



---

**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI  
AGENCI, BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKAT  
KERAJAAN NEGERI (JP-ABAS) BAGI DEWAN NEGERI  
SELANGOR BERKENAAN P.J. SENTRAL  
DEVELOPMENT SDN. BHD. (PJ SENTRAL)**

---



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI AGENSI, BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKAT KERAJAAN NEGERI (JP-ABAS) BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR BERKENAAN P.J. SENTRAL DEVELOPMENT SDN. BHD. (PJ SENTRAL)**

**1. PENDAHULUAN**

Selaras dengan Peraturan 68c. (1) – (2) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat (JP-ABAS) dan menurut Peraturan Tetap 76 (1) – (6) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Penyata daripada Jawatankuasa Pilihan, maka Penyata ini disediakan dan dibentangkan dalam Mesyuarat Ketiga (Bajet), Penggal Ketiga, Dewan Negeri Selangor Darul Ehsan Ketiga Belas Tahun 2015 pada 30 Oktober 2015 dan 2-6 November 2015 serta 11-13 November 2015.

**2. AHLI JAWATANKUASA**

- |                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib<br>(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B. Tuan Ng Sze Han<br>(ADN Kawasan Kinrara)                | Ahli      |
| 3. Y.B. Puan Yeo Bee Yin<br>(ADN Kawasan Damansara Utama)       | Ahli      |
| 4. Y.B. Tuan Lau Weng San<br>(ADN Kawasan Kampung Tunku)        | Ahli      |
| 5. Y.B. Tuan Shahrum bin Mohd Sharif<br>(ADN Kawasan Dengkil)   | Ahli      |
| 6. Y.B. Puan Rodziah binti Ismail<br>(ADN Kawasan Batu Tiga)    | Ahli      |
| 7. Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi<br>(ADN Kawasan Sabak)         | Ahli      |

### 3. PENDENGARAN TERTUTUP

Jawatankuasa telah mengadakan pendengaran tertutup dengan pihak Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) pada 4 Februari 2015 dan 24 Februari 2015 untuk memahami dengan teliti isu PJ Sentral berikutan dengan *out-of-court settlement* yang dicapai antara Malaysian Resources Corp Bhd (MRCB) dan PKNS Holdings Sdn Bhd (PHSB) pada 20hb Jun 2014, dimana PHSB menjual 30% ekuiti dalam PJ Sentral Development Sdn. Bhd. (PJ Sentral) kepada MRCB. Laporan Audit Dalaman PKNS untuk anak syarikatnya PHSB berkenaan isu ini telah dibentangkan dan dihuraikan kepada Jawatankuasa oleh pihak PKNS.

Pada 16 Jun 2015 Jawatankuasa mengadakan pendengaran tertutup dengan pihak MRCB untuk mendengar huraian dari sudut mereka, membuat *cross-examination* dengan Laporan Audit Dalaman PKNS serta mendapatkan maklumat lebih supaya siasatan dan penilaian Jawatankuasa ialah objektif.

Pada 23 Jun 2015 Jawatankuasa mengadakan pendengaran tertutup dengan pihak PHSB untuk mendapatkan penjelasan dan pengesahan berkenaan dengan Audit Dalaman PKNS dan kenyataan MRCB.

Selain daripada pendengaran-pendengaran tertutup, rujukan tambahan untuk penyata ini termasuk perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan kes ini, dokumen-dokumen mahkamah serta surat-surat dan emel-emel yang dibentangkan kepada jawatankuasa.

#### 3.1 AHLI JAWATANKUASA YANG HADIR

3.1.1 Ahli Jawatankuasa yang hadir pada 4 Februari 2015 adalah seperti berikut:

- |                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib<br>(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B. Tuan Ng Sze Han<br>(ADN Kawasan Kinrara)                | Ahli      |
| 3. Y.B. Puan Yeo Bee Yin<br>(ADN Kawasan Damansara Utama)       | Ahli      |
| 4. Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi<br>(ADN Kawasan Sabak)         | Ahli      |

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| 5. Y.B. Tuan Lau Weng San<br>(ADN Kawasan Kampung Tunku)      | Ahli |
| 6. Y.B. Tuan Shahrum bin Mohd Sharif<br>(ADN Kawasan Dengkil) | Ahli |
| 7. Y.B. Puan Rodziah binti Ismail<br>(ADN Kawasan Batu Tiga)  | Ahli |

**3.1.2** Ahli Jawatankuasa yang hadir pada 24 Februari 2015 adalah seperti berikut:

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib<br>(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B. Tuan Ng Sze Han<br>(ADN Kawasan Kinrara)                | Ahli      |
| 3. Y.B. Puan Yeo Bee Yin<br>(ADN Kawasan Damansara Utama)       | Ahli      |
| 4. Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi<br>(ADN Kawasan Sabak)         | Ahli      |
| 5. Y.B. Tuan Lau Weng San<br>(ADN Kawasan Kampung Tunku)        | Ahli      |
| 6. Y.B. Tuan Shahrum bin Mohd Sharif<br>(ADN Kawasan Dengkil)   | Ahli      |

**3.1.3** Ahli Jawatankuasa yang hadir pada 16 Jun 2015 adalah seperti berikut:

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib<br>(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B. Tuan Ng Sze Han<br>(ADN Kawasan Kinrara)                | Ahli      |
| 3. Y.B. Puan Yeo Bee Yin<br>(ADN Kawasan Damansara Utama)       | Ahli      |

- |    |                                                       |      |
|----|-------------------------------------------------------|------|
| 4. | Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi<br>(ADN Kawasan Sabak)  | Ahli |
| 5. | Y.B. Tuan Lau Weng San<br>(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |
| 6. | Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi<br>(ADN Kawasan Sabak)  | Ahli |

**3.1.4** Ahli Jawatankuasa yang hadir pada 23 Jun 2015 adalah seperti berikut:

- |    |                                                              |           |
|----|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib<br>(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. | Y.B. Tuan Ng Sze Han<br>(ADN Kawasan Kinrara)                | Ahli      |
| 3. | Y.B. Puan Yeo Bee Yin<br>(ADN Kawasan Damansara Utama)       | Ahli      |
| 4. | Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi<br>(ADN Kawasan Sabak)         | Ahli      |
| 5. | Y.B. Tuan Lau Weng San<br>(ADN Kawasan Kampung Tunku)        | Ahli      |
| 6. | Y.B. Tuan Shahrum bin Mohd Sharif<br>(ADN Kawasan Dengkil)   | Ahli      |

## **3.2 SAKSI/PEGAWAI YANG HADIR UNTUK MEMBERI KETERANGAN**

**3.2.1** Saksi/Pegawai Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor Darul Ehsan (PKNS) yang hadir untuk memberi keterangan pada 4 Februari 2015 adalah seperti berikut:

1. Encik Azlan bin Md. Alifiah  
Pengurus Besar
2. Puan Norzila binti Sidek  
Setiausaha Syarikat

3. Puan Norita binti Sidek  
Pengurus Kanan Korporat
4. Encik Ahmad Sabki bin Yusof  
Penasihat Undang-undang

**3.2.2** Saksi/Pegawai Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor Darul Ehsan (PKNS) yang hadir untuk memberi keterangan pada 24 Februari 2015 adalah seperti berikut:

1. Encik Azlan bin Md. Alifiah  
Pengurus Besar
2. Encik Ahmad Sabki bin Yusof  
Penasihat Undang-undang
3. Puan Norita binti Sidek  
Pengurus Kanan Korporat
4. Encik Mohd Siraz bin Ramli@Rusli  
Ketua Audit Dalam
5. Puan Nor Aziah binti Anuar  
Juruaudit Dalam

**3.2.3** Saksi/Pegawai Malayan Resources Corporation Berhad (MRCB) yang hadir untuk memberi keterangan pada 16 Jun 2015 adalah seperti berikut:

1. Dato' Haji Ishak bin Haji Mohamed  
Naib Presiden Eksekutif
2. Encik Mohd Imran bin Tan Sri Mohamad Salim  
Pengarah Eksekutif
3. Encik Kwan Joon Hoe  
Ketua Pegawai Operasi
4. Puan Christine Tan  
Pengurus Besar

5. Encik Aeren Bukhairi bin Mohammad  
Pengurus Besar
6. Puan Adrina Wong  
Pengurus
7. Puan Amalina binti Abdul Rashid  
Peguam
8. Encik Dhinesh Bhaskaran  
Peguam
9. Puan Lorraine Cheah  
Peguam
10. Puan Denise Tan  
Peguam
11. Dato' Salehuddin bin Saidin  
Peguam

**3.2.4** Saksi/Pegawai PKNS Holdings Sdn Bhd (PHSB) yang hadir untuk memberi keterangan pada 23 Jun 2015 adalah seperti berikut:

1. Encik Noor Hisham bin Mohd Ghouth  
Pengurus Korporat PKNS/Pengurus Besar Selgate Corporation
2. Puan Nor Azlina binti Amran  
Pengurus Kanan Kewangan
3. Puan Sapna binti Turmudi  
Pengurus Perundangan
4. Y.M. Tengku Khairil Azwan bin Tengku Abdul Samad  
(Bekas Akauntan Kanan Bahagian Korporat PKNS)  
Worldwide Holdings Bhd
5. Puan Rashidah binti Abu Bakar  
Tetuan Edlin Ghazaly & Associates

## 4. LATAR BELAKANG

### 4.1. Kronologi

4.1.1 Pada bulan Mac 2006, Bisraya Construction Sdn. Bhd. (BCSB) telah mengemukakan cadangan kepada PKNS untuk membina semula Menara Ibu Pejabat Korporat PKNS di tapak tanah seluas 9.854 ekar di Lot 12, Petaling Jaya.

4.1.2 Cadangan ini supaya PKNS menjual 8.054 ekar tanah tersebut kepada BCSB dengan pembayaran kepada PKNS berjumlah RM74.6 juta yang terdiri daripada:

- i. Wang tunai berjumlah RM13 juta dibayar semasa menandatangani perjanjian; dan
- ii. Pulangan dalam bentuk *in-kind* berjumlah RM61.6 juta iaitu pembinaan ibu pejabat PKNS yang baru di atas tapak seluas 1.8 ekar.

*Catatan: Harga tanah RM 212 s.k.p*

4.1.3 Mesyuarat Ahli-Ahli Perbadanan bil. 1/2006 bertarikh 3 April 2006 telah meluluskan cadangan tersebut.

4.1.4 Sehubungan itu, PKNS dan BCSB telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Tanah (*Sale and Purchase Agreement*) pada 6 September 2007.

4.1.5 Bagaimanapun, Mesyuarat Ahli-Ahli Perbadanan bil. 02/2008 bertarikh 5 Mei 2008 telah mengarahkan PKNS untuk membina ibu pejabatnya sendiri manakala penjualan tanah seluas 8.054 ekar antara PKNS dan BCSB diteruskan pada harga yang telah dipersetujui bersama. Pulangan dalam bentuk *in-kind* berjumlah RM61.6 juta iaitu pembinaan ibu pejabat PKNS yang baru ditukar dalam bentuk tunai kepada PKNS.

4.1.6 Sehubungan itu, satu Perjanjian Jual Beli Tambahan (*Supplemental Agreement to Sale and Purchase Agreement*) telah ditandatangani pada 25 Julai 2008. Perjanjian ini menetapkan kaedah bayaran tunai berjumlah RM61.6 juta dibuat secara enam (6) kali ansuran. Pada 22 Jun 2010, BCSB telah menjelaskan bayaran ansuran terakhir kepada PKNS.

- 4.1.7 Pada permulaan 2010, PKNS sekali lagi menukar keputusannya dan mencadangkan supaya PKNS membangunkan lot tanah seluas 9.584 ekar ini secara usahasama dengan BCSB.
- 4.1.8 Pada 1 Mac 2010, sebuah Memorandum of Understanding (MOU) telah ditandatangani oleh pihak PKNS dan BCSB untuk menubuhkan sebuah syarikat usahasama.
- 4.1.9 Pada 24 Ogos 2010, Mesyuarat Ahli-Ahli Perbadanan PKNS bil 3/2010 telah meluluskan pegangan ekuiti PKNS dalam syarikat usahasama baru sebanyak RM57.94 juta atau 30% yang dibiayai melalui suntikan seperti berikut:

| Perkara (Ekuiti)            | Peratusan (%) | RM Juta       |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Nilai tanah seluas 1.8 ekar | 18.27         | 35.284        |
| Tunai                       | 11.73         | 22.664        |
| <b>Jumlah</b>               | <b>30.00</b>  | <b>57.984</b> |

*Catatan: Harga tanah RM450 s.k.p*

- 4.1.10 Pada bulan September 2010, PKNS melalui anak syarikatnya PKNS Holdings Sdn. Bhd. (PHSB) telah menandatangani *Shareholders Agreement* bersama Nusa Gapurna Development Sdn. Bhd. (NGSB) untuk menubuhkan syarikat usahasama P.J Sentral Development Sdn. Bhd. (PJ Sentral). Objektif penubuhan PJ Sentral adalah untuk melaksanakan projek pembangunan PJ Sentral Garden City yang seluas 9.85 ekar.

*Catatan: NGSB merupakan anak-syarikat yang ditubuhkan oleh Gapurna Group (BCSB adalah anak syarikat Gapurna Group) untuk menyatukan land bank Gapurna Group.*

- 4.1.11 Nilai pembangunan kasar ataupun *Gross Development Value* (GDV) bagi projek pembangunan PJ Sentral Garden City adalah berjumlah RM 2.2 billion dengan anggaran keuntungan berjumlah RM640 juta. Tempoh pembangunan projek adalah selama lapan (8) tahun.
- 4.1.12 *Shareholders Agreement* telah menetapkan Ahli Lembaga Pengarah PJ Sentral terdiri daripada 3 pegawai mewakili NGSD dan 2 pegawai mewakili PHSB.

4.1.13 Berdasarkan *Director's Circular Resolution* (DCR) PHSB bertarikh 3 Disember 2010, Y.Bhg Dato' Othman bin Omar atau Tuan Haji Roslan Bin Baharuddin dilantik sebagai *Company's Representative* kepada PHSB.

4.1.14 Mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah PJ Sentral yang pertama telah diadakan pada 8 Disember 2010 dan dihadiri oleh 2 wakil PKNS iaitu Y. Bhg. Dato' Othman bin Omar dan Tuan Haji Roslan Bin Baharuddin.

4.1.15 Butiran nama Ahli Lembaga Pengarah dan tempoh perkhidmatan adalah seperti berikut:

| Bil | Asal              |                     | Ganti 1    |               | Ganti 2                        |               |
|-----|-------------------|---------------------|------------|---------------|--------------------------------|---------------|
|     | Nama              | Tempoh              | Nama       | Tempoh        | Nama                           | Tempoh        |
| 1   | Roslan Baharuddin | 3/12/2010-19/6/2011 | Nor Azlina | 27/6/1-3/6/12 | Datin Paduka Norazlina Zakaria | 4/6/12 – kini |
| 2   | YB Azmin Ali      | 21/1/11-kini        |            |               |                                |               |

4.1.16 Mesyuarat Lembaga Pengarah PJ Sentral bilangan ke-2 bertarikh 27 Januari 2011 telah bersetuju untuk menubuhkan *Joint Project Management Committee* (JPMC) bagi memantau pelaksanaan projek PJ Sentral Garden City.

4.1.17 Ahli JPMC terdiri daripada dua wakil daripada setiap pihak di mana PKNS telah diwakili oleh Encik Noor Hisham bin Mohd Ghouth (lantikan bermula pada Januari 2011) dan Puan Norzila binti Sidek (lantikan bermula pada 7 Mei 2012). Peranan dan tanggungjawab JPMC ialah melihat dan memantau bajet syarikat dan pengurusan projek, meluluskan isu-isu yang melibatkan nilai perbelanjaan di bawah RM5 juta, mendapatkan kelulusan Lembaga Pengarah bagi nilai perbelanjaan melebihi RM5 juta serta mendapat keputusan Lembaga Pengarah bagi mana-mana isu yang tidak dapat diputuskan di peringkat JPMC. Mesyuarat pertama JPMC telah diadakan pada 22 September 2011.

4.1.18 Pada 8 Februari 2013, MRCB telah mengumumkan di Bursa Malaysia bahawa mereka telah memasuki perjanjian bersama Nusa Gapurna bagi pembelian saham berjumlah RM729 juta. Transaksi ini meliputi juga ekuiti NGSB dalam PJ Sentral.

4.1.19 PHSB berpendapat bahawa ia mempunyai 3 opsyen berdasarkan *Shareholders Agreement* bagi menangani isu penjualan saham oleh NGSB dalam PJ Sentral iaitu:

- i. *Drag-Along Rights (Klausu 8.1)*
- ii. *Tag-Along Rights (Klausu 8.3)*
- iii. *Pre-Emptive Rights (Klausu 7.2)*

Rujuk kepada Lampiran 1 untuk senarai klausa-klausa ini.

4.1.20 PKNS berpendapat bahawa ia berhak untuk menuntut *Pre-Emptive Rights* dalam *Shareholders Agreement* untuk membeli 70% saham milik NGSB dalam PJ Sentral.

4.1.21 Pada 19 Jun 2013, PHSB telah memfailkan saman terhadap NGSB dan MRCB di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur untuk membatalkan urusan penjualan saham NGSB kepada MRCB dengan menuntut *Pre-Emptive Rights* dalam *Shareholders Agreement*.

4.1.22 Walaubagaimanapun, pada 27 Februari 2014, PHSB telah kalah dalam kes mahkamah ini.

4.1.23 Berikutan dengan nasihat firma guaman, PKNS/PHSB telah mencapai *out-of-court settlement* dengan MRCB dan NGSB.

4.1.24 Pada 20 Jun 2014, *Settlement Agreement* telah ditandatangani oleh kedua-dua pihak bersama dengan *Share Sales Agreement* and *Development Agreement*.

4.1.25 Menurut perjanjian-perjanjian ini, kedua-dua pihak mempersetujui bahawa:

- i. PHSB menjual 30% ekuiti PJ Sentral yang bernilai RM 85.3 juta kepada MRCB.
- ii. MRCB menjual *development right* untuk membangunkan *Tower 2* dalam Projek PJ Sentral Garden City yang bernilai RM 91.1 juta kepada PHSB.

*Catatan: Pembangunan Tower 2 merangkumi pembangunan 80,130 meter persegi net floor area (NFA), iaitu 32.5% daripada jumlah NFA Projek PJ Sentral Garden City.*

- iii. PHSB membayar perbezaan nilai (RM 91.1 juta – RM 85.4 = RM 5.8 juta) RM 5.8 juta secara tunai kepada MRCB.
- iv. PHSB menanggung yuran perkhidmatan peguam MRCB dalam kes mahkamah sebanyak RM 1.7 juta.
- v. PKNS perlu mebina Tower 2 dalam tempoh 7 tahun. Jika tidak, MRCB berhak untuk membeli balik *development right* ini dengan harga pasaran.

#### **4.2. Audit Dalaman PKNS**

4.2.1 PKNS telah menjalankan pengauditan dalaman untuk membuat penilaian awal sama ada individu yang dilantik sebagai:-

- i. *Company's Representative*; dan
- ii. Ahli Lembaga Pengarah PJ Sentral

telah melaksanakan tanggungjawabnya bagi melindungi kepentingan PKNS/PHSB berkaitan *Shareholders Agreement (SA)* dan pindaan *Memorandum and Articles (M&A)*.

4.2.2 Pengauditan dalaman PKNS telah dijalankan daripada peringkat perundingan penubuhan PJ Sentral sehingga cadangan penjualan saham oleh NGSB kepada MRSB iaitu dari tahun 2010 hingga bulan Mac 2014. Pengauditan dijalankan melalui semakan dokumen yang meliputi minit mesyuarat Lembaga Pengarah, surat-menyurat syarikat, *Shareholders Agreement*, *Agreement of Appointment as Project Coordinator*.

4.2.3 Di samping itu, sesi temu bual turut diadakan oleh pasukan Audit Dalaman PKNS bersama pegawai-pegawai yang terlibat seperti:

- i. Encik Noor Hisham bin Mohd Ghouth sebagai Pengurus Korporat pada 4 April 2014;
- ii. Cik Rashidah Abu Bakar dari Tetuan Edlin Ghazaly & Assc. dan Puan Sapna bt Turmidi sebagai Pengurus Perundangan pada 8 April 2014;

- iii. Puan Hajah Nor Azlina bt Amran sebagai bekas Ahli Lembaga Pengarah PJ Sentral; dan
- iv. Y.M Tengku Khairil Azwan bin Tengku Abdul Samad sebagai bekas Akauntan Kanan (Bahagian Korporat PKNS).

## **5. PENEMUAN AUDIT DALAMAN PKNS**

### **5.1 Penglibatan Pegawai PKNS dalam penyediaan dan semakan Shareholders Agreement dan Memorandum and Article (M&A)**

5.1.1 Pihak Audit mendapati pegawai yang telah terlibat secara langsung dalam penyemakan SA dan M&A adalah Encik Noor Hisham bin Mohd Ghouth (Pengurus Korporat), Puan Sapna bt Turmidi (Pengurus Perundangan), Cik Rashidah Abu Bakar (Peguam Edlin Ghazaly & Assc.) serta wakil dari NGSB.

5.1.2 Namun telah wujud percanggahan kenyataan dari pihak-pihak yang terlibat seperti berikut:

i. Encik Noor Hisham Mohd Ghouth sebagai Pengurus Korporat dalam sesi temubualnya dengan pihak Audit Dalaman PKNS menyatakan:

- a. Beliau tidak terlibat di peringkat awal penubuhan syarikat termasuk proses penyediaan dan penyemakan *Shareholders Agreement*.
- b. Beliau memaklumkan wakil PKNS yang terlibat dalam perundingan bagi merangka dan menyemak SA dan M&A ialah Y.Bhg Dato' Othman Bin Omar, Tuan Haji Roslan Bin Baharuddin, Pegawai Khas Pengurus Besar iaitu Encik Radha Nadarajah, Pengurus Perundangan iaitu Puan Sapna bt Turmidi dan wakil Tetuan Edlin Ghazaly & Associates.
- c. Berhubung dengan pindaan M&A syarikat, beliau memaklumkan pindaan M&A asal telah dibuat di peringkat Mesyuarat Pemegang Saham yang dihadiri oleh Y.Bhg Dato' Othman bin Omar sebagai *Company's Representative* PHSB dan Y.Bhg Dato' Salim, wakil dari NGSB. Pindaan M&A tersebut hanya dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah dan JPMC setelah diluluskan.

ii. Hasil sesi temubual bersama Cik Rashidah, wakil Tetuan Edlin Ghazaly & Associates yang dilantik sebagai peguam PKNS/PHSB dalam menyemak deraf *Shareholders Agreement* dan M&A dan Puan Sapna bt. Turmidi selaku Pengurus Perundangan:

- a. Cik Rashidah menyatakan *Shareholders Agreement* telah dirangka oleh Tetuan Shearn Delamore & Co, peguam yang dilantik oleh NGSB. Tetuan Edlin Ghazaly & Associates telah dilantik oleh PKNS bagi menyemak dan memberi pandangan perundangan ke atas deraf *Shareholders Agreement* dan M&A tersebut.
- b. Beliau juga memaklumkan beberapa sesi perbincangan telah diadakan bagi menyemak serta membincangkan deraf *Shareholders Agreement* dan M&A. Perbincangan dihadiri oleh Encik Noor Hisham dan Puan Sapna wakil dari PKNS, wakil Tetuan Edlin Ghazaly dan wakil NGSB di mana Encik Noor Hisham selaku Pengurus Korporat telah mempengerusikan sesi perbincangan tersebut.
- c. Puan Sapna juga mengesahkan bahawa Pengurus Korporat terlibat secara aktif dalam menyemak *Shareholders Agreement* dan M&A tersebut sebelum perjanjian dimuktamadkan.
- d. Cik Rashidah juga memaklumkan Tetuan Edlin telah mengemukakan surat pada 14 Mac 2011 bagi mendapatkan pengesahan sama ada PHSB bersetuju dengan pindaan M&A. Encik Noor Hisham melalui surat bertarikh 31 Mac 2011 telah memaklumkan Mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah PJ Sentral bertarikh 22 Mac 2011 telah meluluskan pindaan M&A tersebut.
- e. Cik Rashidah memaklumkan tiada penglibatan Y.Bhg Dato' Othman bin Omar dan Tuan Haji Roslan bin Baharuddin dalam sesi perbincangan menyemak *Shareholders Agreement* manakala penglibatan Encik Radha Nadarajah juga adalah minima.
- f. Puan Sapna turut menyatakan bahawa penglibatan beliau dalam perbincangan tersebut amat terhad memandangkan PKNS telah melantik Tetuan Edlin Ghazaly & Assc. untuk menyemak dan memberi pandangan berhubung *Shareholders Agreement*.

Pada pandangan pihak Audit Dalaman PKNS, kenyataan dari En Noor Hisham bahawa beliau tidak terlibat semasa proses penyediaan dan penyemakan *Shareholders Agreement* dibuat bercanggah dengan kenyataan oleh Cik Rashidah yang disokong oleh Puan Sapna bahawa En Noor Hisham terlibat secara aktif dalam perundingan dan penyemakan *Shareholders Agreement* dan M&A.

## **5.2 Pindaan Article 26(a) Memorandum and Article (M&A)**

Laporan peguam juga menyatakan Mesyuarat Lembaga Pengarah PJ Sentral bertarikh 22 Mac 2011 telah sebulat suara bersetuju dengan pindaan tersebut. Edaran *Circular Resolution* (CR) telah dibuat pada hari yang sama dan telah ditandatangani oleh Tuan Haji Roslan bin Baharuddin, Ahli Lembaga Pengarah yang dilantik mewakili PKNS pada ketika itu.

Bagaimanapun, pihak Audit Dalaman PKNS tidak dapat mengesahkan perkara di atas kerana *Circular Resolution* (CR) dan minit mesyuarat berhubung pindaan masih belum diperolehi.

## **5.3 Shareholders Agreement (SA) telah menetapkan pelantikan Gelanggang Harapan Construction Sdn. Bhd. sebagai *Project Coordinator***

5.3.1 *Shareholders Agreement* telah menetapkan Gelanggang Harapan Construction Sdn. Bhd. (GHCSB) dilantik sebagai kontraktor utama dan dibayar yuran perkhidmatan pada kadar asas 12% (biasanya, kadar ini adalah 2%).

5.3.2 GHCSB merupakan salah sebuah syarikat dalam Kumpulan Gapurna.

5.3.3 PJ Sentral dan GHCSB telah menandatangani *Agreement of Appointment as Project Coordinator* pada 9 Jun 2011.

5.3.4 Semakan Audit ke atas perjanjian mendapati perjanjian pelantikan *Project Coordinator* tersebut telah ditandatangani oleh Tuan Haji Roslan bin Baharuddin iaitu ahli Lembaga Pengarah PJ Sentral.

5.3.5 Hasil sesi temubual pihak Audit bersama:

i. Encik Noor Hisham

Beliau memaklumkan pelantikan tersebut adalah di luar pengetahuan beliau kerana segala perbincangan hanya melibatkan Tuan Haji Roslan bin Baharuddin dan Pegawai Khas Pengurus Besar iaitu Encik

Radha Nadarajah. Ini termasuklah penetapan yuran perkhidmatan sebanyak 12% daripada jumlah kos pembinaan.

ii. Cik Rashidah dan Puan Sapna Turmudi

Cik Rashidah menyatakan tiada perbincangan diadakan antara beliau dengan PKNS dan NGSB berhubung perlantikan *Project Coordinator* walaupun lantikan tersebut dinyatakan di dalam *Shareholders Agreement*. Oleh itu, beliau tidak dapat memberi pendapat berhubung lantikan GHCSB.

Pada pendapat Audit Dalaman PKNS, wujud beberapa kelemahan semasa penyediaan dan penyemakan *Shareholders Agreement* dan M&A PJ Sentral seperti berikut:

- i. Tiada perbincangan dalaman diadakan secara teratur oleh PKNS dan peguam Tetuan Edlin Ghazaly & Associates bagi membincangkan secara terperinci setiap klausa dan implikasi-implikasi PKNS/PHSB sebagai pemegang saham minoriti. Kebanyakan perbincangan terus dibuat secara bersama semasa perbincangan dengan pihak NGSB;
- ii. Encik Noor Hisham sebagai *negotiator* bagi pihak PKNS memaklumkan beliau tidak mempunyai pengetahuan yang mendalam terutamanya yang melibatkan *commercial decision*. Pada masa yang sama, PKNS tidak mewujudkan *task-force* yang terdiri daripada pelbagai latar belakang dan kemahiran untuk terlibat dalam menyemak deraf *Shareholders Agreement* dan M&A.
- iii. Penglibatan Puan Sapna sangat minimum dalam sesi perbincangan deraf *Shareholders Agreement* dan M&A walaupun beliau sebagai Pengurus Perundangan atau *Gate-keeper* kepada isu berkaitan terma perjanjian yang melibatkan PKNS. Semua tanggungjawab diserahkan sepenuhnya pada Peguam Luar yang dilantik;
- iv. Tiada rekod bertulis yang lengkap dan minit mesyuarat atas perbincangan yang dibuat berhubung *Shareholders Agreement* dan M&A antara kedua-dua pihak. Ini menyukarkan pihak PKNS membuat semakan atau rujukan semula berhubung perbincangan dan keputusan yang telah dibuat oleh pihak yang terlibat.

#### 5.4 Lantikan Strategic Alliance Sdn Bhd Bagi Perkhidmatan Shared Services

Selain itu, Audit Dalaman PKNS juga mendapati bahawa Strategic Alliance Sdn Bhd yang merupakan Kumpulan Gapurna telah dilantik untuk melaksanakan perkhidmatan perakaunan, pentadbiran, setiausaha syarikat dan kewangan. Kos yang terlibat bagi melaksanakan perkhidmatan ini adalah RM 1.54 juta pada tahun 2010, RM 2.87 juta pada tahun 2011 dan RM 2.69 juta pada tahun 2011.

#### 6. PENGESAHAN DENGAN PIHAK MRCB

Dalam perjumpaan dengan pihak MRCB, Jawatankuasa mengesahkan kronologi peristiwa, menjalankan *cross-examination* dengan menyemak penemuan Audit Dalaman PKNS dan mendapatkan maklumat baru berkenaan dengan kes ini.

Keterangan MRCB telah diberi oleh Encik Mohd Imran bin Tan Sri Mohamad Salim, Pengarah Eksekutif MRCB. Pihak MRCB menghuraikan kronologi peristiwa PJ Sentral dari sudut mereka daripada 6 September 2007 *Sales & Purchase Agreement* 20 Jun 2014 *out-of-court-settlement* sehingga 25 September 2014 *completion of 30% sale shares in PJ Sentral*.

Antara perkara yang telah dijelaskan kepada Jawatankuasa ialah:

- i. Keputusan PKNS untuk mengadakan usahasama untuk membangunkan tanah PJ Sentral Garden City adalah munasabah daripada segi pembangunan supaya pembangunan 1.8 ekar tanah PKNS adalah lebih efisien (tiada had *set-back*, boleh kongsi car-park dll)
- ii. Peningkatan penilaian tanah yang drastik dari RM 212 k.p.s pada tahun 2008 (penjualan tanah kepada BCSB) kepada RM 450 k.p.s pada tahun 2010 (syarikat usahasama) adalah disebabkan pada masa itu, NGSB telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang bagi nisbah plot tanah 1:6 mengikut Rancangan Tempatan Petaling Jaya (RTPJ).
- iii. Perkara yang dibangkitkan oleh Audit Dalaman daripada segi pelantikan subdiari Nusa Gapurna termaksud GHCSB dan Strategic Alliance untuk memberi perkhidmatan kepada PJ Sentral merupakan amalan biasa untuk semua anak syarikat Gapurna Group dan ini juga bertujuan untuk mencapai "cost and tax efficiency".

- iv. Syarikat audit PWC dilantik untuk memberi nasihat terhadap struktur syarikat. Yuran perkhidmatan GHCSB pada kadar 12% adalah peratus *standard* yang dicaj untuk semua anak-anak syarikat pembangunan Gapurna Group untuk tujuan penyelarasan antara anak-anak syarikat untuk memastikan dasar “transfer pricing” tidak akan digunapakai terhadap syarikat-syarikat Gapurna Group.
- v. Pindaan M&A adalah supaya ia selaras dengan Klausa 15.4 *Shareholders Agreement*. Pemindaan Artikel 26 M&A adalah hanya salah satu daripada banyak pindaan. Lembaga Pengarah PJ Sentral telah setuju dengan pindaan tersebut dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah Ketiga pada 22 Mac 2011. (Rujuk kepada Lampiran 2 untuk minit mesyuarat yang dicatatkan oleh pihak NGSB.)
- vi. Encik Noor Hisham dan Puan Sapna terlibat secara aktif sejak penyediaan perjanjian PJ Sentral.

MRCB juga memberi maklumat tambahan kepada Jawatankuasa: -

- i. Pada 18 Oktober 2011, PHSB telah menulis surat kepada Nusa Gapurna untuk memaklumkan bahawa PHSB akan cagarkan 30% saham yang dimiliki dalam PJ Sentral kepada HSBC.
- ii. Sebelum mendapatkan surat peguam daripada PHSB untuk menuntut *pre-emptive rights*, pihak PKNS/PHSB pernah mengadakan dua perjumpaan (5 Mac 2013 dan 8 April 2013) dengan MRCB untuk membincang opsyen *tag-along*.
- iii. Pada 14 Jun 2013, PKNS telah melalui syarikat peguam Shook Lin & Bok menawarkan RM 220 juta kepada NGSB untuk membeli secara tunai 70% daripada saham yang dimilikinya dalam PJ Sentral. (Rujuk kepada Lampiran 3 untuk surat tawaran tersebut).
- iv. Harga RM 220 juta yang ditawarkan itu adalah jauh lebih tinggi daripada harga pasaran. Harga ini adalah lebih daripada tawaran MRCB iaitu RM 199 juta, yang sudah pun kira-kira 30% lebih tinggi daripada harga pasaran.

*Catatan: Menurut transkrip mahkamah, Datin Paduka Norazlina Binti Zakaria berkata beliau dan Dato Othman Omar telah menawarkan RM200 juta kepada NGSB pada 8 April untuk membeli 70% ekuiti PJ Sentral tanpa*

mandat Lembaga Pengarah. (Rujuk kepada Lampiran 4 Alasan Penghakiman Kes PJ Sentral)

- v. NGSB tidak menerima tawaran ini kerana apabila penawaran ini dibuat, NGSB telah pun memasuki Perjanjian Jual Beli Saham dengan MRCB untuk 70% ekuiti tersebut dan NGSB mesti menunaikan Perjanjian tersebut dan pada waktu ini tawaran PKNS adalah terlalu lewat kerana tarikh Mesyuarat Agung MRCB untuk meluluskan *Share Sales Agreement* dengan Gapurna Group sudah sangat dekat (20 Jun 2013) dan NGSB telah pun memasuki perjanjian dengan MRCB sebelumnya.
- vi. Dalam pengendalian dengan PKNS/PHSB, kebiasaannya BCSB/NGSB akan mengirim minit mesyuarat ataupun hasil perbincangan kepada PKNS melalui e-mel tetapi PKNS kadang-kala tidak membalas.
- vii. Encik Imran juga telah diminta JP-ABAS memberi butir-butir bertulis berkenaan wakil-wakil PKNS Holdings Sdn. Bhd. Yang berunding dengan pihak NGSB, dan memberi maklum balas berkenaan pengendalian dengan PKNS bahawa PKNS sering kali tukar pembuat keputusan yang sering kali mengakibatkan pertukaran keputusan.

*“In every area of negotiation there was different set of people that we will deal with. That’s the interesting part of PKNS because all the time we’ll end up dealing with different sets of people with different ideas, so things change very rapidly every few years” (Transkrip Pendengaran Tertutup, 16 Jun 2015)*

## **7. PENGESAHAN DENGAN PIHAK UTAMA YANG TERLIBAT**

Encik Noor Hisham bin Mohd Ghouth sebagai Pengurus Korporat dan Pemangku Pengurus Besar PHSB, Puan Sapna bt Turmidi sebagai Pengurus Perundangan dan Cik Rashidah Abu Bakar dari tetuan Edlin Ghazaly & Associates telah dijemput untuk memberi keterangan kepada Jawatankuasa untuk menjelaskan percanggahan kenyataan mereka dalam Audit Dalaman serta memberi maklumat lanjut daripada:

Kenyataan Encik Noor Hisham:

- i. Semua keputusan mengenai PJ Sentral adalah dibuat oleh “bos dia” iaitu Y.Bhg. Dato’ Othman bin Omar (Pengurus Besar PKNS) serta Lembaga Pengarah PKNS. Encik Radha Nadarajah yang

- iv. Beliau mengakui bahawa beliau terlibat dalam mesyuarat *Shareholders Agreement* apabila klausa *drag-along*, *tag-along* dan *pre-emptive rights* dibincang. Selepas dibaca dengan minit Mesyuarat Lembaga Pengarah pada 22 Mac 2011 yang dibekalkan oleh MRCB, beliau baru mengakui bahawa beliau juga mengetahui tentang pelantikan GHCSB dan Strategic Alliance.
- v. Perakuan ini adalah selaras dengan kenyataan pihak-pihak lain yang terlibat seperti NGSB/MRCB, Pn Sapna dan Cik Rashidah. Walaubagaimanapun, perakuan ini juga telah menunjukkan bahawa kenyataan beliau kepada Audit Dalam PKNS adalah tidak benar.
- vi. Walaubagaimanapun, beliau berkali-kali menafikan bahawa beliau bertanggungjawab untuk semua keputusan yang dibuat kerana beliau hanya adalah desk-officer.
- vii. Menurut beliau, jika PHSB tidak memanjangkan kes ke mahkamah, tiada perubahan akan berlaku dengan ekuiti PHSB dalam PJ Sentral, hanya syarikat usahama akan bertukar daripada NGSB kepada MRCB.
- viii. Bagi isu penawaran RM 220 juta kepada NGSB untuk pembelian 70% ekuiti PJ Sentral tanpa kelulusan Lembaga Pengarah PHSB ataupun PKNS, beliau berkata PHSB membuat penawaran ini selepas menerima arahan daripada Pengerusi Lembaga Pengarah PKNS pada masa itu.
- ix. Apabila ditanya sama ada amalan sebegini bercanggah dengan *corporate governance policy* ataupun kod etika PKNS dimana penawaran yang begitu besar boleh dibuat tanpa kelulusan Lembaga Pengarah, beliau hanya jawab bahawa ini adalah budaya PKNS. ("*This is the culture,*" kata beliau.)

Kenyataan Puan Sapna:

- i. Puan Sapna berkata beliau tidak bertanggungjawab meneliti perjanjian *Shareholders Agreement* kerana pada waktu itu, PKNS tidak mempunyai Jabatan Perundangan. Beliau hanya bertanggungjawab untuk isu-isu perundangan berhubung operasi PKNS.
- ii. Beliau hanya menghadiri satu mesyuarat PJ Sentral sahaja.

- iii. Walaubagaimanapun, dalam pentadbiran pengurus besar baru ini, pada masa hadapan beliau akan bertanggungjawab kepada sebarang perjanjian yang melibatkan PKNS.
- iv. PKNS sedang mengkompilasikan *Corporate Governance Policy* dan dijangka siap dalam tempoh dua bulan lagi.

Kenyataan Cik Rashidah:

- i. Apabila ditanya oleh Jawatankuasa penglibatan Encik Noor Hisham dalam perundingan *Shareholder Agreement*, Cik Rashidah berkata beliau tidak mempunyai pandangan bahawa Encik Noor Hisham tidak mampu membuat keputusan secara berdikari seperti yang didakwa oleh Encik Noor Hisham bahawa dia hanya setakat desk-officer.
- ii. Klausula *drag-along*, *tag-along* dan *pre-emptive rights* dalam SA merupakan klausa-klausa yang biasa digunakan.
- iii. Jika M&A adalah berbeza daripada *Shareholders Agreement*, maka M&A akan diberi kepentingan daripada *Shareholders Agreement* dalam mahkamah kerana *Shareholders Agreement* merupakan perjanjian awal dan M&A adalah dipersetujui oleh pemegang saham selepas menandatangani *Shareholders Agreement*. Pindaan M&A supaya selaras dengan SA ialah amalan biasa korporat.

## 6. PENEMUAN JAWATANKUASA

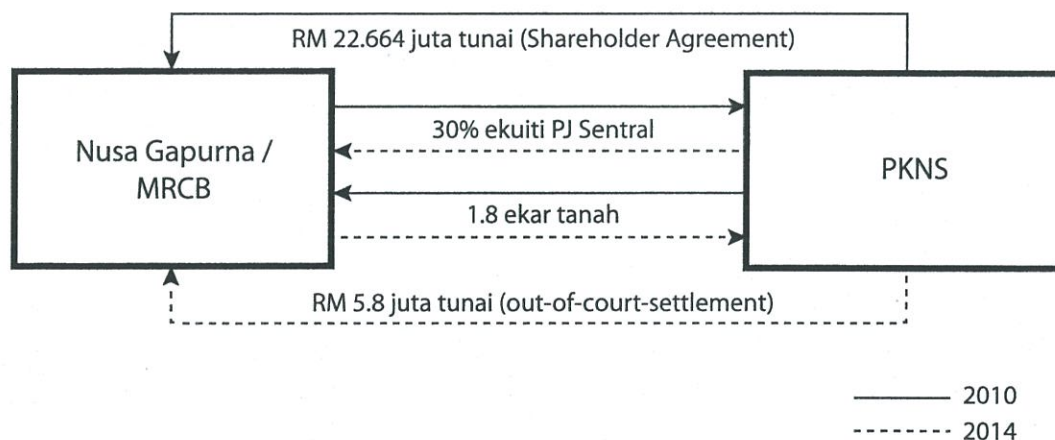
- 6.1 Audit Dalaman yang diadakan hanya menumpukan fokus kepada kejadian 2010-2014.
- 6.2 PKNS/PHSB menukar pendirian berbilang kali mengenai tanah PJ Sentral bermula 2008:
  - i. Julai 2008: Memutuskan bahawa PKNS akan membangunkan ibu pejabat sendiri dan meminta BCSB untuk menukarkan pembayaran *in-kind* kepada wang tunai RM 61.6 juta untuk tanah 8.054 ekar.
  - ii. Mar-Sep 2010: Memutuskan bahawa PKNS harus mengusahasama tanah 9.854 ekar bersama dengan BCSB dengan menyuntik masuk 1.8 ekar tanah dan RM 22.664 juta

tunai untuk mendapatkan 30% ekuiti syarikat usahasama PJ Sentral.

- iii. April 2013: Memutuskan untuk mendapatkan 70% ekuiti PJ Sentral dengan menuntut *pre-emptive rights* dalam *Shareholders Agreement*. (Sekiranya tiada apa-apa dibuat, pegangan ekuiti PKNS/PHSB dalam PJ Sentral tidak akan bertukar, hanya syarikat usaha sama akan ditukar dari NGSB kepada MRCB)

### 6.3 Penukaran pendirian PKNS yang kerap mengakibatkan:

- i. 2006 hingga 2008: PKNS melepaskan pemilikan 8.054 ekar tanah di PJ Sentral dengan pulangan RM 74.6 juta ataupun RM 212 s.k.p. (Dua tahun kemudian, pada tahun 2010, apabila menetapkan pegangan ekuiti untuk PJ Sentral, harga tanah meningkat ke RM 450 s.k.p.)
- ii. 2010 hingga 2014: PKNS masuk dan terpaksa keluar daripada PJ Sentral dengan ekuiti PJ Sentral 30%, tanah 1.8 ekar dan wang tunai pada tahun 2010 dan 2014. Secara ringkas, PKNS membelanja jumlah wang tunai RM 28.464 juta (RM 22.664 juta melalui *Shareholder Agreement* pada tahun 2010 dan RM 5.8 juta melalui *out-of-court settlement* pada tahun 2014) untuk mendapatkan *development right* bagi 32.5% NFA Projek PJ Sentral Garden City atas 1.8 ekar tanah sendiri. Secara keseluruhannya, nilai tambahan bersih yang didapati oleh PKNS/PHNS dengan wang tunai ini hanyalah kelulusan Kebenaran Merancang dan kelebihan sedikit NFA.



- 6.4 Terdapat percanggahan kenyataan antara saksi-saksi dalam Audit Dalaman PKNS. Apabila memberi keterangan kepada Jawatankuasa, Encik Noor Hisham memberi keterangan yang berbeza daripada keterangan beliau kepada Audit Dalaman tetapi selari dengan saksi-saksi lain serta pihak MRCB.
- 6.5 Walaupun sudah meminta semasa pendengaran tertutup, Jawatankuasa tidak menerima rekod bertulis yang lengkap dan minit mesyuarat atas perbincangan yang dibuat berhubung *Shareholders Agreement* dan M&A daripada pihak PKNS/PHSB.
- 6.6 Encik Noor Hisham sebagai pengurus koporat PKNS dan Puan Sapna sebagai *Gate-keeper* pengurus perundangan PKNS tidak rasa mereka bertanggungjawab atas kesilapan PKNS dalam mengendalikan PJ Sentral.
- 6.7 Menurut alasan penghakiman (*Grounds of Judgement*) kes PJ Sentral (Lampiran 4) antara PHSB dan Nusa Gapurna/MRCB bertarikh 14 April 2014 oleh Yang Arif Hasnah bin Dato Mohammed Hashim, beliau menyifatkan saksi pertama PHSB Dato Othman Omar sebagai pahlawan yang tidak berminat untuk melawan ("disinterested knight") dengan huraian seperti di bawah:-

*"This court would have expected a General Manager to take extraordinary interest into matters which has great financial consequences and impact on the company. However Plaintiff Witness1 (PW1) could not even remember whether e-mails or letters were exchanged with regards to the transaction. PW1 is the Plaintiff's key witness and yet failed to play a pivotal role in establishing the case for the Plaintiff. To my mind, it is akin to sending a disinterested knight to fight a battle royal that would surely end in a doomed 'crusade'"*

Ini menunjukkan bahawa PKNS/PHSB tidak bersedia untuk memanjangkan kes ini ke mahkamah. Akhirnya, PKNS/PHSB kena membayar RM 1.7 juta yuran perkhidmatan peguaman MRCB.

- 6.8 Jawatankuasa memandang berat penawaran RM220 juta kepada MRCB untuk membeli 70% ekuiti PJ Sentral tanpa kelulusan lembaga pengarah PKNS ataupun PHSB. Walaupun penawaran ini tidak diterima oleh NGSB, Jawatankuasa khuatir ini merupakan *modus operandi* PKNS dalam membuat keputusan untuk anak-anak syarikat.

- 6.9 Jawatankuasa memandang berat kejadian ketiadaan minit mesyuarat diambil oleh PKNS/PHSB dalam perbincangan yang melibatkan kepentingan yang begitu besar untuk PKNS dan anak syarikatnya.
- 6.10 Jawatankuasa berpendapat bahawa pengendalian PKNS dalam isu PJ Sentral adalah sangat tidak memuaskan dimana keputusan korporat (corporate decision) bertukar berkali-kali.
- 6.11 Jawatankuasa berpendapat bahawa kakitangan PKNS dan PHSB telah melanggar Ikrar Integriti Korporat (Corporate Integrity Pledge) dalam proses pengendalian kes ini.
- 6.12 Jawatankuasa memandang serius budaya kakitangan PKNS yang menerima arahan dari “bos” tanpa mengira kod etik korporat.
- 6.13 Jawatankuasa juga memandang serius budaya melepaskan tanggungjawab dan tidak mempunyai amalan akauntabiliti di kalangan pegawai-pegawai PKNS semasa mengendalikan kes PJ Sentral.

## **7. SARANAN JAWATANKUASA**

- 7.1 Kerajaan Negeri dan PKNS masing-masing hendaklah menyelesaikan penyiasatan menyeluruh yang terhenti (tidak diteruskan) termasuk penyiasatan audit terhadap penjualan 8.054 ekar tanah di PJ Sentral pada harga RM 74.6 juta (tahun 2006) oleh PKNS itu sendiri serta pihak-pihak yang terlibat dalam pengendalian kes PJ Sentral.
- 7.2 Jawatankuasa berpendapat terdapat kecuaiian di kalangan kakitangan PKNS/PHSB dalam mengendalikan kes PJ Sentral. Oleh itu, Kerajaan Negeri hendaklah memastikan PKNS mengambil tindakan disiplin korporat terhadap kakitangan-kakitangan yang bertanggungjawab.
- 7.3 Walaupun PKNS telah pun menandatangani perjanjian integriti (*Integrity Pact*), Jawatankuasa masih berpendapat terdapat keperluan untuk Kerajaan Negeri memastikan PKNS dan semua anak syarikatnya mempunyai dasar tadbir urus korporat (*corporate governance policy*) yang komprehensif dan menghayati amalan ketelusan/transparensi supaya kes PJ Sentral tidak diulangi lagi.
- 7.4 Kerajaan Negeri hendaklah memastikan semua kakitangan PKNS dan anak-anak syarikatnya mengutamakan dasar tadbir urus korporat dan bukannya melaksanakan arahan daripada mana-mana pihak atasan tanpa sebarang penjelasan yang konkrit tanpa mempersoalkan.

Perkara seperti PJ Sentral di mana tawaran besar dibuat tanpa kelulusan lembaga pengarah perlu dielakkan. Budaya seperti ini perlu diubah.

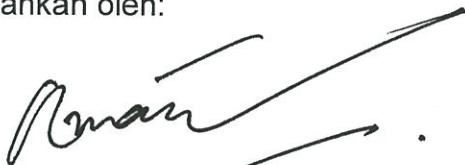
- 7.5 Kerajaan Negeri hendaklah memastikan segala perjanjian yang ditandatangani memberikan pulangan yang baik kepada PKNS, terutamanya perjanjian yang melibatkan nilai yang tinggi seperti PJ Sentral.
- 7.6 Mulai sekarang, penasihat undang-undang PKNS perlu bertanggungjawab sepenuhnya untuk segala perjanjian yang melibatkan PKNS dengan pihak ketiga kerana penasihat undang-undang merupakan *gate-keeper* sesebuah organisasi seperti PKNS. Jika didapati penasihat undang-undang melepaskan tanggungjawab sebagai *gate-keeper*, maka penasihat undang-undang tersebut patut diambil tindakan keras terhadapnya.
- 7.7 Kerajaan Negeri hendaklah memastikan PKNS dan anak-anak syarikat yang lain membuat keputusan korporat untuk jangka masa panjang dan tidak ditukar dengan sewenang-sewenangnya seperti kes PJ Sentral bagi memastikan kesinambungan operasi (kecuali ada sebab yang konkrit yang melibatkan isu-isu penting).

## **8. PENUTUP**

- 8.1 Jawatankuasa ini ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada semua pegawai yang telah tampil memberi keterangan dan juga pegawai-pegawai Dewan Negeri Selangor yang telah menjalankan tugas mereka dengan sempurna.
- 8.2 Semoga segala saranan Jawatankuasa yang terkandung dalam penyata ini boleh diberi pertimbangan yang sewajarnya oleh ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN). Sekian, terima kasih.

Penyata ini disediakan oleh Y.B. Puan Yeo Bee Yin (Ahli) Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat (JP-ABAS). Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JP-ABAS di mesyuarat Jawatankuasa pada hari Khamis, 1 Oktober 2015.

Disahkan oleh:



.....  
Y.B. Puan Rodziah binti Ismail

Pemangku Pengerusi Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat  
(JP-ABAS)

## URUS SETIA

---

- i) Puan Elya Marini binti Darmin  
Setiausaha Bahagian (Dewan)
- ii) Encik Jurasmadi bin Pauzi  
Penolong Setiausaha (Dewan)
- iii) Puan Siti Salina binti Muftar  
Setiausaha Pejabat
- iv) Puan Noor Syazwani binti Abdul Hamid  
Setiausaha Pejabat
- v) Cik Apsara Murale  
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker



## LAMPIRAN 1



## 7 RESTRICTIONS ON TRANSFER OF SHARES

### 7.1 No Disposal of Shares

Other than pursuant to Clauses 7.2, 7.3 and 12, a Party shall not without the prior written consent of the other Party:

- 7.1.1 pledge, mortgage, charge (whether by way of fixed or floating charge) or otherwise encumber its legal or beneficial interest in their Shares;
- 7.1.2 sell, transfer or otherwise dispose of any Shares (or any legal or beneficial interest therein) except in accordance with the pre-emption procedure set out in Schedule 1 of this Agreement; or
- 7.1.3 enter into any agreement in respect of the votes attached to the Shares.

### 7.2 Pre-emption rights

7.2.1 In the event of a proposed sale by any Party ("Proposed Seller") of all of his shares, the rights of pre-emption in Schedule 1 of this Agreement and the Articles of Association of the Company shall apply, except in relation to the following:

- 7.2.1.1 to a sale by NGSB at a price per Share which is not less than the Minimum Drag Along Price pursuant to Clause 8.1 below;
- 7.2.1.2 any sale which is made pursuant to Clause 8.2 below;
- 7.2.1.3 any sale which is made pursuant to the provisions of Clause 8.3 below; or
- 7.2.1.4 any sale which is a permitted transfer pursuant to the provisions of Clause 7.3 below.

### 7.3 Permitted Transfers

7.3.1 A Party shall be entitled to transfer all of its Shares to its holding company; or to a company in which it or its holding company or any subsidiary of its holding company holds at least 50% of the total ordinary share capital (an "Affiliate"), but the Party—

7.3.1.1 must procure that the Affiliate complies with all the provisions of this Agreement as if the Affiliate were a party to this Agreement; and

7.3.1.2 if the Affiliate ceases to be an Affiliate of the Party, must procure that the Affiliate transfers back to the Party all of the Shares transferred to it within Thirty (30) days of the date on which it ceased to be an Affiliate (wherein such transfer will constitute a permitted transfer under this Clause 7.3).

7.3.2 The Parties shall be entitled to transfer to KWSP or any other third party, a portion of their Shares subject to KWSP or any other third party agreeing to enter into a fresh Shareholders' Agreement with the Parties on terms which are substantially the same as this Shareholders' Agreement (and any subsequent amendments made thereto) save for the provisions in relation to the number of directors in Clause 5.1 which shall be amended to reflect the proportion of shares held by each shareholder.

### 7.4 Party who ceases to be a Shareholder

7.4.1 Upon any Party ceasing to be a Shareholder as a result of any transfer or disposal of Shares in the manner permitted by this Clause (other than a Transferring Party under Clause 7.3), such Party shall cease to be bound by or subject to the provisions of this Agreement save for the provisions of Clause 13.

- 7.4.2 Any Party who ceases to be a Shareholder (other than a Transferring Party under Clause 7.3) shall procure the resignation of all Directors nominated by it. If a Party disposes of any Shares but retains some of its Shares in the Company (other than a Transferring Party under Clause 7.3), it shall procure the resignation of such member of Directors nominated by it so as to enable such Party to comply with the provisions of Clause 5.1. The other remaining Shareholder of the Company shall, where such resignation would result in either there being no resident Directors or less than Two (2) resident Directors of the Company or such other minimum member of resident Directors as may be required by the Act, appoint such additional directors so as to comply with the provisions of Section 122(1) of the Act.

#### 7.5 Deed of adherence

Any transferee of any of the Shares, save for a transferee pursuant to Clause 7.3.2, shall execute a deed of adherence agreeing to be bound by the terms of this Agreement on terms which are substantially in the form set out in Annexure C.

#### 7.6 Redeemable Preference Shares

- 7.6.1 Redeemable Preference Shares ("RPS") may be issued to the Shareholders in proportion to the number of Ordinary Shares held by the Shareholders, except as otherwise agreed between Parties.

- 7.6.2 The RPS are not detachable from the Ordinary Shares and; therefore, the Ordinary Shares and RPS may only be transferred in the same proportion of Ordinary Shares and RPS held by the transferring Shareholder at the time of such transfer, except as otherwise agreed between Parties.

- 7.6.3 Fractional proportions of the RPS will be dealt with by the Directors in such manner in their absolute discretion deem expedient in the best interest of the Company.

### 8 DRAG ALONG AND TAG ALONG

#### 8.1 Drag Along

8.1.1 Notwithstanding any other provision of this Agreement and whether PKNS has issued any Transfer Notice pursuant to Schedule 1, NGSB shall be entitled to compel PKNS to participate in the sale of all the Shares to a third party (the "Third Party"), provided that -

8.1.1.1 NGSB has served a notice on PKNS and has stated that the Third Party wishes to purchase the Shares; and

8.1.1.2 the terms concerning timing, mode of payment and price payable per Share for and to all of the Parties are identical and comply with Clause 8.1.2.

- 8.1.2 PKNS hereby irrevocably and unconditionally agrees and undertake as follows:

8.1.2.1 to complete the sale of the Shares;

8.1.2.2 to not delay or hinder the sale of the Shares;

8.1.2.3 to execute all documents necessary for the purposes of completing and perfecting the sale of the Shares;

8.1.2.4 that NGSB (or NGSB's duly nominated representative as NGSB may, at its sole discretion, nominate) is duly appointed and authorised to negotiate with the Third Party on the terms and conditions of all documents necessary for the purposes of completing and perfecting the sale of the Shares; and

8.1.2.5 to be bound and abide by the terms and conditions of the all documents necessary for the purposes of completing and perfecting the sale of the Shares,

on condition that:-

- 8.1.2.6 the Third Party settles the payment for the Shares upon such terms as may be mutually agreed between NGSB and the Third Party;
- 8.1.2.7 the price payable per Share is not less than the Minimum Drag Along Price; and
- 8.1.2.8 the sale is not to a Connected Person.

## **8.2 Real estate investment trust or a listing vehicle**

The pre-emption rights contained in Schedule 1 and any Articles of Association of the Company shall not apply to any transfers made pursuant to Clause 8 in the event that the Third Party is a real estate investment trust or a vehicle for the listing of the Shares on any stock exchange.

## **8.3 Tag Along**

### **8.3.1 Upon a Proposed Seller:-**

8.3.1.1 receiving or making any offer (or an invitation being made to or being received by him, as the case may be) for the purchase of all or a proportion of the Proposed Seller's Shares from a Third Party; and

8.3.1.2 wishing to accept such offer (or invitation as the case may be),

then, following application of the provisions of Schedule 1, the Proposed Seller shall procure (and it shall be an express pre-condition of any such agreement for the sale and purchase of the Proposed Seller's shares), that the other Parties shall have the option, for a period of not less than Sixty (60) Business Days after receiving written notice of such offer, of selling to the Third Party the same proportion of their entire holding of Shares as are being sold by the Proposed Seller (or all of them if the Proposed Seller wishes to sell all the Proposed Seller's Shares) at the same time and on conditions no less favourable than those offered to the Proposed Seller including as to price except, if in consequence of a sale of NGSB's Shares, NGSB would cease to be the majority Shareholder then the other Parties shall also have the option, for a period of not less than Sixty (60) Business Days after receiving written notice of such offer, of selling to the Third Party their entire holding of Shares at the same time and on conditions no less favourable than those offered to the Proposed Seller including as to price.

## **8.4 Failure to transfer**

If any Party makes default in transferring any Shares pursuant to this Clause 8, such Party hereby irrevocably authorizes, and the other Parties shall cause the Board to:

- 8.4.1 receive the purchase price from the Third Party on behalf of such Party;
- 8.4.2 give to the Third Party a valid receipt of the purchase price on behalf of such Party;
- 8.4.3 irrevocably authorise on behalf of such Party, a person to execute transfers of such Party's Shares in favour of the Third Party;
- 8.4.4 ensure that the Third Party's name is entered in the Company's register of members as the holder of the Shares; and
- 8.4.5 take all further action necessary to complete the transfer of such Party's Shares as required under this Agreement.

## **8.5 Appointment of directors**

Upon completion of the sale of all of the Shares of the Company in accordance with this Clause, the Parties shall respectively procure the appointment of Directors nominated by the Third Party and thereafter that any Directors appointed to the Board by each of them pursuant to this Agreement are to



## LAMPIRAN 2



**P.J SENTRAL DEVELOPMENT SDN BHD** (Company No. 541142-D)  
(formerly known as Chain of Events Sdn Bhd)  
(Incorporated in Malaysia)

Minutes of Meeting of 3<sup>rd</sup> Board of Directors of P.J SENTRAL DEVELOPMENT SDN BHD (formerly known as Chain of Events Sdn Bhd) held at the Conference Room, Level 15, Kelana Brem Tower 2, Jalan SS7/15, 47301 Kelana Jaya, Selangor on Tuesday, 22 March, 2011 at 10.00 a.m.

**PRESENT** : YBhg Dato' Mohamad Salim bin Fateh Din - Chairman  
Encik Mohd Imran bin Mohamad Salim  
Madam Lim Gin Keok  
YB Mohamed Azmin bin Ali  
Tuan Hj Roslan bin Baharuddin

**BY INVITATION** : Puan Saidatul Hishan bt Mohammad Salleh  
Encik Noor Hisham bin Mohd Ghouth  
Mr Radha Nadarajah  
Cik Nor Izzati binti Mohamad Salim  
Mr Kwan Joon Hoe  
Ms Alice Chin

**IN ATTENDANCE** : Gong Lu Kew (Anna) - Secretary

Encik Mohd Imran elected YBhg Dato' Mohamad Salim to be the Chairman of the meeting with Madam Lim concurring.

As Chairman of the Meeting, YBhg Dato' declared the meeting commenced at 10.20 a.m. YBhg Dato' welcomed Puan Saidatul Hishan binti Mohammad Salleh who is representing Employees Provident Fund ("EPF") following the signing of the agreement for the disposal of 40% equity in Nusa Gapurna Development Sdn Bhd ("NGD"), the parent company of P.J Sentral Development Sdn Bhd.

|                 |   |                                                                                                              |               |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>AGENDA 1</b> | : | <b>TO CONFIRM MINUTES OF 2<sup>ND</sup> BOARD OF DIRECTORS MEETING HELD ON 27 JANUARY, 2011</b>              | <b>Action</b> |
|                 | 1 | Minutes of the 2 <sup>nd</sup> Board of Directors Meeting held on 27 January, 2011 was confirmed as correct. |               |
| <b>AGENDA 2</b> | : | <b>MATTERS ARISING</b>                                                                                       |               |
|                 | 2 | There were no matters arising.                                                                               |               |

|                 |     |                                                                                                                                                                                                                                  | Action                        |
|-----------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                 | 21. | According to Encik Mohd Imran, UTAR has indicated its willingness to relocate its campus to Phase 2 of the Project. Its presence will augur well for the shopping mall as the students are deemed to have much purchasing power. |                               |
|                 | 22  | A mixed group of well-known global architectural outfits are serving the Project with Hijjas Kasturi, providing architectural drawings for Celcom Tower and 3D REID for MBSB Tower besides other consultants.                    |                               |
| <b>AGENDA 6</b> | :   | <b>DISCUSSION ON THE LAUNCHING OF THE PROJECT</b>                                                                                                                                                                                |                               |
|                 | 23  | Ms Melissa Anantharaj presented the launch summary.                                                                                                                                                                              | Melissa                       |
|                 | 24  | YBhg Dato' asked her to look into having the launch in the parking lot (outdoor) as versus the proposed indoor at the PJ Civic Center as the difference in the costs ' is only about RM200,000.00.                               |                               |
|                 | 25  | YBhg Dato's suggestions to change the invitation card to a more suitable colour tone and to have fire crackers after the launch as well as for it to be carnival like for the whole day are also being noted.                    | Ms Melissa/<br>Team from PKNS |
|                 | 26  | The suggestion to give a plush teddy bear with the statement that "I love PJ" is a good one.                                                                                                                                     |                               |
|                 | 27  | The Board took note that the time capsule in connection with the launch is still being fine tuned and subject to further approval. Melissa will work closely with the team from PKNS on this matter.                             |                               |
| <b>AGENDA 7</b> | :   | <b>TABLING OF THE PROPOSED AMENDMENTS TO THE MEMORANDUM AND ARTICLES OF ASSOCIATION</b>                                                                                                                                          |                               |
|                 | 28  | Ms Anna informed the Meeting that under Clause 2.1.3 of the Shareholders Agreement ("Agreement") signed on 3 September, 2010 between Nusa Gapurna                                                                                |                               |

|                 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Action                                 |
|-----------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                 |    | Development Sdn Bhd, PKNS Holdings Sdn Bhd and the Company, the parties to the Agreement have to amend the Memorandum and Articles of Association so as to be in line with terms and conditions agreed in the Agreement.                                                                                                                             |                                        |
|                 | 29 | Instead of making cross references to the numerous changes of the existing Memorandum and Articles of Association, for practical reasons, Ms Anna proposed that the existing Memorandum and Articles of Association be deleted in totality and the new proposed set be adopted.                                                                      | Ms Anna                                |
|                 | 30 | The copy extended to the Board members is the clean copy of the proposed set which has been screened by the solicitors of all the parties to the Agreement.                                                                                                                                                                                          |                                        |
|                 | 31 | The Board approved the deletion of the existing Memorandum and Articles of Association in totality and the adoption of the new Memorandum and Articles of Association as presented to the Board during the meeting.                                                                                                                                  |                                        |
| <b>AGENDA 8</b> | :  | <b>ANY OTHER MATTERS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |
|                 |    | <b>(i) <u>Rental arrears due to the Company</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |
|                 | 32 | Mr Kwan Joon Hoe informed the Board that a total of RM660,761.43 being rental arrears for the period December, 2010 to 28 February, 2011 is due from and payable by Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor ("PKNS") to the Company and requested for the indulgence from PKNS to settle the same as soon as possible as the same has been long overdue. | Encik Noor Hisham/<br>Tuan Haji Roslan |
|                 | 33 | After due consideration, the Board agreed to give PKNS a waiver of rental for BCSB portion of land amounting to RM177,752.00 for the month of March, 2011.                                                                                                                                                                                           |                                        |
|                 | 34 | Both Tuan Haji Roslan and Encik Noor Hisham took note of Encik Mohd Imran's request to ensure that PKNS delivers vacant possession of the whole property (comprising of PKNS'S portion and BCSB's portion) on                                                                                                                                        |                                        |

|  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Action |
|--|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  |    | 31 March, 2011 for reasons being that demolition work need to start immediately after the vacant possession so as to lock in the validity of the Development Order which is expiring in May, 2011.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |
|  | 35 | The Board gave consent to Encik Mohd Imran to speak to Majlis Bandaran Petaling Jaya on the issue of demolition exercise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |
|  | 36 | The letter from the Company to PKNS to request for vacant possession by 31 March, 2011 and the imposition of interest if failure to do so was also extended to Tuan Haji Roslan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |
|  |    | <b>(ii) Management Agreement with Gapurna Strategic Alliance Sdn Bhd</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |
|  | 37 | Encik Mohd Imran informed the Board that for practical reasons and for cost savings purposes including the avoidance of redundancy in work force, Gapurna Strategic Alliance Sdn Bhd has been set up to undertake the provision of resources from the aspect of – <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Finance/Taxation;</li> <li>(b) Contracts;</li> <li>(c) Company Secretarial;</li> <li>(d) Legal;</li> <li>(e) Human Resources;</li> <li>(f) Administration, ICT;</li> <li>(g) Communications; and</li> <li>(h) Audit</li> </ul> |        |
|  | 38 | The services of PWC has been retained to look into working out the best charging mechanism of charging without contravening any regulations including legal and taxation requirements such as transfer pricing. Once the basis has been determined, a presentation will be made to the Board for approval. <p><b>(i) Development Agreement with Gelanggang Harapan Construction Sdn Bhd</b></p>                                                                                                                                             |        |
|  | 39 | Encik Mohd Imran presented the matter. According to him, under the Shareholders Agreement dated 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |

|  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Action |
|--|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  |    | September, 2010 signed between Nusa Gapurna Development Sdn Bhd, PKNS Holdings Sdn Bhd and PJ Sentral Development Sdn Bhd ("Agreement") the parties have agreed to enter into a Development Agreement with Gelanggang Harapan Construction Sdn Bhd to undertake the construction with costs plus a profit element.                                                                                                                                                                                                                |        |
|  | 40 | Tuan Haji Roslan and Encik Noor Hisham asked for time to study the said provision. Encik Mohd Imran reminded both of them that PKNS' solicitors are well aware of the said provision.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |
|  | 41 | The Board will discuss further on this matter in the next meeting.<br><br><b>(ii) Advances due to the Company by PKNS Holdings Sdn Bhd</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |
|  | 42 | Under Clause 3.2.1 of the Shareholders Agreement dated 3 September, 2010 signed between Nusa Gapurna Sdn Bhd ("NGD"), PKNS Holdings Sdn Bhd ("PKNS Holdings") and the Company, capital requirements of the Company may be obtained either by –<br><br>(a) each party subscribing for shares; and or<br>(b) external borrowings                                                                                                                                                                                                    |        |
|  | 43 | The parties have chosen option (a) above.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |
|  | 44 | Up till the date of the meeting, NGD has paid a sum of RM13,521,060.00 as advances to the Company to enable the Company to pay Bistraya Construction Sdn Bhd ("BCSB") as 10% of purchase price for BCSB's portion of land. Besides that 10% purchase price, the balance 90% balance purchase price is also due. On top of that, funds are also required for development costs and operational expenses. Based on the equity ratio of 70% NGD and 30% PKNS Holdings, the following payments are due from the respective parties: - |        |



---

## LAMPIRAN 3



SHOOK LIN & BOK EST 1918 KUALA LUMPUR

**PEGUAMBELA & PEGUAMCARA  
ADVOCATES & SOLICITORS**

NOTARI AWAM | PESURUJAJAYA SUMPAN  
NOTARY PUBLIC | COMMISSIONER FOR OATHS

EJEN PATEN BERDAFTAR | EJEN CAP DAGANGAN | EJEN REKABENTUK PERINDUSTRIAN  
REGISTERED PATENT AGENTS | TRADE MARK AGENTS | INDUSTRIAL DESIGN AGENTS

TELEPHONE (03) 20311788 (25 LINES) FAX (603) 20311775/6/9  
WEBSITE: [www.shooklin.com.my](http://www.shooklin.com.my) EMAIL: [general@shooklin.com.my](mailto:general@shooklin.com.my)

**Office Hours**  
Mondays - Fridays  
(8:30am - 5:30pm)

## PARTNERS

[illegible]

### SENIOR ASSOCIATES

XING CHIA YER  
MATHEN DALANGKUNHAN  
BASKUL TAN LIM YAU  
VIRONGSE AJUDON MATHONG  
KUNING AI LEE  
JASINDOOPAL  
TANYA WANG LOPEZ  
EMARIN KAKU VERJAH  
VICTORIA LOI TIAN PEM  
LIAN YEAN PENG  
LIM BEI YI  
MICHALA MAKIN DEMOO  
WONG BEAN FUN JANCHE

## ASSOCIATES

KOH KIM HOON  
 KOH NIMRUE IS KAPALIN LUNA  
 KONGCHEN KIMKAT VIKASAR  
 LESI SIAH CHEN HENG  
 MAMBERU LION SUEI SATI  
 LIM HUI LIN  
 NO LAY BAN  
 NAY JAY HAY  
 TONGKHO HONG  
 KUTCHEN HONG  
 DEBENH, ANTHONY  
 YAP CHAN FONG CHIN  
 VIOLET LIAHNG HOI THING  
 DONG TON TAY LUNDEA  
 YONG KONG HOI HOAT  
 DUNNET PECK CHANAK  
 KUM TENG HAN  
 CHENG HAN JIN  
 LIM CHIA CHONG  
 KUNDAH NEE ZAMME  
 HONG HONG KALIA, KONGKAM  
 TAN JALIS BONG LUNDEWEE  
 TAN SUEI HOE HOI HOI  
 LIM KONG HUI YAT  
 KRETINA HONG KUM HAN  
 HOI HONG HONG  
 CHONG KIM HOI HOI  
 KASS, HONGPUI  
 TAN HONGKALIA ZENGKUN  
 CHONGKAM HONGKAM AYKALAM  
 TONG TONG CHIO  
 CHONG HONG  
 TAN SENG HAN  
 LIM HOI JIN  
 TUNZEN  
 BAN TAY TONG  
 TENG HONG YAT  
 LIM HUI ZENG  
 CHONG SENGKUN TONG ESTER  
 CHONGKOT WONGCHAI BAN  
 CHANAH H HOI TAN LUNKE  
 TAN SENG SENG TAN  
 KONG HONG HOAN HONG  
 CHONG HONG  
 KONG YIM YIN  
 DEWANG LION TONK  
 LEE LIT HONG  
 NO LAY HAN HONGCHIT  
 TAN HONG HONG  
 SENGKOT HOI SENG YAT

BILANGAN TUN  
YOUR REFERENCE

BILANGAN KAMI  
OUR REFERENCE

SD 3451796(DB/DT)

STN/PPR/18217/13/PKNS/NGDSB/008 (MN: 1923597)

WHEN REPLYING, PLEASE QUOTE OUR REFERENCE NUMBER

June 14, 2013

Messrs Shearn Delamore & Co  
7<sup>th</sup> Floor, Wisma Hamzah-Kwong Hing  
No.1, Leboh Ampang  
50100 Kuala Lumpur.

**BY FAX / POST**  
**(03-2034 2763)**

Attn: Mr. Dhinesh Bhaskaran / Ms. Denise Tan Kae Ji

Dear Sirs.

**Re: Conditional Share Sale Agreement ("SSA") Between Malaysian Resources Corporation Berhad ("MRCB") And Nusa Gapurna Development Sdn Bhd ("NGD") in relation to NGD's shares in PJ Sentral Development Sdn Bhd ("PJ Sentral")**

We refer to the above matter.

2. Further to our letter dated 11.6.2013, we are instructed to place on record that:-

(a) the exercise of our client's right of pre-emption under the Shareholders' Agreement dated 3.9.2010 (including, without limitation, Schedule 1 thereof) is vital and necessary in order to safeguard our client's interest and investment in PJ Sentral;

(b) to this end, our client is ready, willing and able to acquire your client's 70% equity interest in PJ Sentral at a price of RM220,000,000.00 (Ringgit Malaysia Two Hundred and Twenty Million), which is in excess of the price which has been offered by MRCB; and

(c) thus, there will be no loss or disadvantage to your client.

Thank you.

Yours faithfully,

20<sup>TH</sup> FLOOR AMBANK GROUP BUILDING, 55 JALAN RAJA CHULAN, 50200 KUALA LUMPUR  
P.O. BOX 10766, 50724 KUALA LUMPUR



---

## LAMPIRAN 4



1. 2YD

IN THE HIGH COURT OF MALAYA AT KUALA LUMPUR

(COMMERCIAL DIVISION)

SUIT NO. 22NCC-438-06/2013

***PKNS HOLDINGS SDN. BHD.***

***v.***

- 1. NUSA GAPURNA DEVELOPMENT SDN. BHD.***
- 2. MALAYSIAN RESOURCES CORPORATION BHD.***

**GROUND OF JUDGMENT**

The Plaintiff's claim against the Defendants are as follows:-

- (a) a declaration that the 1<sup>st</sup> Defendant is in breach of Clauses 7.1 and 7.2 of the Shareholders' Agreement dated 3.9.2010 (the "SA") entered into between the 1<sup>st</sup> Defendant, the Plaintiff and PJ Sentral Development Sdn. Bdn., by entering into the conditional Share Sale Agreement dated 8.2.2013 (the "SSA") with the 2<sup>nd</sup> Defendant, without first complying with the provisions in Schedule 1 of the SA (i.e. the Plaintiff's right of pre-emption)

This Court would have expected a General Manager to take extraordinary interest into matters which has great financial consequences and impact on the company. However, PW1 could not even remember whether any e-mails or letters were exchanged with regards to the transaction. PW1 is the Plaintiff's key witness and yet failed to play a pivotal role in establishing the case for the Plaintiff. PW1's evidence was more damning to the Plaintiff's cause. To my mind, it is akin to sending a disinterested knight to fight a battle royal that would surely end in a doomed crusade.

Datin Paduka Norazlina (PW2) the Chairman of PKNS Holdings, confirmed during cross-examination that the Plaintiff was in fact fully aware from 8<sup>th</sup> February about the SSA as set out in the public announcements. PW1 had testified that no legal advice was sought by the Plaintiff as all the Plaintiff wanted was much more detailed information on the transaction. PW2, however, gave evidence that the Plaintiff had the advantage of legal counsel once they became aware of the SSA as set out in the public announcement.

The Plaintiff contended that 4<sup>th</sup> March 2013 Board Meeting of PJS was not a special board meeting but a regular board meeting. When PW2 was asked to confirmed that it was not a board meeting specially convened to discuss the SSA PW2 replied as follows,

***"A: My expectation was different.***

***Q: Agree or disagree?***

***A: I don't want to answer that.***

***How to answer....Because I was expecting them to discuss the SSA."***

PW2 confirmed in evidence that the Plaintiff did not discuss the SSA at the Board level despite having knowledge of the SSA and having taken legal advice in the matter.

PW1 gave evidence that PW2 had the mandate to make the offer but PW2 testified that she did not have the mandate,

*"Q: You walked into a meeting on 5<sup>th</sup> March and made an offer to buy shares worth RM199m...surely you had a mandate?"*

**A: Not really, no.**

*Q: You didn't have the mandate?"*

**A: No".**

*"Q: Did Encik Othman have a mandate to make the offer on 8<sup>th</sup> April..."*

**A: No officially.**

*Q: So 2 senior officer of PKNS and yourself being a director of the Plaintiff, go in 5 weeks apart and make an offer to buy shares worth RM200m without a mandate?"*

**A: Yes".**

### **The right of pre-emption under the SA**

It is the submission of the Learned Counsel for the Plaintiff that the Plaintiff's right of pre-emption under the SA was triggered when the 1<sup>st</sup> Defendant entered into the SSA. By entering into the SSA without first complying with the Plaintiff's right of pre-emption in Schedule 1 of the SA, the 1<sup>st</sup> Defendant, according to the Plaintiff had committed a breach of Clauses 7.1 and 7.2 of the SA.

