項對銷物業；及
- (ii) 接受Bukit Pelali將支付予JBB Builders的每月分期付款。

#### 2.1 主補充協議的主要條款

主補充協議的主要條款載列如下：

日期：二零二二年六月二十二日(交易時段後)

訂約方：(1) Bukit Pelali；  
(2) Astaka Padu；及  
(3) JBB Builders。

有關Bukit Pelali及Astaka Padu的背景，請參閱本董事會函件「3. BUKIT PELALI及ASTAKA PADU的資料」一段。

- 標的事項
- ：
- JBB Builders及Bukit Pelali同意、承認並確認，於決算賬目進行任何調整後，Bukit Pelali根據承包商協議於二零二二年五月三十一日餘下應付JBB Builders的未償合約金額為約59.0百萬林吉特（「未償合約金額」），包括：
- i. 約42.5百萬林吉特為Bukit Pelali根據相關承包商協議就Bukit Pelali項目完成若干建設及基礎設施工程應付JBB Builders的到期合約金額；及
  - ii. 約16.5百萬林吉特，即Bukit Pelali根據相關承包商協議就Bukit Pelali項目完成若干建設及基礎設施工程應付JBB Builders的合約金額，支付前提是(i)出具決算賬目；(ii)相關承包商協議的缺陷責任期屆滿；及(iii)就相關承包商協議簽發彌補缺陷證書。

於各承包商協議項下的工程完成後，JBB Builders將向各建築師或監管人員提交決算賬目以供核驗。決算賬目將包括JBB Builders所承接工程的詳細資料，包括變更單以及所進行每項工程的數量清單。各建築師或監管人員將檢查每個索賠項目，並在適當的情況下對索賠金額進行調整。決算賬目的調整金額並無上限，但就Bukit Pelali項目工程進行的歷史調整介乎下調原索賠金額的約3.1%及上調原索賠金額的約2.6%之間，或平均下調原索賠金額的約1.5%。

支付安排 : JBB Builders及Bukit Pelali同意結算未償合約金額如下(「支付安排」) :

- i. 金額約41.6百萬林吉特(即未償合約金額的約70.6%)(「對銷物業結算金額」)將由Astaka Padu於完成日期以對銷及抵銷未償合約金額相關部分的方式按「林吉特換林吉特」基準，通過向JBB Builders或其代名人轉讓總物業購買價格約41.6百萬林吉特的二十(20)項對銷物業支付；及
- ii. 待決算賬目進行任何調整(如適用)，金額約17.4百萬林吉特(即未償合約金額的約29.4%)將由Bukit Pelali通過二十二(22)個月的分期付款(「每月分期付款」)的形式支付予JBB Builders，具體如下：
  - (a) 就自主補充協議日期起計首六(6)個月而言，將於每月的最後一日或之前以現金支付固定金額300,000林吉特；
  - (b) 就第7個月至第21個月而言，將於每月的最後一日或之前以現金支付固定金額1,000,000林吉特；及
  - (c) 就第22個月而言，將於第22個月的最後一日或之前一次性以現金支付餘額約0.6百萬林吉特；及

JBB Builders和Bukit Pelali同意並承諾每月分期付款將不會到期應付，除非(i)相關當局或各方簽發了相關彌補缺陷證書；及(ii)JBB Builders已向Bukit Pelali發出有關承包商協議的最終索賠。如果在上述情況下每個付款階段的實際到期日前至少二十一(21)天，Bukit Pelali未獲得彌補缺陷證書以及從JBB Builders獲得最終索賠，Bukit Pelali有權扣留相關的每月分期付款，直到簽發和收到彌補缺陷證書以及JBB Builders的最終索賠。上述事項落實後，Bukit Pelali才會解除並向JBB Builders支付在Bukit Pelali收到彌補缺陷證書和JBB Builders的最終索賠之日起六十(60)天內累積的每月分期付款。

轉讓二十(20)項對銷物業各項物業將由Astaka Padu及JBB Builders(或其代名人(視情況而定))訂立相關物業買賣協議進行。有關物業買賣協議的主要條款，請參閱本董事會函件「2.2物業買賣協議的主要條款」一段。

有關對銷物業的詳情，請參閱本董事會函件「4.1對銷物業及託管物業」一段。

---

## 董事會函件

---

- 調整未償合約金額            :   **Bukit Pelali**和**JBB Builders**同意並承諾，如果發生以下事件，未償合約金額將相應上調或下調相當於決算賬目中規定的調整金額的金額：
- (a) 倘未償合約金額上調，第22個月每月分期付款應增加等同於經調整金額的數額；
  - (b) 倘未償合約金額下調，第22個月每月分期付款應減少等同於經調整金額的數額；及
  - (c) 任何調整應根據支付安排通過更改每月分期付款來解決，並且在必要和適用時，**Bukit Pelali**及**JBB Builders**可雙邊協定，相應調整第22個月每月分期付款之前的每月分期付款。
- 對銷物業                        :   **JBB Builders**及**Bukit Pelali**同意：
- i. 各對銷物業將按「無任何產權負擔」的「原有」基準進行交付，交吉時附有竣工合規證書；

- ii. JBB Builders將有權在主補充協議日期後的任何時間，自費提出和登記針對對銷物業的私人留置權，以在登記轉讓或根據主補充協議的規定終止主補充協議之前，保護JBB Builders於對銷物業中的權益，前提是JBB Builders應已簽署並交付有效且可註冊的私人留置權撤銷文件以及必要的註冊費，向作為利益相關者的JBB Builders律師撤回該等私人留置權，該律師應有權在主補充協議終止時根據主補充協議的規定向相關土地登記處提交該等留置權進行登記；
- iii. 儘管對銷物業的合法所有權仍屬於Astaka Padu，但Astaka Padu應在完成日期將實益所有權和合法擁有權交付給JBB Builders或其代名人，之後Astaka Padu將對銷物業的分層／個人所有權的原始簽發文件轉讓給JBB Builders或其代名人；
- iv. 於完成日期前的任何時間，JBB Builders有權指定代名人代替JBB Builders接收和接納對銷物業，方法是向Bukit Pelali發出書面通知，告知代名一事以及代名人的所有詳情；及

- v. 對銷物業的對銷及抵銷將就所有意圖及目的按相關對銷物業結算金額於完成日期進行，因此：
- (a) 未償合約金額將減少相當於對銷物業結算金額的金額，而相當於對銷物業結算金額的款項應被視為已由Bukit Pelali支付及結算，用於部分結算未償合約金額；
  - (b) 對銷物業的物業購買價格應被視為已由JBB Builders或其代名人向Astaka Padu悉數支付及結算，而Astaka Padu不得就相關物業買賣協議項下應付的購買價格向JBB Builders或其代名人提出任何申索；及
  - (c) Bukit Pelali應促使Astaka Padu簽立簽收確認書，以確認收到就對銷物業應付的全部購買價款。

JBB Builders律師持有託管中的託管物業作為Bukit Pelali付款責任的抵押：

作為Bukit Pelali遵守其有關每月分期付款的付款義務的擔保，Bukit Pelali同意並訂立契約，其將於簽署主補充協議後，促使Astaka Padu向JBB Builders律師交付有關託管物業的物業轉讓文件及物業買賣協議，讓其託管持有，並根據付款安排作為結算每月分期付款的擔保。



託管物業數量的調整 機制 : (a) 要求解除託管物業的權利

得到JBB Builders事先書面同意後，Bukit Pelali方有權撤回一個或多個託管物業，使其不作為每月分期付款抵押品的一部分，前提是Bukit Pelali根據支付安排向JBB Builders作出的累計每月分期付款等於或超過Bukit Pelali要求撤回的標的託管物業的物業購買價格。JBB Builders應在收到Bukit Pelali的書面請求後十四(14)天內通知Bukit Pelali其是否同意該撤回，倘JBB Builders同意該撤回，其須緊隨其後向Bukit Pelali發出並返還標的託管物業的物業轉讓文件和物業買賣協議，前提是應在每個曆年六月和十二月對託管物業的價值進行重新評估，直至每月分期付款悉數償還；估值由JBB Builders自費委任的獨立核證估值師進行；在沒有任何說明錯誤的情況下，JBB Builders和Bukit Pelali應參考其對託管物業的估值來確定每個託管物業的現行價格。

如果Bukit Pelali希望將一個或多個額外託管物業從每月分期付款的擔保中撤出，則應比照適用上述條文。

(b) 要求取得額外托管物業的權利

倘託管物業的累積價值低於Bukit Pelali應付給JBB Builders的每月分期付款的剩餘金額，

- (i) 在結算每月分期付款前，JBB Builders有權獲得由JBB Builders律師託管持有的額外物業（「額外託管物業」），而該等額外託管物業應(a)通過JBB Builders同意；(b)參考JBB Builders自費委任的獨立核證估值師進行的估值後，由Bukit Pelali及JBB Builders雙方協定的價格；及(c)最低累積價值等同於或大於以下兩者的價值差額，即Bukit Pelali應付JBB Builders的每月分期付款餘額與餘下託管物業累積協定價值之間的差額；及
- (ii) Bukit Pelali須促使額外託管物業的擁有人將有關額外託管物業的物業轉讓文件和物業買賣協議交付給JBB Builders律師，須在Bukit Pelali收到JBB Builders發出書面通知同意若干事宜後七(7)天內落實，將此類已確定的額外託管物業託管持有作為每月分期付款結算的擔保。

---

## 董事會函件

---

- JBB Builders有權登記針對託管物業及額外託管物業的留置權
- ： JBB Builders將有權在主補充協議日期後的任何時間，自費提出和登記針對託管物業及額外託管物業(如適用)的留置權人的留置權，作為結算每月分期付款的擔保，前提是JBB Builders應已簽署並交付規定的必要書面通知以及必要的註冊費，向JBB Builders律師(作為保管者)撤回該等留置權人的留置權，該律師應有權在以下事項落實後向相關土地登記處提交該等留置權：(i)收回相關託管物業及額外託管物業(如適用)；(ii)悉數支付最後一期每月分期付款；及(iii)根據主補充協議的規定終止主補充協議。
- 強制執行有關託管物業及額外託管物業的物業轉讓文件
- ： 倘每月分期付款到期應付後(無論是否已要求)連續三次拖欠未予支付，JBB Builders將有權
- (i) 向Bukit Pelali發出書面通知，提交相關託管物業及額外託管物業(如適用)(總物業購買價格相當於違約的未償每月分期付款總額)的物業轉讓文件，用於在相關土地登記處登記以JBB Builders或其代名人為受益人的相關託管物業及額外託管物業(如適用)轉讓。JBB Builders向Bukit Pelali發出上述書面通知後，一筆相當於違約未償還每月分期付款的款項應視為已由Bukit Pelali向JBB Builders支付及悉數結清；及

---

## 董事會函件

---

(ii) 對餘下託管物業及額外託管物業(如適用)(總物業購買價格相當於或不低於根據支付安排Bukit Pelali仍應支付的未償每月分期付款總額)設立押記，成本及費用由其自行承擔。

於Bukit Pelali履行付款責任後解除物業轉讓文件 :

JBB Builders亦應於Bukit Pelali就最後一期每月分期付款根據支付安排履行其付款責任後十四(14)天內，向Bukit Pelali退還並解除JBB Builders律師於該日所持託管物業及額外託管物業的所有物業轉讓文件，此後JBB Builders、Bukit Pelali及Astaka Padu概不會就託管物業及額外託管物業承擔進一步責任，而Bukit Pelali及Astaka Padu有處置託管物業及額外託管物業的絕對酌情權。

先決條件 :

結算交易項下付款協議須待達成以下條件後方告作實：

- i. Astaka Holdings Limited根據主補充協議條款及條件(包括簽署物業買賣協議)已於截止日期或之前在召開審議(其中包括)未償合約金額結算安排的股東大會上取得其股東及新加坡交易所(如適用)的同意及/或批准；及
- ii. 本公司已就結算交易於截止日期或之前取得股東和聯交所(如適用)的同意及/或批准；

倘於截止日期或之前，先決條件未獲達成，JBB Builders或Bukit Pelali有權向其他方及Astaka Padu發出終止通知終止主補充協議，

- i. 隨後Bukit Pelali於終止通知日期已付的任何每月分期付款應視為由Bukit Pelali根據各承包商協議條款作出，此後JBB Builders及Bukit Pelali於承包商協議項下的權利及責任仍維持效力，且JBB Builders、Bukit Pelali及Astaka Padu不再享有主補充協議項下的任何進一步權利，惟以下方面除外：(i)主補充協議項下明確將於終止後適用的任何責任；及(ii)任何一方在終止前因主補充協議任何規定遭違反而產生的任何權利或責任；及
- ii. JBB Builders有權行使適用法律規定的所有權利和補救措施，以收回Bukit Pelali到期應付的款項，即未償合約金額減去等同於終止通知日期支付的每月分期付款的金額。

陳述及保證

- : JBB Builders、Bukit Pelali及Astaka Padu向彼此聲明及保證，以下陳述及保證於主補充協議日期在所有方面均屬真實準確，並於主補充協議存續期間一直屬真實準確，且直至未償合約金額全數及最終結清為止始終具有同等效力，猶如該等陳述及保證於當時既有情況的稍後日期已然作出：

---

## 董事會函件

---

- i. 彼為根據馬來西亞法律正式註冊成立及存續的公司，且彼並無處於破產管理狀態，亦無任何人士開始及／或著手採取任何行動使彼處於破產管理狀態；彼尚未遭清盤且處於持續經營狀態，亦無任何人士開始及／或著手針對彼之清盤程序；
- ii. 主補充協議所載有關Bukit Pelali、Astaka Padu及JBB Builders各自的事實均屬真實準確；
- iii. 彼有十足權力訂立並履行主補充協議的條款；及
- iv. 主補充協議構成訂約方應承擔的有效及有約束力之責任，並根據其條款對訂約方有強制執行力。

Bukit Pelali亦向JBB Builders保證，據Bukit Pelali所知及所信，以下保證及陳述於主補充協議日期在所有方面均屬真實準確，並於主補充協議存續期間在所有方面一直屬真實準確，且直至未償合約金額全數及最終結清為止始終具有同等效力，猶如該等陳述及保證於當時既有情況的稍後日期已然作出：

- i. Astaka Padu為對銷物業及託管物業的登記實益擁有人並擁有向JBB Builders或其代名人轉讓對銷物業及託管物業的絕對權利。Astaka Padu於主補充協議日期之後將不會出售、處置、抵押、按揭、轉交、轉讓對銷物業及託管物業的所有權或以任何方式對其設立產權負擔、處置或分離或對對銷物業及託管物業設置或同意設置任何留置權；
- ii. 概無對銷物業及託管物業僅供馬來西亞人或馬來人使用；
- iii. 對銷物業及託管物業不附有任何產權負擔，且直至未償合約金額全數及最終結清為止，對銷物業及託管物業根據主補充協議條款將不附有任何產權負擔；概無任何銷售對銷物業及託管物業的先前買賣協議存續；及Astaka Padu尚未就對銷物業及託管物業向JBB Builders或其代名人以外的任何人士、商行、公司或機關授出(且於主補充協議日期後亦不會授出)任何地役權、通行權或使用權、或任何其他類似權利；

- iv. Astaka Padu並無收到任何聯邦、州、本地政府機關或法定機構發出的任何通知，而該等通知仍未傳達及將會或可能會對Astaka Padu或其業權繼承人目前或繼續使用及享有對銷物業及託管物業造成損害或不利影響，或將會或可能會令Astaka Padu或其業權繼承人承擔繁重的負擔或責任，且Bukit Pelali應促使Astaka Padu立即向JBB Builders發出通知告知Astaka Padu於主補充協議日期後任何時間從任何聯邦、州、本地政府機關或法定機構收到的任何該等通知、命令或要求；及
- v. 據Bukit Pelali所知，(i)概無針對Astaka Padu的任何未決或面臨威脅的訴訟、法律程序、申索或破產程序，可能在任何方面影響Astaka Padu就對銷物業及託管物業享有的權利，而Bukit Pelali亦不會採取任何行動，以致可能引起針對Bukit Pelali或Astaka Padu的任何法律程序或申索，或可能在任何方面影響Astaka Padu或JBB Builders或其代名人就對銷物業及託管物業享有的權利；及(ii)對銷物業及託管物業並無受限於任何收購程序，亦無任何相關的待決收購程序。

終止主補充協議 : 倘 :

- i. JBB Builders、Bukit Pelali或Astaka Padu已經或將成為，或被裁定或被發現已清盤或無力償債，或已針對其啟動任何清盤(無論是否自願)或破產程序；或
- ii. JBB Builders、Bukit Pelali或Astaka Padu提供的任何保證在任何時候都被發現嚴重失實或不一致，



JBB Builders、Bukit Pelali或Astaka Padu可於存在任何該等情形的任何時間，隨時向其他方發出終止通知，以終止主補充協議。

於正式發出該終止通知的十四(14)日內，JBB Builders應：

- i. 根據主補充協議向Bukit Pelali退還尚未轉讓予JBB Builders或其代名人的物業的物業轉讓文件(視情況而定)連同相關物業買賣協議(倘適用)；及
- ii. 根據主補充協議的條款，於完成前或託管物業和額外託管物業的物業轉讓文件生效前任何時間，若已向JBB Builders或其代名人以交吉方式交付物業，則應將其交還給Astaka Padu和額外託管物業的擁有人(視情況而定)；及
- iii. 剔除和撤回JBB Builders就物業設立或因故設立的所有留置權、押記和其他產權負擔，

隨後JBB Builders應有權行使其所有權利及補救措施，收回Bukit Pelali於終止通知日期到期應付的餘下未償合約金額。

全額及最終結算 : JBB Builders及Bukit Pelali同意，主補充協議為JBB Builders及Bukit Pelali之間就未償合約金額所產生或因任何性質投訴、申索及／或程序而產生所有申索的折中方案及全額及最終結算。於Bukit Pelali根據支付安排履行付款責任後，JBB Builders或Bukit Pelali就任何違約、索賠或任何就未償合約金額而言與承包商協議相關的其他理由向對方提出或可能提出的任何種類或性質的所有申索將被視為已全額及最終結算。

## 2.2 物業買賣協議的主要條款

各物業買賣協議的主要條款彼此之間大體相同，惟標的物業除外，載列如下：

訂約方 : (1) Astaka Padu或額外託管物業的擁有人(作為賣方) (「**相關賣方**」)；及  
(2) JBB Builders或其代名人(作為買方) (「**相關買方**」)。

有關Astaka Padu的背景，請參閱本董事會函件「3. *BUKIT PELALI*及*ASTAKA PADU*的資料」一段。

標的事項 : 相關賣方應出售，而相關買方應按相關物業購買價格購買相關物業，而無附有任何明示或暗含的農業或工業條件，且概無任何明示或暗含的影響相關物業獨立分層所有權的產權負擔及條件。

---

## 董事會函件

---

- 賣方違約 : 倘相關賣方違反物業買賣協議的任何重要條文，相關買方有權享有針對相關賣方採取的特定補救措施，前提是物業買賣協議並無任何內容在任何方面的詮釋會損害相關買方可能擁有對相關賣方的其他權利或補救措施。
- 獨立的分層所有權及轉讓所有權 : 相關賣方根據馬來西亞一九八五年分層地契法令自費獲得相關物業的獨立所有權授予文件。
- 供應商的陳述及保證 : 相關賣方須聲明並保證：
- i. 相關物業買賣協議的陳述中所載的陳述真實及正確，並構成相關物業買賣協議的基礎；
  - ii. 其有權向相關買方出售相關物業；
  - iii. 其並不知悉任何相關政府部門發出的會對相關物業或其任何部分造成不利影響的未接獲通知；及
  - iv. 其並無收到任何通知，亦不知悉根據馬來西亞一九六零年土地徵用法對相關物業或其任何部分的任何擬定收購事項，即該物業不受任何政府、法定、城市或市政當局的收購事項或擬定收購事項影響，且政府公報上並無根據馬來西亞一九六零年土地徵用法刊登任何有關此意向的廣告。

為免生疑問，對銷物業的相關物業購買價格應以對銷方式結算，並抵銷將於完成日期生效的部分未償合約金額，因此：

- (a) 未償合約金額將減少相當於對銷物業結算金額的金額，而Bukit Pelali將被視為已向JBB Builders支付相當於對銷物業結算金額的金額，用於部分結算未償合約金額；及
- (b) JBB Builders或其代名人將被視為已向Astaka Padu全額支付物業購買價格，而Bukit Pelali及Astaka Padu不得就相關物業買賣協議項下應付的購買價格向JBB Builders或其代名人提出任何申索。

### 2.3 代價及釐定代價的基礎

有關主補充協議的代價乃由JBB Builders及Bukit Pelali公平磋商後釐定，涉及JBB Builders與Bukit Pelali之間的代價交換，其中Bukit Pelali已：

- (A) 同意、訂立契約及承諾按照支付安排結清未償合約金額，其中涉及：
  - (i) 以對銷物業結算對銷物業結算金額；及
  - (ii) 以每月分期付款支付結算剩餘的未償合約金額。

作為交換，JBB Builders已有條件同意抵銷未償合約金額總金額約59.0百萬林吉特（即根據承包商協議應收Bukit Pelali的貿易應收款項及合約資產）。

有關物業估值的釐定基礎，請參閱本董事會函件「4.2物業的估值」一段。

### 3. 有關BUKIT PELALI及ASTAKA PADU的資料

Bukit Pelali是一家在馬來西亞註冊成立的公司，主要從事物業開發業務。其為合營企業，由Astaka Padu和Saling Syabas分別擁有約51%和約49%。Saling Syabas是一家在馬來西亞註冊成立的公司，主要從事土地開發及房地產業務。Saling Syabas由拿督Daing A Malek Bin Daing A Rahaman合法及全資實益擁有。Bukit Pelali作為Bukit Pelali項目的特殊用途公司成立，該項目是「Bukit Pelali@Pengerang」的物業開發項目，由Bukit Pelali開

發，是一個佔地363英畝的分層城鎮，位於柔佛東南部，包括住宅單位、商店辦公室、會所、酒店、私人醫院、超市、學校、清真寺、餐飲中心和加油站，JBB Builders獲委任為總承包商，根據承包商協議實施數個樓宇及基礎設施工程。

Astaka Padu是一家在馬來西亞註冊成立的公司，主要從事物業開發業務。其為Astaka Holdings Limited間接擁有99.99%的附屬公司，該公司股份在新加坡交易所凱利板上市。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Bukit Pelali及Astaka Padu及彼等各自最終實益擁有人為本集團及其關連人士的獨立第三方。

#### 4. 有關物業的資料及物業的估值

##### 4.1 對銷物業及託管物業

對銷物業及託管物業由Astaka項目二十(20)個及九(9)個獨立住宅公寓組成，位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor, Malaysia，物業購買價格總值分別約為41.6百萬林吉特及20.6百萬林吉特。對銷物業建築面積從約2,207平方英尺到2,659平方英尺不等，物業購買價格從大約1.8百萬林吉特到2.4百萬林吉特不等。託管物業建築面積從約2,217平方英尺到2,659平方英尺不等，物業購買價格從大約1.8百萬林吉特到2.4百萬林吉特不等。

根據公開資料並如Astaka Padu聲明，Astaka項目由Astaka Padu開發，為綜合開發項目，包括(i)住宅樓；及(ii)新山市議會總部，Menara MBBJ，第三期@One Bukit Senyum包括一間五星級酒店、品牌住宅、服務公寓、一個娛樂中心和一棟辦公樓。正如Astaka Padu在有關對銷物業及託管物業各自的物業買賣協議中所聲明，Astaka Padu為各對銷物業及託管物業的登記業主，相關對銷物業及託管物業的建造已完成，並且已簽發竣工合規證書。

Astaka項目位於新山其中一個發展最快的城鎮，並計劃建成新山的新中央商務區，作為位於Astaka項目內的新山市議會的新總部。住宅公寓的建設已於二零一八年頒發竣工證書時完成。銷售住宅公寓的廣告許可及開發商許可證已於二零一三年取得。據Astaka Padu表示，COVID-19疫情期間已暫緩銷售活動，而截至最後實際可行日期，約有80%的住宅公寓已經售出。

Astaka項目距離新山檢查站至新加坡亦很近，本公司相信這亦將吸引來自新加坡及在新加坡工作的國際潛在買家。本公司已選擇Astaka項目的住宅公寓作為對銷物業及託管物業，因為本公司認為對銷物業及託管物業的物業價格在經濟低迷時期不易大幅下跌，且本公司將更容易轉售對銷物業及(如適用)託管物業。

倘需要額外託管物業，本公司亦會考慮來自Astaka項目的住宅公寓，但倘該等住宅公寓不再可得，本公司將根據本公司選擇對銷物業及託管物業的類似標準選擇額外託管物業。

#### 4.2 物業的估值

二十(20)間對銷物業的總物業購買價格為約41.6百萬林吉特，與對銷物業結算金額相等，作為未償合約金額中約定結算金額的一部分。九(9)間託管物業的總物業購買價格約為20.6百萬林吉特，較每月分期付款總額超過約3.2百萬林吉特。

各物業的物業購買價格由JBB Builders和Bukit Pelali公平磋商後確定，並參考(其中包括)：

- (i) 對銷物業及託管物業由Astaka Padu在市場提供的當前市場售價總額分別為約43.2百萬林吉特及約21.4百萬林吉特；
- (ii) 由獨立物業估價師對物業進行的初步估值，對銷物業及託管物業於二零二二年四月十九日的價值分別約42.2百萬林吉特及約19.7百萬林吉特；及
- (iii) JBB Builders及Bukit Pelali共同商定的對銷物業及託管物業由Astaka Padu在市場提供的當前市場售價的折讓分別為約1.6百萬林吉特(或3.7%)及約0.8百萬林吉特(或3.7%)。

儘管託管物業總物業購買價格約為20.6百萬林吉特，高於獨立估值師得出的估值約19.7百萬林吉特，溢價約0.9百萬林吉特或4.6%，但鑑於託管物業乃僅持作支付每月分

期付款的抵押，且溢價約0.9百萬林吉特或4.6%，本公司認為該溢價並不重大，不會影響結算交易條款整體的公平性及合理性。

請參閱附錄二 — 物業估值報告所載獨立估值師的估值報告。

### 5. 結算交易的財務影響

截至二零二二年四月三十日，應收Bukit Pelali的貿易應收款項和合約資產虧損撥備已確認約14.8百萬林吉特。訂立主補充協議後，已撥回截至二零二二年四月三十日就該等貿易應收款項及合約資產確認的減值虧損撥備約11.2百萬林吉特，且已確認估算利息開支約1.0百萬林吉特。

於完成日期完成轉讓對銷物業後，貿易應收款項約41.6百萬林吉特將通過確認以賬面值計量的為轉讓對銷物業而收購投資物業所支付的非流動按金約41.6百萬林吉特予以抵銷。轉讓對銷物業所有權後，該款項確認為投資物業，並以公平值計量，其影響日後於損益中反映。將進一步撥回截至二零二二年四月三十日就該等貿易應收款項及合約資產確認貿易應收款項減值虧損撥備約3.1百萬林吉特。

Bukit Pelali結欠的貿易應收款項及合約資產合共約17.4百萬林吉特將於Bukit Pelali根據主補充協議結算每月分期付款後清算。其後將撥回截至二零二二年四月三十日就該等貿易應收款項及合約資產確認貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備約0.5百萬林吉特。

據估計，本集團將就結算交易產生成本約2.8百萬林吉特，其中包括轉讓備忘錄的印花稅、法律費用及專業費用。

除上文所披露者外，董事會認為結算交易不會對本集團的(a)財務狀況及盈利，以及(b)業務及營運造成重大不利影響。

### 6. 訂立結算交易之理由及裨益

Bukit Pelali項目為Bukit Pelali開發的「Bukit Pelali@Pengerang」的物業開發項目，是一個佔地363英畝的分層城鎮，位於柔佛州南部，包括住宅單位、商店辦公室、會所、酒店、私人醫院、超市、學校、清真寺、餐飲中心和加油站，而JBB Builders已獲委任為總承包商，根



據承包商協議承擔各項樓宇和基礎設施工程。JBB Builders首次於二零一六年六月前後開展Bukit Pelali項目下的工程。根據承包商協議於二零二二年五月三十一日應付JBB Builders的總合約金額(包括未償合約金額)(含商品服務稅)約為240.0百萬林吉特。上述約240.0百萬林吉特的金額中,約181.0百萬林吉特已由Bukit Pelali結清,餘額約59.0百萬林吉特作為未償合約金額。未償合約金額包括(i)約42.5百萬林吉特,於二零二二年五月三十一日已逾期少於一年至少於三年之間及(ii)約16.5百萬林吉特,尚未逾期並將於出具決算賬目、缺陷責任期屆滿以及相關承包商協議的彌補缺陷證書簽發後,應付予JBB Builders。

由於Bukit Pelali無法按期結清未償貿易應收款項及合約資產,故訂立結算交易,JBB Builders與Bukit Pelali雙方同意,Astaka Padu(Bukit Pelali的股東,持有其股本的約51%)擁有的對銷物業將轉讓予JBB Builders,以部分結算未償貿易應收款項及合約資產,而Astaka Padu擁有的託管物業將由JBB Builders作為抵押託管持有,直至每月分期付款全部支付。

本公司已密切關注Bukit Pelali延遲支付貿易應收款項的情況,並已與Bukit Pelali管理層積極磋商提前結清貿易應收款項。本公司亦已考慮訴諸法律行動的選擇。然而,經考慮訴訟可能涉及的巨額費用、管理訴訟將花費大量的時間和精力,以及訴訟的不確定性和漫長的過程,本公司認為訴訟不符合本公司及股東的整體最佳利益。

根據結算交易,金額約41.6百萬林吉特將以對銷及抵銷的方式通過轉讓對銷物業進行結算。於完成日期轉讓對銷物業後,本集團將立即有權獲得價值約41.6百萬林吉特的資產,相當於逾期未償合約金額約42.5百萬林吉特部分的約97.9%;及本集團將立即不再面臨該部分信貸風險。至於餘下金額約17.4百萬林吉特(其中約16.5百萬林吉特尚未到期,但預期將於未來24個月內到期應付,惟須視乎出具決算賬目、缺陷責任期屆滿以及相關承包商協議的彌補缺陷證書簽發而定),其將由Bukit Pelali根據結算交易通過二十二(22)個月每月分期付款支付。通過每月分期付款接受付款,本集團將獲得擁有託管物業及(如適用)額外託管物業作為付款擔保的額外利益,而本集團在其他情況下將不會擁有該擔保。本公司一直監測Astaka Holdings Limited的財務狀況及根據公開可得資料,本公司注意到Astaka Holdings Limited的控股股東已於二零二二年二月同意向Astaka Padu授出最高60百萬林吉特的無抵押貸款,用作一般企業及營運資金,而Astaka Padu已於二零二二年一月訂立有條件買賣協議,以



---

## 董事會函件

---

116,000,000林吉特的代價出售土地，該代價用於營運資金、償付現有債權人、減少其控股股東的貸款／墊款以及為其他項目訂單提供資金。隨著馬來西亞和新加坡邊境的重新開放，本公司認為馬來西亞的經濟(包括房地產／建築業)將逐漸復蘇。本公司認為Bukit Pelali將有能力如期支付每月分期付款。

董事認為，通過訂立結算交易，本集團將(i)通過轉讓對銷物業結算對銷物業結算金額，即刻不再面臨與未償合約金額相關的大部分信貸風險；及(ii)通過Bukit Pelali有序支付現金，不再面臨與未償合約金額相關的其他信貸風險，這將改善本集團日後的財務狀況。

於二零二二年六月二十二日(即本公司就結算交易的公告日期)，考慮到以下各項，董事會已批准主補充協議的條款及結算交易，認為該條款及交易公平合理，符合本公司及股東的整體利益：

- (a) 本集團將於完成日期後立即有權獲得價值約41.6百萬林吉特的資產，從而不再面臨信貸風險；
- (b) 本集團將通過每月分期付款有序收到餘下金額約17.4百萬林吉特的付款；
- (c) 本集團已就支付每月分期付款獲得擔保，而本集團在其他情況下將不會擁有該擔保；
- (d) 預期本集團將收回未償合約金額的全部價值(與結算交易相關的開支除外)；及
- (e) 結算交易乃本集團在該等情況下所能取得的最佳安排。

透過接納對銷物業部分清償未償合約金額，本集團於完成後將獲得對銷物業，其價值約為42.2百萬林吉特(基於對銷物業於二零二二年四月十九日的估值)。目前，本集團無意將對銷物業持作長期投資。本集團擬通過在市場上出售對銷物業及與我們的外包商討論接管對銷物業以結清本集團的貿易應付款項，以實現對銷物業的價值。本集團已與其外包商展開討論，探討接受對銷物業以結算貿易應付款項的可能性。於完成後，本集團亦將透過房地產代理在市場上公開出售對銷物業。如有需要，對銷物業亦可質押予銀行，以取得用於本集團的

業務營運的額外銀行融資，而該等物業仍由本集團持有。倘Bukit Pelali拖欠每月分期付款且本集團收購託管物業及額外託管物業，建議安排亦將適用於託管物業及額外託管物業。

### 7. JBB BUILDERS及本公司的一般資料

JBB Builders為一間於一九九六年五月四日於馬來西亞註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事的業務為海上建築、樓宇及基礎設施服務以及船用油買賣。

本公司是一間於開曼群島註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市。

### 8. 上市規則的涵義

由於有關結算交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，結算交易將構成上市規則項下本公司的一項主要交易，因而須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，黃拿督已聲明彼於Astaka Holdings Limited的股份中擁有權益(佔其已發行股本約0.2%)，而概無股東及其各自聯繫人於結算交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會批准結算交易，概毋股東須放棄投票。

於二零二二年六月二十二日(即本公司有關結算交易的公告日期)，本公司已分別收到JBB Jade和JBB Berlian(一批有密切聯繫之股東)批准結算交易的書面批准。JBB Jade為控股股東之一，持有181,816,500股股份(約佔本公司全部已發行股本的36.36%)，全部已發行股本由執行董事兼董事會主席黃拿督直接擁有，彼亦實益擁有12,432,000股股份。JBB Berlian亦為本公司控股股東之一，持有161,233,500股股份(約佔本公司全部已發行股本的32.25%)，其全部已發行股本由非執行董事及黃拿督的配偶Ngooi拿汀直接擁有。JBB Jade、JBB Berlian、黃拿督和Ngooi拿汀各自是日期為二零一八年五月十六日的確認契據的訂約方，據

---

## 董事會函件

---

此，各方確認(其中包括)彼等是一組控股股東。根據上市規則第14.44(2)條，JBB Jade及JBB Berlian的書面批准可用以代替召開股東大會。董事會決議本公司將不會召開股東大會批准結算交易。

### 9. 董事會推薦建議

董事會認為，結算交易及其條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會批准結算交易，董事會將推薦股東投票贊成有關結算交易的相關普通決議案。

上述聲明僅供股東參考，鑑於本公司已就結算交易取得JBB Jade及JBB Berlian的書面批准，因此根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會批准結算交易。

### 10. 一般資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載資料，當中載有(i)本集團的財務資料；(ii)物業的估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料。

本通函之中英文版本就詮釋而言，概以英文版本為準。

**結算交易項下支付安排(包括對銷物業的轉讓)須待先決條件達成後方告作實，因此不一定會落實。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

承董事會命

**JBB BUILDERS INTERNATIONAL LIMITED**

主席及執行董事

拿督黃世標

二零二二年七月十九日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止三個年度各年以及截至二零二一年十二月三十一日止六個月的財務資料已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.jbb.com.my/>)刊登的下列文件中披露：

- (i) 日期為二零一九年九月二十六日的本公司截至二零一九年六月三十日止年度的年報；
- (ii) 日期為二零二零年九月二十二日的本公司截至二零二零年六月三十日止年度的年報；
- (iii) 日期為二零二一年九月二十四日的本公司截至二零二一年六月三十日止年度的年報；及
- (iv) 日期為二零二二年二月二十五日的本公司截至二零二一年十二月三十一日止六個月的中期報告。

## 2. 債務聲明

於二零二二年五月三十一日，即本通函付印前就確定本通函債務狀況之最近期實際可行日期，本集團未償還借款約為8.2百萬林吉特。

### 銀行借款

於二零二二年五月三十一日，本集團已取得有抵押銀行貸款約8.2百萬林吉特及就貸款及借款取得銀行融資總額約67.0百萬林吉特。所有銀行融資由以下各項提供抵押及擔保：(i)於二零二二年五月三十一日的投資物業約2.2百萬林吉特；(ii)於二零二二年五月三十一日就收購投資物業所付按金約12.9百萬林吉特；及(iii)本集團於持牌銀行中賬面值約10.2百萬林吉特的存款。

### 租賃負債

於二零二二年五月三十一日，本集團的租賃負債約為0.6百萬林吉特。

### 資產抵押

於二零二二年五月三十一日，已抵押銀行存款約10.2百萬林吉特已抵押予銀行，作為本集團銀行融資之擔保，其中與履約保證金有關的已抵押銀行存款為約7.3百萬林吉特。與履約保證金有關的已抵押銀行存款包括(i)就履約保證金的融資額度向銀行抵押的最低金額存款；(ii)償債基金(按與相應履約保證金相關之特定合約進度款之6%計算)；及(iii)抵押予銀行的存款之利息收入。

於二零二二年五月三十一日，賬面值約12.9百萬林吉特之就收購投資物業所付按金及賬面值約2.2百萬林吉特之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行融資之擔保。

### 或然負債

於二零二二年五月三十一日，本集團以客戶為受益人的合約履約保證金的相關或然負債為約6.4百萬林吉特。履約保證金由銀行以本集團部分客戶為受益人作出，作為本集團妥善履行及遵守本集團與其客戶之間訂立的合約項下責任的擔保。倘本集團未能向作出履約保證金的客戶提供令人滿意的表現，該等客戶可要求銀行向彼等支付有關金額或有關要求規定的金額。本集團將會承擔對該等銀行作出相應補償的責任。履約保證金將根據有關客戶各自合約的條款予以解除。於二零二二年五月三十一日，履約保證金由(i)於持牌銀行之存款約7.3百萬林吉特；及(ii)本公司提供之公司擔保作抵押及擔保。

除上述者及除集團內公司間負債外，截至二零二二年五月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借款或借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(不包括正常貿易票據)或其他類似債務、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

經計及(i)本集團的內部財務資源；(ii)經營現金流量；(iii)本集團可用銀行融資；及(iv)結算交易的影響後，董事經審慎及周詳查詢後認為，在無不可預見情況的情況下，本集團有充足的營運資金應付其自本通函日期起計未來至少12個月的現時需要。

### 4. 本集團的財務及貿易前景

COVID-19疫情衝擊了全球經濟，令未來市場充滿不確定性。營運所在司法權區的政府為降低COVID-19疫情蔓延所帶來的影響，持續採取各種措施、政策、規定及限制。為遵守政府因COVID-19疫情而頒佈的相關規定及其他政策，本集團不得不暫停進行中的合約並中斷計劃中的建築工程及延遲進行先前獲得的建築合約，均使本集團面臨可能對本集團的財務業績造成不利影響的信貸風險。

隨著運營管轄區的政府對COVID-19疫情的有效控制並實施恢復措施，尤其是馬來西亞的逐步重新開放政策，本集團相信經濟將逐步改善，但由於行業仍然存在競爭，仍對本集團近期的業務和財務表現持保守態度，且未來市場仍然存在不確定性。本集團將持續密切監察COVID-19疫情發展及與本集團相關的不確定性。

儘管未來存在不確定性及面臨挑戰，本集團將持續關注市場發展，以緊貼經營國家的不同商機，優化業務模式和組合，鞏固市場競爭力以實現增長。特別是，本集團將繼續監控其信貸風險敞口並採取適當措施。自二零二一年十月起，本集團已開展船用油買賣業務，為本集團帶來穩定的收益，預期船用油買賣業務可有助擴大海上運輸價值鏈上的商機。此外，本集團預期填海市場將逐漸恢復，需要在馬來西亞和新加坡運輸的沙量將會增加。因此，本集團相信海上運輸合約將成為本集團於近期內的主要收益來源。

通過進行結算交易，本集團將(i)通過轉讓對銷物業結算對銷物業結算金額，即刻不再面臨與未償還合約金額相關的大部分信貸風險；及(ii)通過Bukit Pelali有序支付現金，不再面臨與未償合約金額相關的其他信貸風險，這將改善本集團日後的財務狀況。

## 5. 重大不利變動

董事確認，據董事所知，自二零二一年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起及直至最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。



萊坊測量師行有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關位於Lot No. 208600, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim, Malaysia的Astaka@One Bukit Senyum內A座及B座二十九(29)個單位服務式公寓的估值(「該等物業」)

吾等遵照JBB Builders International Limited(「貴公司」，連同其附屬公司，統稱為「貴集團」)的指示，對該等物業進行估值，吾等確認吾等已作出相關查詢、開展調查並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以向閣下提供吾等有關該等物業按現狀於二零二二年四月十九日(「估值日期」)的市值意見，用作結算交易用途及供貴集團參考、載入貴公司有關結算交易的股東通函。

吾等的估值乃由合資格並具有相關經驗的獨立估值師進行。吾等的估值乃以公允專業的方式編製。吾等確認，吾等獨立於貴集團或與結算交易有關聯的任何其他人士。

### 估值基準

於達致吾等的市值意見時，吾等遵循香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及英國皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球標準》。根據上述準則，市值界定為：

「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額。」



「資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章所載規定。

吾等的估值以該等物業的永久權益為基準。

### 估值方法

於達致該等物業的市值時，吾等已採用市場法，該法考慮類似或替代物業的銷售及相關市場數據，並就影響價值因素的差異作出調整，從而形成價值估計。一般而言，該等物業會與已在公開市場交易的類似物業的銷售進行比較。同時可能考慮上市和發售。

### 專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為方耀明先生(FRICS FHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師)，彼擁有逾15年估值經驗，是次估值由馬來西亞本地合資格估值師協助。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》的規定，對特定市場具備足夠的現行知識及勝任進行估值之技巧與理解。

### 估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

#### 業權文件及產權負擔

吾等於估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該等物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。貴公司認為該等假設有效。



### 出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

### 資料來源

於本報告中，吾等已獲是次估值的相關持份者、其顧問及其他第三方提供資料。就是次估值而言，吾等已依賴 貴集團向吾等提供的資料，該等資料均被視為準確，而吾等的估值視乎吾等獲提供的資料而定。

儘管已作出最大努力證實所列來源提供的此等資料的準確性，吾等相信此等資料實屬可靠，而倘此等資料被證實為並不可靠，吾等亦毋須就此承擔任何責任，且亦不會明示或暗示作出任何保證。所有其他資料(並非直接屬於任何其他方)乃吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關機構而取得。本報告乃基於吾等已獲全面披露可能會對估值構成影響的資料及事實而編製；如未有作出有關全面披露，則吾等在任何情況下概不能承擔任何責任。

### 視察

該等物業已由合資格估值師Tan Lih Ru女士(註冊估值師V-1108)及馬來西亞柔佛估值及諮詢部經理Toh Sing Yee女士於二零二二年四月十九日開展內外部視察。

### 識別將估值的該等物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由 閣下指示中的該等物業地址所識別等該等物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該等物業。

### 物業保險

吾等對該等物業進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

### 面積及邊界

吾等沒有進行任何邊界檢查；然而，吾等假設尺寸與業權文件、核正計劃或任何相關協議中顯示的尺寸一致。吾等於估值時已依賴吾等獲提供核證計劃所述的區域。吾等亦假設吾等獲提供的文件上顯示的佔地面積、長度及尺寸屬準確，且僅為近似值。

### 結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該等物業是否並無即時或重大損壞或失修項目或於興建該等物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等的估值乃假設該等物業的狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損壞而進行。

### 土地狀況

吾等已假設並無未被發現的不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤的承重質素足以支撐已經或將會於其上興建的樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

### 環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式的環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染的活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該等物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

### 遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該等物業的興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該等物業所需的任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

### 責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須了解房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能發生即時變化並對房地產市場產生大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、社會變動或其他意外事件均可能影響該等物業的價值。

### 貨幣

除另有指明外，吾等的估值內所有貨幣金額均以馬來西亞林吉特（「林吉特」）計值。

### 面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米=10.76391平方呎

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港銅鑼灣  
登龍街1至29號  
金朝陽中心二期 — Midtown  
12樓1222室  
JBB Builders International Limited  
董事會 台照

代表  
萊坊測量師行有限公司

方耀明  
*FKIS FRICS RPS(GP) RICS*  
註冊估值師  
估值及諮詢部高級董事

葉穎思  
*MRICS RICS*註冊估值師  
估值及諮詢部高級董事

謹啟

二零二二年七月十九日

附註：方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有超過15年的豐富經驗，包括就各類估值目的於馬來西亞及香港的開發工地、住宅、商業、工業物業進行的物業估值。

葉穎思為合資格估值師，於亞太及北美的物業估值領域擁有超過15年的豐富經驗。彼之經驗主要涵蓋已上市及未上市機構客戶的多市場估值及分析，確保為其區域性及全球房地產投資組合提供簡化方法。

## 估值概要

## 第1類物業 — 安排用於對銷的物業

編號	物業(業權/地址)	於二零二二年 四月十九日 現況下的 市場價值
1.	分層地契編號Geran 565807/M1A/25/73  A25-01, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,880,000林吉特
2.	分層地契編號Geran 565807/M1A/37/117  A37-01, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,940,000林吉特
3.	分層地契編號Geran 565807/M1B/10/247  B10-01, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,800,000林吉特
4.	分層地契編號Geran 565807/M1B/22/294  B22-01, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,860,000林吉特
5.	分層地契編號Geran 565807/M1B/24/302  B24-01, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,870,000林吉特
6.	分層地契編號Geran 565807/M1B/30/325  B30-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,290,000林吉特
7.	分層地契編號Geran 565807/M1B/31/330  B31-01, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,910,000林吉特
8.	分層地契編號Geran 565807/M1B/32/334  B32-01, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,920,000林吉特

編號	物業(業權/地址)	於二零二二年 四月十九日 現況下的 市場價值
9.	分層地契編號Geran 565807/M1B/32/332  B32-03, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,300,000林吉特
10.	分層地契編號Geran 565807/M1B/33/338  B33-01, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,920,000林吉特
11.	分層地契編號Geran 565807/M1B/33/336  B33-03, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,310,000林吉特
12.	分層地契編號Geran 565807/M1B/35/341  B35-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,320,000林吉特
13.	分層地契編號Geran 565807/M1B/36/345  B36-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,330,000林吉特
14.	分層地契編號Geran 565807/M1B/40/361  B40-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,350,000林吉特
15.	分層地契編號Geran 565807/M1B/41/365  B41-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,360,000林吉特
16.	分層地契編號Geran 565807/M1B/41/364  B41-03, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,360,000林吉特

編號	物業(業權/地址)	於二零二二年 四月十九日 現況下的 市場價值
17.	分層地契編號Geran 565807/M1B/44/376  B44-03, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,380,000林吉特
18.	分層地契編號Geran 565807/M1B/47/391  B47-05, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,030,000林吉特
19.	分層地契編號Geran 565807/M1B/51/407  B51-05, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,050,000林吉特
20.	分層地契編號Geran 565807/M1B/53/414  B53-05, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,060,000林吉特
	<b>第1類物業的總市值</b>	<b>42,240,000林吉特</b>

## 第2類物業 — 安排用於託管的物業

編號	物業(業權/地址)	於二零二二年 四月十九日 現況下的 市場價值
1.	分層地契編號Geran 565807/M1A/10/15  A10-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,220,000林吉特
2.	分層地契編號Geran 565807/M1A/10/16  A10-03, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,220,000林吉特
3.	分層地契編號Geran 565807/M1A/11/19  A11-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,230,000林吉特
4.	分層地契編號Geran 565807/M1A/11/20  A11-03, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,230,000林吉特
5.	分層地契編號Geran 565807/M1A/12/24  A12-03, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,240,000林吉特
6.	分層地契編號Geran 565807/M1A/13/27  A13-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,240,000林吉特
7.	分層地契編號Geran 565807/M1A/13/28  A13-03, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,240,000林吉特
8.	分層地契編號565807/M1A/13/25  A13-05, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,840,000林吉特

編號	物業(業權/地址)	於二零二二年 四月十九日 現況下的 市場價值
9.	分層地契編號Geran 565807/M1A/14/31  A14-02, The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	2,250,000林吉特
	<b>第2類物業的總市值</b>	<b>19,710,000林吉特</b>
	第1類物業的總市值	42,240,000林吉特
	第2類物業的總市值	19,710,000林吉特
	<b>第1及2類物業的總市值合計</b>	<b>61,950,000林吉特</b>



## 估值

該等物業	描述及居住權	估用詳情	截至二零二二年 四月十九日的 現有狀態下市場價值
有關Astaka@One Bukit Senyum內A座及B座二十九(29)個單位服務式公寓；位於Lot No. 208600, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim, Malaysia。	<p data-bbox="501 406 778 583">該等物業為位於馬來西亞柔佛州新山區的Astaka@One Bukit Senyum內A座及B座29個單位服務式公寓。</p> <p data-bbox="501 634 778 768">One Bukit Senyum (該等物業所在的地方) 是一項正在進行的混合發展項目，位於新山市的邊緣。</p> <p data-bbox="501 819 778 1029">One Bukit Senyum計劃成為新山市的新中央商務區。著名的發展項目包括新山市議會總部Menara Majlis Bandaraya Johor Bahru (「<b>MBJB</b>」)。</p> <p data-bbox="501 1081 778 1291">Astaka是One Bukit Senyum的先驅項目，由兩(2)棟服務式公寓組成，共有435個單位。豪華住宅開發項目於二零一八年竣工。</p> <p data-bbox="501 1342 778 1366">該等物業擁有永久權益。</p>	該等物業於估值日期為空置／無人估用。	61,950,000林吉特(馬來西亞林吉特六千一百九十五萬)

附註：

(1) 根據吾等對選定單位的實地考察，吾等注意到該等物業的規格及飾面如下：

天花板	:	天花板和水泥灰泥。
牆面飾面	:	水泥石膏和牆磚。
地面飾面	:	大理石、瓷磚、均質磚和木條地板。
門	:	實木和鋁製框架玻璃面板。
窗戶	:	鋁製窗框玻璃面板。
其他裝修	:	嵌入式廚櫃和電器 內置衣櫃

(2) 該等物業的衛生設施是現代、水驅動設施。

(3) 主要大樓(Astaka的A和B座)和該等物業裝修修復的狀況良好。

(4) 該等物業被指定作商業(服務式公寓)用途，如各自分層地契文件中明確規定。

(5) 該等物業已於二零一八年六月二十六日取得第10336號竣工合規證書。

(6) 該等物業可利用公用事業和服務，如自來水、公共下水道、電力供應和電話線。MBJB提供該地區的其他基本公共服務，例如垃圾收集、道路和路邊排水溝的維修和保養以及街道照明。

(7) 吾等從Astaka Padu Sdn Bhd(「Astaka開發商」)獲悉，整個Astaka發展項目的租金(土地稅)為每年41,580.00林吉特，並已分攤到每間服務式公寓單位的每月服務費中。

(8) 二零二二年四月二十日，在柔佛土地局(總局)進行了分層地契搜索。下表概述該等物業的業權詳情：

## 業權詳情概要

單位編號	分層地契編號	分層樓面 面積 (平方米)	主要地塊 區域* (平方米)	分攤單位	附地編號
<b>第1類 — 安排用於對銷的物業</b>					
A25-01	Geran 565807/ M1A/25/73	238	204	221/110,282	A541, A916 & A917
A37-01	Geran 565807/ M1A/37/117	233	204	219/110,282	A37, A1004 & A1005
B10-01	Geran 565807/ M1B/10/247	234	204	219/110,282	A768, A769, A1268 & A1269
B22-01	Geran 565807/ M1B/22/294	236	204	220/110,282	A473, A532, A1362 & A1363
B24-01	Geran 565807/ M1B/24/302	238	204	221/110,282	A542, A1378 & A1379
B30-02	Geran 565807/ M1B/30/325	284	250	267/110,282	A668, A670, A1424 & A1425
B31-01	Geran 565807/ M1B/31/330	234	204	219/110,282	A421, A422, A1434 & A1435
B32-01	Geran 565807/ M1B/32/334	234	204	219/110,282	A430, A431, A1442 & A1443
B32-03	Geran 565807/ M1B/32/332	284	250	267/110,282	A662, A664, A1438 & A1439
B33-01	Geran 565807/ M1B/33/338	234	204	219/110,282	A304, A305, A1450 & A1451
B33-03	Geran 565807/ M1B/33/336	284	250	267/110,282	A578, A581, A1446 & A1447
B35-02	Geran 565807/ M1B/35/341	284	250	267/110,282	A584, A587, A1456 & A1457
B36-02	Geran 565807/ M1B/36/345	284	250	267/110,282	A632, A634, A1464 & A1465
B40-02	Geran 565807/ M1B/40/361	284	250	267/110,282	A562, A565, A1496 & A1497
B41-02	Geran 565807/ M1B/41/365	284	250	267/110,282	A481, A485, A1504 & A1505

## 業權詳情概要

單位編號	分層地契編號	分層樓面 面積 (平方米)	主要地塊 區域* (平方米)	分攤單位	附地編號
B41-03	Geran 565807/ M1B/41/364	284	250	267/110,282	A480, A484, A1502 & A1503
B44-03	Geran 565807/ M1B/44/376	282	250	266/110,282	A548, A551, A1526 & A1527
B47-05	Geran 565807/ M1B/47/391	238	207	223/110,282	A427, A1556 & A1557
B51-05	Geran 565807/ M1B/51/407	239	207	223/110,282	A398, A404, A1588 & A1589
B53-05	Geran 565807/ M1B/53/414	238	207	223/110,282	A403, A1602 & A1603
<b>第2類 — 安排用於抵押的物業</b>					
A10-02	Geran 565807/ M1A/10/15	282	250	266/110,282	A102, A103, A800, A801
A10-03	Geran 565807/ M1A/10/16	282	250	266/110,282	A96, A97, A802 & A803
A11-02	Geran 565807/ M1A/11/19	282	250	266/110,282	A98, A99, A808 & A809
A11-03	Geran 565807/ M1A/11/20	282	250	266/110,282	A100, A101, A810 & A811
A12-03	Geran 565807/ M1A/12/24	282	250	266/110,282	A30, A31, A818 & A819
A13-02	Geran 565807/ M1A/13/27	282	250	266/110,282	A22, A23, A824 & A825
A13-03	Geran 565807/ M1A/13/28	282	250	266/110,282	A20, A21, A826 & A827
A13-05	Geran 565807/ M1A/13/25	239	207	223/110,282	A703, A704, A820 & A821
A14-02	Geran 565807/ M1A/14/31	282	250	266/110,282	A26, A27, A832 & A833

附註(\*)： 摘錄自該等物業各自的核證計劃並於吾等估值中採納。

除非另有說明，否則以下業權詳情與上述業權一致：

地塊編號	:	地塊208600。
分區／區／州	:	Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim。
居住權	:	永久權益。
註冊業主	:	Astaka Padu Sdn Bhd。
管理人	:	Perbadanan Pergurussan The Astaka。
土地利用類別	:	大樓。
明示條件	:	<ul style="list-style-type: none"><li>i) 該土地將用於服務式公寓的多層建築(娛樂設施／停車場／機電設施)，按照當地有關部門批准的計劃建造。</li><li>ii) 由於這項活動而產生的所有污垢和污染物都將被引導／處置到相關地方當局指定的地方。</li><li>iii) 必須遵守相關地方當局不時實施和執行的所有規則和要求。</li></ul>
利益限制	:	<ul style="list-style-type: none"><li>i) 土地所有者不得提供或出售將在這塊土地上建造的建築單元(地塊)，除非該建築已經按照當地有關部門批准的計劃開工建設。</li><li>ii) 一旦在該土地上建造的建築單位被轉讓給馬來西亞本地人士或本地公司，其後的單位不得出售、收費或以任何其他方式轉讓給非馬來西亞本地人士或非本地公司，除非獲得國家當局的事先同意。</li><li>iii) 該土地上建造的建築單位不得出售或以任何方式轉讓給非公民或外資公司，除非獲得國家當局的事先同意。</li></ul>
產權負擔	:	無。
背書	:	無。

(9) 在市場法下，我們的估值考慮了以下可比交易：

可比交易	1	2	3
地址：	開發商地塊No. 565807(A/21/03)， The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	開發商地塊No. 49507(A5/06/01)， R&F Tanjung Puteri, Jalan Tanjung Puteri, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	開發商地塊No. 565807(A/08/01)， The Astaka, Jalan Astaka Boulevard, One Bukit Senyum, 80300 Johor Bahru, Johor Darul Takzim
物業類型	服務式公寓單位	服務式公寓單位	服務式公寓單位
樓面面積(平方米)	250.00	71.44	204.00
居住權	永久權益	永久權益	永久權益
大樓年齡	約4年	約3.5年	約4年
代價	2,659,000林吉特	635,000林吉特	1,999,800林吉特
交易日期	二零二二年 一月二十一日	二零二一年 五月十一日	二零一九年 四月二十四日

除可比交易1外，其餘可比交易的交易日期自估值日期起超過6個月，因為近期記錄的類似物業在即時計劃內的交易很少。因此，吾等在進行必要的調整後，在市值計算分析中嘗試使用選定的可比交易。吾等已選擇可比交易1及3，因為該兩項可比交易均位於該等物業的同一開發區，且吾等已進一步調整可比交易3的現行物業市場狀況，因為其交易日期在Covid疫情之前。同時吾等亦從另一開發區選擇可比交易2，因為該開發區毗鄰標的開發區。Astaka在開發理念方面有相似之處。

在得出該等物業的市值時，吾等已在可比交易與其中一棟物業(採納為基本價值單位)之間作出細緻調整，包括位置、樓面面積、樓層、單位的類型／朝向、設施及服務、質量／飾面及其他因素。總調整範圍介於-15%和+10%之間，就基本價值經調整的價值介於每平方英尺844林吉特和877林吉特。

在考慮了上述可比交易後，吾等比對基本價值單位以進一步調整該等物業的樓層、樓面面積及朝向／視野，從而取得該等物業各自的市值，介於該等物業主要地塊面積每平方英尺820林吉特至925林吉特之間。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供的資料，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及盡信，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，亦無遺漏其他事項將致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (I) 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司已記錄於董事及最高行政人員的權益及淡倉的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### i. 於股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數	佔已發行股本的 概約百分比
黃拿督	受控法團的權益 <sup>(2)</sup>	181,816,500(L)	36.36%
	配偶權益 <sup>(3)</sup>	161,233,500(L)	32.25%
	實益擁有人	12,432,000(L)	2.49%
	與Ngooi拿汀共同持有的權益 <sup>(6)</sup>	355,482,000(L)	71.10%
Ngooi拿汀	受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	161,233,500(L)	32.25%
	配偶權益 <sup>(5)</sup>	194,248,500(L)	38.85%
	與黃拿督共同持有的權益 <sup>(6)</sup>	355,482,000(L)	71.10%
藍弘恩先生	實益擁有人	6,216,000(L)	1.24%
黃種文先生	實益擁有人	6,216,000(L)	1.24%

附註：

1. 字母「L」指該人士於相關股份之「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 黃拿督實益擁有JBB Jade全部股本權益。根據證券及期貨條例，黃拿督被視為於JBB Jade持有之181,816,500股股份中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本的約36.36%。
3. 黃拿督為Ngooi拿汀之配偶。因此，就證券及期貨條例而言，黃拿督被視為或當作於Ngooi拿汀擁有權益之所有股份中擁有權益。
4. Ngooi拿汀實益擁有JBB Berlian全部股本權益。根據證券及期貨條例，Ngooi拿汀被視為於JBB Berlian持有之161,233,500股股份中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本的約32.25%。
5. Ngooi拿汀為黃拿督之配偶。因此，就證券及期貨條例而言，Ngooi拿汀被視為或當作於黃拿督擁有權益之所有股份中擁有權益。
6. 根據日期為二零一八年五月十六日的確認契據，黃拿督及Ngooi拿汀均為一致行動人士(具有收購守則賦予的涵義)。因此，黃拿督及Ngooi拿汀將共同控制本公司全部已發行股本的71.10%。

## ii. 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持股份 數目	於相聯法團的 持股百分比
黃拿督	JBB Jade	實益擁有人	1	100%
Ngooi拿汀	JBB Berlian	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定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的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於董事及最高行政人員的權益及淡倉的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



**(II) 主要股東的權益**

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利於任何情況下於本公司或其任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本的已發行股份的10%或以上的權益：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數	佔已發行股本的 概約百分比
JBB Jade	實益擁有人	181,816,500(L) <sup>(1) (2)</sup>	36.36%
JBB Berlian	實益擁有人	161,233,500(L) <sup>(1) (3)</sup>	32.25%

附註：

1. 字母「L」指該人士於相關股份之「好倉」（定義見證券及期貨條例第XV部）。
2. 181,816,500股股份由JBB Jade持有，而JBB Jade由董事會主席兼執行董事黃拿督全資擁有。黃拿督為Ngooi拿汀之配偶。
3. 161,233,500股股份由JBB Berlian持有，而JBB Berlian由非執行董事Ngooi拿汀全資擁有。Ngooi拿汀為黃拿督之配偶。

**3. 權益披露****(I) 於競爭業務之權益**

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務（本集團業務除外）中擁有權益。

**(II) 於本集團收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的資產的權益**

於最後實際可行日期，概無董事已自二零二一年六月三十日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）起，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接重大權益。

### (III) 於合約及安排之權益

於本通函日期，概無任何董事擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

## 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何並無屆滿或本集團不可於一年內終止而無需支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 5. 重大合約

由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩(2)年內訂立屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (i) JBB Builders與Southern Diggers Enterprise Sdn. Bhd. (「**Southern Diggers**」)訂立的日期為二零二零年六月二十九日的補充協議，內容有關位於Pengerang, Kota Tinggi, Johor, Malaysia的1B階段基礎設施工程(「**1B階段基礎設施工程**」)；及位於Pengerang, Kota Tinggi, Johor, Malaysia的2A及2B階段基礎設施工程(「**2A及2B階段基礎設施工程**」)，根據補充協議，JBB Builders及Southern Diggers同意(a)延長有關1B階段基礎設施工程服務的分包協議及第一份補充協議的期限至二零二零年八月三十一日，及有關2A及2B階段基礎設施工程服務的分包協議及第一份補充協議的期限至二零二零年七月十五日；及(b)修訂有關1B階段基礎設施工程以及2A及2B階段基礎設施工程服務的截至二零二一年六月三十日止年度的年度上限；
- (ii) JBB Builders與Kimlun Sdn. Bhd. (「**Kimlun**」)訂立日期為二零二零年六月二十九日的補充協議，內容有關位於Pengerang, Kota Tinggi, Johor, Malaysia的2A及2B階段主要建築工程(「**主要建築工程**」)，據此，JBB Builders及Kimlun同意(a)延長有關主要建築工程的分包協議及第一份補充協議的期限至二零二零年七月十五日；及(b)修訂有關上述主要建築工程服務的截至二零二一年六月三十日止年度的年度上限；
- (iii) JBB Builders與Southern Diggers訂立的日期為二零二零年九月十日的清償文件，包括(a)清償契據；(b)三(3)份更替暨轉讓契據；及(c)三(3)份買賣合同，據此，Southern Diggers同意2.0百萬林吉特的貿易應付款項被視為透過轉讓位於Mukim

of Pengerang, Kota Tinggi, Johor, Malaysia區域的三(3)項租賃雙層聯排房屋的全部權利、業權、利益、權益及所有權收取；

- (iv) JBB Builders與Southern Diggers訂立的日期為二零二一年六月三十日的補充協議，內容有關位於Jalan Kempas Lama, Johor, Malaysia的南北高速公路上現時Kempas交匯處的升級建築工程，根據補充協議，JBB Builders及Southern Diggers同意(a)延長日期為二零一九年八月一日有關上述建築工程服務的分包協議的期限至二零二二年六月三十日；及(b)修訂有關上述建築工程服務的截至二零二二年六月三十日止年度的年度上限；
- (v) JBB Builders、Carimin Bina Sdn. Bhd. (「**Carimin Bina**」) 及AJT Property Sdn. Bhd. (「**AJT Property**」) 訂立的日期為二零二一年九月十四日的清償契據，據此，Carimin Bina同意約1.1百萬林吉特的貿易應付款項被視為透過向AJT Property轉讓位於Mukim of Pantai Timur, Kota Tinggi, Johor, Malaysia的三層商舖辦公室一(1)個單位的全部權利、業權、利益、權益及所有權收取；
- (vi) JBB Builders與Benzmark Inex Development Sdn. Bhd. (「**Benzmark Inex**」) 訂立的日期為二零二二年一月二十一日的清償契據，據此，Benzmark Inex同意約3.4百萬林吉特的貿易應付款項被視為透過向Benzmark Inex轉讓位於Mukim of Tanjung Kupang District of Johor Bahru, State of Johor, Malaysia的兩層樓住宅兩(2)個單位的全部權利、業權、利益、權益及所有權收取；
- (vii) JBB Kimlun Sdn. Bhd. (「**JBB Kimlun**」) 與Astaka Padu (視情況而定，Bukit Pelali及Saling Syabas) 訂立的日期為二零二二年三月十七日的清償文件，包括：
  - (a) Astaka Padu向JBB Kimlun發出的日期為二零一七年五月八日的委任函(及其補充協議)，任命JBB Kimlun為總承包商以承接一個物業開發項目，建造位於PTD 233331, Jalan Lingkaran Dalam, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia的一座15層辦公綜合樓(MBJB)和7層地下停車場(「**MBJB Tower**項目」)的補充協議，據此JBB Kimlun及Astaka Padu同意以下列方式結算約24.8百萬林吉特的貿易應收款項：
    - (1) 轉讓位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor, Malaysia的四(4)個住宅服務公寓及位於Mukim of Pengerang, District of Kota Tinggi, State of Johor, Malaysia的七(7)座雙層排屋以抵銷約12.9百萬林吉特的貿易應收款項；

- (2) 根據每月分期付款計劃作出合共約11.9百萬林吉特的現金付款；及
- (3) 接受六(6)份期權，即授予權利以對銷及抵銷方式收購位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor, Malaysia的六(6)個住宅服務公寓；
- (b) 有關以對銷方式轉讓位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor, Malaysia的四(4)個住宅服務公寓及位於Mukim of Pengerang, District of Kota Tinggi, State of Johor, Malaysia的七(7)座雙層排屋的對銷協議(「對銷協議」)；及
- (c) 有關向JBB Kimlun授予期權(「對銷期權」)以對銷及抵銷方式收購位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor, Malaysia的六(6)個住宅服務公寓的六(6)份期權文據；
- (viii) JBB Kimlun與Kimlun Sdn. Bhd.訂立的日期為二零二二年四月十四日對JBB Kimlun就MBJB Tower項目的分包工作向Kimlun發出的日期為二零一七年五月八日的分包商委任函的補充的協議，據此JBB Kimlun及Kimlun同意以下列方式結算約24.5百萬林吉特的貿易應付款項：(a)根據對銷協議轉讓位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor, Malaysia的四(4)個住宅服務公寓及位於Mukim of Pengerang, District of Kota Tinggi, State of Johor, Malaysia的七(7)座雙層排屋，以抵銷約12.9百萬林吉特的貿易應收款項；(b)根據每月分期付款計劃提供現金付款約11.6百萬林吉特；及(c)授予Kimlun權利提名本身或其代名人作為六(6)份對銷期權的接受者；及
- (ix) JBB Builders與Southern Diggers訂立日期為二零二二年六月二十二日的新分包協議，內容有關二零二二年七月至二零二三年九月期間位於Jalan Kempas Lama, Johor, Malaysia的南北高速公路上現時Kempas交匯處的餘下升級建築工程。

## 6. 申索及訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司參與任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司懸而未決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 7. 專家資格及同意

以下為本通函所載已發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立估值師

上述專家均已就刊發本通函發出同意書，同意以其分別所載之形式及內容轉載其意見、報告、證書及／或意見以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

上述專家確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權或有權（不論是否依法強制執行）認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券，亦無自二零二一年六月三十日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起計十四(14)日（包括首尾兩日）期間在聯交所網站及本公司網站刊登：

- (i) 主補充協議；
- (ii) 獨立估值師編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (iii) 「7.專家資格及同意」一段所述的同意書。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為林琳女士，彼為香港會計師公會資深會員及全球風險管理專業人員協會之財務風險經理。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

- (c) 本公司的馬來西亞主要營業地點及總部位於No. 20-01, Jalan Sri Perkasa 2/18, Taman Tampoi Utama, 81200 Johor Bahru, Malaysia。本公司的香港主要營業地點位於香港銅鑼灣登龍街1至29號金朝陽中心二期 — Midtown 12樓1222室。
- (d) 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。