

**MINIT MESYUARAT LEMBAGA KOPERASI PENDUDUK BANDAR BARU BANGI BERHAD
YANG KE-4 BAGI SESI 2025-2026**

Tarikh : Hari Ahad, 2 November 2025 bersamaan 11 Jamadilawwal 1447H

Masa : Jam 9:30 pagi

Tempat : Bilik Mesyuarat, Kompleks Pendidikan Islam Bangi, Bandar Baru Bangi, Selangor Darul Ehsan

Hadir:

Prof. Datuk Mohd. Yusof bin Kasim (Pengerusi)	[5/5]
Hj. Asrulsani Shanon (Setiausaha)	[5/5]
Hj. Gazali Jaafar (Bendahari)	[4/5]
Hj. Ahmad Denil Hasbullah (ALK)	[5/5]
Hj. Ahmad Sufie Munasir (ALK)	[4/5]
Hj. Aminudin Md Desah (ALK)	[3/5]
Prof. Dr. Hj Wan Mohtar Wan Yusoff (ALK)	[4/5]
En Muhammad Farahi 'Arif Tajul Ariffin (ALK)	[3/5]
Ustaz Dr Abdul Jamir bin Md. Saad (ALK)	[3/5]
Hj. Ahmad Shamsuri Mohamad (Eksekutif Akaun)	[3/5]
Hj. Kamaruddin Mohamed (ALK)	[4/5]

Tidak Hadir(Dengan Kenyataan):

Hj. Hussin bin Hj. Yunos (ALK)	[3/5]
Hj. Hamdi Othman (ALK)	[3/5]
Hj. Othman Sodikin (Ketua JAD)	[1/5]

Edaran: Penolong Pengarah

Suruhanjaya Koperasi Malaysia, Wilayah Gombak/Hulu Langat Aras 7, Menara MPAJ,
Jalan Pandan Utama, Pandan Indah 55100 KUALA LUMPUR
sk amyrayusof@skm.gov.my

AGENDA 1 : UCAPAN PENERUSI KOBANGI

- 1.1 Pengerusi mengucapkan terima kasih kepada semua ALK yang hadir pada malam ini. Beliau mengutarakan isu hutang dalam penyewaan KOBANGI. Beliau menekankan perlunya mekanisme yang berkesan untuk mendapatkan semula hutang sewa.

[MAKLUMAN: Semua ALK]

AGENDA 2 : MENGESAHKAN MINIT MESYUARAT ALK KE-3 PADA 27 OGOS 2025

- 2.1 ALK telah mengesahkan Minit Mesyuarat Anggota Lembaga KOBANGI Ke-3 Sesi 2025-2026. Hj. Ahmad Sufie mencadangkan minit mesyuarat diluluskan dan disokong oleh Hj. Gazali Jaafar.

AGENDA 3 : MEMBINCANGKAN PERKARA BERBANGKIT MESYUARAT ALK KE-4 SESI 2025-2026

3.1 PENJUALAN 2 UNIT PREMIS PENYEWAAN ADAZA SECURITY

Mesyuarat di beritahu ADAZA Security telah memohon pembelian 2 unit premis penyewaan KOBANGI iaitu Lot 33-1-1a dan Lot 33-1-1b Pusat Bandar Bangi Seksyen 9 Bandar Baru Bangi.

- 3.1.1 Suatu perbincangan dan rundingan telah di adakan di premis ADAZA Security pada 26 September 2025. Pihak ADAZA telah mengemukakan harga akhir iaitu RM780,000 untuk pembelian kedua-dua unit.
- 3.1.2 Mesyuarat sebulat suara bersetuju untuk menjual kedua-dua unit premis ADAZA Security pada harga RM780,000.

3.2 PEMBELIAN RUANG KOMERSIAL – PROJECT 8: ANJA KOMERSIAL BANGI

Jadual Pembayaran ANJA					
			Bayaran %	Amaun (RM)	Nota
	Harga Jualan	770,800			
	Tolak Rebate (15%) = 115,620	655,180			Harga Jualan Sebenar kepada KOBANGI
	Bayaran:				
B1	Serta-merta selepas menandatangani Perjanjian ini			10,000	Deposit, Telah Dibayar
			10%	67,080	Tolak deposit, Telah Dibayar
B2	Kerja-kerja tanah Parcel		10%	-	Dikecualikan Rebate 10%
B3	Kerja-kerja cerucuk dan asas Parcel		10%	38,540	Dikecualikan Rebate 5%, Telah Dibayar
B4	Kerangka konkrit bertetulang Parcel		15%	115,620	Perlu Bayar
B5	Kerja dinding Parcel, bingkai pintu dan tingkap		10%	77,080	Perlu Bayar

B6	Kerja pendawaian elektrik dan paip (tanpa kelengkapan) ke Parcel		10%	77,080	Perlu Bayar
B7	Kemasan dalaman Parcel		10%	77,080	Perlu Bayar
B8	Kemasan luaran Parcel		10%	77,080	Perlu Bayar
B9	Kerja longkang dan pembetulan yang menyediakan perkhidmatan kepada Parcel		5%	38,540	Perlu Bayar
B10	Jalan yang menyediakan perkhidmatan kepada Parcel		5%	38,540	Perlu Bayar
B11	Setelah notis penyerahan milikan kosong Parcel kepada Pembeli		5%	38,540	Perlu Bayar
	JUMLAH		100%	655,180	

- 3.2.1 Bayaran kemajuan projek seterusnya adalah Bayaran Ke4-April 25: RM115,620.00 dan Bayaran Ke5 -Jun 25: RM77,080.00. Pemaju masih belum memaklumkan tarikh bayaran Ke-4 dan tarikh bayaran Ke-5 di sebabkan kemajuan kerja untuk bayaran Ke-4 dan Ke-5 belum selesai.
- 3.2.2 Pemaju telah ambil maklum tentang pinjaman Bank Rakyat dan akan mempertimbangkan tentang kelewatan bayaran supaya tiada dikenakan penalti.
- 3.2.3 Permohonan pembiayaan dari Bank Rakyat telah lulus untuk pembiayaan RM540,000.
- 3.2.4 Mesyuarat bersetuju menerima Letter Of Award (LOA) pembiayaan dari Bank Rakyat bertarikh 27 Ogos 2025 setelah berunding dan mengemukakan cadangan perubahan pada item No. 14 (Security Documents) dalam Section 1 (General Terms & Conditions). Keterangan dalam **LAMPIRAN A**.
- 3.2.5 Mesyuarat bersetuju menerima Supplementary Letter Of Award pembiayaan dari Bank Rakyat bertarikh 16 Oktober 2025 mengenai perubahan pada item No. 14 (Security Documents) dalam Section 1 (General Terms & Conditions). Keterangan dalam **LAMPIRAN B**.

AGENDA 4 : MENKKAJI, MEMBINCANG, MENIMBANG DAN MEMUTUSKAN DI MANA BERKENAAN SERTA MELULUSKAN PERKARA-PERKARA BERIKUT:-

4.1 Laporan Jawatankuasa Audit Dalaman

Ketua JAD, Hj Othman Sodikin tidak dapat hadir pada MALK3. Setiausaha akan mengingatkan Ketua JAD tentang kehadiran pada MALK4.

[TINDAKAN: Setiausaha]

4.2 Laporan Pengurusan

(i) MOT bagi Projek 4 (Bangi Sentral)

- Tandatanganan dokumen ditunda ke tarikh baharu dalam bulan Julai 2025 bergantung kepada aliran tunai koperasi.
- Bayaran Fi Guaman sebanyak RM 10,853.60 kepada Peguam Osman Hashim & Co. akan dibuat pada tarikh tersebut.

- Mesyuarat bersetuju untuk meneruskan pembayaran.

(ii) MOT bagi Projek 7 (Southville)

- Peguam Lim Soh & Goonting masih dalam proses penyediaan dokumen
- Tarikh tandatangan dokumen akan ditetapkan kelak mengikut kedudukan aliran tunai koperasi. Tarikh sasaran adalah dalam bulan Julai 2025.
- Kos Perkhidmatan :
 1. Fi Guaman - RM11,226.34
 2. Perbelanjaan - RM702.00
 3. Duti Stamp - RM87,294.00 (Peguam akan mohon pengecualian)
- Mesyuarat mengambil maklum dan mengambil keputusan untuk tangguh sementara pembayaran.

4.3 Laporan Bahagian

4.3.1 Laporan dari Bahagian Pembangunan Perniagaan Strategi (BPPS)

(i) PROJEK 5&6 (Lot Tanah Jenderam)

Mesyuarat telah meluluskan pelantikan dua (2) ejen hartanah untuk menjual aset ini iaitu :

- a) Ejen 1: Hamdan Ghazali (Anggota KOBANGI). Nama syarikat: Esprit Estate Putrajaya.
- b) Ejen 2: Yahaya Mat Hassan. Nama Syarikat: Chester Properties Sdn Bhd, Petaling Jaya. Telah menarik diri atas faktor kesihatan.
- c) Ejen 1 memberitahu terdapatnya pembeli potensi untuk membuat penempatan seperti Jenderami untuk warga emas.
- d) Mesyuarat disyorkan dan bersetuju pelantikan 2 ejen baru iaitu IQI Putrajaya dimana PIC adalah En. Khairul Marhan bin Solehan dan Azilah Properties. Surat perlantikan untuk IQI Putrajaya sudah di keluarkan manakala surat perlantikan untuk Azilah Properties akan di keluarkan.
- e) Mesyuarat di beritau dan bersetuju ketetapan harga untuk menjual adalah RM2 juta dan ketetapan harga untuk menyewa adalah RM8,500.

(ii) Perniagaan pembekalan Air Mineral

- a) Mesyuarat bersetuju perlu diadakan “process flow” bermula dari pengilang hingga ke pengguna supaya semua dapat ikut SOP ini.
- b) Mesyuarat diberitahu minima pesanan adalah 500 karton. Sasaran pemasaran adalah pada bulan Oktober 2025.

- c) Konsep *Mudharabah*; perlu mencari operator, baik dalam kalangan anggota KOBANGI ataupun tidak
 - o masih belum ada cadangan/calon operator
- d) ALK/Anggota BPPS berperanan untuk mencari surau/masjid yang boleh diletakkan air mineral. Tempahan akan dibuat **setelah** mempunyai pelanggan
- e) Perbincangan harga jualan mengikut kategori;

Air Mineral 500ml (KOBANGI)						
Pricing (Cost)	Kos (RM)	Margin	Untung (RM)	MOQ (Carton)	MOQ (Cost)	Margin (Direct)
KOBANGI	0.45	25%	0.15	600	6480	
Surau/Masjid/Stokis	0.6	20%	0.15	60	864	25%
Pengedar/Ejen	0.75	25%	0.25	10	180	40%
Pembeli	1			N/A		55%
1 Pallet = 60 cartons						
1 carton = 24 bottles						

- f) Satu marketing term sheet perlu disediakan bagi ALK/Anggota BPPS untuk promosi kepada surau/masjid
- g) Rak Display Air Mineral; tanggungjawab surau/masjid

[TINDAKAN: PIC-Muhammad Farahi]

(iii) Pemilikan 20%~40% Saham Pusat Dialisis MyAngkasa Sdn Bhd (Pusat Dialisis Tangkak,Johor)

Mesyuarat dimaklumkan bahawa projek ini ditangguhkan sementara.

[TINDAKAN: PIC-Ahmad Denil]

(iv) Pelaburan ke dalam Perniagaan Ar-Rahnu KOPSYA sedia ada

Perlu selidik lebih terperinci dengan pembentangan dari Ar-Rahnu KOPSYA.

[TINDAKAN: PIC-Prof Wan Mohtar]

(v) Perniagaan *Licensing* (Cth: *Car Wash*)

Perlu dapatkan maklumat terperinci dari Syarikat "Licensing"

[TINDAKAN: PIC-Ahmad Denil]

(vi) Pelaburan ke P2P financing company (Cth: Capbay, TasConnect)

Perlu maklumat terperinci.

[TINDAKAN: PIC-Muhammad Farahi]

(vii) Pembelian Jongkong Emas di Bank Rakyat

Perlu selidik lebih terperinci dengan pembentangan kepada ALK.

[TINDAKAN: PIC-Hj Aminuddin]

(viii) Pelaburan sebagai anggota KOPSYA

Mesyuarat bersetuju untuk melabur permulaan RM1000 sebagai anggota KOPSYA.

[TINDAKAN: PIC-Prof Wan Mohtar]

(viv) Permohonan 5 Lot Parkir Southville City

- a) 5 lot parkir berkenaan boleh disewakan, digunakan oleh penyewa atau digunakan sendiri
- b) Penyediaan surat rasmi bagi permohonan ini

[TINDAKAN: PIC-Hj Aminuddin]

4.3.2 Laporan dari Bahagian Operasi

4.3.2.1 Penyewa tingkat atas Southville City (nama penyewa: Ellyviee Empire Solution)

- a) Penyewa telah membayar sebahagian tunggakan sebanyak RM9,000. Baki hutang sehingga 31 Oktober 2025 adalah RM19,232.00.
- b) Mesyuarat di beritau pembayaran tunggakan seterusnya adalah dalam bulan November 2025.
- c) Mesyuarat memutuskan untuk membatalkan lantikan Pro Collect (Pemungut Hutang) untuk kes ini.

4.3.2.2 Penyewa Bangi Sentral (nama penyewa: Malaya Perfumery)

Isu ejen hartanah, Rafidah Omar (SAUDAGAR JUTA RESOURCES) telah mengambil wang deposit – **akan diambil perhatian.**

Baki hutang sehingga 31/7/2025 adalah RM14,100. Mesyuarat dimaklumkan KOBANGI telah memberi surat peringatan kepada Malaya Perfumery.

a) Telah bayar RM2,500. Baki hutang sehingga 31 Oktober 2025 adalah RM8,000.00.

(a) Penyewa Seksyen 8 (Nama penyewa: Klinik Amisi).

Penyewa sudah membayar tunggakan sewa Jan-Jun 2025 dan sebahagian dari tunggakan sebelum Jan 2025. Baki hutang sehingga 31/10/2025 adalah RM42,000.00

(b) Penyewa Gapura Holdings

Baki Hutang sehingga 31/7/2025 adalah RM7,960. Mesyuarat dimaklumkan bahawa KOBANGI telah memberi surat peringatan.

Terdapat permohonan penggantian penyewa iaitu rakan strategik Gapura Holdings, Gapura Dagang. Mesyuarat bersetuju untuk penggantian dengan syarat hutang Gapura Holdings di selesaikan dahulu.

(c) Penyewa AAK Design (Bangi Sentral)

Baki hutang sehingga 31/10/2025 adalah RM6,269.30. Mesyuarat diberitahu surat peringatan telah diberi pada AAK Design.

(d) Penyewa Ayzeera Enterprise

Hj Ahmad Sufie memberitahu mesyuarat cadangan dari unit penyewaan menaikkan sewa Ayzee Enterprise (tingkat bawah) dari RM1,250 sebulan kepada RM1,300 sebulan atas kajian sewa dari Azila Properties dan agen hartanah lain.

Bil air bulanan

Mesyuarat setuju dan memutuskan perlunya SOP baharu yang mana LOD akan dihantar kepada penyewa yang gagal membayar sewa bagi tempoh 2 bulan. SOP ini adalah berkuatkuasa serta-merta.

Mesyuarat juga memutuskan perlunya ada Jadual Pembayaran Semula untuk kesemua penyewa supaya dapat dipantau dengan lebih baik.

[TINDAKAN: PIC – Hj Kamaruddin]

4.3.3 Laporan dari Bahagian Syariah dan Kebajikan

Tiada Laporan

4.3.4 Laporan dari Bahagian Keanggotaan.

a) Status Anggota yang Meninggal

Status	Bilangan	Tindakan
Selesai Pindahan Syer	28	

Dalam Proses	2	
Tindakan belum diambil	14	Proses mengesan waris
Bilangan	44	

b) Status Anggota Syer bawah RM500.00

Status	Bilangan	Tindakan
Sudah tambah - Minima RM500	8	
Ada No Telepon Bimbit (Group)	72	
Tiada No Telepon Bimbit	29	Proses mengesan
Bilangan	109	

Tindakan Bahagian untuk selesaikan dan kemaskini perkara (a) dan (b)

Bahagian Keanggotaan akan membuat perbincangan dengan Bahagian MIS dan Bahagian Kewangan untuk menyelesaikan perkara ini.

4.3.5 Laporan dari Bahagian Kewangan.

Bendahari telah membentangkan Laporan seperti **LAMPIRAN C**.

4.3.5.1 Permohonan menjadi anggota Koperasi

a) KOBANGI tidak menerima permohonan baharu.

4.3.5.2 Permohonan berhenti menjadi anggota Koperasi

a) KOBANGI tidak menerima permohonan baharu.

4.3.5.2 Permohonan menambah caruman syer.

a) KOBANGI tidak menerima penambahan syer.

4.3.5.3 Permohonan mengurangkan caruman syer.

KOBANGI tidak menerima pengurangan caruman syer.

AGENDA 5 : MEMBENTANG DAN MELULUSKAN KEDUDUKAN KEWANGAN BULANAN

Rujuk **LAMPIRAN D** : Penyata Akaun Untung Rugi Semasa dan Kedudukan Aliran Tunai bagi Oktober 2025.

AGENDA 6: MENGAJAI DAN MEMBINCANGKAN PROJEK KOPERASI YANG SEDIA ADA DAN SUBSIDIARI JIKA ADA.

Seperti dilaporkan di Agenda 4.3.1 : Laporan dari Ketua Bahagian Pembangunan Perniagaan Strategik.

AGENDA 7: MENGAJAI, MEMBINCANG DAN MEMUTUSKAN CADANGAN PROJEK BAHARU KOPERASI.

Tiada projek baharu yang hendak dicadangkan.

AGENDA 8 : MENGAJAI, MEMBINCANG DAN MEMUTUSKAN:

(a) Hal – hal Perjawatan.

Tiada

(b) Program Latihan Pekerja.

a) Hj. Asrulsani, Hj. Ahmad Sufie dan Hj. Kamaruddin telah menghadiri kursus Wajib 3 : Pengurusan Strategik

(c) Program Pendidikan Anggota

Buku Program IKMa 2025 belum diterima lagi.

AGENDA 9 : MENJALANKAN APA-APA URUSAN LAIN DENGAN MEMBERI NOTIS TIDAK KURANG DARIPADA TUJUH HARI.

Tiada

AGENDA 10: MEMBINCANG HAL-HAL LAIN

a) Hj Ahmad Sufie bertanya dan menyarankan agar surat keluar premis di beri pada penyewa tingkat atas Southville (Ellyviee Empire Solution).

PENANGGUHAN

Mesyuarat ditangguhkan pada Jam 12:30 tengah hari dengan ucapan terima kasih Tuan Pengerusi kepada semua ALK yang hadir mesyuarat.

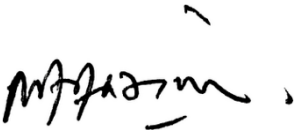
Disediakan:



[HJ ASRULSANI BIN SHAHNON]

Setiausaha Lembaga Koperasi Penduduk Bandar Baru Bangi Berhad Sesi 2025-2026

Disahkan:



[PROF. DATUK MOHD. YUSOF BIN KASIM]

Pengerusi Lembaga Koperasi Penduduk Bandar Baru Bangi Berhad Sesi 2025-2026

Letter Of Offer
Koperasi Penduduk
Bandar Baru Bangi Berhad



Bank Pilihan Anda

PRIVATE AND CONFIDENTIAL

Our Ref. : 4/MSME/2025/KOBANGI
Date : **27 AUG 2025**

KOPERASI PENDUDUK BANDAR BARU BANGI BERHAD

Kompleks Pendidikan Islam Bangi,
Jalan 6C/4, Seksyen 6,
43650 Bandar Baru Bangi,
Selangor.

By Courier/ Hand/ Email

(Attention to: Prof Datuk Mohd Yusof Bin Kasim)

Dear Sir,

LETTER OF OFFER

CUSTOMER : KOPERASI PENDUDUK BANDAR BARU BANGI BERHAD
("KOBANGI")
(Cooperative Registration No.: Koop. Kawasan No. 435)
FACILITY : BUSINESS PROPERTY FINANCING-i FACILITY ("BPF-i") OF
RM540,000.00
(hereinafter referred to as 'the Facility')

We refer to the above matter.

We, BANK KERJASAMA RAKYAT MALAYSIA BERHAD (Co-operative Registration No. 2192) ("Bank") are pleased to inform you that the above Facility has been approved in your favour, subject but not limited to the terms and conditions as appended in Section 1 and Section 2 of this Letter of Offer.

We are pleased to be able to offer the Facility to you. Kindly signify your acceptance by signing and returning the duplicate of this Letter of Offer within thirty (30) days from the date of this Letter of Offer, failing which, unless extended by the Bank, this Letter of Offer will lapse.

Please do not hesitate to contact us at 03-55198427 (Ms. Murni Namal) should you require any further clarification.

For financing security documentation upon receipt of this duly accepted Letter of Offer, kindly contact our Credit Admin (Documentation & Securities) at 03-26129600.

Thank you.

Yours faithfully,
For and on behalf of

BANK KERJASAMA RAKYAT MALAYSIA BERHAD

AZIMIN GHAFAR
Relief Manager, MSME & Cooperatives 3 /
Assistant Manager, MSME & Cooperatives 4

HANIZA IBRAHIM
Manager, MSME & Cooperatives 4

د ۳۴

SECTION 1
[GENERAL TERMS & CONDITIONS]

1. **Customer** : Koperasi Penduduk Bandar Baru Bangi Berhad ("KOBANGI")
(Cooperative Registration No.: Koop Kawasan No. 435)

Business Address : Kompleks Pendidikan Islam Bangi,
Jalan 6C/4, Seksyen 6,
43650 Bandar Baru Bangi,
Selangor.

Address Service : Kompleks Pendidikan Islam Bangi,
of Notice : Jalan 6C/4, Seksyen 6,
43650 Bandar Baru Bangi,
Selangor.

Email : denil1957@yahoo.com
2. **Facility** : Business Property Financing-i Facility under the Shariah principle of Tawarruq ("the Facility").
3. **Purpose** : To part finance purchase of up to RM540,000.00 or 70% (whichever is lower) of the Purchase Price of one (1) unit single storey retail lot currently under construction for project known as 'Anja Bangi' held under PN 16008 - 16010, Lot 40859 - Lot 40862 160162, Mukim Bandar Baru Bangi, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor.
4. **Underlying Shariah Concept & Definition** : *Tawarruq* (Commodity *Murabahah*)

The Customer requests to the Bank by issuance of a Purchase Request to purchase the Commodity as stated in Clause 6 (Section 1) of this Letter of Offer from the Commodity trader and the Customer promises (wa`d) to purchase the Commodity from the Bank at the Bank's Sale Price (cost plus profit) ("Murabahah Sale Price") on deferred payment term upon the Bank's receiving all rights, titles and benefits to the Commodity.

Subsequently, the Customer appoints the Bank as its agent to sell the Commodity to a commodity purchaser or a party other than the Bank, at the Bank's Purchase Price (cost) for immediate payment.
5. **Facility Amount** : **RM540,000.00**
Ringgit Malaysia Five Hundred Forty Thousand Only.

6. **Commodity** : Any Shariah compliant commodity as acceptable to the Bank. The specific commodity is as per the respective *Murabahah Sale Contract (Tawarruq)*.
7. **Availability Period** : Six (6) months from the acceptance date of this Letter of Offer.

Failure to make such disbursement within the Availability Period shall entitle the Bank to revoke/ withdraw from granting the Facility with twenty-one (21) calendar days' prior written notice to the Customer.
8. **Profit Rate/ Commission / Minimum Cost** : 1st – 2nd year : BFR - 1.0% p.a.
3rd year : BFR + 0% p.a.
onwards

Note: Our Current BFR is 6.58% p.a. The BFR will be determined by the Bank periodically.
9. **Facility Tenure** : Fifteen (15) years or One Hundred Eighty (180) months from the date of the first disbursement of the Facility, subject to annual review by the Bank.
10. **Grace Period** : Not Applicable.
11. **Murabahah Payable Period** : Fifteen (15) years or One Hundred Eighty (180) months from the date of the first disbursement of the Facility, subject to annual review by the Bank.
12. **Sale Price** : *Ringgit Malaysia One Million Seventy Nine Thousand Two Hundred Seventy Two and Eighty Cents (RM1,079,272.80) only.*

*Note:
Ceiling profit rate of 10.58% per annum shall be used to calculate the Sale Price.*
13. **Payment of Sale Price** : The payment of Sale Price shall be by monthly instalments as follows:

Instalment	Amount per Instalment (RM)	No. of Instalment	Total (RM)
1 st - 180 th	5,995.96	180	1,079,272.80
Total		180	1,079,272.80

Notes:

- (i) A rebate will be given on the total balance deferred profits/ profit not accrued.
- (ii) The first (1st) payment of the Sale Price shall be due one (1) month after the first (1st) disbursement of the Facility.

(iii) The Bank may, at its discretion vary and/or determine the payment schedule as it may deem fit. Any changes in the payment schedule will be informed by notification of twenty-one (21) calendar days in advance to the Customer as long as it does not exceed Sale Price.

14. Security Documents

- A. First (1st) Party Open All Monies for legal charge over one (1) unit of single storey retail lot currently under construction for project known as 'Anja Bangi' held under PN 16008 - 16010, Lot 40859 - Lot 40862 160162, Mukim Bandar Baru Bangi, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor ("the Property");
- B. Deed of Assignment on all rental proceeds arising from all tenancy agreement(s) entered and/or to be entered between tenant(s) and/or any prospective tenant(s) and the Customer in relation to the property financed by the Bank and the following Properties;

No.	Property Type	Address
1.	Shop Lot	No 31, Jalan Medan Pusat Bandar, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.
2.	Shop Lot	No 33-G-1A, Jalan Medan Pusat Bandar, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.
3.	Shop Lot	No 33-G-1B, Jalan Medan Pusat Bandar, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.
4.	Shop Lot	No 61-G, Jalan 8/35, Seri Bangi, Section 8, Bandar Baru Bangi, Selangor.
5.	Shop Lot	No 61, Level 1, Jalan 8/35, Seri Bangi, Section 8, Bandar Baru Bangi, Selangor.
6.	Shop Lot	5-09-01, PKNS Andaman, Kompleks EVO, 2, Jalan Pusat Bandar Baru Bangi, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.
7.	Shop Lot	5-09-02, PKNS Andaman, Kompleks EVO, 2, Jalan Pusat Bandar Baru Bangi, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.
8.	Shop Lot	5-09-03, PKNS Andaman, Kompleks EVO, 2, Jalan Pusat Bandar Baru Bangi, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.
9.	Shop Lot	5-09-3A, PKNS Andaman, Kompleks EVO, 2, Jalan Pusat Bandar Baru Bangi, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.
10.	Shop Lot	5-09-LG, PKNS Andaman, Kompleks EVO, 2, Jalan Pusat Bandar Baru Bangi, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.

- C. Deed of assignment on all right, interests and benefits over the Designated Accounts;
- D. Guarantee by the Guarantor(s) named in Item 16 (Section 1);
- E. Such other security documents as may be imposed by the Bank and/ or advised by the Bank's solicitors.
15. **Security Party** :
- A. The Guarantor(s) named in Item 16 below;
- B. The Chargor as set out below:
- Name : Koperasi Penduduk Bandar Baru Bangi Berhad
- Cooperatives Registration No. : Koop Kawasan No. 435
- Registered Address : Kompleks Pendidikan Islam Bangi, Jalan 6C/4, Seksyen 6, 43650 Bandar Baru Bangi, Selangor.
- Business Address : Kompleks Pendidikan Islam Bangi, Jalan 6C/4, Seksyen 6, 43650 Bandar Baru Bangi, Selangor.
- C. The Assignor as set out below:
- Name : Koperasi Penduduk Bandar Baru Bangi Berhad
- Cooperatives Registration No. : Koop Kawasan No. 435
- Registered Address : Kompleks Pendidikan Islam Bangi, Jalan 6C/4, Seksyen 6, 43650 Bandar Baru Bangi, Selangor.
- Business Address : Kompleks Pendidikan Islam Bangi, Jalan 6C/4, Seksyen 6, 43650 Bandar Baru Bangi, Selangor.

Koperasi Penduduk Bandar Baru Bangi Berhad



Our Ref : 4/MSME/2025/KOBANGI Bank Pilihan Anda
Date : 16 October 2025

KOPERASI PENDUDUK BANDAR BARU BANGI BERHAD
Kompleks Pendidikan Islam Bangi,
Jalan 6C/4, Seksyen 6,
43650 Bandar Baru Bangi,
Selangor.

By Courier/ Hand

(Attention to: Prof Datuk Mohd Yusof Bin Kasim)

Dear Datuk,

1st SUPPLEMENTARY LETTER OF OFFER

CUSTOMER : KOPERASI PENDUDUK BANDAR BARU BANGI BERHAD ("KOBANGI")
(Cooperative Registration No.: Koop. Kawasan No. 435)

FACILITY : BUSINESS PROPERTY FINANCING-I FACILITY ("BPF-I") OF RM540,000.00
(hereinafter shall be referred as "the Facility")

We refer to the above matter and the Bank's Letter of Offer dated 27 August 2025 (hereinafter shall be refer to as the 'Letter of Offer').

Kindly be informed that the following clause in our Letter of Offer has been amended as follows:

Section 1: General Terms & Conditions

14. **Security Documents** : A. Remain Unchanged.
B. Deed of Assignment on all rental proceeds arising from all tenancy agreement(s) entered and/or to be entered between tenant(s) and/or any prospective tenant(s) and the Customer in relation to the property financed by the Bank and the following Properties:

No.	Property Type	Address
1.	Shop Lot	No 31, Jalan Medan Pusat Bandar, Section 9, Bandar Baru Bangi, Selangor.

C. – E. Remain Unchanged.

16. **Guarantor(s)** : Guarantee by the following persons for the time being the persons holding the office/post of Chairman, Secretary and Treasurer respectively shall become the guarantor:-

Name	NRIC	Position
Mohd Yusof bin Kasim	540528-05-5577	Chairman
Asrulsani bin Shahnnon	630827-02-5123	Secretary
Gazali bin Jaafar	611018-04-5251	Treasurer



Note: In the event any of the above guarantors resign or being removed from their respective office/post, the incoming office bearer shall be a replacement guarantor from time to time during the tenure of the Facility subject to the request submitted by the Customer and approved by the Bank.

Except for specified above, all other terms and condition in our earlier Letter of Offer shall remain unchanged.

If you are agreeable to the above terms and conditions, kindly indicate your acceptance by signing the acceptance letter and returning together with the enclosed duplicate of this 1st Supplementary Letter of Offer within fourteen (14) days from the date of this letter. The above offer shall automatically lapse if you do not reply within the said period.

Thank you.

Yours faithfully,

For and on behalf of

BANK KERJASAMA RAKYAT MALAYSIA BERHAD



.....
AZIMIN GHAFAR

Relief Vice President, Cooperatives
Business HQ 1 / Assistant Vice President,
Cooperatives Business HQ 1



.....
AHMAD SHUKRI ISMAIL

Relief Vice President, Cooperatives Business
HQ 2 / Assistant Vice President,
Cooperatives Business HQ 2

c.c.

- 1) *Vice President, Credit Admin Documentation & Securities*
- 2) *Vice President, Business Banking Credit Admin*

LAPORAN BAHAGIAN KEWANGAN

1.0 PROGRES AKTIVITI PRO COLLECT – “AUTHORISED DEBT COLLECTOR”

- a. Surat Tawaran dan Perjanjian sudah ditandatangani oleh Pro Collect
- b. Perjumpaan dgn En Erwan – 6 Januari 2025
- Penerangan tentang cara kerja dan keperluan dokumen
- c. Bahagian Kewangan telah buat “profile” untuk setiap penghutang (4 penghutang) dan mendapati dokumen-dokumen yang ada boleh dipersoalkan
- d. Pada 15 Januari 2025, Bahagian Kewangan telah mengadakan sesi perbincangan dengan mantan Bendahari. Tidak banyak yang dapat dibantu oleh beliau.
- e. Pada 20 Januari 2025, mantan Bendahari hadir ke pejabat KOBANGI untuk mencari fail yang berkaitan bagi membantu untuk urusan penyediaan dokumen tetapi tidak berhasil juga
- f. Pada 20 Februari 2025, KOBANGI telah menyerahkan mana-mana dokumen yang berkaitan yang ada kepada Pro Collect
- g. Pada 17 Mac 2025, pihak Pro Collect memaklumkan proses carian pihak ketiga sedang dilakukan
- h. Kemaskini 23/7/25 - KOBANGI ada menerima laporan “Progress Report” yang menyatakan masih lagi proses mencari maklumat @ TPS (Third Party Search) seperti SOCSO
- i. Kemaskini 23/7/25 - KOBANGI ada menerima laporan “Progress Report” yang menyatakan masih lagi proses mencari maklumat @ TPS (Third Party Search) seperti SOCSO
- j. Kemaskini 30/10/25 - Berjaya hubungi Pn Huhainizah Bt Yunos (sila rujuk laporan)

2.0 PENYELESAIAN PEMBIAYAAN AKAUN TMP DENGAN SKM

- a. Akaun 00150000086 - RM650,608.00 (BANGUNAN RAMLY BURGER + ADAZA)
- Tarikh selesai pada 01/08/2022
- b. Akaun 00150000246 - RM522,000.00 (BANGUNAN SRI WANGI, SEK 8)
- Tarikh selesai pada 01/10/2025

Proses “discharged” @ tuntutan geran akan diuruskan oleh SU untuk kedua-dua akaun yang berkenaan dalam masa terdekat

3.0 GARIS PANDUAN BERKAITAN KEUNTUNGAN JUALAN BANGUNAN

Mengikut GP23 - Garis Panduan Pelaporan Penyata Kewangan Koperasi, “treatment” untuk keuntungan jualan bangunan tertakluk kepada perkara berikut :

- a. Bangunan dikira sebagai aset - Keuntungan jualan perlu dikreditkan kepada Akaun Rizab Modal - Jualan Aset. Akaun Rizab Modal ini tidak boleh untuk digunakan untuk tujuan pengiraan dividen
- b. Bangunan dikira sebagai Pelaburan Hartanah - Keuntungan jualan boleh dikreditkan kepada Untung Rugi tahun semasa dan ianya boleh dikira untuk tujuan pengiraan dividen.

Dengan itu, Bahagian Kewangan KOBANGI menyarankan agar KOBANGI perlu membuat perkara-perkara berikut :

- i) Membuat klasifikasi ke atas Bangunan daripada sebagai aset kepada Pelaburan Hartanah
- ii) Pelaburan Hartanah perlu dibuat pada kos asal dan susutnilai terus dibuat seperti biasa. Pendekatan ini dapat mengelakkan KOBANGI dari menanggung kos penilaian semula nilai bangunan sekiranya memilih untuk melapor nilai bangunan pada “fair value”

Rujukan berkaitan perkara ini telah dibuat dengan pihak Juruaudit Luar - MNZWAJA PLT

4.0 STATUS KUTIPAN DEPOSIT SEWA (FRAUD CASE)

PENYEWA : MALAYA PERFUMERY 1

- BELUM TERIMA DR AGEN (RM10,500.00)	
- PERINCIAN BYRN DEPOSIT	
2 MONTHS SECURITY DEPOSIT	7,000.00
1 MONTH ADVANCE RENTAL	3,500.00
UTILITIES DEPOSIT	3,500.00
	<u>14,000.00</u>
LESS	
AGENT FEES (1 MTH RENTAL)	<u>(3,500.00)</u>
AMOUNT TO BE RECEIVED BY KOBANGI	10,500.00
AMOUNT PAID BY TENANT	
- (25/9) RNOOO436	(2,500.00)
BALANCE STILL NOT RECEIVED	<u>8,000.00</u>

LAMPIRAN D

A. UNTUNG RUGI - OKTOBER 2025

	A	B	C	B VS C	
	OKT 2025	JAN - OKT 2025	BAJET JAN - OKT 2025	BEZA	BAJET FULL YEAR 2025
PENDAPATAN SEWAAN	48,750.00	485,780.00	466,200.00	19,580.00	559,440.00
PENDAPATAN LAIN-LAIN	14.10	3,170.30	129,583.00	(126,412.70)	155,600.00
JUMLAH PENDAPATAN	48,764.10	488,950.30	595,783.00	(106,832.70)	715,040.00
JUMLAH PERBELANJAAN	4,424.38	117,823.95	322,125.00	(204,301.05)	386,550.00
UNTUNG /(RUGI)	44,339.72	371,126.35	273,658.00	97,468.35	328,490.00

NOTA :

1. BAJET 2025 MERUJUK KEPADA VERSI PERANCANGAN STRATEGIK (2025-2027)

B. ALIRAN TUNAI

	SEPT 2025	BAJET 2025	
BAKI BANK	211,890.97	87,892.00	123,998.97
DIVIDEN (%)	0.00%	6.28%	
DIVIDEN (RM)	-	219,932.00	

SENARAI BAYARAN AKAN DIBUAT

1. MOT (PKNS Andaman + Southville)	89,645.97	Apr-25
2. ANJA 2C	115,620.00	Apr-25

	205,265.97	A
without ANJA	89,645.97	B

Sumber Dana :

- Baki bank	211,890.97
- Pelaburan Aset KWRS	159,925.85
- Pelaburan GIA Mudharabah	133,750.56
- Anggaran tunai lebihan bulanan RM15k/bulan (Nov - Dis 25)	30,000.00

535,567.38 C

C - A	330,301.41
C - B	445,921.41

C. STATUS PENGHUTANG SEWA- RUJUK PADA SHEET STATUS PENYEWAWA

PENGHUTANG	TUNGGAKAN
AMISI	42,000.00
MALAYA PERFUMERY 1	8,000.00
AAK DESIGN	6,269.30
GAPURA HOLDINGS	7,960.00
ELLYVIEE	19,232.00
	83,461.30

D. JUMLAH SYER

	SETAKAT OGOS 2025	BAJET 2025	BEZA (RM)	BEZA (%)
JUMLAH SYER	3,525,029.07	3,500,000.00	25,029.07	0.72