

PEKELILING INI PENTING DAN MEMERLUKAN PERHATIAN SEGERA ANDA.

Sekiranya anda ragu-ragu mengenai tindakan yang perlu diambil, sila dapatkan nasihat segera daripada broker saham, pengurus bank, peguam, akauntan atau penasihat profesional lain.



SHARIKAT PERMODALAN KEBANGSAAN BERHAD

(No. Pendaftaran 196101000067 (4115-H))

(Diperbadankan di Malaysia di bawah Ordinan Syarikat 1940-1946 dan disifatkan berdaftar di bawah Akta Syarikat 2016)

PEKELILING KEPADA PEMEGANG SAHAM

BERKAITAN DENGAN

- I. **PELUPUSAN TIGA LOT TANAH KEDIAMAN PEGANGAN PAJAK YANG DICADANGKAN DENGAN JUMLAH KELUASAN BERUKURAN KIRA-KIRA 48.489 EKAR YANG TERLETAK DI MUKIM BUKIT RAJA, DAERAH PETALING, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN DENGAN JUMLAH BALASAN TUNAI SEBANYAK RM113,500,000.00 OLEH S.J. PROPERTIES SDN. BHD. ("SJP"), ANAK SYARIKAT MILIK PENUH SYARIKAT KEPADA PRIMA KUASA SDN. BHD., ANAK SYARIKAT MILIK 70% TIDAK LANGSUNG PARAMOUNT CORPORATION BERHAD ("PARAMOUNT") MELALUI PARAMOUNT PROPERTY (LAKEVIEW) SDN BHD ("PELUPUSAN PRIMA KUASA YANG DICADANGKAN");**
- II. **PELUPUSAN 19 LOT TANAH KEDIAMAN PEGANGAN PAJAK DAN 4 LOT TANAH KOMERSIAL PEGANGAN PAJAK YANG DICADANGKAN DENGAN JUMLAH KELUASAN BERUKURAN KIRA-KIRA 64.505 EKAR SERTA 13 UNIT KEDIAMAN YANG TELAH SIAP DENGAN JUMLAH KELUASAN BINAAN 35,835 KAKI PERSEGI DAN 4 LOT BANGLO YANG TELAH SIAP DENGAN JUMLAH KELUASAN 121,794 KAKI PERSEGI, KESEMUANYA TERLETAK DI MUKIM BUKIT RAJA, DAERAH PETALING, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN DENGAN JUMLAH BALASAN TUNAI SEBANYAK RM80,766,579.00 OLEH SJP KEPADA MYRA LAND SDN. BHD., ANAK SYARIKAT MILIK 70% ORIENTAL INTEREST BERHAD ("PELUPUSAN MYRA LAND YANG DICADANGKAN"); DAN**
- III. **PELUPUSAN TANAH KOMERSIAL PEGANGAN PAJAK YANG DICADANGKAN BERUKURAN KIRA-KIRA 3.652 EKAR YANG TERLETAK DI MUKIM BUKIT RAJA, DAERAH PETALING, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN DENGAN BALASAN TUNAI SEBANYAK RM13,300,000.00 OLEH CAHAYA SPK RESORT CLUB BERHAD, ANAK SYARIKAT MILIK PENUH SJP, YANG MERUPAKAN ANAK SYARIKAT MILIK PENUH SYARIKAT, KEPADA PARAMOUNT PROPERTY (SEKITAR 26 ENTERPRISE) SDN. BHD. ("PELUPUSAN PARAMOUNT PROPERTY YANG DICADANGKAN")**

(SECARA KOLEKTIF DIRUJUK SEBAGAI "PELUPUSAN YANG DICADANGKAN")

DAN

NOTIS MESYUARAT AGUNG LUAR BIASA

Penasihat

Kenanga

KENANGA INVESTMENT BANK BERHAD

(No Pendaftaran: 197301002193 (15678-H))

(Organisasi Peserta Bursa Malaysia Securities Berhad)

Notis Mesyuarat Agung Luar Biasa ("**EGM**") akan diadakan di Royal Selangor Golf Club, Jalan Kelab Golf, Off Jalan Tun Razak, 55000 Kuala Lumpur pada Khamis, 4 Jun 2026, jam 11.30 pagi, atau sebaik sahaja selepas penutupan atau penangguhan (mengikut mana-mana yang berkenaan) Mesyuarat Agung Tahunan ke-65 Syarikat kami (yang akan diadakan di tempat yang sama dan pada hari yang sama jam 10.30 pagi), yang mana kemudian, bersama dengan Borang Proksi disertakan dalam Pekeliling ini. Pemegang saham dinasihatkan untuk merujuk kepada Notis EGM dan Borang Proksi yang disertakan.

Ahli yang berhak menghadiri dan mengundi di EGM boleh melantik seorang proksi yang mestilah ahli Syarikat kecuali jika ahli tersebut ialah perbadanan, proksi yang dilantik oleh perbadanan tidak semestinya ahli Syarikat. Borang Proksi hendaklah diserahkan ke pejabat berdaftar Sharikat Permodalan Kebangsaan Berhad di Tingkat 11, Menara Perak, No. 24, Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur tidak lewat daripada empat puluh lapan (48) jam sebelum masa yang ditetapkan untuk EGM. Penyerahan Borang Proksi tidak menghalang anda daripada menghadiri dan mengundi sendiri di EGM sekiranya anda selepas itu memutuskan untuk berbuat demikian.

Hari terakhir, tarikh dan masa untuk menyerahkan Borang Proksi : Selasa, 2 Jun 2026 jam 11.30 pagi

Hari, tarikh dan masa EGM : Khamis, 4 Jun 2026 jam 11.30 pagi atau sebaik sahaja selepas penutupan atau penangguhan (mengikut mana-mana yang berkenaan) Mesyuarat Agung Tahunan yang ke-65 Syarikat kami (yang akan diadakan di tempat yang sama dan pada hari yang sama jam 10.30 pagi), yang mana kemudian.

DEFINISI

Melainkan konteks memerlukan sebaliknya, singkatan dan definisi berikut akan digunakan pada seluruh Pekeliling ini:

Akta	: Akta Syarikat 2016
Lembaga	: Lembaga Pengarah SPK
Bursa Securities	: Bursa Malaysia Securities Berhad
Pekeliling	: Pekeliling ini yang bertarikh 13 Mei 2026 kepada pemegang saham SPK berhubung dengan Pelupusan Yang Dicadangkan
Syarat Dulu	: Syarat dulu SPA yang dinyatakan dalam setiap SPA Pelupusan Yang Dicadangkan seperti yang diperincikan dalam Seksyen 2.6 Pekeliling ini
CPP	: Tempoh Syarat Dulu, iaitu tempoh enam (6) bulan dari tarikh SPA Pelupusan Yang Dicadangkan masing-masing, mengikut mana-mana yang berkenaan
CSRCB	: Cahaya SPK Resort Club Berhad (No. Pendaftaran 200601008385 (728134-K)), anak syarikat milik penuh SJP
Pengarah	: Pengarah SPK dan hendaklah mempunyai makna yang diberikan dalam Seksyen 2(1) Akta dan Seksyen 2(1) Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007
Balasan Pelupusan	: Secara kolektif, balasan pelupusan Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan, Pelupusan Myra Land Yang Dicadangkan dan Pelupusan Paramount Property Yang Dicadangkan, berjumlah RM207,566,579.00
EGM	: Mesyuarat Agung Luar Biasa
EPS	: Perolehan seSaham
CPP Lanjutan	: Pelanjutan masa selanjutnya selepas tamat tempoh CPP, iaitu tiga (3) bulan atau apa-apa tempoh masa lagi yang dipersetujui secara bertulis oleh penjual dan pembeli, dari tamat tempoh CPP
FYE	: Tahun kewangan berakhir / akan berakhir, mengikut mana-mana yang berkenaan
Kumpulan	: Secara kolektif, SPK dan anak-anak syarikatnya
Kenanga IB	: Kenanga Investment Bank Berhad (No. Pendaftaran 197301002193 (15678-H))
LPD	: 14 April 2026, iaitu tarikh terakhir paling munasabah sebelum Pekeliling ini dicetak
Myra Land	: Myra Land Sdn. Bhd (No. Pendaftaran 201501017302 (1142636-T)), anak syarikat milik 70% Oriental Interest Berhad, syarikat yang disenaraikan di Pasaran Utama Bursa Securities
Adendum Myra Land	: Adendum bertarikh 9 Januari 2026 yang ditandatangani antara SJP dan Myra Land

DEFINISI (SAMB)

SPA Myra Land	: Perjanjian jual beli bertarikh 31 Disember 2025 yang ditandatangani antara SJP dan Myra Land
Tanah dan Hartanah SPA Myra Land	: 19 lot tanah kediaman pegangan pajak dan 4 lot tanah komersial pegangan pajak dengan jumlah keluasan berukuran kira-kira 64.505 ekar serta 13 unit kediaman yang telah siap dengan jumlah keluasan binaan 35,835 kaki persegi dan 4 lot banglo yang telah siap dengan jumlah keluasan 121,794 kaki persegi, yang butirannya dinyatakan dalam Lampiran II Pekeliling ini, kesemuanya terletak di Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
NA	: Aset bersih
Baki Kerja Infrastruktur Bersama	: Secara kolektif, kerja-kerja infrastruktur bersama yang belum selesai untuk pembangunan Cahaya SPK di bawah Kebenaran Merancang Majlis Bandaraya Shah Alam yang diluluskan dan susun atur bertarikh 15 November 2018 (seperti yang dinyatakan dalam Lampiran I dan II Adendum Myra Land) dan keperluan tambahan yang ditakrifkan di bawah pembangunan Cahaya SPK (seperti yang dinyatakan dalam Lampiran III Adendum Myra Land)
Paramount	: Paramount Corporation Berhad, syarikat yang disenaraikan di Pasaran Utama Bursa Securities
Paramount Property	: Paramount Property (Sekitar 26 Enterprise) Sdn. Bhd. (No. Pendaftaran 198901013901 (191211-M)), anak syarikat milik penuh Paramount
SPA Paramount Property	: Perjanjian jual beli bertarikh 27 Januari 2026 yang ditandatangani antara CSRCB dan Paramount Property
Tanah SPA Paramount Property	: Tanah komersial pegangan pajak berukuran kira-kira 3.652 ekar yang dipegang di bawah HSD 260161, PT 23714 terletak di Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
Prima Kuasa	: Prima Kuasa Sdn. Bhd. (No. Pendaftaran 202501052508 (1653915-K)), anak syarikat milik 70% tidak langsung Paramount melalui Paramount Property (Lakeview) Sdn. Bhd.
SPA Prima Kuasa	: Perjanjian jual beli bertarikh 17 Disember 2025 yang ditandatangani antara SJP dan Prima Kuasa
Tanah SPA Prima Kuasa	: Tiga (3) lot tanah kediaman pegangan pajak berukuran kira-kira 48.489 ekar yang dipegang di bawah HSD 260099, PT 23652, HSD 260100, PT 23653 dan HSD 260101, PT 23654, kesemuanya terletak di Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
Pelupusan Yang Dicadangkan	: Secara kolektif, Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan, Pelupusan Myra Land Yang Dicadangkan dan Pelupusan Paramount Property Yang Dicadangkan
SPA Pelupusan Yang Dicadangkan	: Secara kolektif, SPA Prima Kuasa, SPA Myra Land dan SPA Paramount Property
Pelupusan Myra Land Yang Dicadangkan	: Pelupusan yang dicadangkan bagi Tanah dan Hartanah SPA Myra Land dengan jumlah balasan tunai sebanyak RM80,766,579.00 oleh SJP kepada Myra Land

DEFINISI (SAMB)

Pelupusan Paramount Property Yang Dicadangkan	: Pelupusan yang dicadangkan bagi Tanah SPA Paramount Property dengan jumlah balasan tunai sebanyak RM13,300,000.00 oleh CSRCB kepada Paramount Property
Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan	: Pelupusan yang dicadangkan bagi Tanah SPA Prima Kuasa dengan jumlah balasan tunai sebanyak RM113,500,000.00 oleh SJP kepada Prima Kuasa
Pembeli	: Secara kolektif, Prima Kuasa, Myra Land dan Paramount Property
RM dan sen	: Ringgit Malaysia dan sen, masing-masing
RPS	: Saham keutamaan boleh tebus
Saham	: Saham biasa SPK
Pemegang saham	: Pemegang-pemegang saham SPK
SJP	: S.J. Properties Sdn. Bhd. (No. Pendaftaran 197401004259 (21394-A))
Kumpulan SJP	: SJP dan anak syarikat milik penuhnya, CSRCB
SPK atau Syarikat	: Syarikat Permodalan Kebangsaan Berhad (No. Pendaftaran 196101000067 (4115-H))
kaki persegi	: Kaki persegi
Pihak Berkuasa Negeri	: Pihak berkuasa negeri Selangor
Tarikh Tanpa Syarat	: Tarikh di mana Syarat Duluan dipenuhi sepenuhnya atau sebaliknya dikecualikan

Semua rujukan kepada "**Syarikat kami**" dalam Pekeliling ini adalah kepada SPK dan rujukan kepada "**Kumpulan kami**" adalah kepada Syarikat kami dan anak-anak syarikat kami. Rujukan kepada "kami", dan "diri kami" dalam Pekeliling ini adalah kepada Syarikat kami dan melainkan di mana konteksnya memerlukan sebaliknya, hendaklah termasuk anak-anak syarikat kami. Semua rujukan kepada "**anda**" dalam Pekeliling ini adalah kepada pemegang saham SPK.

Kecuali dirujuk secara khusus, perkataan yang menandakan tunggal hendaklah, jika berkenaan, termasuk jamak dan sebaliknya dan perkataan yang menandakan jantina maskulin hendaklah, jika berkenaan, termasuk jantina feminin dan / atau neuter dan sebaliknya. Rujukan kepada orang hendaklah termasuk syarikat, melainkan dinyatakan sebaliknya.

Apa-apa rujukan dalam Pekeliling ini kepada peruntukan mana-mana statut, kaedah atau peraturan hendaklah (di mana konteks mengakuinya) ditafsirkan sebagai rujukan kepada peruntukan statut, kaedah atau peraturan tersebut (mengikut mana-mana yang berkenaan) seperti yang diubah suai oleh mana-mana undang-undang bertulis atau (jika berkenaan) pindaan kepada statut, kaedah atau peraturan yang berkuat kuasa pada masa ini.

Apa-apa rujukan kepada masa hari dan tarikh dalam Pekeliling ini hendaklah merujuk kepada masa dan tarikh Malaysia masing-masing, melainkan dinyatakan sebaliknya.

Amaun tertentu dan angka peratusan yang disertakan di sini telah tertakluk kepada pelarasan pembulatan.

KANDUNGAN

	HALAMAN
SURAT KEPADA PEMEGANG SAHAM KAMI BERHUBUNG DENGAN PELUPUSAN YANG DICADANGKAN YANG MENGANDUNGI:	
1. PENGENALAN	5
2. PERINCIAN PELUPUSAN YANG DICADANGKAN	6
3. PENGGUNAAN PEROLEHAN	15
4. RASIONAL PELUPUSAN YANG DICADANGKAN	15
5. FAKTOR RISIKO PELUPUSAN YANG DICADANGKAN	16
6. KESAN PELUPUSAN YANG DICADANGKAN	17
7. KELULUSAN YANG DIPERLUKAN	17
8. SYARAT	18
9. KEPENTINGAN PARA PENGARAH, PEMEGANG-PEMEGANG SAHAM UTAMA DAN / ATAU ORANG YANG BERHUBUNG KAIT DENGAN MEREKA	18
10. CADANGAN PENGARAH	18
11. ANGGARAN JANGKA MASA BAGI PENYELESAIAN	18
12. EGM	18
13. MAKLUMAT TAMBAHAN	19
LAMPIRAN	
I. BUTIRAN TANAH SPA PRIMA KUASA	20
II. BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND	21
III. BUTIRAN TANAH SPA PARAMOUNT PROPERTY	29
IV. TERMA PENTING SPA PRIMA KUASA	30
V. TERMA PENTING SPA MYRA LAND DAN ADENDUM MYRA LAND	33
VI. TERMA PENTING SPA PARAMOUNT PROPERTY	37
VII. MAKLUMAT TAMBAHAN	40
NOTIS EGM	DISERTAKAN
BORANG PROKSI	DISERTAKAN



SHARIKAT PERMODALAN KEBANGSAAN BERHAD

(No. Pendaftaran 196101000067(4115-H))

(Diperbadankan di Malaysia di bawah Ordinan Syarikat 1940-1946 dan disifatkan berdaftar di bawah Akta Syarikat 2016)

Pejabat Berdaftar

Tingkat 11, Menara Perak
No. 24, Jalan Perak
50450 Kuala Lumpur

13 Mei 2026

Lembaga Pengarah

Jen. Tan Sri Yaacob bin Mat Zain (B) (*Pengerusi / Pengarah Bukan Eksekutif Bebas*)
Ir. Dr. Azman bin Ahmad (*Naib Pengerusi / Pengarah Eksekutif*)
Lt. Jen. Datuk Hj Md Hanif bin Hj Darimi RMAF (B) (*Pengarah Bukan Eksekutif Bebas*)
Abdul Rahman bin Teh Mohamed (*Pengarah Bukan Eksekutif Bebas*)
Hasnah binti Mohd Salleh (*Pengarah Bukan Eksekutif Bebas*)

Kepada: Pemegang Saham SPK

Tuan / Puan,

PELUPUSAN YANG DICADANGKAN

1. PENGENALAN

Pada 17 Disember 2025, SJP menandatangani SPA Prima Kuasa dengan Prima Kuasa berhubung dengan Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan.

Pada 31 Disember 2025, SJP menandatangani SPA Myra Land dengan Myra Land berhubung dengan Pelupusan Myra Land Yang Dicadangkan. Pada 9 Januari 2026, SJP menandatangani Adendum Myra Land dengan Myra Land berhubung dengan Baki Kerja Infrastruktur Bersama.

Pada 27 Januari 2026, CSRCB menandatangani SPA Paramount Property dengan Paramount Property berhubung dengan Pelupusan Paramount Property Yang Dicadangkan.

TUJUAN PEKELILING INI ADALAH UNTUK MENYEDIAKAN PERINCIAN PELUPUSAN YANG DICADANGKAN, CADANGAN PIHAK LEMBAGA DAN MEMPEROLEH KELULUSAN ANDA UNTUK RESOLUSI BERKAITAN DENGAN PELUPUSAN YANG DICADANGKAN YANG AKAN DIBENTANGKAN DI EGM AKAN DATANG KAMI. NOTIS EGM DISERTAKAN DALAM PEKELILING INI.

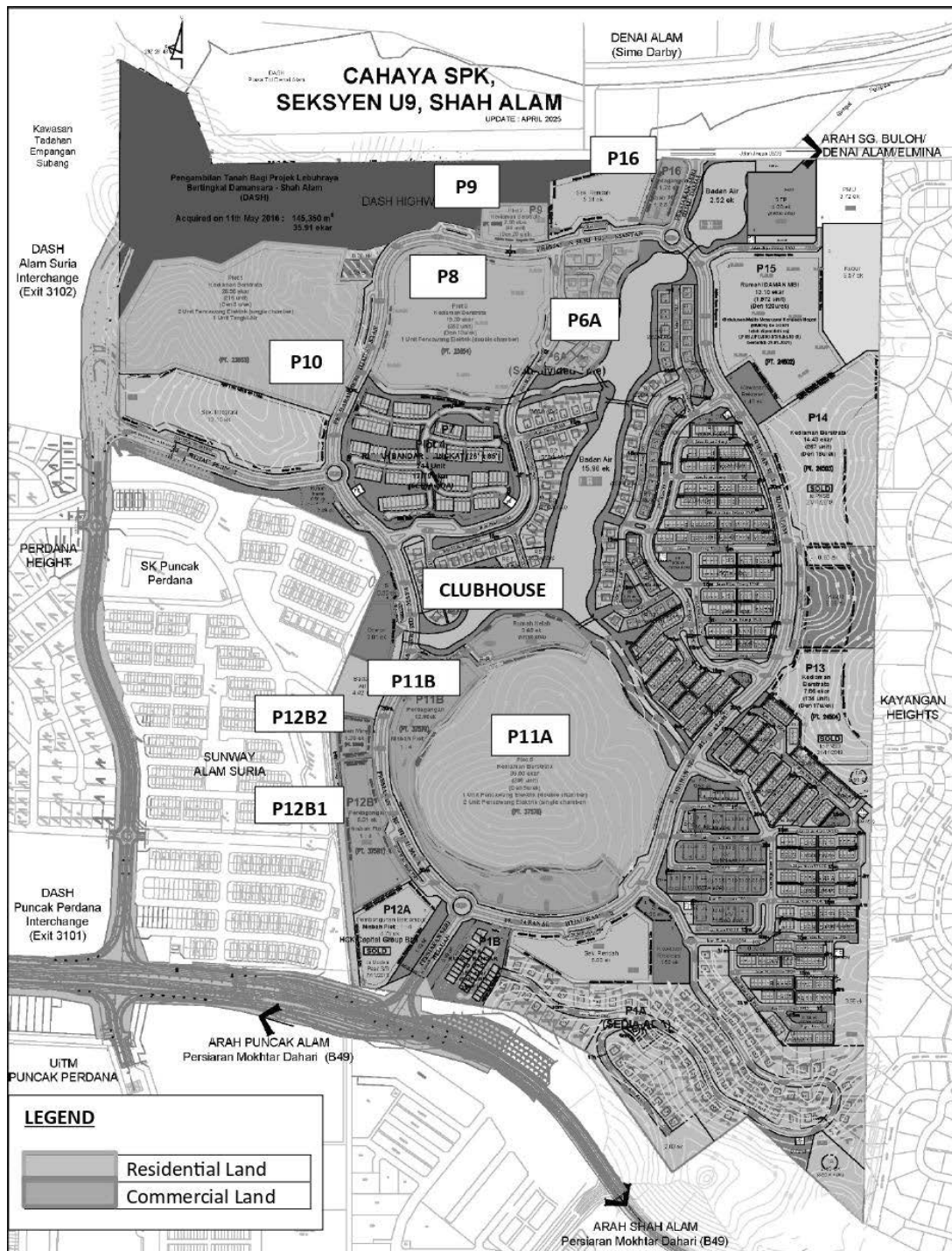
ANDA DINASIHATKAN MEMBACA DAN MEMPERTIMBANGKAN DENGAN TELITI KANDUNGAN PEKELILING INI BERSERTA LAMPIRANNYA YANG TERKANDUNG DI SINI SEBELUM MENGUNDI MENGENAI RESOLUSI YANG BERKAITAN DENGAN PELUPUSAN YANG DICADANGKAN YANG AKAN DIBENTANGKAN DI EGM KAMI YANG AKAN DATANG.

2. PERINCIAN PELUPUSAN YANG DICADANGKAN

2.1 Maklumat mengenai Pelupusan Yang Dicadangkan

SJP merupakan pemaju pembangunan yang dikenali sebagai Cahaya SPK di Shah Alam, Selangor. Fasa pembangunan pertama Cahaya SPK telah siap pada tahun 2009 manakala fasa terkini telah siap pada tahun 2016. Daripada lebih 500 ekar asal di bawah pelan induk Cahaya SPK, kira-kira 113 ekar kini masih belum dibangunkan (“**Lot Baki**”). Sementara itu, pada LPD, 13 unit rumah bandar dan 4 lot banglo masih belum terjual (“**Inventori**”).

Pelupusan Yang Dicadangkan secara kolektif melibatkan pelupusan Lot Baki dan Inventori. Digambarkan di bawah ialah pelan induk Cahaya SPK di mana tanah dan hartanah yang terkandung dalam Pelupusan yang dicadangkan dilorek.



Lot Baki dibahagikan kepada 9 presint. Kecuali Presint 6A yang telah dibahagikan kepada 18 hak milik individu, setiap presint lain diwakili oleh satu hak milik tanah. Pelan induk pembangunan bagi seluruh perbandaran Cahaya SPK telah diluluskan untuk pembangunan kediaman dan komersial campuran oleh Majlis Bandaraya Shah Alam pada tahun 2006.

2.1.1 Maklumat mengenai Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan

Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan melibatkan pelupusan oleh SJP tiga (3) lot tanah kediaman pegangan pajak berukuran kira-kira 48.489 ekar yang dipegang di bawah HSD 260099, PT 23652, HSD 260100, PT 23653 dan HSD 260101, PT 23654, semuanya terletak di Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan, kepada Prima Kuasa dengan jumlah balasan tunai sebanyak RM113.50 juta.

No.	Presint	No. hak milik tanah (HSD)	Penggunaan tanah	Saiz (ekar)
1	P8	260101	Kediaman	19.328
2	P9	260099	Kediaman	2.177
3	P10	260100	Kediaman	26.984
Jumlah				48.489

SJP ialah pemilik berdaftar dan benefisial Tanah SPA Prima Kuasa.

Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan tertakluk kepada terma dan syarat SPA Prima Kuasa.

Sila rujuk Lampiran IV Pekeliling ini untuk maklumat lanjut mengenai terma penting SPA Prima Kuasa.

2.1.2 Maklumat mengenai Pelupusan Myra Land Yang Dicadangkan

Pelupusan Myra Land Yang Dicadangkan melibatkan pelupusan oleh SJP, 19 lot tanah kediaman pegangan pajak berikut dan 4 lot tanah komersial pegangan pajak dengan jumlah keluasan berukuran kira-kira 64.505 ekar serta 13 unit kediaman yang telah siap dengan jumlah keluasan binaan 35,835 kaki persegi dan 4 lot banglo yang telah siap dengan keluasan 121,794 kaki persegi, yang butirannya dinyatakan dalam Lampiran II Pekeliling ini, kesemuanya terletak di Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan, kepada Myra Land dengan jumlah balasan tunai sebanyak RM80.77 juta.

No.	Presint	No. hak milik tanah (HSD)	Penggunaan tanah	Saiz (ekar)
1	P6A	260106 - 260123	Kediaman	4.204
2	P11A	318639	Kediaman	38.996
3	P11B	318640	Komersial	12.977
4	P12B1	318642	Komersial	5.311
5	P12B2	318641	Komersial	1.295
6	P16	260098	Komersial	1.722
Jumlah				64.505

No.	Jenis	Bilangan hartanah	Jumlah (kaki persegi)
1	Rumah bandar	13	Keluasan binaan 35,835
2	Lot banglo	4	Keluasan tanah 121,794

SJP ialah pemilik berdaftar dan benefisial Tanah dan Hartanah SPA Myra Land.

Pelupusan Myra Land Yang Dicadangkan tertakluk kepada terma dan syarat SPA Myra Land.

Sila rujuk Lampiran V Pekeliling ini untuk maklumat lanjut mengenai terma-terma penting SPA Myra Land dan Adendum Myra Land.

2.1.3 Maklumat mengenai Pelupusan Paramount Property Yang Dicadangkan

Pelupusan Paramount Property Yang Dicadangkan melibatkan pelupusan oleh CSRCB, tanah komersial pegangan pajak berukuran kira-kira 3.652 ekar yang dipegang di bawah HSD 260161, PT 23714 yang terletak di Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan, kepada Paramount Property dengan jumlah balasan tunai sebanyak RM13.30 juta.

No.	Presint	No. hak milik tanah (HSD)	Penggunaan tanah	Saiz (ekar)
1	Rumah Kelab	260161	Komersial	3.652

Terdapat dua (2) bangunan dengan jumlah keluasan binaan kira-kira 38,000 kaki persegi di atas Tanah SPA Paramount Property yang sebelum ini digunakan untuk tujuan rumah kelab dan yang mengandungi, antara lain, dewan serba guna 2 dalam 1 untuk 2 gelanggang badminton atau bola keranjang separuh saiz dalaman, 2 gelanggang skuasy, 2 gelanggang tenis luaran, bilik gimnasium, dewan bankuet, kolam randuk dan kolam renang ("**Rumah Kelab**").

CSRCB ialah satu-satunya pemilik berdaftar dan benefisial Tanah SPA Paramount Property.

Pelupusan Paramount Property Yang Dicadangkan tertakluk kepada terma dan syarat SPA Paramount Property.

Sila rujuk Lampiran VI Pekeliling ini untuk maklumat lanjut mengenai terma-terma penting SPA Paramount Property.

2.2 Maklumat mengenai Kumpulan SJP

2.2.1 Maklumat mengenai SJP

SJP diperbadankan di Malaysia sebagai syarikat sendirian yang dihadkan oleh syer pada 12 Disember 1974 di bawah Akta Syarikat 1965 dan dianggap berdaftar di bawah Akta tersebut. Aktiviti utamanya ialah pembangunan hartanah dan SJP merupakan pemaju pembangunan yang dikenali sebagai Cahaya SPK di Shah Alam, Selangor.

Pada LPD, SJP mempunyai modal saham terbitan sebanyak RM234,450,000 yang terdiri daripada 2,500,000 saham biasa dan 231,950,000 RPS.

Pengarah SJP ialah Ir. Dr. Azman bin Ahmad ("**Ir. Dr. Azman**") dan Zurila binti Ahmad ("**Zurila**").

Syarikat kami ialah pemegang tunggal saham biasa dan RPS SJP.

Butiran mengenai pemegang saham SJP dinyatakan di bawah:

Pemegang saham	Tempat pemerbadanan / Kewarganegaraan	Langsung		Tidak Langsung	
		Bil. saham	%	Bil. saham	%
SPK	Malaysia	2,500,000	100	-	-
Gerak Jaguh Sdn. Bhd.	Malaysia	-	-	(1) 2,500,000	100
Saiful Aznir bin Shahabudin	Malaysia	-	-	(2) 2,500,000	100
Ir. Dr. Azman	Malaysia	-	-	(2) 2,500,000	100

Nota:

- (1) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsungnya dalam SPK menurut seksyen 8(4) Akta.*
- (2) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsung mereka dalam Gerak Jaguh Sdn. Bhd. menurut seksyen 8(4) Akta.*

SJP mempunyai satu anak syarikat milik penuh, CSRCB.

2.2.2 Maklumat mengenai CSRCB

CSRCB diperbadankan di Malaysia sebagai syarikat sendirian pada 27 Mac 2006 di bawah nama Global Lagoon Sdn. Bhd. Ia kemudiannya menukar namanya kepada Cahaya SPK Resort Club Sdn. Bhd. pada 23 Ogos 2010, sebelum bertukar menjadi syarikat awam di bawah namanya sekarang pada 29 Oktober 2010. Aktiviti utamanya adalah untuk memiliki, mengurus dan mengendalikan rumah kelab yang terletak di dalam Cahaya SPK. CSRCB telah berhenti mengendalikan rumah kelab pada tahun kewangan berakhir 31 Disember 2024 dan mempunyai tahap operasi yang minimum pada LPD.

Pada LPD, CSRCB mempunyai modal saham terbitan dan berbayar sebanyak RM23,159,000 yang terdiri daripada 1,000,000 saham biasa dan 22,159,000 RPS. Pengarah CSRCB ialah Ir. Dr. Azman dan Zurila.

SJP ialah pemegang tunggal saham biasa dan RPS CSRCB.

Butiran mengenai pemegang saham CSRCB dinyatakan di bawah:

Pemegang saham	Tempat pemerbadanan / Kewarganegaraan	Langsung		Tidak Langsung	
		Bil. saham	%	Bil. saham	%
SJP	Malaysia	1,000,000	100	-	-
SPK	Malaysia	-	-	(1) 1,000,000	100
Gerak Jaguh Sdn. Bhd.	Malaysia	-	-	(2) 1,000,000	100
Saiful Aznir bin Shahabudin	Malaysia	-	-	(3) 1,000,000	100
Ir. Dr. Azman	Malaysia	-	-	(3) 1,000,000	100

Nota:

- (1) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsungnya dalam SJP menurut seksyen 8(4) Akta.*
- (2) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsungnya dalam SPK menurut seksyen 8(4) Akta.*
- (3) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsung mereka dalam Gerak Jaguh Sdn. Bhd. menurut seksyen 8(4) Akta.*

2.3 Maklumat mengenai Pembeli

2.3.1 Maklumat mengenai Prima Kuasa

Prima Kuasa ialah syarikat yang diperbadankan di Malaysia sebagai syarikat sendirian yang dihadkan oleh syer pada 10 November 2025 di bawah Akta. Prima Kuasa mempunyai pejabat berdaftar di Aras 12, Menara B, Pusat Perdagangan Dataran Atwater, Jalan Profesor Diraja Ungku Aziz, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. Aktiviti perniagaan utamanya ialah pembangunan hartanah.

Pada LPD, Prima Kuasa mempunyai modal saham terbitan sebanyak RM250,000.00 yang diwakili oleh 250,000 saham biasa.

Pemegang saham Prima Kuasa dan pegangan saham langsung dan tidak langsung mereka dalam Prima Kuasa pada LPD dinyatakan di bawah:

Pemegang saham	Tempat pemerbadanan / Kewarganegaraan	Langsung		Tidak Langsung	
		Bil. saham biasa	%	Bil. saham biasa	%
Paramount Property (Lakeview) Sdn. Bhd.	Malaysia	175,000	70	-	-
Abdul Rahman bin Ali	Malaysia	75,000	30	-	-
Paramount	Malaysia	-	-	⁽¹⁾ 175,000	70
Benjamin Teo Jong Hian	Malaysia	-	-	⁽²⁾ 175,000	70

Nota:

- (1) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsungnya dalam Paramount Property (Lakeview) Sdn. Bhd. menurut seksyen 8(4) Akta.*
- (2) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsung & tidak langsungnya dalam Paramount menurut seksyen 8(4) Akta.*

Pengarah semasa Prima Kuasa ialah Chew Sun Teong, Benjamin Teo Jong Hian, Beh Chun Chong dan Abdul Rahman bin Ali.

2.3.2 Maklumat mengenai Myra Land

Myra Land telah diperbadankan di Malaysia sebagai syarikat sendirian yang dihadkan oleh syer pada 29 April 2015 di bawah Akta Syarikat 1965 dan dianggap didaftarkan di bawah Akta tersebut. Myra Land diperbadankan di bawah nama OIB Properties (Meru) Sdn. Bhd. dan menggunakan nama sekarang pada 9 Februari 2018. Aktiviti utamanya ialah pembangunan hartanah, penanaman kelapa sawit dan pelaburan hartanah.

Pada LPD, Myra Land mempunyai modal saham terbitan sebanyak RM500,000.00 yang terdiri daripada 500,000 saham biasa.

Pemegang saham Myra Land dan pegangan saham langsung dan tidak langsung mereka dalam Myra Land pada LPD adalah seperti berikut:

Pemegang saham	Tempat pemerbadanan	Langsung		Tidak Langsung	
		Bil. saham	%	Bil. saham	%
Oriental Interest Berhad	Malaysia	350,000	70	-	-
Jupiter Sunrise Sdn. Bhd.	Malaysia	-	-	⁽¹⁾ 350,000	70
LLSB 1980 Holdings Sdn. Bhd.	Malaysia	-	-	⁽¹⁾ 350,000	70
Low Ping Kun Sdn. Bhd.	Malaysia	-	-	⁽²⁾ 350,000	70
Low Keong Koon Sdn. Bhd.	Malaysia	-	-	⁽²⁾ 350,000	70
LLS & Sons Sendirian Berhad	Malaysia	-	-	⁽²⁾ 350,000	70
Pesaka Saujana Properties Sdn. Bhd.	Malaysia	150,000	30	-	-
Che Ani Bin Hashim	Malaysia	-	-	⁽³⁾ 150,000	30
Mohamad Ridzuan Bin Mahmud	Malaysia	-	-	⁽³⁾ 150,000	30

Nota:

- (1) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsungnya dalam Oriental Interest Berhad menurut seksyen 8(4) Akta.*
- (2) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsungnya dalam LLSB 1980 Holdings Sdn. Bhd. menurut seksyen 8(4) Akta.*
- (3) *Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsungnya dalam Pesaka Saujana Properties Sdn. Bhd. menurut seksyen 8(4) Akta.*

Pengarah Myra Land ialah Low Chee Peng, Low Kok Shen dan Khoh Why Way.

2.3.3 Maklumat mengenai Paramount Property

Paramount Property ialah syarikat yang diperbadankan di Malaysia sebagai syarikat sendirian yang dihadkan oleh syer pada 21 Disember 1989 di bawah Akta Syarikat 1965 dan dianggap berdaftar di bawah Akta tersebut. Paramount Property mempunyai pejabat berdaftar di Aras 12, Menara B, Pusat Perdagangan Dataran Atwater, Jalan Profesor Diraja Ungku Aziz, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. Aktiviti perniagaan utamanya ialah pembangunan hartanah.

Pada LPD, Paramount Property mempunyai modal saham terbitan sebanyak RM102,500,000.00 yang diwakili oleh 5,000,000 saham biasa dan 19,500 saham keutamaan boleh tebus boleh tukar tidak kumulatif ("**NCRCPS**").

Paramount ialah pemegang tunggal 5,000,000 saham biasa dan 19,500 NCRCPS dalam Paramount Property.

Pemegang saham Paramount Property dan pegangan saham langsung dan tidak langsungnya dalam Paramount Property pada LPD dinyatakan di bawah:

Pemegang saham	Tempat pemerbadanan / Kewarganegaraan	Langsung		Tidak Langsung	
		Bil. saham biasa	%	Bil. saham biasa	%
Paramount	Malaysia	5,000,000	100	-	-
Benjamin Teo Jong Hian	Malaysia	-	-	⁽¹⁾ 5,000,000	100

Pemegang saham	Tempat pemerbadanan / Kewarganegaraan	Langsung		Tidak Langsung	
		Bil. NCRCPs	%	Bil. NCRCPs	%
Paramount	Malaysia	19,500	100	-	-
Benjamin Teo Jong Hian	Malaysia	-	-	⁽¹⁾ 19,500	100

Nota:

(1) Dianggap berkepentingan berdasarkan kepentingan langsung & tidak langsungnya dalam Paramount menurut seksyen 8(4) Akta.

Pengarah semasa Paramount Property ialah Chew Sun Teong, Benjamin Teo Jong Hian, Beh Chun Chong, Foong Poh Seng, Chee Siew Pin dan Ooi Ee Sze.

2.4 Balasan Pelupusan

2.4.1 Penjualan Tanah SPA Prima Kuasa

Balasan pelupusan SPA Prima Kuasa sebanyak RM113,500,000.00 telah dicapai berdasarkan 'sebagaimana sedia ada' dalam atau secara substansial dalam keadaan fizikal dan keadaan yang sama dengan Tanah SPA Prima Kuasa pada tarikh SPA Prima Kuasa bebas daripada semua bebanan dan dengan milikan kosong, tertakluk kepada dan mengikut terma dan syarat SPA Prima Kuasa.

2.4.2 Penjualan Tanah dan Hartanah SPA Myra Land

Balasan pelupusan SPA Myra Land sebanyak RM80,766,579.00 telah dicapai secara 'sebagaimana sedia ada' dengan milikan kosong / milikan sah, bebas daripada sebarang bebanan dan bebas daripada setingan atau penghuni tetapi tanpa infrastruktur, tetapi bagaimanapun tertakluk kepada syarat-syarat hak milik atau hak milik strata sama ada tersurat atau tersirat yang sama dan penyewaan, mengikut terma dan syarat SPA Myra Land.

Memandangkan Tanah dan Hartanah SPA Myra Land dijual tanpa infrastruktur, SJP dan Myra Land pada 9 Januari 2026 telah menandatangani Adendum Myra Land di mana Myra Land bersetuju dan berjanji untuk melakukan semua yang perlu untuk melaksanakan dan menyiapkan Baki Kerja Infrastruktur Bersama bagi pembangunan Cahaya SPK di bawah Majlis Bandaraya Shah Alam Kebenaran Merancang dan Susun Atur yang diluluskan bertarikh 15 November 2018 dan keperluan tambahan di bawah pembangunan Cahaya SPK – Baki Kerja Infrastruktur Bersama bermula dari selesainya pemerolehan SPA Myra Land atas kos dan perbelanjaan mereka sendiri.

Sekiranya pihak berkuasa yang berkaitan memerlukan atau mengenakan keperluan tambahan untuk kerja infrastruktur bersama di Cahaya SPK berkenaan dengan baki tanah kosong yang dipegang untuk pembangunan masa hadapan di Cahaya SPK, Myra Land hendaklah bertanggungjawab untuk menentukan dan merundingkan apa-apa pembayaran balik kos, perkongsian kos, pembayaran atau pampasan yang akan dikehendaki daripada pemilik subjek tanah atau penamanya dan Myra Land berhak mendapat apa-apa pembayaran balik kos tersebut, perkongsian kos, pembayaran atau pampasan. Myra Land hanya bertanggungjawab untuk menjalankan kerja-kerja infrastruktur tambahan tersebut dengan mematuhi keperluan pihak berkuasa yang berkaitan jika dipersetujui oleh Myra Land dengan pemilik subjek atau penamanya.

2.4.3 Penjualan Tanah SPA Paramount Property

Balasan pelupusan SPA Paramount Property sebanyak RM13,300,000.00 telah dicapai atas dasar 'sebagaimana sedia ada' dalam atau secara substansial dalam keadaan fizikal dan keadaan yang sama dengan Tanah SPA Paramount Property pada tarikh SPA Paramount Property bebas daripada semua bebanan dan dengan milikan kosong, kecuali untuk penyewaan, tertakluk kepada dan mengikut terma dan syarat SPA Paramount Property.

2.5 Kaedah Penyelesaian

2.5.1 SPA Prima Kuasa

Balasan Pelupusan SPA Prima Kuasa hendaklah diselesaikan dengan cara berikut:

Tarikh penyelesaian	Pembayaran	RM
Sebelum pelaksanaan SPA Prima Kuasa	Deposit mewakili sepuluh peratus (10%) daripada balasan pelupusan yang dibayar kepada SJP	11,350,000.00
Dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh tanpa syarat	Jumlah baki mewakili sembilan puluh peratus (90%) daripada balasan pelupusan yang perlu dibayar kepada peguam SJP sebagai pihak berkepentingan	102,150,000.00
Balasan pelupusan		113,500,000.00

Sila rujuk Bahagian 2 Lampiran IV untuk maklumat lanjut mengenai syarat pembayaran.

2.5.2 SPA Myra Land

Balasan Pelupusan SPA Myra Land hendaklah diselesaikan dengan cara berikut:

Tarikh penyelesaian	Pembayaran	RM
Sebelum pelaksanaan SPA Myra Land	Deposit yang boleh dilucuthakkan dan wang pendahuluan sebanyak RM2,264,000.00 yang dibayar oleh Myra Land kepada SJP	8,076,657.90
Selepas pelaksanaan SPA Myra Land	Deposit yang boleh dilucuthakkan dan wang pendahuluan sebanyak RM5,812,657.90 yang dibayar oleh Myra Land kepada SJP	
Dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh tanpa syarat	Jumlah baki mewakili sembilan puluh peratus (90%) daripada balasan pelupusan yang perlu dibayar kepada peguam SJP sebagai pihak berkepentingan	72,689,921.10
Balasan pelupusan		80,766,579.00

Sila rujuk Bahagian 2 Lampiran V untuk maklumat lanjut mengenai syarat pembayaran.

2.5.3 SPA Paramount Property

Balasan Pelupusan SPA Paramount Property hendaklah diselesaikan dengan cara berikut:

Tarikh penyelesaian	Pembayaran	RM
Sebelum pelaksanaan SPA Paramount Property	Deposit mewakili sepuluh peratus (10%) daripada balasan pelupusan yang dibayar kepada CSRCB	1,330,000.00
Dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh tanpa syarat	Jumlah baki mewakili sembilan puluh peratus (90%) daripada balasan pelupusan yang perlu dibayar kepada peguam CSRCB sebagai pihak berkepentingan	11,970,000.00
Balasan pelupusan		13,300,000.00

Sila rujuk Bahagian 2 Lampiran VI untuk maklumat lanjut mengenai syarat pembayaran.

2.6 Syarat Dulu

2.6.1 Syarat

Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan, Pelupusan Myra Land Yang Dicadangkan dan Pelupusan Paramount Property Yang Dicadangkan tertakluk kepada mendapat kelulusan daripada:

- (i) Unit Perancang Ekonomi Kementerian Ekonomi Malaysia;
- (ii) Pihak Berkuasa Negeri; dan/atau
- (iii) pemegang saham kami.

Pada 6 Mac 2026, Unit Perancang Ekonomi Kementerian Ekonomi Malaysia telah meluluskan Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan.

Pada 7 April 2026, Pihak Berkuasa Negeri telah meluluskan Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicadangkan berikutan pengeluaran kebenaran menyeluruh (blanket consent).

Sila rujuk Bahagian 3 Lampiran IV, V dan VI untuk maklumat lanjut mengenai Syarat Dulu SPA Pelupusan Yang Dicadangkan.

2.6.2 Tidak Memenuhi

Sekiranya Syarat Dulu SPA Pelupusan Yang Dicadangkan tidak dipenuhi dalam CPP atau CPP Lanjutan, SPA Pelupusan Yang Dicadangkan hendaklah dianggap ditamatkan dan dijadikan terbatal dan tidak sah dan tidak mempunyai kuasa atau kesan selanjutnya dan pihak-pihak tidak akan mempunyai tuntutan terhadap yang lain berkenaan dengan apa-apa perkara di sini kecuali untuk sebarang pelanggaran sebelumnya.

Sila rujuk Seksyen 4 Lampiran IV, Seksyen 3 (iv) Lampiran V dan Seksyen 4 Lampiran VI untuk maklumat lanjut mengenai tidak memenuhi SPA Pelupusan Yang Dicadangkan.

2.7 Tarikh dan kos asal pelaburan

Jumlah kos pelaburan SJP dalam Tanah SPA Prima Kuasa, Tanah dan Hartanah SPA Myra Land dan Tanah SPA Paramount Property dari pemerolehannya pada 23 Ogos 2004 sehingga LPD adalah seperti yang dinyatakan di bawah:

	Kos pelaburan RM'000
Tanah SPA Prima Kuasa	53,916
Tanah dan Hartanah SPA Myra Land	77,470
Tanah SPA Paramount Property	10,998
Jumlah	142,384

2.8 Pengambilan Alih Liabiliti

Tiada liabiliti, termasuk liabiliti luar jangka dan jaminan, kekal dengan Kumpulan kami selepas Pelupusan Yang Dicadangkan. Tiada jaminan diberikan kepada SJP dan CSRCB menurut Pelupusan Yang Dicadangkan.

3. PENGGUNAAN PEROLEHAN

Tertakluk kepada penyelesaian SPA Pelupusan Yang Dicadangkan, SJP dan CSRCB secara kolektif akan menerima Balasan Pelupusan sebanyak RM207,566,579.00 sebelum cukai dan perbelanjaan.

Pada ketika ini, Syarikat kami belum menentukan sebarang rancangan khusus untuk penggunaan perolehan pelupusan. Pihak Lembaga kami akan menilai dengan teliti keperluan operasi dan strategik Syarikat, dan akan membuat pengumuman yang sesuai sebaik sahaja keputusan mengenai penggunaan perolehan pelupusan telah dimuktamadkan.

4. RASIONAL PELUPUSAN YANG DICADANGKAN

Pelupusan Yang Dicadangkan adalah selaras dengan rancangan Syarikat kami untuk mencairkan aset dan pelaburannya dengan melupuskan Lot Baki dan Inventori yang dipegang oleh Kumpulan SJP.

[BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

5. FAKTOR RISIKO PELUPUSAN YANG DICADANGKAN

Pelupusan Yang Dicapangkan tertakluk kepada, tetapi tidak terhad kepada risiko berikut:

(i) Risiko penyelesaian

Pelupusan Yang Dicapangkan tertakluk kepada syarat duluan yang diperincikan dalam SPA Pelupusan Yang Dicapangkan dipenuhi atau dikecualikan, serta pematuhan kepada terma dan syarat seperti yang ditetapkan dalam SPA Pelupusan Yang Dicapangkan. Sekiranya satu atau lebih syarat duluan dan / atau terma tidak dipenuhi dalam tempoh masa yang ditetapkan seperti yang dinyatakan dalam SPA Pelupusan Yang Dicapangkan, atau berlaku pelanggaran terma dan syarat, Pelupusan Yang Dicapangkan boleh ditangguh atau ditamatkan. Oleh itu, tiada jaminan bahawa Pelupusan Yang Dicapangkan boleh diselesaikan dalam tempoh masa yang dibenarkan di bawah SPA Pelupusan Yang Dicapangkan. Di samping itu, Pelupusan Paramount Property Yang Dicapangkan adalah bersyarat kepada penyelesaian Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicapangkan. Sekiranya Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicapangkan tidak diselesaikan atas apa-apa sebab sekalipun, Pelupusan Paramount Property Yang Dicapangkan juga tidak akan selesai walaupun syarat duluan dalam SPA Paramount Property telah dipenuhi dan tiada pelanggaran terma dan syarat dalam perjanjian tersebut.

Walau apapun perkara di atas, Kumpulan SJP akan mengambil semua langkah yang perlu untuk memastikan bahawa syarat duluan serta terma dan syarat seperti yang dinyatakan dalam SPA dipenuhi tepat pada masanya untuk memudahkan penyelesaian Pelupusan Yang Dicapangkan.

(ii) Kehilangan potensi kenaikan nilai tanah pada masa hadapan

Selepas pelaksanaan Pelupusan Yang Dicapangkan, Tanah SPA Prima Kuasa, Tanah dan Hartanah SPA Myra Land dan Tanah SPA Paramount Property akan dilupuskan pada Balasan Pelupusan.

Sebaliknya, Kumpulan SJP tidak akan mendapat manfaat daripada sebarang kenaikan nilai tanah dan hartanah tersebut pada masa hadapan jika ia dilupuskan pada kemudian hari. Walau bagaimanapun, tiada jaminan bahawa Kumpulan SJP akan mendapatkan pembeli sedia ada untuk tanah dan hartanah pada masa hadapan atau melupuskan tanah dan hartanah pada nilai yang lebih tinggi daripada Balasan Pelupusan.

(iii) Kehilangan hasil

Selepas pelaksanaan Pelupusan Yang Dicapangkan, Tanah SPA Prima Kuasa, Tanah dan Hartanah SPA Myra Land, dan Tanah SPA Paramount Property akan dilupuskan pada Balasan Pelupusan. Oleh itu, Kumpulan SJP tidak akan mendapat manfaat daripada sebarang peluang hasil dan pembangunan masa hadapan yang mungkin timbul daripada milikan berterusan tanah dan hartanah tersebut.

(iv) Pengambilalihan wajib oleh Kerajaan Malaysia

Kerajaan Malaysia mempunyai kuasa untuk memperoleh secara wajib mana-mana tanah di Malaysia menurut peruntukan undang-undang yang berkenaan termasuk Akta Pengambilan Tanah 1960. Dalam keadaan sedemikian, amaun pampasan yang akan diberikan adalah berdasarkan nilai pasaran hartanah dan dinilai mengikut asas yang ditetapkan dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 dan undang-undang lain yang berkaitan.

Sekiranya sebarang pengambilalihan wajib berlaku sebelum selesainya Pelupusan Yang Dicadangkan dan Pembeli memilih untuk menamatkan SPA Pelupusan Yang Dicadangkan, pampasan yang akan diberikan kepada Kumpulan SJP berikutan daripada pengambilalihan wajib mungkin lebih rendah daripada Balasan Pelupusan. Sehubungan itu, Kumpulan SJP akan berusaha untuk mendapatkan pampasan yang saksama daripada kerajaan Malaysia berdasarkan Balasan Pelupusan.

6. KESAN PELUPUSAN YANG DICADANGKAN

6.1 Modal saham terbitan dan berbayar dan pegangan saham pemegang saham besar

Pelupusan Yang Dicadangkan tidak akan memberi sebarang kesan kepada modal saham terbitan dan berbayar kami dan pegangan saham pemegang saham besar kami kerana ia tidak melibatkan sebarang penerbitan saham baharu.

6.2 Perolehan dan EPS

Berdasarkan kedudukan kewangan teraudit Kumpulan kami pada 31 Disember 2025, Pelupusan Yang Dicadangkan dijangka menghasilkan proforma keuntungan atas pelupusan bersih kira-kira RM50.09 juta.

6.3 NA dan penggearan

Berdasarkan kedudukan kewangan teraudit Kumpulan kami pada 31 Disember 2025, dan dengan andaian bahawa Pelupusan Yang Dicadangkan telah diselesaikan pada tarikh tersebut, kesan proforma daripada Pelupusan Yang Dicadangkan pada NA seSaham dan pinjaman adalah seperti berikut:

	Teraudit pada 31 Disember 2025 (RM'000)	Selepas Pelupusan Yang Dicadangkan (RM'000)
Modal saham	248,336	248,336
Rizab lain	(14,496)	(14,496)
Perolehan tertahan	11,230	61,320
Ekuiti pemegang saham	245,070	295,160
Bil. Saham dalam terbitan ('000)	248,336	248,336
NA seSaham (RM)	0.99	1.19
Jumlah pinjaman	-	-

7. KELULUSAN YANG DIPERLUKAN

Pelupusan Yang Dicadangkan adalah bersyarat kepada Syarat Dulu seperti yang dinyatakan dalam Lampiran IV, V dan VI Pekeliling ini dipenuhi, yang termasuk kelulusan daripada yang berikut:

- (i) kelulusan pemegang saham kami yang hadir dan mengundi sama ada secara peribadi atau melalui proksi di EGM Syarikat kami yang akan datang; dan
- (ii) kelulusan / persetujuan mana-mana pihak berkuasa dan / atau pihak lain yang berkaitan, jika perlu.

8. SYARAT

Pelupusan Paramount Property Yang Dicapangkan tertakluk kepada penyelesaian Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicapangkan, dan bukan sebaliknya.

Pelupusan Myra Land Yang Dicapangkan tidak bersyarat kepada Pelupusan Paramount Property Yang Dicapangkan dan / atau Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicapangkan.

Kecuali untuk perkara di atas, Pelupusan Yang Dicapangkan tidak bersyarat kepada sebarang cadangan korporat lain yang dilakukan atau akan dilakukan oleh Syarikat kami.

9. KEPENTINGAN PARA PENGARAH, PEMEGANG SAHAM UTAMA DAN / ATAU ORANG YANG BERHUBUNG KAIT DENGAN MEREKA

Tiada pengarah atau pemegang saham utama dan / atau orang yang berkaitan dengan mereka mempunyai kepentingan, sama ada secara langsung atau tidak langsung, dalam mana-mana Pelupusan Yang Dicapangkan.

10. CADANGAN PENGARAH

Pihak Lembaga kami, setelah mempertimbangkan semua aspek Pelupusan Yang Dicapangkan dan selepas pertimbangan yang teliti, berpendapat bahawa Pelupusan Yang Dicapangkan adalah demi kepentingan terbaik Syarikat.

Sehubungan dengan itu, pihak Lembaga mengesyorkan agar anda **mengundi menyokong** resolusi biasa yang berkaitan dengan Pelupusan Yang Dicapangkan yang akan dibentangkan di EGM kami yang akan datang.

11. ANGGARAN JANGKA MASA BAGI PENYELESAIAN

Kecuali apa-apa keadaan yang tidak dijangka dan tertakluk kepada pemenuhan dan / atau pengecualian Syarat Dulu dan semua kelulusan berkaitan telah diperolehi, Pelupusan Yang Dicapangkan dijangka akan selesai dilaksanakan menjelang suku keempat 2026.

12. EGM

EGM kami, notis yang dinyatakan dalam Pekeliling ini, akan diadakan di Royal Selangor Golf Club, Jalan Kelab Golf, Off Jalan Tun Razak, 55000 Kuala Lumpur pada hari Khamis, 4 Jun 2026 jam 11.30 pagi atau sebaik sahaja selepas penutupan atau penangguhan (mengikut mana-mana yang berkenaan) Mesyuarat Agung Tahunan yang ke-65 Syarikat kami (yang akan diadakan di tempat yang sama dan pada hari yang sama jam 10.30 pagi), yang mana kemudian, untuk tujuan mempertimbangkan dan, sekiranya difikirkan wajar, meluluskan dengan atau tanpa pindaan, resolusi biasa untuk memberi kuat kuasa kepada Pelupusan Yang Dicapangkan.

Anda boleh melantik proksi untuk hadir dan mengundi bagi pihak anda. Jika anda ingin berbuat demikian, anda diminta untuk menandatangani dan melengkapkan Borang Proksi dan menghantarnya ke Pejabat Berdaftar kami di Tingkat 11, Menara Perak, No. 24, Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur tidak lewat daripada empat puluh lapan (48) jam sebelum masa yang ditetapkan untuk EGM kami. Borang Proksi hanya boleh dilengkapkan mengikut arahan yang terkandung dalamnya. Penyerahan Borang Proksi tidak menghalang anda daripada menghadiri sendiri dan mengundi di EGM kami sekiranya anda berhasrat berbuat demikian.

13. MAKLUMAT TAMBAHAN

Anda dinasihatkan untuk merujuk kepada lampiran yang disertakan untuk maklumat tambahan.

Yang benar

Untuk dan bagi pihak Lembaga Pengarah

SHARIKAT PERMODALAN KEBANGSAAN BERHAD

JEN. TAN SRI YAACOB BIN MAT ZAIN (B)

Pengerusi / Pengarah Bukan Eksekutif Bebas

BUTIRAN TANAH SPA PRIMA KUASA

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
1.	SJP	HSD 260099, PT 23652, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 sehingga 27 Disember 2108	2.177 (94,809)
2.	SJP	HSD 260100, PT 23653, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 sehingga 27 Disember 2108	26.984 (1,175,419)
3.	SJP	HSD 260101, PT 23654, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 sehingga 27 Disember 2108	19.328 (841,942)

BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
1.	SJP	HSD 260106, PT 23659, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.279 (12,174)
2.	SJP	HSD 260107, PT 23660, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.346 (15,080)
3.	SJP	HSD 260108, PT 23661, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.193 (8,428)
4.	SJP	HSD260109, PT23662, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.203 (8,826)
5.	SJP	HSD 260110, PT 23663, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.232 (10,086)
6.	SJP	HSD 260111, PT 23664, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.218 (9,483)

BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
7.	SJP	HSD 260112, PT 23665, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.206 (8,977)
8.	SJP	HSD 260113, PT 23666, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.167 (7,287)
9.	SJP	HSD 260114, PT 23667, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.148 (6,448)
10.	SJP	HSD 260115, PT 23668, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.463 (20,150)
11.	SJP	HSD 260116, PT 23669, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.245 (10,689)
12.	SJP	HSD 260117, PT 23670, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.199 (8,676)

BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
13.	SJP	HSD 260118, PT 23671, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.214 (9,311)
14.	SJP	HSD 260119, PT 23672, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.211 (9,182)
15.	SJP	HSD 260120, PT 23673, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.181 (7,879)
16.	SJP	HSD 260121, PT 23674, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.181 (7,879)
17.	SJP	HSD 260122, PT 23675, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.228 (9,914)
18.	SJP	HSD 260123, PT 23676, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	0.290 (12,637)

BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
19.	SJP	HSD 318639, PT 37578, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 28 Disember 2108	38,996 (1,698,674)
20.	SJP	HSD 318640, PT 37579, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan komersial	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 28 Disember 2108	12,977 (565,288)
21.	SJP	HSD 318641, PT 37580, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan komersial	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 28 Disember 2108	1,295 (56,414)
22.	SJP	HSD 318642, PT 37581, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan komersial	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 28 Disember 2108	5,311 (231,359)
23.	SJP	HSD 260098, PT 23651, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan komersial	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	1,722 (75,014)
24.	SJP	HSD 260175, PT 23728, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 28 Disember 2108	0.841 (36,619)

BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
25.	SJP	HSD 260179, PT 23732, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 28 Disember 2108	0.769 (33,487)
26.	SJP	HSD 260241, PT 23804, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 28 Disember 2108	0.647 (28,169)
27.	SJP	HSD 260189, PT 23742, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 28 Disember 2108	0.540 (23,519)
28.	SJP	PN 110563, M1, Tingkat 1, No Petak 1, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,541
29.	SJP	PN 110563, M2, Tingkat 1, No Petak 27, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,859

BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
30.	SJP	PN 110563, M3, Tingkat 1, No Petak 43, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,859
31.	SJP	PN 110563, M5, Tingkat 1, No Petak 58, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,859
32.	SJP	PN 110563, M9, Tingkat 1, No Petak 123, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,792
33.	SJP	PN 110563, M10, Tingkat 1, No Petak 139, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,859
34.	SJP	PN 110563, M11, Tingkat 1, No Petak 151, Lot 87178, Mukim	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,859

BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
35.	SJP	Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor PN 110563, M12, Tingkat 1, No Petak 154, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,859
36.	SJP	PN 110563, M14, Tingkat 1, No Petak 190, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,746
37.	SJP	PN 110563, M16, Tingkat 1, No Petak 209, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,541
38.	SJP	PN 110563, M17, Tingkat 1, No Petak 226, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,859

BUTIRAN TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
39.	SJP	PN 110563, M17, Tingkat 1, No Petak 241, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,343
40.	SJP	PN 110563, M17, Tingkat 1, No Petak 243, Lot 87178, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	-	Kediaman	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	Keluasan Binaan (kaki persegi) 2,859

BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

BUTIRAN TANAH SPA PARAMOUNT PROPERTY

No.	Pemilik berdaftar	Lokasi Hartanah	Kategori penggunaan tanah	Syarat Tersurat	Sekatan Kepentingan	Bebanan	Jenis Hak Milik	Saiz Ekar Tanah/(kaki persegi)
1.	CSRCB	HSD 260161, PT 23714, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor	Bangunan	Bangunan komersial	Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri	Tiada	Pegangan pajak selama 99 tahun sehingga 27 Disember 2108	3.652 (159,091)

BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

TERMA PENTING SPA PRIMA KUASA

Terma penting SPA Prima Kuasa dinyatakan di bawah:

1. Perjanjian untuk Menjual dan untuk Membeli

SJP bersetuju untuk menjual dan Prima Kuasa bersetuju untuk membeli Tanah SPA Prima Kuasa atas dasar “sebagaimana sedia ada”, bebas daripada semua bebanan dengan milikan kosong, dan berdasarkan terma dan syarat yang terkandung dalam SPA Prima Kuasa.

2. Balasan Pelupusan dan Syarat Pembayaran

Balasan pelupusan untuk hartanah tersebut ialah RM113,500,000.00 (“**Balasan Pelupusan Prima Kuasa**”). Balasan Pelupusan Prima Kuasa hendaklah dibayar oleh Prima Kuasa dengan cara berikut:

- (i) Deposit mewakili sepuluh peratus (10%) daripada Balasan Pelupusan Prima Kuasa berjumlah RM11,350,000.00 telah dibayar kepada SJP pada 6 November 2026;
- (ii) Jumlah baki yang mewakili sembilan puluh peratus (90%) daripada Balasan Pelupusan Prima Kuasa yang perlu dibayar kepada peguam SJP sebagai pihak berkepentingan dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh tanpa syarat (“**Tempoh Penyelesaian**”) berjumlah RM102,150,000.00 (“**Jumlah Baki Prima Kuasa**”);

Jika gagal membayar Jumlah Baki Prima Kuasa dalam Tempoh Penyelesaian, SJP akan memberikan lanjutan automatik selama satu (1) bulan (“**Tempoh Penyelesaian Lanjutan**”), tertakluk kepada Prima Kuasa membayar faedah ke atas amaun tertunggak pada kadar yang akan dikira dari permulaan lanjutan sehingga tarikh pembayaran penuh.

Tarikh di mana amaun penuh Jumlah Baki Prima Kuasa dibayar kepada peguam SJP sebagai pihak berkepentingan hendaklah dianggap sebagai “**Tarikh Penyelesaian**”, di mana Prima Kuasa akan menjadi pemilik benefisial tunggal Tanah SPA Prima Kuasa.

3. Syarat Duluan

SPA Prima Kuasa adalah bersyarat kepada pematuhan dan pemenuhan syarat-syarat duluan berikut (“**Syarat Duluan**”) pada atau sebelum tamat tempoh CPP dengan CPP Lanjutan:

- (i) SJP telah memperoleh, atas kos dan perbelanjaannya sendiri:
 - (a) kelulusan dalam mesyuarat agung pemegang saham SPK (“**Kelulusan Pemegang Saham**”); dan
 - (b) kelulusan bertulis Pihak Berkuasa Negeri (“**Kebenaran Pindah Milik**”) bagi pemindahan Tanah SPA Prima Kuasa kepada Prima Kuasa menurut sekatan kepentingan yang dinyatakan dalam surat hak milik; dan
- (ii) Prima Kuasa telah memperoleh, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri:
 - (a) kelulusan bertulis Unit Perancang Ekonomi di bawah Kementerian Ekonomi (“**Kelulusan EPU**”) bagi pemerolehan Tanah SPA Prima Kuasa oleh Prima Kuasa daripada SJP; dan
 - (b) kelulusan bertulis Pihak Berkuasa Negeri (“**Persetujuan untuk Gadaian**”) untuk menggadai Tanah SPA Prima Kuasa yang memihak kepada pembiaya menurut sekatan kepentingan yang dinyatakan dalam surat hak milik;

TERMA PENTING SPA PRIMA KUASA

- (iii) apa-apa kelulusan lain yang mungkin diperlukan untuk diperolehi oleh SJP dan / atau Prima Kuasa bagi penjualan dan pemindahan milik Tanah SPA Prima Kuasa kepada Prima Kuasa mengikut terma dan syarat yang boleh diterima oleh Prima Kuasa.

4. Tidak memenuhi Syarat Duluan

Sekiranya mana-mana Syarat Duluan tidak dipenuhi dalam CPP dengan CPP Lanjutan, SPA Prima Kuasa akan terhenti berkesan dan akan menjadi terbatal dan tidak sah dan kedua-dua pihak tidak mempunyai sebarang hak atau tuntutan terhadap yang lain kecuali bagi pelanggaran sebelumnya.

5. Kejadian Kemungkiran**A. Kemungkiran oleh SJP**

Sekiranya SJP gagal mematuhi atau melaksanakan apa-apa perjanjian, kewajipan atau aku janji material di pihaknya di bawah SPA Prima Kuasa atau melanggar mana-mana representasi atau warantinya, dan dengan syarat bahawa Prima Kuasa hendaklah telah melaksanakan atau sedia dan sanggup untuk melaksanakan semua perjanjian dan kewajipan di pihaknya, Prima Kuasa berhak untuk:

- (i) menuntut remedi pelaksanaan spesifik terhadap SJP; atau
- (ii) menamatkan SPA Prima Kuasa dengan memberi notis secara bertulis kepada SJP mengenainya:-
 - a) SJP hendaklah membayar balik kepada Prima Kuasa semua wang yang dibayar oleh Prima Kuasa di bawah SPA Prima Kuasa bersama dengan faedah terakru ke atasnya; dan
 - b) SJP hendaklah membayar jumlah tambahan bersamaan dengan sepuluh peratus (10%) daripada Balasan Pelupusan Prima Kuasa kepada Prima Kuasa sebagai ganti rugi tertentu yang dipersetujui; dan
 - c) selepas itu SPA Prima Kuasa hendaklah terbatal dan tidak sah dan tidak mempunyai kuasa atau kesan selanjutnya dan pihak-pihak tidak akan mempunyai tuntutan terhadap satu sama lain kecuali untuk pelanggaran sebelumnya.

B. Kemungkiran oleh Prima Kuasa

Sekiranya Prima Kuasa gagal mematuhi atau melaksanakan apa-apa perjanjian, kewajipan atau aku janji material di pihaknya di bawah SPA Prima Kuasa, termasuk kegagalan membayar jumlah baki mengikut peruntukan SPA Prima Kuasa, dan dengan syarat bahawa SJP hendaklah telah melaksanakan atau sedia dan sanggup untuk melaksanakan semua perjanjian dan kewajipan di pihaknya, SJP berhak menamatkan SPA Prima Kuasa dengan memberi notis secara bertulis kepada Prima Kuasa di mana:-

- (i) SJP berhak untuk melucuthakkan deposit sebagai ganti rugi tertentu yang dipersetujui;
- (ii) semua wang lain yang dibayar oleh Prima Kuasa ke atas akaun Balasan Pelupusan Prima Kuasa hendaklah dikembalikan kepada Prima Kuasa; dan

TERMA PENTING SPA PRIMA KUASA

- (iii) selepas itu SPA Prima Kuasa hendaklah dianggap terbatal dan tidak sah dan tidak mempunyai kuasa dan kesan selanjutnya dan tiada pihak akan mempunyai sebarang tuntutan terhadap yang lain kecuali untuk pelanggaran sebelumnya.

6. Penyerahan Milikan

SJP hendaklah menyerahkan milikan kosong Tanah SPA Prima Kuasa, bebas daripada bebanan dan tanpa sebarang penghuni termasuk setingan, peralatan dan / atau sampah, dan dalam atau secara substansial dalam keadaan fizikal dan keadaan yang sama dengan Tanah SPA Prima Kuasa pada tarikh perjanjian, dalam tempoh dua (2) hari bekerja dari Tarikh Penyelesaian ("**Tarikh VP**") dan bagi tujuan ini, pihak-pihak hendaklah menjalankan pemeriksaan bersama Tanah SPA Prima Kuasa pada tarikh yang dicadangkan dalam tempoh dua (2) hari bekerja tersebut dari Tarikh Penyelesaian penyerahan milikan kosong Tanah SPA Prima Kuasa bagi Prima Kuasa untuk berpuas hati bahawa tiada penghuni termasuk setingan, peralatan dan / atau sampah di Tanah SPA Prima Kuasa.

[BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

TERMA PENTING SPA MYRA LAND DAN ADENDUM MYRA LAND

Terma penting SPA Myra Land dinyatakan di bawah:

1. Perjanjian untuk Menjual dan untuk Membeli

SJP telah bersetuju untuk menjual dan Myra Land telah bersetuju untuk membeli Tanah dan Hartanah SPA Myra Land tersebut atas dasar “sebagaimana sedia ada” dengan milikan kosong / milikan sah (mengikut mana-mana yang berkenaan), bebas daripada sebarang bebanan dan bebas daripada setingan / penghuni tetapi tanpa infrastruktur tetapi bagaimanapun tertakluk kepada semua syarat hak milik / hak milik strata sama ada secara tersurat atau tersirat yang menjejaskan perkara yang sama dan penyewaan tersebut (berkenaan dengan hartanah tersebut disewa) sebagaimana yang mungkin wujud pada tarikh penyelesaian SPA Myra Land mengikut terma dan syarat selepas ini yang terkandung dalam SPA Myra Land.

2. Balasan Pelupusan dan Syarat Pembayaran

Balasan pelupusan untuk Tanah dan Hartanah SPA Myra Land ialah RM80,766,579.00 (“**Balasan Pelupusan Myra Land**”). Balasan Pelupusan Myra Land hendaklah dijelaskan melalui deposit yang boleh dilucuthakkan dan wang pendahuluan sebanyak 10% berjumlah RM8,076,657.90 yang dibayar oleh Myra Land kepada SJP. Baki Balasan Pelupusan Myra Land (“**Jumlah Baki Myra Land**”) sebanyak 90%, RM72,689,921.10 hendaklah dibayar oleh Myra Land kepada peguam SJP sebagai pihak berkepentingan pada atau sebelum tamat tempoh tiga (3) bulan dari tarikh tanpa syarat. Tarikh tanpa syarat merujuk kepada tarikh penerimaan oleh peguam Myra Land salinan asal yang disahkan Kebenaran Pindah Milik, Kelulusan EPU dan Kelulusan Pemegang Saham Penjual (“**Tarikh Tanpa Syarat**”). SJP secara automatik akan memberikan lanjutan satu (1) bulan kepada Myra Land dari masa yang ditetapkan di atas di mana Myra Land hendaklah membayar kepada SJP faedah ke atas Jumlah Baki Myra Land yang tertunggak pada kadar 8% setahun dengan faedah harian bermula dari tarikh tamat Tempoh Penyelesaian sehingga penerimaan penuh peguam SJP Jumlah Baki Myra Land yang tertunggak.

3. Syarat Dulu

Kewajipan SJP untuk menjual dan Myra Land untuk membeli Tanah dan Hartanah SPA Myra Land adalah bersyarat kepada perkara berikut dipenuhi atau diperolehi dalam CPP yang akan dilanjutkan secara automatik untuk tempoh tiga (3) bulan dan apa-apa tempoh lain yang mungkin dipersetujui bersama oleh pihak-pihak secara bertulis:

- (i) Kebenaran Pindah Milik diperolehi oleh SJP. SJP hendaklah atas kos dan perbelanjaan mereka sendiri membuat permohonan yang diperlukan untuk mendapatkan Kebenaran Pindah Milik.
- (ii) Kelulusan EPU mengikut “Garis Panduan Perolehan Tanah (13 Julai 2022)” kerana SJP merupakan syarikat bumiputera dan Balasan Pelupusan Tanah dan Hartanah SPA Myra Land melebihi RM20 juta. Myra Land hendaklah mengemukakan permohonan untuk Kelulusan EPU atas kos dan perbelanjaan mereka sendiri dan memberikan salinan permohonan penyerahan dengan resit yang diakui dengan sewajarnya kepada Peguam SJP selepas mengemukakannya.
- (iii) Kelulusan Pemegang Saham berkenaan dengan pelupusan Tanah dan Hartanah SPA Myra Land kepada Myra Land.

TERMA PENTING SPA MYRA LAND DAN ADENDUM MYRA LAND

- (iv) Sekiranya Kelulusan EPU, Kebenaran Pindah Milik dan / atau Kelulusan Pemegang Saham tidak diperolehi pada akhir CPP atau CPP Lanjutan, mengikut mana-mana yang berkenaan, mana-mana pihak bebas untuk menentukan SPA Myra Land melalui notis secara bertulis kepada pihak lain di mana Myra Land akan mengembalikan atau menyebabkan pengembalian kepada SJP hak milik asal / Hak Milik Strata, Memorandum Pindah Milik dan semua dokumen lain yang dikemukakan oleh SJP berkenaan dengan Tanah dan Hartanah SPA Myra Land (jika boleh dilaksanakan) dan menyerahkan semula milikan kosong atau milikan sah (mengikut mana-mana yang berkenaan) Tanah dan Hartanah SPA Myra Land (jika belum diserahkan), dan SJP hendaklah dengan serta-merta membayar balik semua wang yang dibayar oleh Myra Land kepada mereka menurut SPA Myra Land dan atas bayaran balik tersebut dan SPA Myra Land selepas itu akan terbatal dan tidak sah dan tidak mempunyai kesan undang-undang selanjutnya, kecuali untuk sebarang pelanggaran sebelumnya SPA Myra Land.

Myra Land tidak berhak untuk menolak atau menganggap syarat itu tidak boleh diterima oleh mereka jika syarat itu dinyatakan dalam Bahagian III Garis Panduan Perolehan Hartanah oleh EPU.

- (v) Tarikh penerimaan oleh peguam Myra Land bagi salinan asal / salinan diakui sah untuk yang terakhir daripada Kelulusan EPU, Kebenaran Pindah Milik dan Kelulusan Pemegang Saham hendaklah menjadi Tarikh Tanpa Syarat bagi tujuan SPA Myra Land.

4. Penyelesaian

Penyelesaian SPA Myra Land hendaklah menjadi tarikh penerimaan oleh peguam SJP Jumlah Baki Myra Land dengan faedah pembayaran lewat (jika ada) ("**Tarikh Penyelesaian**").

5. Kejadian Kemungkiran

A. Kemungkiran oleh SJP

Sekiranya SJP gagal, menolak, atau mengabaikan untuk menyelesaikan jualan, melaksanakan Memorandum Pindah Milik yang sah dan boleh didaftarkan, atau melakukan pelanggaran terma atau perjanjian yang material dan gagal membetulkannya dalam tempoh empat belas (14) hari kalendar selepas pemberitahuan, Myra Land berhak untuk:

- (i) Menuntut remedi pelaksanaan spesifik terhadap SJP; atau
- (ii) Menamatkan perjanjian, di mana:
- a) SJP hendaklah membayar balik Deposit (tanpa faedah) dalam tempoh empat belas (14) hari kalendar;
 - b) SJP hendaklah membayar jumlah tambahan yang bersamaan dengan Deposit sebagai ganti rugi tertentu yang dipersetujui;
 - c) SJP akan bertanggungjawab untuk faedah sebanyak 8% setahun jika bayaran balik ditangguhkan; dan
 - d) Selepas itu, perjanjian itu akan terbatal dan tidak sah.

TERMA PENTING SPA MYRA LAND DAN ADENDUM MYRA LAND

B. Kemungkiran oleh Myra Land

Sekiranya Myra Land gagal membuat pembayaran seperti yang ditetapkan atau melakukan pelanggaran terma atau perjanjian yang material dan gagal membetulkannya dalam tempoh empat belas (14) hari kalendar dari pemberitahuan, SJP berhak untuk:

- (i) Melucuthakkan deposit secara mutlak sebagai ganti rugi tertentu yang dipersetujui;
- (ii) Membayar balik semua jumlah lain yang dibayar ke atas Balasan Pelupusan Myra Land (tanpa faedah) kepada Myra Land; dan

Selepas itu, perjanjian itu akan dianggap terbatal dan tidak sah, dan SJP boleh menjual semula SPA tanah dan hartanah Myra Land mengikut budi bicara mutlaknya tanpa mengambil kira sebarang keuntungan yang diperolehi.

6. Penyerahan Milikan Kosong dan Milikan Sah

Milikan kosong Tanah dan Hartanah SPA Myra Land yang disenaraikan dalam lampiran B dalam SPA Myra Land hendaklah diserahkan kepada Myra Land dalam tempoh tujuh (7) hari bekerja dari tarikh penerimaan oleh peguam SJP terhadap Jumlah Baki Myra Land dan faedah pembayaran lewat (jika ada) ("**Tarikh Milikan Kosong**"). Milikan sah Tanah dan Hartanah SPA Myra Land yang disenaraikan dalam lampiran B3 dan lampiran C dalam SPA Myra Land, hendaklah dianggap diserahkan pada Tarikh Penyelesaian, di mana Myra Land berhak mendapat semua perolehan sewa dan deposit jaminan.

Terma penting Adendum Myra Land dinyatakan di bawah:

1. Perjanjian untuk menyiapkan baki kerja infrastruktur bersama

Myra Land bersetuju dan berjanji untuk melaksanakan tugas dan kewajipan yang dinyatakan dalam Adendum dan melakukan semua yang perlu untuk melaksana dan menyiapkan baki kerja infrastruktur bersama untuk pembangunan Cahaya SPK di bawah Majlis Bandaraya Shah Alam Kebenaran Merancang yang diluluskan dan susun atur bertarikh 15 November 2018 (seperti yang dinyatakan dalam Lampiran I dan II Adendum Myra Land) dan keperluan tambahan yang ditakrifkan di bawah pembangunan Cahaya SPK (seperti yang dinyatakan dalam Lampiran III Adendum Myra Land) pada kos dan perbelanjaan Myra Land sendiri.

2. Skop Kerja

Myra Land hendaklah bertanggungjawab dan bertanggung dari Tarikh Penyelesaian di bawah SPA Myra Land untuk semua Baki Kerja Infrastruktur Bersama di pembangunan Cahaya SPK - iaitu peringkat konsep / reka bentuk awal, pelantikan perunding masing-masing, mengemuka dan mendapatkan kelulusan yang diperlukan daripada pihak berkuasa yang berkaitan, pembinaan, pentauliahan, pengujian, dan penyerahan akhir kepada pihak berkuasa yang berkaitan, menyampaikan kemudahan atau sistem yang beroperasi sepenuhnya, "sedia untuk digunakan" seperti yang dinyatakan dalam Lampiran I, II, III, IV dan V Adendum Myra Land dengan satu punca tanggungjawab atas kos dan perbelanjaan Myra Land sendiri.

TERMA PENTING SPA MYRA LAND DAN ADENDUM MYRA LAND

3. Ganti rugi

Myra Land akan menanggung rugi SJP terhadap semua kerugian, ganti rugi, liabiliti, tuntutan, saman, prosiding, denda atau penalti, kos, dan perbelanjaan langsung yang timbul daripada sebarang tindakan yang dilakukan dari Tarikh Penyelesaian oleh Myra Land dalam menjalankan Baki Kerja Infrastruktur Bersama.

SJP akan menanggung rugi Myra Land terhadap semua kerugian, ganti rugi, liabiliti, tuntutan, saman, prosiding, denda atau penalti, kos, dan perbelanjaan langsung yang timbul daripada sebarang tindakan yang dilakukan oleh SJP sebelum Tarikh Penyelesaian berkenaan dengan Baki Kerja Infrastruktur Bersama.

[BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

TERMA PENTING SPA PARAMOUNT PROPERTY

Terma penting SPA Paramount Property dinyatakan di bawah:

1. Perjanjian untuk Menjual dan untuk Membeli

CSRCB bersetuju untuk menjual dan Paramount Property bersetuju untuk membeli Tanah SPA Paramount Property atas dasar “sebagaimana sedia ada” bebas daripada semua bebanan dengan milikan kosong, dan berdasarkan terma dan syarat yang terkandung dalam SPA Paramount Property.

2. Balasan Pelupusan dan Syarat Pembayaran

Balasan pelupusan untuk Tanah SPA Paramount Property ialah RM13,300,000.00 (“**Balasan Pelupusan Paramount Property**”). Balasan Pelupusan Paramount Property hendaklah dibayar oleh Paramount Property dengan cara berikut:

- (i) Deposit mewakili sepuluh peratus (10%) daripada Balasan Pelupusan Paramount Property yang dibayar kepada CSRCB pada 6 November 2025 berjumlah RM1,330,000.00;
- (ii) Jumlah RPGT berjumlah RM399,000.00 yang akan diserahkan oleh CSRCB kepada peguam Paramount Property semasa pelaksanaan SPA Paramount Property;
- (iii) Jumlah baki yang mewakili sembilan puluh peratus (90%) daripada Balasan Pelupusan Paramount Property yang perlu dibayar kepada peguam CSRCB sebagai pihak berkepentingan dalam Tempoh Penyelesaian berjumlah RM11,970,000.00 (“**Jumlah Baki Paramount Property**”).

Kegagalan membayar Jumlah Baki Paramount Property dalam Tempoh Penyelesaian, CSRCB akan memberikan Tempoh Penyelesaian Lanjutan, tertakluk kepada Paramount Property membayar faedah ke atas jumlah tertunggak pada kadar yang akan dikira dari permulaan lanjutan sehingga tarikh pembayaran penuh.

Tarikh di mana jumlah penuh Jumlah Baki Paramount Property dibayar kepada peguam CSRCB sebagai pihak berkepentingan hendaklah dianggap sebagai “**Tarikh Penyelesaian**,” di mana Paramount Property akan menjadi pemilik benefisial tunggal Tanah SPA Paramount Property.

3. Syarat Duluan

SPA Paramount Property tertakluk kepada pematuhan dan pemenuhan Syarat Duluan berikut pada atau sebelum tamat tempoh CPP dengan CPP Lanjutan:

- (i) CSRCB telah memperoleh, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri:
 - (a) kelulusan Pemegang Saham; dan
 - (b) Kebenaran Pindah Milik bagi pindah milik Tanah SPA Paramount Property kepada Paramount Property menurut sekatan kepentingan yang dinyatakan dalam Surat Hak Milik; dan
- (ii) Paramount Property telah memperoleh, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri:
 - (a) jika diperlukan untuk tujuan permohonan CSRCB untuk Kebenaran Pindah Milik, Kelulusan EPU untuk pemerolehan Tanah SPA Paramount Property oleh Paramount Property daripada CSRCB; dan

TERMA PENTING SPA PARAMOUNT PROPERTY

- (b) Persetujuan untuk Gadaian untuk menggadai Tanah SPA Paramount Property yang memihak kepada pembiaya menurut sekatan kepentingan yang dinyatakan dalam surat hak milik;
- (c) sebarang kelulusan lain yang mungkin diperlukan untuk diperoleh oleh CSRCB dan / atau Paramount Property untuk penjualan dan pindah milik Tanah SPA Paramount Property kepada Paramount Property mengikut terma dan syarat yang boleh diterima oleh Paramount Property.

4. Tidak memenuhi Syarat Duluan

Sekiranya mana-mana Syarat Duluan tidak dipenuhi dalam CPP dengan CPP Lanjutan, SPA Paramount Property tidak lagi mempunyai sebarang kesan dan akan menjadi terbatal dan tidak sah dan tidak ada pihak yang mempunyai sebarang hak atau tuntutan terhadap yang lain kecuali untuk pelanggaran sebelumnya.

5. Kejadian Kemungkinan**A. Kemungkinan oleh CSRCB**

Sekiranya CSRCB gagal mematuhi atau melaksanakan apa-apa perjanjian, kewajipan atau aku janji material di pihaknya di bawah SPA Paramount Property atau akan melanggar mana-mana representasi atau warantinya, dan dengan syarat bahawa Paramount Property hendaklah telah melaksanakan atau sedia dan sanggup untuk melaksanakan semua perjanjian dan kewajipan di pihaknya, Paramount Property berhak untuk:

- (i) menuntut remedi pelaksanaan spesifik terhadap CSRCB; atau
- (ii) menamatkan SPA Paramount Property dengan memberi notis secara bertulis kepada CSRCB mengenainya:-
 - a) CSRCB hendaklah membayar balik kepada Paramount Property semua wang yang dibayar oleh Paramount Property di bawah SPA Paramount Property bersama dengan faedah terakru ke atasnya; dan
 - b) CSRCB hendaklah membayar jumlah tambahan bersamaan dengan sepuluh peratus (10%) daripada Balasan Pelupusan Paramount Property kepada Paramount Property sebagai ganti rugi tertentu yang dipersetujui; dan
 - c) selepas itu SPA Paramount Property hendaklah terbatal dan tidak sah dan tidak mempunyai kuasa atau kesan selanjutnya dan pihak-pihak tidak akan mempunyai tuntutan terhadap satu sama lain kecuali untuk pelanggaran sebelumnya.

B. Kemungkinan oleh Paramount Property

Sekiranya Paramount Property gagal mematuhi atau melaksanakan apa-apa perjanjian, kewajipan atau aku janji material di pihaknya di bawah SPA Paramount Property, termasuk kegagalan membayar Jumlah Baki mengikut peruntukan SPA Paramount Property, dan dengan syarat bahawa CSRCB hendaklah telah melaksanakan atau sedia dan sanggup untuk melaksanakan semua perjanjian dan kewajipan di pihaknya, CSRCB berhak menamatkan SPA Paramount Property dengan memberi notis secara bertulis kepada Paramount Property di mana:-

TERMA PENTING SPA PARAMOUNT PROPERTY

- (i) CSRCB akan berhak untuk melucuthakkan deposit sebagai ganti rugi tertentu yang dipersetujui;
- (ii) semua wang lain yang dibayar oleh Paramount Property ke atas akaun Balasan Pelupusan Paramount Property hendaklah dikembalikan kepada Paramount Property; dan
- (iii) selepas itu SPA Paramount Property akan dianggap terbatal dan tidak sah dan tidak mempunyai kuasa dan kesan selanjutnya dan tidak ada pihak yang akan mempunyai sebarang tuntutan terhadap yang lain kecuali untuk pelanggaran sebelumnya.

6. Penyerahan Pemilikan

CSRCB hendaklah menyerahkan milikan kosong Tanah SPA Paramount Property, bebas daripada bebanan dan tanpa sebarang penghuni, melainkan dan kecuali untuk penyewaan, dan dalam atau secara substansial dalam keadaan fizikal dan keadaan yang sama dengan Tanah SPA Paramount Property berada pada tarikh perjanjian, dalam masa dua (2) hari bekerja dari Tarikh Penyelesaian ("**Tarikh VP**") dan untuk tujuan ini, pihak-pihak hendaklah menjalankan pemeriksaan bersama Tanah SPA Paramount Property pada tarikh yang dicadangkan dalam tempoh dua (2) hari bekerja dari Tarikh Penyelesaian untuk penyerahan milikan kosong Tanah SPA Paramount Property untuk Paramount Property berpuas hati bahawa tiada penghuni di Tanah SPA Paramount Property dan / atau di dalam Rumah Kelab, melainkan dan kecuali untuk penyewaan.

[BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

MAKLUMAT TAMBAHAN

1. PENYATA TANGGUNGJAWAB PENGARAH

Pekeliling ini telah dilihat dan diluluskan oleh pihak Lembaga yang, secara kolektif dan secara individu, menerima tanggungjawab penuh untuk ketepatan maklumat yang diberikan di sini. Pihak Lembaga dengan ini mengesahkan bahawa, setelah membuat semua pertanyaan yang munasabah dengan pengetahuan dan kepercayaan mereka yang terbaik, tidak ada fakta lain, yang peninggalannya, akan membuat sebarang kenyataan dalam Pekeliling ini palsu atau mengelirukan.

2. PERSETUJUAN DAN KONFLIK KEPENTINGAN**Kenanga IB**

Kenanga IB, sebagai Penasihat kepada Pelupusan Yang Dicadangkan, telah memberikan dan tidak kemudiannya menarik balik persetujuan bertulisnya untuk memasukkan namanya dan semua rujukan kepadanya dalam bentuk dan konteks di mana ia muncul dalam Pekeliling ini.

Kenanga IB tidak mempunyai konflik kepentingan yang wujud atau mungkin wujud dalam kapasitasnya sebagai Penasihat kepada Syarikat kami berhubung dengan Pelupusan Yang Dicadangkan.

3. KOMITMEN MATERIAL

Pada LPD, tiada komitmen material yang ditanggung atau diketahui ditanggung oleh Kumpulan yang mungkin mempunyai kesan material ke atas keputusan / kedudukan kewangan Kumpulan.

4. LIABILITI LUAR JANGKA

Pada LPD, tiada liabiliti luar jangka yang ditanggung atau diketahui ditanggung oleh Kumpulan yang, apabila boleh dikuatkuasakan, mungkin mempunyai kesan material ke atas keputusan / kedudukan kewangan Kumpulan.

5. LITIGASI, TUNTUTAN ATAU TIMBANG TARA MATERIAL

Pada LPD, tiada litigasi, tuntutan atau timbang tara material yang melibatkan Tanah SPA Prima Kuasa, Tanah dan Hartanah SPA Myra Land dan Tanah SPA Paramount Property.

6. DOKUMEN TERSEDIA UNTUK PEMERIKSAAN

Dokumen-dokumen berikut adalah tersedia untuk pemeriksaan di Pejabat Berdaftar Syarikat kami di Tingkat 11, Menara Perak, No. 24, Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur semasa waktu perniagaan biasa antara hari Isnin dan hari Jumaat (kecuali cuti umum) dari tarikh Pekeliling ini sehingga masa yang ditetapkan untuk mengadakan EGM kami yang akan datang:

- (i) Perlembagaan Syarikat kami, SJP dan CSRCB;
- (ii) penyata kewangan disatukan teraudit kami untuk dua (2) FYE 31 Disember 2024 dan 2025 yang lalu;
- (iii) penyata kewangan teraudit SJP dan CSRCB untuk dua (2) FYE 31 Disember 2024 dan 2025 yang lalu;

APPENDIX – ADDITIONAL INFORMATION (CONT'D)

- (iv) SPA Prima Kuasa;
- (v) SPA Myra Land;
- (vi) Adendum Myra Land; dan
- (vii) SPA Paramount Property.

[BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]



SHARIKAT PERMODALAN KEBANGSAAN BERHAD

(No. Pendaftaran 196101000067(4115-H))

(Diperbadankan di Malaysia di bawah Ordinan Syarikat 1940-1946 dan disifatkan berdaftar di bawah Akta Syarikat 2016)

NOTIS MESYUARAT AGUNG LUAR BIASA

NOTIS ADALAH DENGAN INI DIBERIKAN bahawa Mesyuarat Agung Luar Biasa (“**EGM**”) Sharikat Permodalan Kebangsaan Berhad (“**SPK**” atau “**Syarikat**”) akan diadakan di Royal Selangor Golf Club, Jalan Kelab Golf, Off Jalan Tun Razak, 55000 Kuala Lumpur pada hari Khamis, 4 Jun 2026, jam 11.30 pagi atau sebaik sahaja selepas penutupan atau penangguhan Mesyuarat Agung Tahunan yang ke-65 Syarikat yang akan diadakan di tempat yang sama dan pada hari yang sama pada jam 10.30 pagi, yang mana kemudian untuk tujuan mempertimbangkan dan, sekiranya difikirkan wajar, meluluskan dengan atau tanpa pindaan resolusi biasa berikut:

RESOLUSI BIASA 1

PELUPUSAN TIGA LOT TANAH KEDIAMAN PEGANGAN PAJAK YANG DICADANGKAN DENGAN JUMLAH KELUASAN BERUKURAN KIRA-KIRA 48.489 EKAR YANG TERLETAK DI MUKIM BUKIT RAJA, DAERAH PETALING, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN (“TANAH SPA PRIMA KUASA”) DENGAN JUMLAH BALASAN TUNAI SEBANYAK RM113,500,000.00 OLEH S.J. PROPERTIES SDN. BHD. (“SJP”), ANAK SYARIKAT MILIK PENUH SYARIKAT KEPADA PRIMA KUASA SDN. BHD., ANAK SYARIKAT MILIK 70% TIDAK LANGSUNG PARAMOUNT CORPORATION BERHAD (“PARAMOUNT”) MELALUI PARAMOUNT PROPERTY (LAKEVIEW) SDN BHD (“PELUPUSAN PRIMA KUASA YANG DICADANGKAN”)

“**BAHAWA**, tertakluk kepada terma dan syarat perjanjian jual beli bertarikh 17 Disember 2025 yang ditandatangani antara SJP dan Prima Kuasa, kelulusan adalah dan dengan ini diberikan kepada SJP untuk melupuskan Tanah SPA Prima Kuasa dengan jumlah balasan tunai sebanyak Ringgit Malaysia (“**RM**”) Satu Ratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Ribu (RM113,500,000.00) sahaja.”

DAN BAHAWA Lembaga Pengarah (“**Lembaga**”) Syarikat dan Lembaga SJP adalah dan dengan ini diberi kuasa dan mandat untuk mengambil semua langkah sedemikian, melaksanakan semua tindakan, surat ikatan dan perkara serta melaksana, menandatangani, menyerah dan menyebabkan penyerahan bagi pihak Syarikat atau SJP, mengikut mana-mana yang berkenaan, semua dokumen dan / atau pengaturan sedemikian (termasuk dan tanpa batasan, penurunan Mohor Syarikat atau SJP selaras dengan Perlembagaan masing-masing) sebagaimana yang perlu atau wajar untuk melaksana, memuktamad, memberi kesan dan menyelesaikan Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicapang dengan kuasa penuh untuk bersetuju dengan apa-apa syarat, pengubahsuaian, variasi dan / atau pindaan dalam apa jua cara sebagaimana yang dikehendaki atau dikenakan oleh pihak berkuasa yang berkaitan atau sebagaimana yang dianggap perlu atau wajar oleh Lembaga Syarikat atau SJP demi kepentingan terbaik Syarikat.”

RESOLUSI BIASA 2

PELUPUSAN 19 LOT TANAH KEDIAMAN PEGANGAN PAJAK DAN 4 LOT TANAH KOMERSIAL PEGANGAN PAJAK YANG DICADANGKAN DENGAN JUMLAH KELUASAN BERUKURAN KIRA-KIRA 64.505 EKAR SERTA 13 UNIT KEDIAMAN YANG TELAH SIAP DENGAN JUMLAH KELUASAN BINAAN 35,835 KAKI PERSEGI DAN 4 LOT BANGLO YANG TELAH SIAP DENGAN JUMLAH KELUASAN 121,794 KAKI PERSEGI (“TANAH DAN HARTANAH SPA MYRA LAND”), KESEMUANYA TERLETAK DI MUKIM BUKIT RAJA, DAERAH PETALING, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN DENGAN JUMLAH BALASAN TUNAI SEBANYAK RM80,766,579.00 OLEH S.J. PROPERTIES SDN. BHD. (“SJP”) KEPADA MYRA LAND SDN. BHD., ANAK SYARIKAT MILIK 70% ORIENTAL INTEREST BERHAD (“PELUPUSAN MYRA LAND YANG DICADANGKAN”); DAN

“**BAHAWA**, tertakluk kepada terma dan syarat perjanjian jual beli bertarikh 31 Disember 2025 dan Adendum Myra Land bertarikh 9 Januari 2026 yang ditandatangani antara SJP dan Myra Land, kelulusan adalah dan dengan ini diberikan kepada SJP untuk melupuskan Tanah dan Hartanah SPA Myra Land dengan jumlah balasan tunai sebanyak Ringgit Malaysia Lapan Puluh Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan (RM80,766,579.00) sahaja.”

DAN BAHAWA Lembaga Pengarah (“**Lembaga**”) Syarikat dan Lembaga SJP adalah dan dengan ini diberi kuasa dan mandat untuk mengambil semua langkah sedemikian, melaksanakan semua tindakan, surat ikatan dan perkara serta melaksana, menandatangani, menyerah dan menyebabkan penyerahan bagi pihak Syarikat atau SJP, mengikut mana-mana yang berkenaan, semua dokumen dan / atau pengaturan sedemikian (termasuk dan tanpa batasan, penurunan Mohor Syarikat atau SJP selaras dengan Perlembagaan masing-masing) sebagaimana yang perlu atau wajar untuk melaksana, memuktamad, memberi kesan dan menyelesaikan Pelupusan Myra Land Yang Dicapang dengan kuasa penuh untuk bersetuju dengan apa-apa syarat, pengubahsuaian, variasi dan / atau pindaan dalam apa jua cara sebagaimana yang dikehendaki atau dikenakan oleh pihak berkuasa yang berkaitan atau sebagaimana yang dianggap perlu atau wajar oleh Lembaga Syarikat atau SJP demi kepentingan terbaik Syarikat.”

RESOLUSI BIASA 3

PELUPUSAN TANAH KOMERSIAL PEGANGAN PAJAK YANG DICADANGKAN BERUKURAN KIRA-KIRA 3.652 EKAR YANG TERLETAK DI MUKIM BUKIT RAJA, DAERAH PETALING, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN (“TANAH SPA PARAMOUNT PROPERTY”) DENGAN BALASAN TUNAI SEBANYAK RM13,300,000.00 OLEH CAHAYA SPK RESORT CLUB BERHAD (“CSRCB”), ANAK SYARIKAT MILIK PENUH S.J. PROPERTIES SDN. BHD., YANG MERUPAKAN ANAK SYARIKAT MILIK PENUH SYARIKAT, KEPADA PARAMOUNT PROPERTY (SEKITAR 26 ENTERPRISE) SDN. BHD. (“PELUPUSAN PARAMOUNT PROPERTY YANG DICADANGKAN”)

“**BAHAWA**, tertakluk kepada kelulusan Resolusi Biasa 1 dan terma dan syarat perjanjian jual beli bertarikh 27 Januari 2026 yang ditandatangani antara CSRCB dan Paramount Property, kelulusan adalah dan dengan ini diberikan kepada CSRCB untuk melupuskan Tanah SPA Paramount Property dengan balasan tunai sebanyak Ringgit Malaysia Tiga Belas Juta Tiga Ratus Ribu (RM13,300,000.00) sahaja.”

DAN BAHAWA Lembaga Pengarah (“**Lembaga**”) Syarikat dan Lembaga CSRCB adalah dan dengan ini diberi kuasa dan mandat untuk mengambil semua langkah sedemikian, melaksanakan semua tindakan, surat ikatan dan perkara serta melaksana, menandatangani, menyerah dan menyebabkan penyerahan bagi pihak Syarikat atau CSRCB, mengikut mana-mana yang berkenaan, semua dokumen dan / atau pengaturan sedemikian (termasuk dan tanpa batasan, penurunan Mohor Syarikat atau CSRCB selaras dengan Perlembagaan masing-masing) sebagaimana yang perlu atau wajar untuk melaksana, memuktamad, memberi kesan dan menyelesaikan Pelupusan Paramount Property Yang Dicapang dengan kuasa penuh untuk bersetuju dengan apa-apa syarat, pengubahsuaian, variasi dan / atau pindaan dalam apa jua cara sebagaimana yang dikehendaki atau dikenakan oleh pihak berkuasa yang berkaitan atau sebagaimana yang dianggap perlu atau wajar oleh Lembaga Syarikat atau CSRCB demi kepentingan terbaik Syarikat.”

ATAS PERINTAH LEMBAGA

FATEH HANUM BT KHAIRUDDIN (No. Sijil Amalan 201908003154 (LS 0009093))

Setiausaha Syarikat
Kuala Lumpur
13 Mei 2026

Nota:

1. Proksi dan / atau Wakil Yang Dilantik di bawah Surat Kuasa Wakil

- (a) Ahli Syarikat berhak untuk menyertai dan mengundi pada Mesyuarat Agung Luar Biasa dan boleh melantik Pengerusi mesyuarat sebagai proksi untuk menyertai dan mengundi bagi pihaknya.
- (b) Ahli Syarikat yang berhak untuk menghadiri dan mengundi pada mesyuarat ini boleh melantik seorang proksi yang mestilah ahli Syarikat, kecuali di mana ahli adalah sebuah perbadanan, proksi yang dilantik oleh perbadanan tidak semestinya ahli Syarikat.
- (c) Instrumen pelantikan proksi hendaklah dibuat secara bertulis di bawah tandatangan pelantik atau peguamnya yang diberi kuasa secara bertulis atau jika pelantik tersebut adalah sebuah perbadanan di bawah meterai rasmi, atau di bawah tandatangan peguamnya.
- (d) Instrumen pelantikan proksi mesti diserahkan ke Pejabat Berdaftar Syarikat di Tingkat 11, Menara Perak, No. 24, Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur tidak lewat daripada empat puluh lapan (48) jam, iaitu pada atau sebelum Selasa, 2 Jun 2026, jam 11.30 pagi sebelum waktu yang ditetapkan untuk mengadakan mesyuarat atau mesyuarat ditangguhkan.

BAKI HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG

[HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

BORANG PROKSI

Bilangan Saham yang dipegang:



SHARIKAT PERMODALAN KEBANGSAAN BERHAD

(No. Pendaftaran 196101000067)(4115-H)
(Diperbadankan di Malaysia)

Saya/Kami* No. K/P / No. Syarikat

(Alamat penuh)

yang merupakan ahli/ahli-ahli Syarikat Permodalan Kebangsaan Berhad ("**Syarikat**") dengan ini melantik*

..... No. K/P / No. Pasport

(Alamat penuh).....

No. Talifon.....Alamat emel.....

atau dalam ketiadaan beliau*, Pengerusi Mesyuarat Agung Luar Biasa Syarikat ("**EGM**") sebagai proksi saya/kami untuk mengundi bagi pihak saya/kami*, di EGM Syarikat yang akan diadakan di Royal Selangor Golf Club, Jalan Kelab Golf, Off Jalan Tun Razak, 55000 Kuala Lumpur pada hari Khamis, 4 Jun 2026, jam 11.30 pagi atau sebaik sahaja selepas penutupan atau penangguhan Mesyuarat Agung Tahunan Syarikat yang ke-65 yang akan diadakan di tempat yang sama dan pada hari yang sama jam 10.30 pagi, yang mana kemudian, mengenai resolusi biasa seperti yang dinyatakan dalam notis EGM seperti yang ditunjukkan di bawah ini:

No.	RESOLUSI BIASA	MENYOKONG	MENENTANG
1.	Pelupusan Prima Kuasa Yang Dicapangkan		
2.	Pelupusan Myra Land Yang Dicapangkan		
3.	Pelupusan Paramount Property Yang Dicapangkan		

Sila nyatakan undi anda "Menyokong" atau "Menentang" dengan "X" dalam ruang yang disediakan mengenai bagaimana anda ingin membuang undi anda. Sekiranya tiada arahan pengundian tertentu, proksi anda akan mengundi atau tidak mengundi mengikut budi bicaranya.

Tarikh ini hari bulan 2026.

.....
Tandatangan Ahli dan/atau Meterai Rasmi

* Potong yang mana tidak berkenaan



Please fold here

Nota:

1. **Proksi dan / atau Wakil Yang Dilantik di bawah Surat Kuasa Wakil**

- (a) Ahli Syarikat berhak untuk menyertai dan mengundi pada Mesyuarat Agung Luar Biasa dan boleh melantik Pengerusi mesyuarat sebagai proksi untuk menyertai dan mengundi bagi pihaknya.
- (b) Ahli Syarikat yang berhak untuk menghadiri dan mengundi pada mesyuarat ini boleh melantik seorang proksi yang mestilah ahli Syarikat, kecuali di mana ahli adalah sebuah perbadanan, proksi yang dilantik oleh perbadanan tidak semestinya ahli Syarikat.
- (c) Instrumen pelantikan proksi hendaklah dibuat secara bertulis di bawah tandatangan pelantik atau peguamnya yang diberi kuasa secara bertulis atau jika pelantik tersebut adalah sebuah perbadanan di bawah meterai rasmi, atau di bawah tandatangan peguamnya.
- (d) Instrumen pelantikan proksi mesti diserahkan ke Pejabat Berdaftar Syarikat di Tingkat 11, Menara Perak, No. 24, Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur tidak lewat dari empat puluh lapan (48) jam, iaitu pada atau sebelum Selasa, 2 Jun 2026, jam 11.30 pagi sebelum waktu yang ditetapkan untuk mengadakan mesyuarat atau mesyuarat ditangguhkan.

Please fold here

STAMP

SETIAUSAHA SYARIKAT
SHARIKAT PERMODALAN KEBANGSAAN BERHAD
(196101000067 (4115-H))

TINGKAT 11, MENARA PERAK
NO. 24, JALAN PERAK
50450 KUALA LUMPUR

Please fold here