

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Kedua
Sidang 1988/89

Mac/April 1989

RGE 458 Pembiayaan Harta

Masa : (3 jam)

Sila pastikan bahawa kertas peperiksaan ini mengandungi DUA muka surat yang tercetak sebelum anda memulakan peperiksaan ini.

Jawab EMPAT soalan iaitu dua soalan daripada BAHAGIAN A dan pilih DUA soalan daripada BAHAGIAN B.

BAHAGIAN A

1. Pembangunan harta di antara tahun 1982 hingga 1986 adalah lembap. Keaktifan pembangunan sektor ini mulai dapat dikesan sejak tahun 1987. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan keadaan ini berlaku.

Bincangkan.

(25 markah)

2. "Tiada format standard yang berkesan untuk menyediakan sesuatu laporan permohonan pinjaman untuk membiayai pembangunan harta. Pihak pemberi pinjaman (institusi kewangan) lebih menitikberatkan kedudukan kewangan organisasi serta kewibawaan para pengarahnya sebelum meluluskan sesuatu permohonan. Namun begitu, beberapa perkara asas perlulah dikemukakan untuk penilaian".

Bincangkan pernyataan ini.

(25 markah)

...2/-

BAHAGIAN B

3. Salah satu daripada sumber pembiayaan dan pelaburan harta ialah "Amanah Harta" (Property Trust). Bincangkan konsep, mekanisme dan faedah "Amanah Harta" ini. Juga terangkan secara ringkas sumber-sumber pembiayaan lain yang boleh didapati di negara ini.

(25 markah)

4. Menurut satu kajian Bank Dunia tentang sektor perumahan di Malaysia, agihan kos pra-pembangunan dan infrastruktur meningkat sehingga 60% daripada jumlah kos seunit rumah kos rendah. Kos ini adalah di antara yang tertinggi di dunia.

Kenapakah ini terjadi?

Sarankan cara-cara untuk mengurangkannya.

(25 markah)

5. Anda ditawarkan membeli sebuah rumah kedai 2 tingkat dengan harga \$200,000. Anda dipelawa untuk meminjam 60% daripada harga tersebut pada kadar 8.5% setahun dengan tempoh bayaran balik selama 25 tahun.

Jangkaan pendapatan bersih hasil sewaan ialah \$12,000 setahun.

(i) Hitungkan kadar pulangan ekuiti.

(15 markah)

(ii) Jelaskan tentang perhubungan di antara kadar pulangan ekuiti dengan kos pinjaman.

(10 markah)

-ooo00ooo-