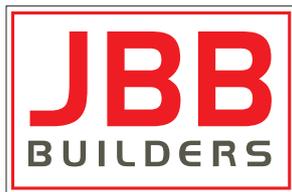


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

主補充協議

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。

於Bukit Pelali根據支付安排履行付款責任後，JBB Builders或Bukit Pelali就與承包商協議有關的任何違約、索賠或以任何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就未償合約金額而言，將被視為已全額及最終結算。

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，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，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。

寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於本公告刊發後15個營業日內(即二零二二年七月十四日或之前)向股東寄發一份載有(其中包括)結算交易進一步詳情的通函。

I. 結算交易

董事會謹此宣佈，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。

I.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，請參閱本公告「II. BUKIT PELALI及ASTAKA PADU的資料」一節。

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的到期程度；及(iii)就相關承包商協議簽發彌補缺陷證書。

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，請參閱本公告「*I.2物業買賣協議的主要條款*」一節。

有關對銷物業的詳情，請參閱本公告「*III.1對銷物業及託管物業*」一節。

- 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**應在完成日期將對銷物業的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，並根據支付安排作為結算每月分期付款的擔保。

託管物業數量的調整： (a) 要求解除託管物業的權利
機制

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) 要求取得額外託管物業的權利

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。

- 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金額的款項應視為已由**Bukit Pelali**向**JBB Builders**支付及悉數結清；及

- (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 : 結算交易項下支付安排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，隨後，

- i. **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)結算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：

- 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；及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或其任何部分享有的權利，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，若物業的空置所有權已向JBB Builders或其代名人交付，則應將其重新交付給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。

1.2 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，請參閱本公告「*II. BUKIT PELALI及ASTAKA PADU的資料*」一節。

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。

- 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。
- 賣方的陳述及保證 : 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，且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。

I.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) 結算有關對銷物業對銷物業結算金額；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，請參閱本公告「*III.2物業的估值*」一節。

II. 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獲委任為總承建商，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的99.99%間接擁有附屬公司，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。

III. 有關物業的資料及物業的估值

III.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，位於馬來西亞柔佛州柔佛巴魯區Plentong的Mukim，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的那樣，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。

III.2 物業的估值

二十(20)間對銷物業的總價值為約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)間託管物業的總價值約為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。

各物業的價值由JBB Builders和Bukit Pelali公平磋商後確定，並參考(其中包括)：

- (i) Astaka項目剩餘單位的當前市場售價(視情況而定)；
- (ii) 由獨立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19.7百萬林吉特；及
- (iii) JBB Builders及Bukit Pelali共同商定的物業當前市場售價的折讓。

IV. 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的貿易應收賬款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，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的減值虧損撥備約11.2百萬林吉特，且估計將確認利息開支約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(a)本集團的財務狀況及盈利，以及(b)業務及營運造成重大不利影響。

V. 訂立結算交易之理由及裨益

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，作為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。

董事認為，通過進行結算交易，本集團(i)將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。

截至本公告日期，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。

VI. JBB BUILDERS及本公司的一般信息

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。

VII. 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，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，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。

VIII. 寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於本公告刊發日期後15個營業日內(即二零二二年七月十四日或之前)向股東寄發一份載有(其中包括)結算交易進一步詳情的通函。

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。

IX. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「額外託管物業」	指	具有本公告「I.1主補充協議的主要條款」一節賦予的涵義；
「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的99.99%間接擁有的附屬公司，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，是一項混合發展項目，包括(i)住宅樓；及(ii)新山市議會總部，Menara MBBJ，其中含有三期@ 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；
「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；

「承包商協議」	指	就本公告而言，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，詳情於本公告「III.1對銷物業及託管物業」一節披露；
「對銷物業結算金額」	指	具有本公告「I.1主補充協議的主要條款」一節賦予的涵義；
「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、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，詳情於本公告「III.1對銷物業及託管物業」一節披露；

「決算賬目」	指	有關Bukit Pelali根據八(8)項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；
「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；
「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」	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；
「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，其主要條款於本公告「 <i>I.1主補充協議的主要條款</i> 」一節披露；
「每月分期付款」	指	具有本公告「 <i>I.1主補充協議的主要條款</i> 」一節賦予的涵義；
「未償合約金額」	指	具有本公告「 <i>I.1主補充協議的主要條款</i> 」一節賦予的涵義；
「支付安排」	指	具有本公告「 <i>I.1主補充協議的主要條款</i> 」一節賦予的涵義；
「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；
「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(作為買方的)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，其主要條款於本公告「 <i>I.2物業買賣協議的主要條款</i> 」一節披露；

「物業轉讓文件」	指	就主補充協議和本公告而言，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)相關物業的分契／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稅及評稅收據；及(v)Astaka Padu或額外託管物業的擁有人公司的秘書文件的核證真實副本；
「相關買方」	指	具有本公告「I.2物業買賣協議的主要條款」一節賦予的涵義；
「相關賣方」	指	具有本公告「I.2物業買賣協議的主要條款」一節賦予的涵義；
「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；
「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。

承董事會命
JBB Builders International Limited
 主席及執行董事
 拿督黃世標

二零二二年六月二十二日

於本公告日期，董事會包括執行董事拿督黃世標、藍弘恩先生及黃種文先生；非執行董事拿汀Ngooi Leng Swee；獨立非執行董事Tai Lam Shin先生、陳進財先生及陳佩君女士。