

PROCLAMATION OF SALE

IN THE MATTER OF COMMODITY MURABAHAH FACILITY AGREEMENT
AND DEED OF ASSIGNMENT BOTH DATED 19TH DAY OF FEBRUARY 2020

BETWEEN

MAYBANK ISLAMIC BERHAD [200701029411 (787435-M)]

..... ASSIGNEE / BANK

AND

LIJIMAN BIN EMBUAS (NRIC NO.: 820714-12-6187)

..... ASSIGNOR / CUSTOMER

In exercise of the rights and powers conferred upon the Assignee/Bank under the Commodity Murabahah Facility Agreement and Deed of Assignment both dated 19th Day of February 2020 entered into between the Assignee/Bank and the said Assignor/Customer it is hereby proclaimed that the said Assignee/Bank with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL THE PROPERTY DESCRIBED BELOW BY

PUBLIC AUCTION

ON TUESDAY, THE 26TH DAY OF AUGUST, 2025

AT 4.00 PM

VIA ONLINE BIDDING AT

WWW.EAUCTION2U.COM.MY

BIDDER REGISTRATION MUST BE MADE AT LEAST ONE (1) WORKING DAY BEFORE AUCTION DATE AND PROSPECTIVE BIDDERS ARE ADVISED TO LOG IN THE ONLINE BIDDING LINK PROVIDED AND TO BE STANDBY BEFORE THE AUCTION TIME
(Online bidders are further subject to the terms and conditions at the Auctioneer's Website)

NOTE : Prospective bidders are advised to : (i) inspect the subject property and check on the issuance of separate individual strata title (ii) seek independent legal advice on all matters in connection with the auction sale including the Conditions of Sale herein (iii) conduct an official search on the Parent Title at the relevant Land Office and/or other relevant authorities and (iv) make the necessary enquiries with the relevant authorities as to whether the sale is open to all races or to Malaysian Citizens who are Bumiputra or Malay only and also on the other terms of consent to the sale herein prior to the auction sale. The successful bidder ("the Purchaser") shall immediately upon the sale undertake to apply for and obtain the consent to transfer (if any) from the Developer and/or the Proprietor and/or State Authorities or relevant bodies.

PARTICULARS OF PROPERTY :-

DESCRIPTION OF PROPERTY (DEVELOPER PARCEL NO. AS PER ORIGINAL SPA)	:	The subject property is one (1) unit of Residential Condominium known as Lot No. A1-11-03, Block A1, Level 11, Type C2, Astana Heights Phase 5C-Kingfisher Sandakan, Sandakan, Sabah
POSTAL ADDRESS OF UNIT	:	Lot No. A1-11-03, Block A1, Level 11, Type C2, Astana Heights Phase 5C-Kingfisher Jalan Lalang, Off Mile 1.5, North Road, 90000 Sandakan, Sabah
MASTER TITLE NO.	:	Title to property yet to be issued; presently held under Master Land Title No. CL 075145103
INDIVIDUAL TITLE	:	Not Verified
DISTRICT / STATE	:	Sandakan / Sabah
LAND AREA	:	751.86 square feet, more or less
TENURE	:	Not Verified
DEVELOPER	:	Hap Seng Properties Development Sdn Bhd (11995-D)
ENCUMBRANCE	:	Assigned to Maybank Islamic Berhad pursuant to the said Agreements and subject to all easements, leases, tenancies, occupiers, charges, caveats, previous sale and purchase, previous assignment, covenants, liabilities subsisting thereon or thereover.

The property will be sold on an "as is where is" basis, subject to a reserve price of **RM203,000.00 (RINGGIT MALAYSIA TWO HUNDRED THREE THOUSAND ONLY)**, subject to the Conditions of Sale and by way of an assignment from the above Assignee/Bank subject to consent being obtained by the successful bidder ("the Purchaser") from the developer/proprietor and relevant authorities, if any, including all terms, conditions, stipulations and covenants which were and may be imposed by the relevant authority.

All intending bidders are required to deposit a sum equivalent to 10% of the fixed reserve price by bank draft or cashier's order in favour of **Maybank Islamic Berhad** or remit the same through online banking transfer, **one (1) working day before auction date** with the undermentioned Auctioneer. Bidders please refer to the Terms & Conditions on www.eauction2u.com.my on the manner of payment of the deposit.

The Bank shall pay only the outstanding maintenance charges (including late penalty charges, sinking fund, quit rent and assessment) which is unpaid for up to a maximum of 6 years preceding the successful auction date, and subject always to a maximum amount as follows:

- 50% of the reserve price for Commercial property
- 100% of the reserve price for Residential property

The Successful Purchaser shall submit evidence of the relevant payments in respect of maintenance charges, late penalty charges, sinking fund, quit rent and assessment by way of original receipt(s) and/or copy of the original receipt(s) duly certified by issuer of the said receipt(s) and itemized billing of the respective charges to the Assignee/Bank within ninety (90) days from the date of the auction sale. All outstanding charges incurred after the date of successful auction shall be borne by the Successful Purchaser. For the avoidance of doubt, in the event such receipt(s) and itemized billing are not submitted, any subsequent claims made thereunder will not be entertained by the Assignee/Bank.

Settlement of the balance purchase price: The balance of the purchase price is to be settled within ninety (90) days from the date of auction sale by Bank Draft or Cashier's Order drawn in favour of Maybank Islamic Berhad or by way of RENTAS directly into the account of Maybank Islamic Berhad.

For further particulars, please apply to **Messrs. Tan Pang Tsen & Co**, Solicitors for the Assignee / Bank whose address for service **Advocates & Solicitors, Ground & 1st Floor, Block E, Lot 35 & 36, Utama Place, Mile 6, North Road, Po. O. Box No. 189, 90702 Sandakan, Sabah. [Ref.: TPT/EET/MBB/484/2017 lcm]**, Tel.: 089-216644 / Fax: 089-224848) or the undermentioned Auctioneer.

Messrs. PG Actfast Auction (Sabah) Sdn Bhd
Lot 14, 1st Floor, Block B,
Lorong Kayu Manis 1, Damai Plaza,
Luyang, 88300 Kota Kinabalu, Sabah
Tel: 088-387711 (O)
Website: www.eauction2u.com.my
Email: pgactfast.sabah@gmail.com
H/P: 016-7226667 (CALL, WHATSAPP or SMS)

CYNTHIA CHIN NYUK MOI
(LICENSED AUCTIONEER)

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA PERJANJIAN KEMUDAHAN COMMODITY MURABAHAH AND SURAT IKATAN TUGASAN
KEDUANYA BERTARIKH 19HB FEBRUARY 2020

ANTARA

MAYBANK ISLAMIC BERHAD [200701029411 (787435-M)]

..... PIHAK PEMEGANG SERAHHAK / PIHAK BANK

DAN

LIJIMAN BIN EMBUAS (NRIC NO.: 820714-12-6187)

..... PIHAK PENYERAHHAK / PIHAK PEMINJAM

Dalam menjalankan Kuasa dan Hak yang telah diberikan kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pihak Bank di bawah Perjanjian Kemudahan Commodity Murabahah dan Surat Ikatan Tugas kedua-dua bertariikh 19hb February 2020 di antara Pihak Pemegang Serahhak/Pihak Bank dan Pihak Penyerahhak/Pihak Peminjam, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pihak Pemegang Serahhak/Pihak Bank dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:-

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA LELONGAN AWAM
PADA 26HB OGOS, 2025, BERSAMAAN HARI SELASA,
JAM 4.00 PETANG,
SECARA PEMBIDAAN DALAM TALIAN DI LAMAN WEB
WWW.EAUCTION2U.COM.MY

PENDAFTARAN PEMBIDA HENDAKLAH DIBUAT SEKURANG-KURANGNYA SATU (1) HARI BEKERJA SEBELUM TARIKH LELONGAN DAN PEMBIDA DIKEHENDAKI
UNTUK LOG MASUK DI PAUTAN YANG DIBERIKAN DAN BERSEDIA SEBELUM MASA LELONGAN YANG DITETAPKAN
(Pembida dalam talian adalah juga tertakluk kepada terma dan syarat yang terkandung dalam Laman Web Pelelong)

NOTA : Penawar yang berminat adalah dinasihatkan agar: (i) memeriksa hartanah tersebut dan membuat siasatan mengenai pengeluaran hakmilik individu strata berasingan (ii) meminta nasihat daripada Pihak Guaman dalam semua perkara berkenaan dengan jualan lelongan termasuk Syarat-Syarat Jualan (iii) membuat carian Hakmilik Induk secara rasmi di Pejabat Tanah dan/atau lain-lain Pihak-pihak Berkuasa yang berkenaan dan (iv) membuat pertanyaan dengan Pihak Berkuasa yang berkenaan samada jualan ini terbuka kepada semua bangsa atau kaum Bumiputra Warganegara Malaysia sahaja atau Melayu sahaja dan juga mengenai persetujuan untuk jualan ini sebelum jualan lelong Penawar yang berjaya ("Pembeli") dikehendaki dengan segera memohon dan mendapatkan kebenaran pindahmilik (jika ada) daripada Pihak Pemaju dan/atau Pihak Tuanpunya dan/atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan berkenaan.

BUTIR-BUTIR HARTANAH :-

PERIHAL HARTANAH	:	Hartanah tersebut adalah sebuah Kondominium dikenali sebagai
(NO. PARSEL PEMAJU SEPERTI	:	Lot No. A1-11-03, Block A1, Level 11, Type C2, Astana Heights Phase 5C-Kingfisher
DI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI	:	Sandakan, 90000 Sandakan, Sabah
YANG ASAL)		
ALAMAT POS	:	Lot No. A1-11-03, Block A1, Level 11, Type C2, Astana Heights Phase 5C-Kingfisher
	:	Jalan Lalang, Off Mile 1.5, North Road, 90000 Sandakan, Sabah
NO. HAK MILIK INDUK	:	Hakmilik hartanah masih belum dikeluarkan, kini dibawah Master Land Title No. CL 075145103
HAK MILIK INDIVIDU	:	Tidak disahkan
KELUASAN TANAH	:	Lebih kurang 751.86 kaki persegi
PEGANGAN	:	Not verified
PEMAJU	:	Hap Seng Properties Development Sdn Bhd (11995-D)
BEBANAN	:	Telah diserahkan kepada Maybank Islamic Berhad mengikut Perjanjian-Perjanjian tersebut dan
	:	tertakluk kepada semua easemen, pajakan, sewaan, penghuni, gadaian, kaveat, perjanjian
	:	jual-beli yang lama, serahhak yang lama, perjanjian rasmi dan juga semua liabiliti.kaveat,
	:	perjanjian jual-beli yang lama, serahhak yang lama, perjanjian rasmi dan juga semua liabiliti.

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertimana sediada", tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM203,000.00 (RINGGIT MALAYSIA DUA RATUS TIGA RIBU SAHAJA)**, akan dijual mengikut Syarat-syarat Jualan dengan cara Penyerahhakan dari Pihak Pemegang Serahhak/Pihak Bank tertakluk kepada Penawar yang berjaya ("Pembeli") memperolehi kebenaran pindahmilik daripada Pihak Pemaju/Tuanpunya dan Pihak Berkuasa yang berkenaan, sekiranya ada, termasuk semua terma, syarat-syarat, stipulasi dan waad dimana mungkin dan akan dikenakan oleh Pihak Berkuasa yang berkenaan.

Semua Penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki membayar wang Pendahuluan sebanyak 10% dari harga rizab dalam bentuk bank draf atau kasyier order atas nama Maybank Islamic Berhad atau melalui pemindahan perbankan atas talian sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan kepada Pelelong tersebut di bawah. Pembida adalah tertakluk kepada Terma-terma dan Syarat-syarat dalam www.eauction2u.com.my untuk cara-cara pembayaran deposit.

Pihak Pemegang Serahhak / Bank hanya membayar caj penyelenggaraan tertunggak (termasuk caj lewat penalti, dana terikat, cukai tanah dan cukai taksiran) yang tidak berbayar sehingga tempoh maksimum 6 tahun sebelum tarikh lelongan berjaya, dan tertakluk kepada jumlah maksimum seperti berikut:-

- 50% daripada harga rizab untuk harta Komersil
- 100% daripada harga rizab untuk harta Kediaman

Pembeli yang berjaya hendaklah mengemukakan bukti bayaran yang berkaitan berkenaan dengan caj penyelenggaraan, caj lewat penalti, dana terikat, cukai tanah dan cukai taksiran dengan cara resit asal dan/atau salinan resit asal yang diperakui dengan sewajarnya oleh penerbit resit dan caj bil terperinci masing-masing kepada Pihak Pemegang Serah Hak/Pihak Bank dalam masa sembilan puluh (90) hari dari tarikh lelongan awam. Semua caj tertunggak yang ditanggung selepas tarikh lelongan yang berjaya akan ditanggung oleh Pembeli yang berjaya. Bagi mengelakkan keraguan, sekiranya penerimaan bil terperinci tidak dikemukakan, apa-apa tuntutan selanjutnya yang dibuat di bawahnya tidak akan dilayan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pihak Bank.

Penyelesaian baki harga belian: Baki harga belian hendaklah dibayar dalam tempoh sembilan puluh (90) hari dari tarikh lelongan awam melalui Bank Deraf atau Kasyier Order atas nama Maybank Islamic Berhad atau dengan cara RENTAS terus kepada akaun Maybank Islamic Berhad.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **Tetuan Messrs. Tan Pang Tsen & Co**, Peguamcara bagi Pihak Pemegang Serahhak / Pihak Bank yang beralamat di **Advocates & Solicitors, Ground & 1st Floor, Block E, Lot 35 & 36, Utama Place, Mile 6, North Road, Po. O. Box No. 189, 90702 Sandakan, Sabah. [Ruj.: TPT/EET/MBB/484/2017 lcm]**, Tel.: 089-216644 / Fax: 089-224848) atau Pelelong yang tersebut di bawah ini:-

Messrs. PG Actfast Auction (Sabah) Sdn Bhd

Lot 14, 1st Floor, Block B,
Lorong Kayu Manis 1, Damai Plaza,
Luyang, 88300 Kota Kinabalu, Sabah
[Tel: 088-387711 (O)]
Website: www.eauction2u.com.my
Email: pgactfast.sabah@gmail.com
H/P: 016-7226667 (CALL, WHATSAPP & SMS)

CYNTHIA CHIN NYUK MOI
(Pelelong Berlesen)