PROCLAMATION OF SALE

IN THE MATTER OF THE FACILITIES AGREEMENT AND DEED OF ASSIGNMENT BOTH DATED THE 19TH DAY OF SEPTEMBER, 2014

BETWEEN

RHB BANK BERHAD [Company No.196501000373 (6171-M)] — **ASSIGNEE/BANK**

AND

JOHARNIE BIN JUNAINI [NRIC No: 850626-12-6221]
RAINI BIN JUNAINI [NRIC No: 830605-12-6267] — **ASSIGNORS/ BORROWERS**

In the exercise of the rights and powers conferred upon the Assignee/Bank under the **Facilities Agreement and Deed of Assignment both dated the 19th day of September, 2014** entered into between the Assignors and Borrowers and the said Assignee/Bank it is hereby proclaimed that the Assignee/Bank with the assistance of the undermentioned Auctioneer,

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

VIA ONLINE BIDDING ON TUESDAY, THE 28TH DAY OF JULY, 2026
AT 3.00 P.M. IN THE AFTERNOON AT WWW.EAUCTION2U.COM.MY

(For online bidding, please register at least one (1) working day before the auction day for registration & verification purposes)
ONLINE BIDDERS ARE FURTHER SUBJECT TO THE TERMS AND CONDITIONS ON www.eauction2u.com.my

NOTE:- Prior to the auction sale, all intending bidders are advised to:-

1) **inspect the subject property and check on the issuance of separate individual/strata title;**
2) **seek independent legal advice on all matters in connection with the auction sale, including the Conditions of Sale herein;**
3) **conduct an official search on the separate individual/strata title at the relevant Land Office and/or other relevant authorities;**
4) **make the necessary enquiries with the relevant authorities on the terms of consent to the sale herein prior to the auction sale; and**
5) **check and verify whether this sale is subject to any tax liability**

PARTICULARS TITLE

INDIVIDUAL TITLE NO:	Subsidiary Title to the property yet to be issued; presently held under Master Land Title No. CL075095742, CL075095760, CL075126939, CL075210552, CL075095751 and PL076144020
DEVELOPER'S PARCEL NO:	Lot A146, Taman Sejati Ujana Phase 6, Mile 7, Airport Road, Sandakan, Sabah
LAND AREA:	130.53 sq. metres (1,405 sq. ft), more or less
VENDOR (DEVELOPER):	Asteria Sdn Bhd [Company No. 162888-H]
ENCUMBRANCE:	Assigned to RHB Bank Berhad
TENURE:	Leasehold – 999 years Effective from 19 October 2026 Unexpired - 899 years
NOTE:	The subject property's individual title has been issued but yet to be transferred to the Assignors. The Developer has agreed to effect direct transfer of the subject property's individual title to the successful bidder subject to the successful bidder having complied with the Conditions of Sale and any conditions set out by the Developer, if any.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:
The subject property is a **Double-Storey Intermediate Terrrace House** and bearing postal address of **Lot A146, Block A18, Taman Sejati Ujana, Phase 6, Mile 7, Airport Road, 90000 Sandakan, Sabah.**

RESERVE PRICE
The property will be sold on an **"as is where is"** basis subject to a reserve price of **RM420,000.00 (RINGGIT MALAYSIA FOUR HUNDRED TWENTY THOUSAND ONLY) and** subject to the Conditions of Sale and by way of direct transfer from the Developer or an Assignment from the Assignee (if applicable) subject to consent being obtained by the successful bidder ("the Purchaser") from the relevant authorities, if any, including all terms, conditions, stipulations and covenants which were and may be imposed by the Developer and the relevant authorities.

All intending bidders are required to deposit with the Auctioneer, prior to the auction sale **5%** of the reserve price by **Bank Draft or Cashier's Order** only in favour of **RHB BANK BERHAD** and the balance of the purchase money to be settled within **ninety (90) days to RHB Bank Berhad via RENTAS. For details of payment via Bank Draft or RENTAS, please liaise with Messrs. MF Poon, Hiew & Associates.**
For online bidders please refer to the Terms & Conditions at www.eauction2u.com.my for deposit payment methods.

For further particulars, please contact **M/S MF Poon, Hiew & Associates,** Advocates & Solicitors, Mezzanine Floor, Lot 1 – 3, Block B, Taman Grandview, Jalan Buli Sim-Sim, 9000 Sandakan, Sabah, Malaysia,
[Ref No: SDK/VJ/2034/2025/001/kl/tr, Tel: 089-216188 (5 lines), 216209, 216197, 218995, 228761. Email: mfpoonhiew_sdk@mfpoonhiew.com] Solicitors for the Assignee/Bank herein or the undermentioned Auctioneer.

SMART BID AUCTION SDN BHD

Lot 14, 1st Floor, Block B, Lorong Kayu Manis 1
Damai Plaza, Luyang, 88300 Kota Kinabalu, Sabah

TELEPHONE NO: 088-387711
HOTLINE: 016-7226667 / 0168339321 (Whatsapp)
EMAIL: smartbidproperty@gmail.com
WEBSITE: www.eauction2u.com.my
OUR REFERENCE: SBA/007/RHB

CYNTHIA CHIN NYUK MOI
CHIN SOO PIN
Licensed Auctioneer

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA PERJANJIAN KEMUDAHAN DAN SURATIKATAN PENYERAHANHAK KEDUANYA YANG BERTARIKH 19 HARIBULAN SEPTEMBER, 2014

ANTARA

RHB BANK BERHAD [No. Syarikat:196501000373 (6171-M)] — **PIHAK PEMEGANG SERAHHAK/BANK**

DAN

JOHARNIE BIN JUNAINI [NRIC No: 850626-12-6221]
RAINI BIN JUNAINI [NRIC No: 830605-12-6267] — **PIHAK PENYERAHHAK/ PIHAK PEMINJAM**

Menurut kuasa dan hak yang telah diberikan kepada Pihak Pemegang Serah Hak/Bank di bawah **Perjanjian Kemudahan dan Surat ikatan Penyerahanhak kedua-duanya yang bertarikh 19 haribulan September, 2014** di antara Pihak Penyerahhak dan Pihak Peminjam dan Pihak Pemegang Serahhak/Bank adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pihak Pemegang Serah Hak/Bank tersebut dengan bantuan Pelelong yang tersebut dibawah

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

SECARA ATAS TALIAN PADA HARI SELASA, 28 HARIBULAN JULAI, 2026
PADA PUKUL 3.00 PETANG
DI LAMAN WEB WWW.EAUCTION2U.COM.MY

(Untuk bidaan atas talian, sila daftar sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum hari lelongan untuk tujuan pendaftaran & pengesahan)
PEMBIDA ATAS TALIAN ADALAH SELANJUTNYA TERTAKLUK KEPADA TERMA-TERMA DAN SYARAT-SYARAT DI www.eauction2u.com.my

NOTA:- Sebelum lelongan, semua pembida adalah dinasihatkan seperti berikut:-

1) **memeriksa hartanah tersebut dan semak mengenai pengeluaran hakmilik individu/strata;**
2) **mendapatkan nasihat dari Pihak Guaman mengenai dalam semua perkara berhubung dengan jualan lelong, termasuk Syarat-syarat Jualan tersebut;**
3) **membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan/atau lain-lain Pihak-Pihak Berkuasa yang berkenaan;**
4) **serta membuat pertanyaan dengan pihak-pihak berkuasa yang berkenaan mengenai persetujuan untuk jualan ini sebelum jualan lelong; dan**
5) **semak dan sahkan sama ada jualan ini tertakluk kepada apa-apa liabiliti cukai**

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK INDIVIDU:	Hakmilik Subsidiari belum dikeluarkan; kini dipegang dibawah Master Land Title No. CL075095742, CL075095760, CL075126939, CL075210552, CL075095751 dan PL076144020
NO. PARSEL PEMAJU:	Lot A146, Taman Sejati Ujana Phase 6, Mile 7, Airport Road, Sandakan, Sabah
KELUASAN TANAH:	130.53 meter persegi (1,405 kaki persegi), lebih kurang
PENJUAL (PEMAJU):	Asteria Sdn Bhd [Company No. 162888-H]
BEBANAN:	Serahhak kepada RHB Bank Berhad
PEGANGAN:	Pajakan – 999 tahun dari 19 Oktober 2026 Tempoh belum tamat - 899 tahun
NOTA:	Geran individu hartanah tersebut telah dikeluarkan tetapi belum dipindahmilik kepada pihak Penyerahhak. Pihak Pemaju telah setuju untuk melaksanakan pindahmilik terus geran individu hartanah tersebut kepada pembida yang berjaya tertakluk kepada pembida yang berjaya telah mematuhi Syarat-syarat Jualan dan mana-mana syarat-syarat yang di kemukakan oleh pihak Pemaju, jika ada.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:
Harta tersebut adalah sebuah **Rumah teres dua tingkat unit tengah** yang beralamat di **Lot A146, Block A18, Taman Sejati Ujana, Phase 6, Mile 7, Airport Road, 90000 Sandakan, Sabah.**

HARGA RIZAB
Hartanah tersebut akan dijual secara **"keadaan sedia ada"** tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM420,000.00 (RINGGIT MALAYSIA EMPAT RATUS DUA PULUH RIBU SAHAJA)** dan akan dijual mengikut Syarat-syarat Jualan dengan cara pindahmilik terus dari pihak Pemaju atau Penyerahhakkan dari Pihak Pemegang Serahhak (jika terpakai) tertakluk kepada Pembeli memperolehi kebenaran untuk pindahmilik daripada Pihak Berkuasa yang berkenaan, sekiranya ada, dan termasuk semua terma, syarat-syarat, stipulasi dan waad dimana mungkin yang akan dikenakan oleh Pihak Pemaju dan lain-lain Pihak Berkuasa yang berkenaan.

Semua pembida yang ingin membuat tawaran dikehendaki mendeposit kepada Pelelong, sebelum lelongan **5%** daripada harga rizab secara **Bank Draf atau Kasyier Order** sahaja atas nama **RHB BANK BERHAD** dan baki wang belian hendaklah dijelaskan dalam tempoh **sembilan puluh (90) hari kepada RHB Bank Berhad melalui Bank Draft atau RENTAS. Berkenaan butir-butir pembayaran melalui RENTAS, sila hubungi Tetuan MF Poon, Hiew & Associates.**

Untuk penawar dalam talian sila rujuk Terma & Syarat pada www.eauction2u.com.my untuk cara pembayaran deposit.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **Tetuan MF Poon, Hiew & Associates**, Advocates & Solicitors, Lot 1 – 3, Block B, Taman Grandview, Jalan Buli Sim-Sim, 9000 Sandakan, Sabah, Malaysia,
[No Ruj: SDK/VJ/2034/2025/001/kl/tr, Tel: 089-216188 (5 lines), 216209, 216197, 218995, 228761. Email: mfpoonhiew_sdk@mfpoonhiew.com] Peguamcara bagi Pihak Pemegang Serahhak atau Pelelong yang tersebut di bawah.-

SMART BID AUCTION SDN BHD

Lot 14, 1st floor, Block B, Lorong Kayu Manis 1
Damai Plaza, Luyang, 88300 Kota Kinabalu, Sabah

TELEPHONE NO: 088-387711
HOTLINE: 016-7226667 / 0168339321 (Whatsapp)
EMAIL: smartbidproperty@gmail.com
WEBSITE: www.eauction2u.com.my
OUR REFERENCE: SBA/007/RHB

CYNTHIA CHIN NYUK MOI
CHIN SOO PIN
Licensed Auctioneer