

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。

## **PENTAMASTER INTERNATIONAL LIMITED**

### **檳傑科達國際有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1665)

#### **自願公告**

### **檳傑科達國際有限公司的全資附屬公司PENTAMASTER EQUIPMENT MANUFACTURING SDN. BHD. 擬收購土地**

本公告乃由檳傑科達國際有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)自願作出。本公告旨在知會本公司股東及潛在投資者有關本集團之最新業務發展。

## **1. 引言**

本公司的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣布，本公司的全資附屬公司 Pentamaster Equipment Manufacturing Sdn. Bhd. (「PEMSB」或「買方」)已於2021年11月3日與Penang Development Corporation (檳城發展公司\*) (「PDC」或「賣方」)簽訂了一份買賣協議(「SPA」)，以擬收購第3.1段(「該土地」)中詳述的一塊租賃土地，總現金代價為馬來西亞令吉二千八百二十七萬九千三百零四元三角五分(MYR28,279,304.35) (「購買價」) (以下稱為「建議收購」)。

## **2. 背景資料**

### **2.1 PEMS B的資料**

PEMSB 於2006年10月2日根據1965年公司法在馬來西亞註冊成立。PEMSB 的股本為13,160,000.00令吉，包括13,160,000股普通股，全部由本公司持有。

其主要業務是設備設計和製造服務以及高精度機器零件的製造。

### **2.2 PDC的資料**

PDC 是一家根據1971年檳城發展公司法令註冊成立的法人團體，其辦事處位於檳城的Bangunan Tun Dr Lim Chong Eu, No 1 Pesiaran Mahsuri, Bandar Bayan Baru, 11909 Bayan Lepas, Penang。

PDC 成立的目標是引領社會經濟增長、創造就業和改善檳城人民的生活質量，通過可持續的社會經濟發展使檳城成為所有人的更美好的地方。

### 3. 建議收購的詳情

#### 3.1 該土地的資訊

該土地是一塊租賃土地，描述為被稱為1(b)號地塊的所有土地，面積約為11.8037英畝（約4.7768公頃），如SPA中的平面圖所示，該地塊是位於檳城Batu Kawan工業園的主土地（「主土地」）的一部分，由賣方設立，使用期為六十年，於2069年10月20日到期。

買方和其他買方（為希望成為檳城工業發展的主要參與者之一，並已確定在主土地上投資和開展或擴大他們在檳城的業務）（「其他買方」）已與賣方接洽。為此，買方和其他買方已分別表達了他們的意向，即他們各自將購買主土地的一部分。

主土地目前由 Buildcast Sdn Bhd（前稱 Enrich Front Sdn Bhd（註冊號：200701007067（765068-K）））（「業主」）擁有並以其名義註冊。應買方和其他買方的要求，賣方同意向業主回購主土地（「回購」），以便將主土地轉售給買方和其他買方，並就此與業主簽訂了一份主土地買賣協議（「回購SPA」）。

根據SPA的條款，業主在全額支付主土地的購買價款後，將應賣方的要求將主土地交給國家主管部門，或根據國家土地法（「國家土地法」）的規定將主土地轉讓給賣方，而賣方此後將根據《國家土地法》的規定，向有關部門申請轉讓/重新轉讓所交出的土地並對其進行細分。

為避免疑慮，PEMSB不會是回購SPA或賣方與其他買方之間協議的一方。

#### 3.2 購買價格的基礎

購買價格是在「自願買方和自願賣方」的基礎上以每平方英尺55.00令吉的價格達成。本公司已經進行了內部比較，確定該土地的每平方英尺價格與PDC目前出售給其他公司位於同一工業園區的土地的價格相似。在建議收購之前，沒有進行過正式的估值。

#### 3.3 資金來源

建議的收購預計將通過本公司的內部產生的資金進行融資。

#### 3.4 要承擔的責任

本公司或PEMSB沒有任何由建議收購產生的負債，包括或有負債和擔保。

## 4 SPA的主要條款和條件

### 4.1 購買價和付款

#### 4.1.1 買方應在下列時間以下列方式支付購買價：

##### (a) 第一筆款項

第一筆款項相當於購買價的百分之五十（50%），金額為一千四百一十三萬九千六百五十二元一角八分令吉(MYR14,139,652.18)（包括定金）（「第一筆款項」），買方應在買方簽署SPA後向賣方支付。

##### (b) 購買價餘額

相當於購買價百分之五十（50%）的剩餘款項，即一千四百一十三萬九千六百五十二元一角八分令吉(MYR14,139,652.18)（「購買價餘額」）應由買方在SPA簽訂之日起一（1）個月內（「完成期」）支付給賣方，但須符合下文第 4.1.2 段的規定。

#### 4.1.2 如果買方無法在完成日期前支付剩餘的購買價格，買方應在下列情況下：

##### (a) 不遲於完成日期前七(7)天提出書面請求；及

(b) 支付了按每年 365 日基礎計算的年利率百分之八 (8%) 的利息（「利息」）在整個延長期間的購買價餘額或其未償還金額（「逾期利息」）

給予賣方延長時間，由完成期屆滿起計一(1)個月（「延長期」），以向賣方支付購買價餘額或其任何未繳款項，但儘管有前述規定，如買方在延長期屆滿前支付購買價餘額或其未繳款項。逾期利息的任何部分如未被計入，賣方將在收到購買價餘額或其未付全款的日期後三十(30)天內，將其退還給買方，不計任何利息、費用或賠償。為避免疑慮，除上述條款外，購買方無權獲得任何其他或進一步延長的時間來支付購買價餘額。

#### 4.1.3 賣方在完成期或延長期（視情況而定）內收到全部購買價和逾期利息（如有）的日期，應稱為完成。

### 4.2 受回購和轉售給其他買方的限制

#### 4.2.1 儘管SPA或法律或衡平法有任何相反的規定，但買方明確承認並不可撤銷地同意，SPA中擬進行的交易的完成是有條件的，並受制於以下條件：

(i) 根據並依照其他買方的 SPA（「分售」）完成向其他買方分售主土地的其他部分，而 其他買方須在其他買方的 SPA規定的時間內向賣方全額支付該部分的購買價款；及

(ii) 賣方按照回購SPA的條款和條件，完成從業主處回購主土地。

如上述條件未能達成，即使買方已向賣方全額支付買方價款，賣方仍有權向買方發出書面通知，終止SPA，而一旦終止，賣方須在賣方書面通知之日起三十（30）天內退還買方，並須根據SPA的條款向賣方支付的所有款項，此後亦然。雙方明確且不可撤銷地同意，任何一方均不得以任何方式對另一方提出任何索賠，且賣方可自由地以賣方認為合適的方式和價格將該土地出售或以其他方式處理。

#### **4.3 在該土地上建造和經營工廠**

4.3.1 儘管有《國家土地法》第117條隱含條件的範圍，但在向買方交付該物業的管有權後，在任何情況下不遲于買方登記為土地所有人後兩（2）年或在有關當局可能批准的進一步期限（如有）內，買方應自費在該土地上按照有關當局批准的圖紙建造和完成工業用途的工廠大樓，並開始其工業運營。

4.3.2 除第4.3.1段所述情況外，未經賣方事先書面同意及所有有關當局批准，買方不得在該土地上豎立或建造任何建築物或結構。

#### **4.4 與該土地的交易**

4.4.1 根據SPA未經賣方事先書面同意，買方不得出售、轉讓、抵押、租賃、轉租、出租或以其他方式抵押、處理或處置土地，或轉讓或以其他方式處置利益或根據《特別協定》的利益，而上述同意可由賣方絕對酌情給予或拒絕，如果同意。賣方可全權決定施加其認為合適的任何條款或條件，包括（但不限於）由買方支付賣方全權決定的任何款項（不論如何描述）的條件。

4.4.2 未經賣方事先書面同意，買方不得將該土地分割或分封，或使該土地與任何其他土地合併，而賣方可全權酌情決定給予或拒絕給予上述同意，如獲得同意，賣方可全權酌情決定施加其認為合適的任何條款或條件，包括（但不限於）由買方支付賣方可全權酌情決定的任何款項（不論如何描述）的條件，作為該條款或條件。

4.4.3 在不違反上述第4.4.1段的前提下，買方可對土地進行抵押、質押、轉讓或其他處理，但前提是只為買方而非任何其他人士的貸款或其他信貸服務提供擔保，且該抵押、質押、轉讓或其他處理須以根據馬來西亞法律正式許可的銀行或金融機構為受益人。

#### **4.5 首次拒絕權**

4.5.1 就SPA所述的相同代價及在不影響上文第 4.4 段所載賣方的任何權利的情況下，買方不得在未先提出（以書面形式）向賣方出售土地的情況下，向賣方以外的任何人士出售、同意出售、要約出售或以其他方式處置該土地，其價格將按以下方式釐定（「協定價格」）：

- (a) 倘該要約乃於該土地上興建的一幢或多幢工廠大廈的竣工及驗收證書發出前的任何時間提出，其價格相等於購買價的百分之八十（80%）；
- (b) 若該要約是在該土地上興建的一幢或多幢工廠大廈的竣工及驗收證明書發出後的任何時間提出，則價格相等於
  - (i) 該土地的購買價；及
  - (ii) 由Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan(馬來西亞政府的估值及物業服務部門)確定的在該土地上建造的廠房或建築物的價值（該價值在確定後對各方具有約束力）或該廠房或建築物的現行市場價格，以較低者為準。

4.5.2 如果賣方同意接受根據上述第4.5.1段提出的要約，雙方應在賣方收到該要約後的兩（2）個月內，簽署由賣方準備的買賣協定，據此，賣方應在簽署上述買賣協定時向買方支付協定價格的百分之二十（20%），並在六（6）個月內支付餘額（受本協議第4.5.3段的限制）。如果土地所有權已交付給買方和/或登記在買方名下，買方應簽署一份有效的、可登記的、以賣方或賣方代理人為受益人的、不受所有負擔影響的土地轉讓書，並應交付該轉讓書。買方作為該土地的轉讓人有責任出示或提供以賣方或其代名人（視情況而定）名義登記的土地所有權的轉讓書、土地所有權原件和任何其他文件。

4.5.3 賣方在向買方支付協議價的餘額之前，有權從協定價中扣除買方根據SPA應支付給賣方的任何款項或欠款。

#### 4.6 違約及撤銷

4.6.1 如果買方違反或拖欠其應遵守或履行的SPA的任何條款或條件，賣方應向買方發出不少於二十一（21）天的通知，以糾正該違反或拖欠行為，如果買方未能在上述期限內糾正該違反或拖欠行為，那麼。即使買方已全數支付購買價，或土地業權已登記在買方名下，或土地的管有權已交付給買方，賣方仍有權選擇將SPA視作已被買方捨棄，並立即發出通知撤銷SPA，而一旦撤銷，賣方有權：

- (a) 相當於購買價百分之二十（20%）的金額，即 5,655,860.87 令吉（「約定違約金」）應作為約定違約金被絕對沒收，賣方無需證明任何實際損失，買方保證並同意，約定違約金是對損失的真實預估和合理補償；及
- (b) 第4.6.2至4.6.5段應適用。

4.6.2 在第4.6.1款適用的情況下，如果土地的管有權已交付給買方，買方應自費將該土地的管有權重新交付給賣方，不受任何棚戶區、佔用者、負擔、設備和/或任何建築垃圾/碎屑的影響。如賣方有指示，買方須移除當時由買方或為買方在該土地上完全或部分豎立的任何建築物、結構及/或樁柱。為免生疑問，雙方同意，賣方無須就在該土地上豎立的任何建築物、結構及/或樁柱支付任何款項或任何補償。

4.6.3 在第 4.6.1 段適用的情況下，如該土地已登記在買方名下，買方須立即以其獨有成本及費用簽立有效及可登記的土地轉讓書，以賣方或賣方的代名人(如賣方如此指示或授權)為受益人，並交付該等轉讓書、以賣方或其代名人(視乎情況而定)名義擁有的地契正本。儘管有前述規定，如果該土地屆時受制於任何抵押品，買方應自行承擔費用和開支，立即清除或促使清除該抵押品，並為此目的在任何時候勤奮地採取一切必要的或附帶的行動和事情，為避免疑慮，明確同意買方應承擔並繼續負責履行本第4.6.3段的規定，儘管賣方根據SPA的任何其他規定可能有任何其他權利或義務。

4.6.4 在扣除約定的違約賠償金後，如果賣方根據SPA從買方收到的購買價款有任何餘額，則該餘額應被用於結算或支付下文所述的款項：

- (i) 買方仍未支付的有關該土地的所有或任何地租、差餉、評估費和其他應付費用。
- (ii) 如果該土地當時受制於以任何其他人為受益人的任何抵押權，在不影響上文第4.6.3段的情況下，向抵押權受益人支付贖回款，以確保完全和有效地移除、解除或釋放所設定的抵押權和/或支付與該移除有關或附帶的所有印花稅、登記費、罰金、稅款和開支。
- (iii) 如果土地所有權已登記在買方名下，在不影響上文第4.6.3段的情況下，支付與買方將土地所有權轉回給賣方或其代理人有關或附帶的所有及任何印花稅、登記費、罰金、稅款和費用。
- (iv) 以「律師-客戶」為基礎，要求買方糾正任何違反SPA的行為或違約行為，或執行SPA的任何條款而產生的所有開支和法律費用；以及
- (v) 以上未提及的、因買方違反或違約而產生的所有和任何其他費用或開支。

而餘下的款項（在解決或支付上述款項後）（如有），將由賣方退還給採購方，不計任何利息、費用或賠償。

4.6.5 在遵守第 4.6.2 至 4.6.4 段的前提下，雙方均不得根據SPA或就SPA向對方提出任何索償要求，賣方有權按賣方認為合適的價格以任何方式向任何人處理或處置該土地，買方保證不提出或依賴任何針對撤銷或終止SPA或針對沒收約定違約金或針對根據第 4.6.2至4.6.4段使用餘額的補救要求。買方還保證並同意賣方有權具體執行第4.6.1至4.6.5段的規定，將其作為SPA的一個單獨和獨立部分。

## 5. 建議收購之理由及裨益

5.1 建議的收購將增加本集團的工程和製造能力，特別是為了滿足其向工廠自動化解決方案和醫療領域的擴張。

## 6. 須經批准

建議收購須經馬來西亞有關當局讓渡/重新讓渡該土地

## 7. 董事、主要股東及/或與他們的關連人士之利益

董事、主要股東和/或與他們的關連人士在建議收購中沒有任何直接或間接的利益。

## 8. 預計完成的時間框架

在沒有任何不可預見的情況下，預計建議收購將在截至2021年12月31日的財政年度的第四季度完成。

## 9. 香港上市規則之涵義

由於與SPA項下擬進行的建議收購有關的所有適用百分比率均低於5%，根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第14章，建議收購不構成須予公佈的交易。本公告是由本公司在自願性基礎上作出的。

## 10. 董事的聲明

董事會在考慮了建議收購的所有方面後，認為建議收購符合本公司的最佳利益。

承董事會命  
檳傑科達國際有限公司  
主席兼執行董事  
**Chuah Choon Bin**

馬來西亞，2021年11月3日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事Chuah Choon Bin先生及Gan Pei Joo女士；非執行董事Leng Kean Yong先生；以及獨立非執行董事陳美美女士、蔡仁鐘博士及Sim Seng Loong @ Tai Seng先生。

\*僅供識別