

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Kedua
Sidang 1989/90

Mac/April 1990

RGE 458 Pembiayaan Harta

Masa : (3 Jam)

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

Jawab EMPAT soalan: SEMUA daripada Bahagian A dan DUA daripada Bahagian B.

Bahagian A: Jawab SEMUA soalan.

1. "Tujuan utama sesebuah syarikat pelabur atau pemaju projek pembangunan harta ialah untuk memaksimumkan keuntungan".

Betulkah pernyataan ini?

(25 Markah)

2. Anda dikehendaki membuat satu kajian ringkas daya maju cadangan sebuah projek pembangunan satu blok bangunan kompleks perniagaan dan pejabat 8 tingkat di Jalan Burmah, Pulau Pinang untuk disewakan. Anggaran kos binaan kompleks ini ialah \$8 juta. Jangka masa siap pembinaan ialah 12 bulan. Keluasan yang boleh disewakan bagi setiap tingkat ialah 2,000 meter persegi.

Anda diberikan maklumat-maklumat ringkas seperti berikut:

- (a) Nilai pasaran tanah tapak bangunan ialah \$3 juta.
- (b) Kadar sewa bulanan bagi tingkat bawah ialah \$18.00 satu meter persegi (s.m.p.); \$13.50 s.m.p. bagi tingkat 1 hingga 4 dan \$9.00 s.m.p. bagi tingkat 6 dan 7. Kadar ini dijangka boleh dinaikkan sebanyak 5% setiap 5 tahun. Kadar kependudukan (occupancy rate) ialah 100%.

...2/-

- (c) Perbelanjaan mengurus dan menyenggara bangunan ini setahun ialah 40% daripada pendapatan kasar.

Selain daripada maklumat-maklumat ini anda bolehlah membuat andaian-andaian sendiri.

Adakah projek ini berdaya maju?

(25 Markah)

Bahagian B: Jawab DUA soalan sahaja.

3. Senaraikan komponen-komponen kos pembangunan sesebuah projek perumahan kos rendah di dalam kawasan Majlis Perbandaran Seberang Perai, Pulau Pinang serta berikan anggaran kos yang terlibat dalam bentuk peratusan.

Mungkinkah anda dapat memperolehi kelonggaran-kelonggaran syarat tertentu untuk mengurangkan kos pra pembangunan, infrastruktur, caruman dan sumbangan?

(25 Markah)

4. (a) Secara ringkas nyatakan sumber-sumber pembiayaan sesuatu pembangunan harta di Malaysia.

(10 Markah)

- (b) Sekiranya anda mempunyai \$100,000, anda diberi pilihan berikut:

- (i) membeli saham dengan harga \$1.00 seunit dan mengharapkan dividen sebanyak 10% setahun.
- (ii) Membeli sebidang tanah dengan harga \$100,000 dan menjangkakan nilai pasarannya akan meningkat sebanyak 20% setahun.
- (iii) Membeli harta (tanah dan rumah) bernilai \$200,000 dengan meminjam daripada bank sebanyak \$100,000 dengan kadar faedah 12% setahun.

Andaikan kadar inflasi ialah 5% setahun dan anda ingin melabur selama 5 tahun sahaja dan selepas itu anda akan jual semula untuk mendapat pulangan. Apakah pilihan anda dan kenapa?

(15 Markah)

...3/-

5. Bincangkan garis panduan yang lazim digunakan oleh mana-mana institusi kewangan untuk menilai permohonan pinjaman untuk pembangunan sesebuah projek perumahan yang dibuat oleh sesebuah syarikat pemaaju perumahan Bumiputera.

(25 Markah)

-ooo000ooo-