MINORITY SHAREHOLDERS WATCH GROUP
BADAN PENGAWAS PEMEGANG SAHAM MINORITI BERHAD
(Incorporated in Malaysia . Registration No. 200001022382 (524989-M))

The Observer

15.10.2021

Surat berita mingguan, The Observer kini tersedia dalam Bahasa Melayu. Versi terjemahan akan dimuat naik pada setiap hari Isnin. Sila layari www.mswg.org.my untuk maklumat lanjut.

Ikuti juga akaun Twitter MSWG di @MSWGMalaysia dan kongsikan pendapat anda tentang ciapan kami dari semasa ke semasa.

❖ Pemegang saham CHHB berdepan kecairan dengan penerbitan saham baharu untuk membayar aset pengerusi eksekutif

Pada 6 Oktober 2021, Country Heights Holdings Bhd (CHHB) mengumumkan ia telah menandatangani lima perjanjian induk untuk memperoleh aset daripada pegangan pelaburan persendirian milik pengerusi eksekutifnya iaitu Tan Sri Lee Kim Yew melalui pertukaran 100% terbitan saham CHHB.

Menurut CHHB, langkah korporat ini bertujuan menggambarkan operasi yang lebih jelas di antara kepentingan persendirian pemilik saham pengendali dan kumpulan awam tersenarai.

Pada dasarnya, lima perjanjian induk tersebut adalah:

• 29.63% kepentingan dalam Country Heights Health Tourism Sdn Bhd

Pemerolehan pegangan 29.63% dalam Country Heights Health Tourism Sdn Bhd daripada Country Heights Venture Sdn Bhd dengan harga RM6 juta melalui terbitan lima juta saham biasa baharu dalam CHHB pada harga terbitan RM1.20 setiap saham.

Oleh itu, CHHB akan memiliki 80% segmen kesihatan manakala Ketua Pegawai Eksekutif semasa memegang baki kepentingannya.

GHHS Healthcare, nama jenama untuk Country Heights Health Tourism akan membentangkan rancangan pengembangan operasi kesihatan kumpulan CHHB kerana ia mempunyai potensi pertumbuhan yang luar biasa untuk menambah keahlian daripada 30,000 yang sedia ada serta meluaskan perkhidmatan kesihatan mereka kepada hospital Perubatan Tradisional Cina yang merangkumi hotel penjagaan bayi dan ibu berpantang, jagaan harian warga emas dan farmasi.

• Tingkat 9 dan 10 di Mines Waterfront Business Park (MWBP)

Pengambilalihan Tingkat 9 dan 10 di Blok A The Mines Waterfront Business Park @ The Mines Resort City dengan keluasan kira-kira 22,500 kaki persegi daripada Fresh Avenue

Sdn Bhd dengan balasan RM12 juta melalui terbitan 10 juta saham baharu CHHB dengan harga terbitan RM1.20 sesaham.

Pengambilalihan ini akan membolehkan CHHB menggabungkan kesemua unit di MWBP untuk langkah korporat di masa hadapan.

• Dua keping tanah di Ulu Langat untuk pembangunan bangunan tinggi pada masa hadapan

Perolehan sebidang tanah seluas 5.62 ekar di Daerah Ulu Langat daripada Bee Garden Holdings Sdn Bhd dengan harga RM42 juta melalui terbitan 35 juta saham baharu CHHB pada harga RM1.20 sesaham.

Perolehan sebidang tanah lain di Daerah Ulu Langat seluas 2.82 ekar daripada Castlepark Sdn Bhd dengan harga RM21 juta melalui terbitan 17.5 juta saham CHHB pada harga RM1.20 sesaham.

• Tanah di Mines Township

Perolehan sebidang tanah pembangunan di tepian air seluas 37.98 ekar yang diberi julukan sebagai permata di Mines Township daripada Mines Wonderland Sdn Bhd dengan harga RM400 juta melalui terbitan 333.33 juta saham baharu CHHB pada harga RM1.20 sesaham.

• Tanah pegangan pajakan untuk dibangunkan sebagai Dream City Fasa 2

Perjanjian induk dengan Mines Resort Sdn Bhd untuk memperoleh sebahagian tanah pegangan pajakan seluas 4.325 ekar (daripada keseluruhan 7.244 ekar) di Pekan Baru Sungei Besi, (yang mana empat blok pangsapuri perkhidmatan akan dibangunkan dan dikenali sebagai Fasa 2 Dream City), bersama-sama hak dan kepentingan dalam pembangunan bersama Dream City Fasa 2 dengan harga RM73 juta melalui terbitan 60.83 juta saham baharu CHHB pada harga RM1.20 sesaham.

Secara keseluruhan, lima perjanjian induk ini berjumlah RM554 juta, yang semuanya akan dibiayai melalui penerbitan saham CHHB. Penjual dianggap sebagai pihak berkaitan disebabkan kepentingan Tan Sri Lee dalam entiti-entiti ini.

Menurut CHHB, langkah korporat ini adalah sebahagian daripada usaha transformasi yang sedang berlangsung, yang juga akan melibatkan pengumpulan dana daripada pasaran modal dan inisiatif digital lain yang akan diumumkan pada masa yang sesuai.

Tambahan pula, Tan Sri Lee menyatakan bahawa pemindahan beberapa "aset paling menarik" di bawah pegangan persendiriannya ke dalam CHHB adalah bagi mewujudkan nilai segera dalam Kumpulan, serta mewujudkan pengasingan yang lebih jelas di antara entiti tersenarai dan pelaburan persendirian beliau.

Ini juga akan menyediakan asas yang lebih baik kepada CHHB untuk memperluas bahagian penjagaan kesihatan serta mengambil langkah seterusnya ke dalam inisiatif digitalnya yang akan diumumkan tidak lama lagi.

Mengulang pandangan yang diluahkan oleh Tan Sri Lee, pengarah urusan CHHB Datuk Jared Lim menyatakan bahawa perolehan aset-aset tersebut akhirnya akan mewujudkan pengasingan yang lebih jelas di antara pemegang saham pengendali dan entiti tersenarai.

"Ini adalah sebahagian daripada rancangan transformasi keseluruhan kami yang akan mewujudkan permodalan yang lebih besar, nilai yang lebih baik dan skala ekonomi yang lebih besar untuk CHHB," tambahnya.

Perlindungan untuk pemegang saham minoriti

Walaupun Lembaga Pengarah berpendapat bahawa langkah korporat ini dibuat untuk kepentingan terbaik CHHB, pemegang saham minoriti yang menentang atau tidak menyokong pelaksanaan tersebut tidak perlu menekan butang panik secara tiba-tiba.

Ini adalah kerana cadangan pemerolehan tersebut masih tertakluk kepada persetujuan daripada pemegang saham CHHB dalam mesyuarat agung luar biasa yang akan diadakan pada suatu tarikh yang akan ditentukan kemudian.

Secara jujur, masih terlalu awal untuk membuat kesimpulan sama ada keseluruhan pelaksanaan korporat ini akan memberi nilai kepada pemegang saham atau sebaliknya, bergantung kepada maklumat lanjut. Namun, pihak yang terlibat mungkin akan 'mencantikkan lagi' pekeliling yang akan dikeluarkan bagi memastikan ia terlihat lebih menarik kepada semua pemegang saham.

Apa yang pasti sekarang berdasarkan perkara yang disyaratkan oleh lima perjanjian induk tersebut adalah kesan pencairan terhadap saham CHHB yang tidak dapat dielakkan berikutan penerbitan saham baharu untuk mengimbangi kos perolehan aset milik keluarga dan pengasas CHHB.

FHMH Corporate Advisory Sdn Bhd telah dilantik sebagai penasihat bebas untuk memaklumkan pemegang saham CHHB yang tidak berkepentingan sama ada mereka perlu memilih untuk menyokong Cadangan Pengambilalihan ini serta memberi komen tentang kewajaran dan kemunasabahan perjanjian tersebut.

Kesimpulan

Pendapatan sesaham berkadar langsung kepada harga saham berbanding aset bersih atau aset ketara bersih sesebuah syarikat awam tersenarai. Oleh itu, peningkatan pendapatan sesaham mampu mencetus perubahan secara langsung berbanding peningkatan nilai aset bersih. Memandangkan situasi semasa yang menyaksikan bekalan hartanah yang tinggi berbanding permintaan, suntikan hartanah semata-mata belum tentu dapat membawa perubahan.

Oleh yang demikian, pemegang saham minoriti sememangnya menantikan suntikan perusahaan yang menguntungkan berbanding aset semata-mata yang langsung tidak mempunyai rekod keuntungan. Sekurang-kurangnya, jaminan keuntungan sedikit sebanyak dapat melegakan hati pemegang saham minoriti.

Devanesan Evanson

Tinjauan Mingguan AGM/EGM MSWG untuk tempoh 18 hingga 22 Oktober 2021

Berikut adalah AGM/EGM syarikat-syarikat di bawah senarai pemantauan Badan Pengawas Pemegang Saham Minoriti (MSWG) pada minggu ini.

Ringkasan perkara penting disenaraikan di bawah, manakala butiran terperinci soalan yang diajukan kepada syarikat boleh didapati di laman web MSWG di www.mswg.org.my

Tarikh dan Masa	Syarikat	Tinjauan Ringkas
20.10.21 (Rabu) 10.00 pagi	Wong Engineering Corporation Bhd (EGM)	Syarikat mencadangkan terbitan bonus sehingga 151.29 juta saham baharu pada asas enam Saham Bonus untuk setiap lima saham WECB sedia ada yang dipegang pada tarikh kelayakan yang akan ditentukan kemudian.
20.10.21 (Rabu) 10.30 pagi	Inix Technologies Holdings Bhd (EGM)	Mesyuarat agung luar biasa ini bertujuan mendapatkan persetujuan pemegang saham bagi cadangan mempelbagaikan perniagaan INIX dan anak syarikatnya yang sedia ada untuk merangkumi pembuatan, pemasaran dan dagangan sarung tangan. Kepelbagaian yang dicadangkan ini adalah hasil pemerolehan 51% kepentingan ekuiti oleh INIX dalam INIX L&S Sdn Bhd dengan balasan RM6.5 juta, yang diselesaikan pada 19 Julai 2021. Pemerolehan ini memberikan peluang kepada Kumpulan untuk melabur dalam syarikat pembuatan sarung tangan yang sudah beroperasi dan mempunyai pelanggan sedia ada. Ini menjadi batu loncatan Kumpulan untuk menceburkan diri dalam perniagaan sarung tangan tanpa memerlukan tempoh menunggu hasil.
21.10.21 (Khamis) 11.00 pagi	Permaju Industries Bhd (EGM)	Mesyuarat agung luar biasa ini bertujuan mendapatkan persetujuan pemegang saham

		bagi cadangan terbitan hak sehingga 2.06 bilion saham biasa baharu dalam Syarikat pada asas satu Saham Hak untuk setiap satu Saham sedia ada yang dipegang oleh pemegang saham Permaju yang sah. Permaju berhasrat mengumpulkan sejumlah minimum RM10.00 juta daripada Cadangan Terbitan Hak ini. Pengarah eksekutif syarikat, Tang Boon Koon juga telah memberikan aku janji untuk membuat permohonan dan melanggan sepenuhnya Saham Hak dan Saham Hak tambahan mengikut kelayakan beliau, yang tidak diambil alih oleh pemegang saham lain yang sah sehingga jumlahnya mencecah RM10 juta. Hasil yang diperoleh akan digunakan untuk mengimport kenderaan elektrik mewah dan premium, membangunkan bilik pameran kenderaan elektrik dan pusat perkhidmatan selepas jualan.
21.10.21 (Khamis) 11.30 pagi	Hai-O Enterprise Bhd (AGM)	Kumpulan Hai-O menunjukkan prestasi yang kekal berdaya tahan pada tahun kewangan 2021 walaupun berdepan cabaran akibat pandemik. Pendapatan Kumpulan meningkat 6.3% kepada RM271.4 juta (tahun kewangan 2020: RM255.2 juta) sebahagian besarnya disebabkan oleh jualan yang lebih tinggi di bahagian borong dan pemasaran berbilang aras. Keuntungan sebelum cukai meningkat 26.0% kepada RM52.3 juta (tahun kewangan 2020: RM41.5 juta) pada tahun kewangan 2021 disebabkan oleh pengoptimuman kos dan perubahan dalam campuran jualan.

		Melangkah ke hadapan, Kumpulan tetap berhati-hati dengan prestasinya yang boleh dipengaruhi oleh pandemik yang berlanjutan serta sentimen pengguna yang lebih lemah.
22.10.21 (Jumaat) 09.00 pagi	Vizione Holdings Bhd (EGM)	Dalam mesyuarat agung luar biasa yang akan datang, Vizione mencadangkan untuk melaksanakan prosedur korporat berikut: 1. Cadangan variasi penggunaan hasil yang diperoleh daripada tawaran persendirian yang diselesaikan pada 2 Jun 2021 kepada cadangan penggunaan semasa. 2. Cadangkan mempelbagaikan perniagaan Vizione dan anak syarikatnya yang sedia ada untuk merangkumi pembuatan dan perdagangan sarung tangan getah dan kondom. 3. Cadangan Terbitan Hak sehingga 1.37 bilion saham biasa baharu dalam Vizione pada asas satu Saham Hak untuk setiap satu saham sedia ada yang dipegang bersama-sama sehingga 684.57 juta Waran boleh cerai percuma pada asas satu Waran E untuk setiap dua Saham Hak yang dilanggan.
22.10.21 (Jumaat) 10.00 pagi	Pintaras Jaya Bhd (AGM)	Keuntungan sebelum cukai Pintaras untuk segmen pembinaan melonjak kepada RM58.9 juta. Ia mencatatkan peningkatan keuntungan untuk operasi Malaysia dan Singapura disebabkan margin yang menguntungkan daripada beberapa projek di Singapura.

22.10.21 (Jumaat) 10.30 pagi	BSL Corporation Bhd (EGM)	BSL mencadangkan untuk melaksanakan prosedur korporat berikut: 1. Cadangan Pemecahan Saham yang melibatkan pemecahan setiap satu Saham Biasa dalam BSLCorp kepada dua saham 2. Cadangan Tawaran Persendirian sehingga 58.8 juta saham baharu, yang mewakili sehingga 30% daripada jumlah saham yang diterbitkan, kepada pelabur pihak ketiga bebas yang akan ditentukan kemudian, pada harga terbitan yang juga akan ditentukan kemudian. 3. Cadangan Terbitan Bonus sehingga 127.4 juta Waran percuma dalam BSLCorp pada asas satu Waran untuk setiap dua saham yang dipegang. 4. Cadangan Pembentukan Skim Opsyen Saham Pekerja yang melibatkan sehingga 15% daripada jumlah saham yang diterbitkan kepada pengarah dan kakitangan syarikat dan anak syarikatnya yang layak.

Perkara penting untuk diketengahkan:	
Syarikat	**Perkara/ Isu Untuk Diketengahkan**
Hai-O Enterprise Bhd (AGM)	Operasi segmen Runcit adalah yang paling terkesan akibat pandemik Covid-19 berikutan operasi rangkaian kedai runcitnya yang terjejas disebabkan pelbagai kawalan pergerakan yang dikuatkuasakan oleh Kerajaan pada tahun kewangan 2021. Sekatan pergerakan yang ketat telah menyebabkan kehilangan pembeli kasual untuk perniagaan runcit utama (halaman 19 dan 27, Laporan Tahunan 2021).

	a) Apakah kesan sekatan pergerakan penuh pada bulan Jun 2021 dan sentimen pengguna yang lemah terhadap perniagaan segmen Runcit? b) Pandemik Covid-19 telah menyebabkan perubahan dalam tingkah laku pembeli yang tidak dapat dielakkan (halaman 27, Laporan Tahunan 2021). Adakah Syarikat menjangkakan pemulihan segmen Runcit berlaku secara perlahan memandangkan segmen ini bergantung kepada jualan daripada kedai fizikal? Jika ya, bagaimanakah Syarikat menangani cabaran ini? c) Hai-O mempunyai platform e-Dagang dalaman (Hai-O eStore) dan kedai utama Hai-O telah dibangunkan di Lazada dan Shopee pada bulan Ogos 2020 (halaman 29, Laporan Tahunan 2021). Berapakah jumlah jualan e-Dagang daripada keseluruhan jumlah jualan segmen Runcit pada tahun kewangan 2021? Sejauh manakah Hai-O eStore serta kedai utama di Lazada dan Shopee dapat menarik pembeli segmen runcit untuk membuat pembelian dalam talian? Sila jelaskan daya tarikan dan hasil daripada platform dalam talian anda.
Vizione Holdings Bhd (EGM)	**<u>Cadangan Kepelbagaian</u>** Pemerolehan SSN Medical Products telah diselesaikan pada 10 Februari 2021 dan SSN Medical Products kini menjadi anak syarikat 51% milik Vizione (Halaman 9, Pekeliling). SSN Medical Products terlibat dalam pembuatan, penjualan dan pengedaran: (i) sarung tangan lateks dan nitril (untuk pembedahan dan pemeriksaan) (termasuk sarung tangan lengan panjang untuk kegunaan perubatan dan bukan perubatan); (ii) sarung tangan antikoyak risiko tinggi; dan (iii) kondom (Halaman 10, Pekeliling). a) Sebagai sebuah syarikat kejuruteraan pembinaan bersepadu, bagaimanakah Vizione memantau dengan teliti perkembangan usahanya dalam perniagaan baharu bagi memastikan ia mencapai objektif pelaburannya?

	b) Apakah kelebihan daya saing SSN Medical Products berbanding syarikat-syarikat dalam industri yang sama, untuk setiap produk perniagaan yang disebutkan di atas? c) Bilakah Vizione menjangka dapat memperoleh semula pulangan pelaburannya dalam SSN Medical Products?
Pintaras Jaya Bhd (AGM)	1. Terdapat peruntukan rosot nilai bagi penghutang berjumlah RM3,732,273 pada tahun kewangan 2021 (Tahun kewangan 2020: Penarikbalikan berjumlah RM165,057) (Halaman 44, Laporan Tahunan 2021). i. Apakah yang menyebabkan rosot nilai yang tinggi? ii. Adakah jumlah penghutang boleh dipulih semula? Sekiranya boleh, berapakah jangkaan jumlah kebolehpulihan pada tahun kewangan 2022? iii. Adakah mana-mana daripada penghutang ini sudah dipulihkan sehingga kini? iv. Adakah mana-mana penghutang ini dikaitkan dengan pihak berkaitan? 2. Kos operasi lain telah meningkat kira-kira 75% daripada RM2,861,194 pada tahun kewangan 2020 kepada RM5,009,320 pada tahun kewangan 2021 (Halaman 89, Laporan Tahunan 2021). Apakah yang menyebabkan peningkatan ketara dalam kos operasi lain?
BSL Corporation Bhd (EGM)	<u>Cadangan Peruntukan Opsyen kepada Pengarah Bukan Eksekutif Bebas</u> Selaras dengan amalan tadbir urus korporat yang baik, MSWG tidak menggalakkan pemberian skim opsyen saham pekerja kepada pengarah bukan eksekutif bebas kerana mereka memainkan peranan semak dan imbang bebas (dan bukan peranan eksekutif) dalam Syarikat serta bertanggungjawab memantau pembahagian peruntukan opsyen kepada pekerja dan pengarah eksekutif. Lagipun, skim opsyen saham pekerja secara definisi merujuk kepada skim untuk pekerja sahaja. Terdapat juga risiko pengarah bebas bukan eksekutif ini terlalu menumpukan perhatian terhadap harga saham

	Syarikat dan ini boleh mempengaruh mereka apabila perlu membuat keputusan sedangkan keputusan yang dibuat perlulah saksama, tanpa merujuk kepada pertimbangan harga saham. Di bawah cadangan peruntukan opsyen, terdapat tiga pengarah bebas bukan eksekutif iaitu En. Wong Boon Peng, En. Chong Kwang Fock dan En. Chew Khai Liong yang layak untuk melanggan saham baharu di bawah skim opsyen saham pekerja (Notis mesyuarat agung luar biasa: Resolusi Biasa No. 7, 8 dan 9). a) Mengapakah skim opsyen saham pekerja ini ditawarkan kepada tiga pengarah bebas bukan eksekutif ini sedangkan mereka tidak menjalankan peranan eksekutif? Bukankah emolumen pengarah dan faedah lain yang mereka terima sudah memadai sebagai balasan terhadap perkhidmatan yang diberikan oleh mereka? b) Selepas mempertimbangkan peranan bebas dan bukan eksekutif ketiga-tiga pengarah bebas bukan eksekutif ini dalam BSL, apakah pandangan mereka apabila skim opsyen saham pekerja turut ditawarkan kepada mereka? Adakah mereka berminat untuk menerima saham tersebut sekiranya skim ini ditawarkan kepada mereka?

PEMANTAUAN KORPORAT MSWG

Devanesan Evanson, Ketua Pegawai Eksekutif, (devanesan@mswg.org.my)
Linnert Hoo, Ketua, Penyelidikan & Pembangunan, (linnert.hoo@mswg.org.my)
Norhisam Sidek, Pengurus, Pemantauan Korporat, (norhisam@mswg.org.my)
Lee Chee Meng, Pengurus, Pemantauan Korporat, (chee.meng@mswg.org.my)
Elaine Choo Yi Ling, Pengurus, Pemantauan Korporat, (elaine.choo@mswg.org.my)
Lim Cian Yai, Pengurus, Pemantauan Korporat, (cianyai@mswg.org.my)
Ranjit Singh, Pengurus, Pemantauan Korporat, (ranjit.singh@mswg.org.my)
Rita Foo, Pengurus, Pemantauan Korporat, (rita.foo@mswg.org.my)
Nor Khalidah Mohd Khalil, Eksekutif, Pemantauan Korporat, (khalidah@mswg.org.my)

PENDEDAHAN KEPENTINGAN

Berkenaan syarikat-syarikat yang dinyatakan, MSWG memiliki jumlah saham minimum dalam semua syarikat yang diliputi dalam surat berita ini.

PENOLAKAN TUNTUTAN

Surat berita ini dan isi kandungannya berserta semua hak-hak berkaitan dengannya termasuk hak cipta dimiliki oleh Badan Pengawas Pemegang Saham Minoriti Berhad, juga dikenali sebagai Minority Shareholders Watch Group (MSWG).

Isi kandungan dan pendapat yang dinyatakan di dalam surat berita ini adalah berdasarkan maklumat yang diperoleh daripada domain awam dan bertujuan untuk memberikan maklumat umum kepada pengguna dan adalah untuk rujukan sahaja. Usaha terbaik telah dilakukan untuk memastikan maklumat yang terkandung di dalam surat berita ini adalah tepat dan terkini pada tarikh penerbitan. Walaubagaimanapun, MSWG tidak membuat sebarang waranti nyata atau tersirat atas ketepatan atau kelengkapan maklumat dan pendapat yang terkandung di dalam surat berita ini. Tiada maklumat di dalam surat berita ini yang bertujuan atau patut dianggap sebagai syor untuk membeli atau menjual atau jemputan untuk melanggan sekuriti tertentu, pelaburan yang berkaitan atau mana-mana instrumen kewangan.

MSWG perlu diberikan perakuan bagi mana-mana bahagian surat berita ini yang diterbitkan semula.

MSWG tidak akan bertanggungjawab atau menanggung sebarang liabiliti atas kebergantungan kepada sebarang maklumat atau komen yang terkandung di dalam surat berita ini atau jika ianya diterbitkan semula oleh pihak ketiga. Semua pembaca atau pelabur dinasihatkan supaya mendapatkan nasihat perundangan atau nasihat profesional yang lain sebelum mengambil sebarang tindakan berdasarkan surat berita ini.