

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，概不就因本公告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。

## MBV INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1957)

### 須予披露交易 — 收購位於馬來西亞的地塊的 補充協議補充公告

茲提述本公司日期為二零二一年三月十一日內容有關 Oren Sport 與賣方就收購該地塊訂立買賣協議的公告（「**第一份公告**」）及本公司日期為二零二二年三月四日內容有關補充協議（「**補充協議**」）的公告（「**第二份公告**」，連同第一份公告統稱「**該等公告**」）。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

除該等公告提供的資料外，本公司謹此就收購事項提供以下補充資料。

#### 獲取變更審批的責任

兩年多來，全球 COVID-19 疫情持續帶來前所未有的挑戰，本公司管理層一直努力在此多變的商業環境中保持穩定發展。

根據馬來西亞國家土地法典（「**NLC**」）第 433A 條，被定義為「外國公司」的本公司不得根據 NLC 在馬來西亞購買農業用地。如第一份公告所載，僅於該地塊業權從賣方轉讓予本公司之前取得變更審批的情況下，收購事項方屬可行。

根據 NLC 第 124 條，變更審批的申請只能由該地塊的當前擁有人（即賣方）提出。儘管如此，為本公司的利益本公司積極促進變更審批的申請。因此，於簽訂買賣協議後，本公司同意且賣方簽署了一份以本公司為受益人的授權書，授權本公司代表賣方申請變更審批。

Jurukur Jasa Jaya Sdn. Bhd（「**Jurukur**」）受本公司委聘以獲取變更審批。Jurukur 為一名獨立第三方及馬來西亞專業持牌土地測量師，在馬來西亞擁有超過 30 年的土地變更專

業經驗。因此如第一份公告所披露，儘管變更審批申請應以賣方名義提出，但變更審批的申請已由本公司及 Jurukur 提出。

由於疫情持續，加上柔佛州議會於二零二二年一月二十三日突然解散（「**解散**」），導致變更審批意外無法於第二份公告日期之前獲得。

### **獲得變更審批的信心**

自買賣協議簽訂以來，本公司一直與 Jurukur 密切合作以獲取變更審批。獲取土地變更審批的一般程序（包括擬備提交土地變更申請文件所需的時間）通常需要約九個月方可完成。

根據賣方簽訂的授權書，本公司及 Jurukur 於二零二一年五月已向地政局提交申請，以獲得馬來西亞政府各技術部門的批准。

於二零二一年六月一日至二零二一年八月十日止期間，馬來西亞全國實施封鎖。本公司獲 Jurukur 告知：(i)本公司已於二零二一年十一月末獲得馬來西亞政府所有技術部門的批准；(ii)本公司已進入獲得變更審批的最後階段，即 Hasil Bumi 會議將授予及簽發批准函（最多需時兩個月完成）；及(iii)預期變更審批將於二零二二年三月十一日（「**截止日期**」）前獲得。然而，議會突然解散令馬來西亞政府出現停擺，Jurukur 認為，倘馬來西亞新政府於二零二二年三月底前成立，該 Hasil Bumi 會議可能會於二零二二年四月底舉行，而相關結果及變更審批將於該會議隨後確定。

儘管本公司在獲得變更審批方面有延遲經歷，但慮及(i)正常的申請程序及申請的當前狀態，即在獲得變更審批之前僅有最後一次會議；(ii)在解散之前，Jurukur 一直在密切跟進我們的案件及其獲得變更審批的擬議時間表一直按計劃進行；(iii)Jurukur 於相關領域的資格及經驗；(iv)Jurukur 的意見，除 COVID-19 局勢或馬來西亞政府組建的任何意外不利變化外，董事並不知悉有任何可能阻礙變更審批申請的重大事項，因此，董事有信心於二零二二年九月十一日（「**第二個截止日期**」）之前獲得變更審批。

### **補充協議的條款公平合理**

根據買賣協議的先決條件，倘於截止日期之前未能取得變更審批，20%的按金將被沒收。

鑒於本公司一直在期待 Hasil Bumi 會議（即自二零二一年十二月以來將舉行的最後一次授予及簽發審批函的會議），本公司尚未找到替代買家。

於二零二二年一月二十六日宣佈議會解散後，本公司已開始與賣方就延長截止日期進行磋商，並於二零二二年三月四日就補充協議的條款達成一致。根據補充協議，賣方在不違反收購事項的情況下可接受的主要條款如下：

1. 額外支付 20%的按金：由於本公司有信心獲得變更審批，額外支付 20%的按金視為提前支付的部分購買價。
2. 購買價餘額將需支付年利率 6 厘的利息：被視為因延長截止日期而對賣方作出的補償。年利率 6 厘乃參考就延長完成期收取的利率，與銀行利率相若。部分利息已預付至第二個截止日期；倘收購事項於第二個截止日期前完成（「完成」），賣方將於完成日期起計 14 日內向本公司退還未產生的部分利息（如有）。

倘本公司未能就補充協議的有關條款重新磋商，本公司將不得不放棄已支付的 20%按金及在無土地業權的情況下為取得變更審批耗費的所有資源。鑒於以上所述以及有信心在第二個截止日期前獲得變更審批，董事會認為提前付款及按市場利率支付利息以換取延期六個月至完成屬公平合理，且符合本公司及其股東的利益。

### 替代買家

董事會謹此強調，在考慮是否訂立補充協議時，董事認為，目前獲得變更審批的預期時間表屬可達成，及本公司意向仍以第二個截止日期前獲得變更審批且該地塊的業權能夠直接轉讓予本集團。

儘管如上所述，倘若因本公司無法控制的因素而導致不能在第二個截止日期前獲得變更審批，本公司亦一直在探索應變方案以防止全部損失 40%的按金，包括主動尋找替代買方（無論為獨立第三方馬來西亞個人／公司或為本公司的控股股東（「**控股股東**」）），以確保本公司的利益。

本公司正積極物色馬來西亞個人／公司為替代買家。該替代買家須與賣方簽訂更新協議以收購該地塊。於簽訂有關更新協議之前，該替代買家須向本公司支付本公司先前向賣方支付的總購買價的 40%按金。倘替代買方為獨立第三方，本公司將能夠收回支付予賣方的按金，但本公司將需尋找新地點以調整擴充倉庫容量的計劃。倘於二零二二年五月之前未能獲得變更審批及未確定獨立第三方馬來西亞個人／公司，則可能導致收購事項出現違約，控股股東將不可撤銷地承諾協助本集團取得土地業權及本集團對該地塊的獨家使用權（「**後備安排**」）。

於本公告日期，尚未就後備安排達成任何最終協議或其他具法律約束力的協議，且後備安排未必會落實。根據上市規則第 14 章及第 14A 章，後備安排（倘落實）可能構成本公司的一項須予公佈及／或關連交易。本公司須適時遵守上市規則項下的相關披露及／或股東批准規定（如適用）。

鑒於以上所述，董事會認為，補充協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

承董事會命  
**MBV International Limited**  
主席兼執行董事  
**拿督 Tan Meng Seng**

香港，二零二二年三月二十二日

於本公告日期，拿督 *Tan Meng Seng*、拿督 *Tan Mein Kwang* 及 *Tan Beng Sen* 先生為執行董事；及徐倩珩女士、區永源先生及余致力先生為獨立非執行董事。