

Kertas Putih

PELUNASAN MENYELURUH HUTANG TALAM

Senarai Kandungan

- 1. LATAR BELAKANG KERTAS PUTIH**
- 2. HUTANG TALAM - BAGAIMANA HUTANG-HUTANG BERLAKU**
- 3. PENYELESAIAN PELUNASAN HUTANG TALAM**
- 4. KESIMPULAN**
- 5. LANGKAH SETERUSNYA**

KERTAS PUTIH TALAM

1.0 LATAR BELAKANG KERTAS PUTIH

- 1.1 Kertas ini memaparkan penjelasan fakta-fakta berkaitan dengan sejumlah Hutang Talam dan bagaimana hutang-hutang tersebut berlaku, pelunasan Hutang Talam dengan Menteri Besar Selangor (Pemerbadanan) (MBI), juga berkaitan sebab-sebab, alasan dan asas-asas bagi usaha ini yang telah buat pertama kalinya dibincangkan pada hujung tahun 2009 dan akhirnya menghasilkan beberapa Perjanjian Pelunasan Hutang dengan Talam pada awal tahun 2010.
- 1.2 Skim Pelunasan Hutang Talam telahpun dibincangkan dan diluluskan dalam mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (EXCO) pada 2 November 2009 dan dalam sidang Dewan Negeri Selangor (DNS) pada 16 November 2009.
- 1.3 Adalah amat penting untuk menjelaskan terlebih dahulu latar belakang bagaimana terjadinya Hutang-Hutang Talam tersebut, dan bagaimana usaha-usaha yang telah dibuat oleh Kerajaan Negeri terdahulu untuk memungut jumlah yang tertunggak itu telah gagal. Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam dengan MBI pada tahun 2010 merupakan satu usaha murni yang baharu oleh Kerajaan Negeri sekarang untuk mengutip kembali hutang Talam selepas kerajaan terdahulu gagal menjayakannya. Kertas Putih ini akan memperlihatkan betapa pelunasan hutang tersebut bukan sahaja merupakan suatu keperluan malahan membuktikan bahawa keberkesanan mekanisme yang telah diguna pakai dalam usaha mengutip kembali hutang-hutang tertunggak sebelum tahun 2005 tersebut.

2.0 HUTANG TALAM – BAGAIMANA HUTANG-HUTANG BERLAKU

- 2.1 Pada asalnya hutang-hutang Talam timbul dalam buku perakaunan Kumpulan Hartanah Selangor Berhad (“KHSB”), Pendidikan Industri YS Sdn. Bhd. (“PIYSB”) / Universiti Industri Selangor (“UNISEL”) dan Permodalan Negeri Selangor Berhad (“PNSB”) daripada beberapa usahasama antara kumpulan Talam dengan kumpulan KHSB dan PNSB bagi pembangunan hartanah (menerusi perjanjian-perjanjian usahasama dari tahun 1994 hingga 2002), manakala jumlah yang

terhutang kepada UNISEL timbul menerusi suatu perjanjian penswastaan bagi pembinaan Universiti Industri Selangor (hasil daripada perjanjian-perjanjian penswastaan pada tahun 2001 & 2003).

Talam telah gagal memenuhi obligasi untuk membayar kepada KHSB dan PNSB bahagian keuntungan mereka dalam usahasama tersebut. Dalam kes UNISEL pula, Talam telah tidak dapat meneruskan pembinaan Universiti setelah perjanjian ditamatkan.

Kedudukan hutang-hutang Talam yang menimbulkan masalah yang serius kepada Kerajaan telah diambil perhatian oleh Pentadbiran terdahulu, dibuktikan dengan enam (6) perjanjian pelunasan hutang secara berasingan yang ditandatangani antara Talam dengan KHSB dan PIYSB/UNISEL dari tahun 2005 ke tahun 2008 ¹. Namun, kesemua percubaan untuk melunaskan hutang-hutang Talam tersebut telah gagal kerana tidak ada wang yang berjaya dikutip.

Kesemua usahasama dan transaksi dengan Talam yang telah gagal itu telah dimeterai pada masa Selangor di bawah Pentadbiran Kerajaan terdahulu.

- 2.2 Mengambil kira kegagalan Pentadbiran Kerajaan terdahulu dalam mengutip kembali hutang-hutang Talam, Kerajaan Negeri Selangor pada tahun 2009 / 2010 memikul tanggungjawab untuk memulakan usaha baharu bagi mengutip hutang-hutang tersebut. Oleh itu, Kerajaan Negeri Selangor memutuskan untuk melaksanakan Perjanjian Pelunasan Menyeluruh (“GSA”) dengan Talam dengan matlamat untuk menyelesaikan kutipan hutang-hutang Talam secara sekali gus.

Jumlah keseluruhan hutang Kumpulan Syarikat Talam kepada Syarikat-Syarikat Berkaitan Kerajaan Negeri (GLC) adalah di dalam lingkungan RM500 juta, di mana hanya jumlah yang tidak dipertikai (undisputed amounts) sebanyak RM392 juta telah dimasukkan di dalam GSA. Jumlah hutang yang dipertikai (disputed amounts) pada masa ini dalam tindakan susulan GLC yang berkenaan secara berasingan.

¹ Dua (2) Perjanjian pelunasan telah ditandatangani di antara UNISEL dan Maxisegar (anak syarikat Talam) pada tahun 2005 dan 2007. Empat (4) Perjanjian pelunasan telah dimeterai di antara KHSB dan Syarikat Talam di antara tahun 2005 dan 2008. Tiada sebarang usaha dilakukan untuk mengutip semula hutang Talam oleh PNSB sebelum tahun 2009.

3.0 **PENYELESAIAN PELUNASAN HUTANG TALAM**

- 3.1 Talam menghadapi masalah kewangan yang serius dan telah dikategori sebagai syarikat berstatus PN17 di antara 1 September 2006 dan 10 Jun 2010 kerana kegagalannya membuat bayaran bagi pinjaman dan bon. Tertakluk pada Para 8.04(3) dalam *Aturan Penyenaraian* Bursa Malaysia Berhad, sebuah syarikat yang berstatus PN17 mestilah melaraskan kedudukan kewangannya dengan mengemukakan satu pelan pelarasan kepada Bursa Malaysia Berhad. Oleh itu, wujud satu keperluan yang mendesak untuk Kerajaan Negeri Selangor menyelesaikan isu hutang-hutang Talam. Kegagalan rancangan pelarasan kewangan Talam boleh memberikan impak buruk kepada semua GLC yang berkenaan.
- 3.2 GSA yang diusahakan oleh Kerajaan Negeri Selangor merupakan pilihan terbaik kerana cara tersebut telah membawa kepada penyelesaian penuh dan muktamad hutang-hutang yang tertunggak daripada Talam. Tiga GLC yang terlibat itu dikira sebagai pemiutang Talam yang tidak bercagar dan dengan pengambilalihan hutang-hutang Talam oleh Kerajaan Negeri, kutipan semula pembayaran hutang-hutang Talam itu akan menjadi lebih terjamin.
- 3.3 Sebelum GSA ditandatangani, Kerajaan Negeri sudahpun menjalankan beberapa langkah untuk membolehkan pemindahan Hutang Talam daripada tiga GLC terbabit kepada MBI. Tindakan ini dilakukan untuk menyatukan proses pungutan pembayaran dan penguatkuasaan melalui MBI. Bagi mematuhi dasar-dasar Kerajaan Negeri, mekanisme / langkah-langkah ini (seperti diagram yang ditunjukkan di Lampiran 1) sudahpun mendapat kelulusan dalam Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri pada 2 November 2009 dan kemudiannya diluluskan dalam Sidang Dewan Negeri Selangor pada 16 November 2009, iaitu:
- 3.3.1 Kerajaan Negeri Selangor mengambilalih daripada GLC terbabit kesemua hutang-hutang yang seharusnya diterima daripada Talam;
- 3.3.2 Hutang-hutang tersebut kemudiannya dijual kepada Perbadanan Industri Selangor (SIC).

- 3.3.3 Untuk membeli hutang-hutang tersebut daripada Kerajaan Negeri, SIC telah mendapatkan pinjaman daripada CIMB. SIC sebagai sebuah syarikat milik penuh Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor, sebuah agensi Kerajaan Negeri. Pinjaman berjumlah RM392 juta itu adalah perlu untuk mencatat kemasukan tunai dan transaksi jualan hutang-hutang Talam yang dimiliki Kerajaan Negeri Selangor kepada SIC. Penjualan hutang-hutang Talam secara tunai oleh Kerajaan Negeri Selangor adalah perlu kerana berpandukan prinsip-prinsip perakaunan Kerajaan. Berdasarkan prinsip-prinsip perakaunan Kerajaan, hanya transaksi tunai sahaja dan bukannya transaksi hutang yang boleh diperakukan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan (State Consolidated Fund).
- 3.3.4 Dengan menggunakan pinjaman CIMB tersebut, SIC telah membayar kepada Kerajaan Negeri Selangor sebanyak RM392 juta sebagai balasan pengambil alihan hutang-hutang tersebut.
- 3.3.5 Kerajaan Negeri seterusnya dengan menggunakan balasan sebanyak RM392 juta yang dibayar oleh SIC, meluluskan RM392 juta (dalam bentuk geran) kepada MBI untuk mengambil alih Hutang Talam tersebut daripada SIC. Jumlah RM392 juta yang sama, asalnya daripada pinjaman CIMB telah dibayar oleh MBI kepada SIC, membolehkan SIC membuat pembayaran semula kepada CIMB keseluruhan pinjamannya sebanyak RM392 juta itu. Seluruh transaksi ini dilakukan adalah bagi membolehkan hutang tersebut dipindahkan daripada Kerajaan Negeri kepada MBI.
- 3.3.6 Pinjaman CIMB digunakan pada 9 November 2009 dan dibayar balik sepenuhnya pada 10 November 2009.

Kesemua perkara di atas membuktikan bahawa pengambil alihan hutang-hutang Talam kepada Kerajaan Negeri (akhirnya diletakkan di bawah MBI) tidak membabitkan wang awam. Matlamat memindahkan hutang-hutang Talam kepada MBI adalah bagi membolehkan MBI mengawal proses penyelesaian termasuk penjualan Aset Yang Dilunaskan kemudiannya. Kos sejumlah RM420,000 telah dicatatkan sepanjang proses tersebut membabitkan sebahagian besarnya yuran

perundangan dan faedah yang dikenakan oleh CIMB. Kesimpulan ringkasnya, dengan kos sebanyak RM420,000.00, Kerajaan Negeri telah mendapatkan kembali RM392 juta. Ini semestinya satu tindakan yang berbaloi.

3.4 Terma-terma penting Perjanjian Pelunasan bertarikh 12 Mac 2010 dan Perjanjian Pelunasan Tambahan bertarikh 9 April 2010 antara MBI dan Talam (“GSA”) adalah sebagaimana berikut:

3.4.1 Di bawah GSA, Talam mengakujaji untuk melunaskan sejumlah RM392 juta (“Tuntutan Boleh Terima”) dengan cara memindahkan aset-aset mereka kepada MBI. Sila rujuk Lampiran 2 bagi senarai aset berkenaan. Di sini pemindahan aset oleh Talam dirujuk sebagai Usaha 1.

3.4.2 Pihak-pihak tersebut bersetuju bahawa sebaik sahaja penyempurnaan pemindahan dan pendaftaran aset-aset di bawah Usaha 1 atas nama MBI dan/atau penamanya, sejumlah RM57,393,589.09 hendaklah dikeluarkan daripada Tuntutan Boleh Terima.

3.4.3 Selain daripada aset-aset di bawah Usaha 1, Talam juga diminta untuk memindahkan senarai aset dengan bebanan (encumbered assets), yang dimiliki samada secara berdaftar atau secara benefisial oleh Talam. Ringkasan senarai aset dengan bebanan tersebut dipaparkan dalam Lampiran 3, iaitu:

a) Talam bersetuju memindahkan Tanah Bestari Jaya, Tanah Bukit Beruntung dan Tanah Danau Putra pada asas seperti seadanya (as is where is basis), bebas daripada semua bebanan dan dengan serahan milikan kosong tertakluk kepada syarat-syarat nyata serta sekatan-sekatan kepentingan terhadap hakmilik aset-aset tersebut.

b) Jumlah balasan keseluruhan bagi pemindahan Tanah Bestari Jaya, Tanah Bukit Beruntung dan Tanah Danau Putra adalah sebanyak RM285,737,478.00, iaitu sebanyak RM101,763,750.00 hendaklah dibayar kepada setiap pemegang gadaian (chargees) manakala baki sebanyak RM183,973,728.00 hendaklah ditolak daripada Tuntutan

Boleh Terima sebagai sebahagian Usaha Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam (GSA).

3.4.4 Jumlah hutang yang dapat dikutip di bawah Perjanjian Pelunasan adalah sebanyak RM241,367,317.09 sahaja, yang terdiri daripada:

Hutang dikutip menerusi Usaha 1 sebanyak	RM 57,393,589.09
Hutang dikutip hasil pemindahan Tanah Bestari Jaya, Tanah Bukit Beruntung dan Tanah Danau Putra sebanyak	<u>RM183,973,728.00</u>
Jumlah	RM241,367,317.09 =====

3.4.5 Untuk melengkapkan Usaha Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam itu, MBI dan Talam menandatangani satu Perjanjian Pelunasan Tambahan pada 9 April 2012 bagi pelunasan baki sejumlah RM150,619,155.91.

3.4.6 Mengikut Perjanjian Pelunasan Tambahan itu, Talam bersetuju untuk memindahkan Aset Yang Dilunaskan (Tambahan) pada asas seperti seadanya tertakluk pada syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan ke atas hakmilik aset-aset tersebut tetapi dengan syarat ianya bebas daripada apa-apa bebanan (free from encumbrances) dengan serahan milikan kosong (vacant possession). Aset Yang Dilunaskan (Tambahan) itu disenaraikan dalam Lampiran 4.

3.4.7 Jumlah balasan keseluruhan bagi Aset Yang Dilunaskan (Tambahan) bernilai RM345,632,918.40 hendaklah diperuntukkan oleh MBI seperti berikut:-

- a) Sejumlah RM164,500,000 hendaklah dibayar sebagai jumlah tebusan hutang kepada Institusi Kewangan / Pemegang Gadaian Talam;
- b) Jumlah tidak kurang dari RM150,619,155.91 hendaklah ditolak daripada Tuntutan Boleh Terima sebagai sebahagian daripada Usaha Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam;

- c) Jumlah Lebihan yang dianggarkan RM30,513,762.49 akan dilunaskan oleh MBI kepada Talam secara penyerahan tanah-tanah yang setara nilainya.

3.4.8 Di bawah Perjanjian Pelunasan Tambahan, Talam mengakujaji dengan MBI bahawa sekiranya mana-mana jumlah tebus hutang (redemption sum) melebihi jumlah yang dinyatakan di atas, iaitu RM164,500,000.00, maka Talam perlu mendeposit jumlah perbezaan itu kepada MBI dalam tempoh tujuh (7) hari daripada tarikh Talam menerima pemberitahuan berkenaannya daripada MBI dan / atau Institusi Kewangan / Pemegang Gadaian Talam atau dalam mana-mana tempoh lanjutan yang dipersetujui bersama. Sekiranya Talam gagal berbuat demikian pihak-pihak tersebut bersetuju bahawa MBI berhak untuk menolak jumlah perbezaan tersebut daripada Jumlah Lebihan.

Menerusi GSA ini Talam telah mengakujaji dan memberi jaminan bahawa mereka akan melakukan apa sahaja yang perlu untuk memastikan pelunasan seluruh Tuntutan Boleh Terima yang tertunggak iaitu sebanyak RM392 juta .

Berdasarkan jaminan dan akujaji tersebut, Kerajaan Negeri berkeyakinan bahawa seluruh jumlah Hutang Talam sebanyak RM392 juta itu akhirnya akan dilunaskan.

3.5 **Faedah-faedah daripada usaha pelunasan GSA itu disenaraikan di bawah:**

3.5.1 Pelunasan melalui GSA ini membolehkan pengutipan semua hutang Talam disatukan di peringkat Negeri yang mana MBI akan memastikan proses pengutipan hutang dilakukan secara holistik dan diselesaikan secara menyeluruh berbanding dengan cara sebelum ini yang mana tiap-tiap anak syarikat Negeri berurusan secara berasingan dengan pihak Talam.

3.5.2 Dengan membantu anak-anak syarikat menyelesaikan pelunasan hutang-hutang Talam, ia secara langsung dapat menaik taraf kedudukan

kewangan GLC menerusi pengukuhan lembaran kewangan syarikat masing-masing.

Perekodan hutang-hutang Talam tidak dibuat dengan teratur dimana didapati bahawa PYISB / UNISEL tidak merekodkan transaksi tersebut manakala PNSB tidak merekodkan secara lengkap hutang-hutang tersebut. Hanya KHSB sahaja yang telah merekodkan dengan lengkap hutang-hutang Talam dalam rekod perakaunan syarikat. Oleh yang demikian, kedudukan Aset-Aset Ketara Bersih (Net Tangible Asset, NTA) GLC dapat ditambah baik sebaik sahaja usaha pelunasan Hutang Talam ini disempurnakan.

- 3.5.3 Selain daripada jumlah yang dipertikai seperti yang dinyatakan pada para 2.2 di atas, GLC negeri Selangor telah menjadi pemiutang MBI tidak bercagar berbanding sebelumnya hanya sebagai pemiutang Talam tidak bercagar. Disebabkan MBI menikmati tahap nilai kredit yang lebih tinggi berbanding dengan Talam, GLC telah menambahbaik kedudukan mampu bayar (credit worthiness) dari sebelumnya. Tambahan lagi, pada ketika Usaha Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam berlangsung, jumlah hutang Talam kepada MBI semakin berkurangan menerusi pemindahan Aset Yang Dilunaskan kepada MBI yang kemudiannya dapat dijual secara teratur pada harga optimum.

3.6 **Penilaian**

Fakta-fakta berkaitan penilaian adalah seperti berikut:

- 3.6.1 Berdasarkan Pekeliling Pemegang Saham Talam bertarikh 15 Mac 2011, penilaian telah dilaksanakan oleh dua penilai profesional yang dilantik yang oleh pihak Talam sendiri. Laporan penilaian ini telah dibuat selepas GSA. Dapatan laporan penilaian telah dibuat bandingan dengan balasan keseluruhan Aset Yang Dilunaskan di mana nilai keseluruhan sebanyak RM685 juta adalah lebih tinggi daripada nilai balasan kasar yang diterima

oleh MBI berjumlah RM676 juta. Perbezaan sebanyak 1.3% ini merupakan transaksi yang memihak kepada MBI.

Kerajaan Negeri juga telah membuat beberapa penilaian tetapi bukan untuk tujuan GSA semata-mata. Walaupun begitu, Kerajaan Negeri telah merekodkan di dalam minit mesyuarat dalaman bahawa laporan penilaian itu sebenarnya telah diambil kira sebelum GSA dimeterai.

Walaupun penilaian tidak dibuat oleh MBI semata-mata untuk tujuan GSA, MBI dan anak-anak syarikat Kerajaan Negeri Selangor telah membuat penilaian untuk kegunaan dalaman ke atas tanah-tanah yang dinyatakan di dalam Aset Yang Dilunaskan secara khususnya Bukit Beruntung dan Bestari Jaya. Penilaian yang dibuat oleh Kerajaan Negeri Selangor beberapa bulan sebelum GSA didapati nilai bagi tanah tersebut adalah lebih tinggi daripada nilai yang disenaraikan dalam GSA. Di atas asas-asas inilah, Kerajaan Negeri Selangor telah menimbang dan kemudiannya menerima penilaian Aset Yang Dilunaskan dalam GSA. Sekali lagi, tindakan ini memberikan kelebihan kepada MBI.

Ringkasan penilaian yang dilaksanakan oleh MBI/ anak-anak Syarikat Kerajaan adalah seperti berikut:

Perincian Harta	Pembeli	GSA		Laporan Penilaian Rasmi	
		Balasan Kasar (RM'000)	Padanan Per Unit	Dibuat oleh (Tarikh)	Padanan Per Unit
Bukit Beruntung 1,348.38 ekar	PNSB/ PKNS	362,582	RM6.20 skp	Penilai Luar (6 Ogos 2009)	RM6.50 skp
Bestari Jaya 2,263.53 ekar	PNSB / 1 plot tak dijual	181,082	RM80,000/ ekar (RM1.84 skp)	Penilai Luar (30 Nov 2009)	RM88,000/ekar (RM2.00 skp)
Danau Putra 134.34 ekar	Pihak Ke-3 / 1 plot tak dijual	87,706	RM15.00 skp	Jabatan Penilaian (17 Nov 2011 & 20 Jul 2012)	RM23.50 skp RM19.40 skp (termasuk 10% premium penukaran)
Bukit Jalil 12 ekar	KHSB	12,000	RM23.00 skp	Penilai Luar (16 Ogos 2010)	RM23.00 skp
Ulu Yam 400 ekar	KHSB	18,000	RM1.00 psf	Penilai Luar (7 Jul 2011)	RM12.7 m, bersamaan RM0.73 skp
60% saham di Ulu Yam Golf & Country Resort	KHSB	4,200	tidak berkaitan	tidak berkaitan	
Menara Pandan & Lot -lot runcit Ukay Perdana	KHSB	10,524	tidak berkaitan	Tiada**	
Jumlah aset yang dipindahkan		676,094			

** Tertakluk pada penilaian bebas dan penerimaan oleh pemegang-pemegang saham minoriti menerusi Mesyuarat Agung Luar Biasa (EGM)

a) Tanah Bukit Beruntung

Terdapat dua penilaian yang telah dibuat bagi tanah ini.

Penilaian pertama dibuat oleh Suleiman & Co sebelum GSA pada 6 Ogos 2009.

Penilaian kedua dibuat oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (“Jabatan Penilaian”) bertarikh 3 Mac 2010 menetapkan nilai Tanah Bukit Beruntung pada RM113 juta manakala Suleiman & Co telah menetapkan nilai tanah tersebut pada RM375 juta. Perbezaan antara dua penilaian ini disebabkan oleh penilaian Jabatan Penilaian mengambil kira status kategori kegunaan tanah sebagai “pertanian”. Sebaliknya, penilaian Suleiman & Co telah mengambil kira kategori kegunaan tanah tersebut sebagai “pembangunan bercampur”. Pada hakikatnya permohonan untuk menukarkan kategori kegunaan tanah bagi tanah tersebut daripada “pertanian” kepada “pembangunan bercampur” telah dibuat oleh Talam pada tahun 1994 dan Talam telah membuat pembayaran premium bagi penukaran status kegunaan tersebut sebanyak RM8 juta. Walaubagaimanapun proses pertukaran status tanah tersebut belum dapat diselesaikan oleh kerana pada masa tersebut Talam belum menjelaskan caruman perparitan sebanyak RM4 juta.

Pada tahun 2010, MBI telah menyelesaikan RM4 juta pembayaran untuk caruman perparitan bagi membolehkan penjualan tanah kepada PNSB. Maka dengan itu, Kerajaan Negeri Selangor berpandangan bahawa penilaian yang dibuat oleh Suleiman & Co. adalah lebih menepati nilai sebenar Tanah Bukit Beruntung.

Jumlah RM4 juta yang dibayar oleh MBI akan ditolak daripada Jumlah Lebihan seperti yang dinyatakan dalam Para 3.4.7(c).

b) Tanah Bestari Jaya

Tanah Bestari Jaya telah ditukarkan sebagai balasan bagi pembinaan kampus UNISEL pada tahun 2001 pada nilai RM115,000 seekar.

Sebelum GSA, satu penilaian telah dibuat oleh Mitra Valuers pada 30 November 2009 bagi pihak Kerajaan Negeri, dan Tanah Bestari Jaya tersebut telah dinilai pada kadar purata RM88,000 seekar.

Dalam laporan penilaiannya, Mitra Valuers telah menyatakan bahawa tanah tersebut secara umumnya mempunyai muka bumi yang tidak rata dengan sebahagiannya adalah tasik-tasik bekas lombong, yang memerlukan penimbusan tanah bagi pembangunan masa hadapan. Dalam membuat nilai tersebut, Mitra Valuers telah mengambil kira faktor-faktor keadaan tanah tersebut dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilainya secara umum.

Oleh itu, nilai purata RM80,000 seekar telah dipertimbangkan dan diterima oleh MBI di dalam GSA. Ini telah memberikan kelebihan kepada MBI berbanding dengan harga RM115,000 seekar yang telah diguna pakai dalam transaksi terdahulu.

MBI telah menerima satu tawaran daripada pihak ketiga pada 19 Jun 2012 bagi baki tanah Bestari Jaya yang belum dijual berkeluasan 950.64 ekar pada harga RM80,000 seekar.

c) Tanah Danau Putra

Terdapat dua penilaian telah dibuat ke atas Tanah Danau Putra oleh Jabatan Penilaian pada 17 November 2011 dan 20 Julai 2012. Nilai Jabatan Penilaian bertarikh 20 Julai 2012 telah menetapkan nilai tanah tersebut pada RM17.66 skp. Kedua-dua penilaian tersebut dibuat atas permintaan MBI selepas GSA termeterai. Penilaian pada 20 Julai 2012

oleh Jabatan Penilaian hanya dilakukan setelah penjualan 2 plot tanah setiap satunya kepada Golden Sprint Sdn Bhd (GSSB) dan Perikatan Progresif Sdn Bhd (PPSB), dengan harga RM15 skp, iaitu sama dengan balasan kasar yang dinyatakan di dalam GSA. Kedua-dua tanah tersebut yang dijual kepada GSSB dan PPSB berasaskan nilai mengikut GSA. Oleh itu, MBI telah berjaya mendapat nilai penuh kedua-dua tanah tersebut seperti yang dinilai di dalam GSA.

Di dalam kedua-dua laporan penilaian oleh Jabatan Penilaian dan oleh Talam, sebahagian besar Tanah Danau Putra merupakan tasik-tasik bekas lombong dan diliputi air. Dalam menetapkan nilai, kedua-dua penilai telah mengambil kira anggaran kos penimbunan tanah bagi kawasan-kawasan yang diliputi air.

d) Tanah Bukit Jalil

Penilaian Tanah Bukit Jalil yang dibuat oleh Raine & Horne selepas GSA dimeterai adalah bagi tujuan cadangan penyelesaian sebahagian geran MBI sebanyak RM115 juta di antara KHSB dan MBI menerusi kontra hartanah/Asset Yang Dilunaskan. Kontra aset tersebut masih lagi dalam perbincangan di antara KHSB dan MBI.

Tidak kira samada bagi syarikat awam atau persendirian, sebarang keputusan atau transaksi material memerlukan kelulusan Lembaga Pengarah atau pemegang-pemegang saham sepertimana yang diperuntukkan oleh undang-undang. Bagi KHSB, sebarang penerimaan kontra aset tersebut perlu mendapat kebenaran dan kelulusan daripada lembaga pengarah dan pemegang saham minoriti dalam mesyuarat agung luarbiasa (EGM).

e) Tanah Ulu Yam

Tanah Ulu Yam juga dimasukkan sebagai sebahagian daripada cadangan pelunasan geran MBI kepada KHSB sebagaimana dinyatakan di atas. Sepertimana di atas, penilaian yang dibuat oleh Suleiman & Co. adalah untuk tujuan yang sama.

Berdasarkan laporan penilaian Suleiman & Co, tanah Ulu Yam dinilai pada RM12.7 juta. MBI menerima balasan kasar yang lebih tinggi iaitu sebanyak RM18 juta dalam GSA kerana plot tanah ini merupakan tanah yang sama yang ditetapkan nilai transaksinya sebanyak RM18 juta dalam perjanjian usahasama bertarikh 26 Mei 1994 yang dimasuki di antara SAP Ulu Yam Sdn Bhd dan Talam Leisure Development Sdn Bhd. Oleh itu, MBI telah berjaya mendapat nilai penuh kedua-dua tanah tersebut seperti yang dinilai di dalam GSA.

3.6.2 Sebagai tambahan, terdapat beberapa tawaran bagi pembelian sebahagian pelupusan Aset Yang Dilunaskan daripada syarikat-syarikat berkaitan Kerajaan Negeri Selangor seperti PKNS. Tawaran-tawaran tersebut didapati sama nilainya atau lebih tinggi berbanding dengan penilaian yang dinyatakan dalam GSA. Perinciannya adalah seperti berikut:

Perincian Tanah	Surat tawaran daripada	Tarikh Tawaran	Harga RM skp yang tercatat dalam surat tawaran	Nilai skp yang dipersetujui dalam GSA (RM)
134.2 ekar tanah Danau Putra	PKNS	21 Dis 2009	15.00	15.00
12 ekar tanah Bukit Jalil	SIC	16 Dis 2009	26.78	22.90
25.94 ekar tanah Bukit Beruntung	PKNS	21 Dis 2009	15.00	15.00

Semua aset yang tersenarai dalam Aset Yang Dilunaskan telahpun dijual atau sedang dalam proses jualan pada tarikh Kertas Putih ini (dengan pembeli yang sudah ditentukan, tertakluk kepada rundingan Perjanjian Jualbeli) kecuali bagi 950.64 ekar tanah Bestari Jaya dan 66.35 ekar tanah Lot 14002 Danau Putra. MBI juga menerima beberapa tawaran bagi dua (2) plot tanah belum dijual di Bestari Jaya dan Danau Putra. Nilai RM skp bagi setiap plot ini adalah sama dengan kadar RM skp yang dicatatkan dalam GSA. Oleh itu, MBI akan memastikan untuk mendapat nilai penuh bagi kedua-dua tanah tersebut seperti yang dinilai dalam GSA.

Di bawah peruntukan GSA “Talam seterusnya mengesahkan bahawa aset-aset yang dinyatakan secara khusus dalam cadangan pemindahan aset-aset tersebut adalah tanpa bebanan (not encumbered) dan dimiliki secara sah dan *beneficial* oleh Talam atau syarikat-syarikat yang berkaitan dengannya.”

Seterusnya, dalam proses pemindahan milik hartanah-hartanah yang dikenalpasti dalam Aset Yang Dilunaskan ini, sekiranya mana-mana hartanah didapati terbeban/terhalang (encumbered) atau tidak dimiliki secara sah oleh Talam atau oleh mana-mana anak syarikatnya, maka Kerajaan Negeri/MBI mempunyai hak untuk meminta aset-aset gantian.

MBI telah diberi maklum melalui firma guaman Tetuan Sree, Harry & Co bahawa Lot 14002 sudah dijual melalui lelongan awam kepada individu perseorangan. Perjanjian Jualbeli hartanah tersebut (SPA) telah ditandatangani pada 7 September 2010. MBI telah mengemukakan permintaan untuk satu plot gantian daripada Talam yang sama nilainya. Talam pada 5 Jun 2012 telah mengeluarkan surat kepada MBI, bersetuju untuk menggantirugi MBI bagi tanah tersebut sekiranya Talam gagal untuk memindahmilik tanah.

MBI akan terus melaksanakan haknya di bawah GSA dan memastikan kesemua aset yang tersenarai sebagai Aset Yang Dilunaskan akan dijual/dilupuskan dengan cara yang wajar.

3.7 Pampasan kepada tiga syarikat yang terlibat

Walaupun hutang-hutang tersebut telah dipindahhkan kepada Kerajaan Negeri dengan jumlah nominal iaitu RM10² setiap satu, MBI telah bersetuju untuk menyediakan pampasan tambahan kepada anak-anak syarikat Kerajaan yang terlibat dengan cara yang berikut:

- 3.7.1 Sebagai pampasan kepada UNISEL berjumlah RM248.7 juta, MBI akan mengambil alih sejumlah aset tetap yang sedia ada atau perbelanjaan modal masa hadapan dan pinjaman bank yang berkaitan dengan UNISEL. Ini akan meringankan UNISEL daripada bebanan perbelanjaan modal pada masa hadapan.
- 3.7.2 Bagi KHSB, MBI telah bersetuju untuk menyediakan satu geran khas bernilai RM115 juta yang akan dibayar dalam bentuk aset dan wang tunai.
- 3.7.3 Bagi PNSB pula, MBI telah bersetuju untuk menyediakan satu geran pembangunan bernilai RM28 juta.

Dengan perkara di atas, MBI telah mengambil tanggungjawab untuk memberi pampasan kepada GLC Negeri sebagai balasan pelunasan Hutang Talam.

4.0 KESIMPULAN

- 4.1 Usaha ini telah dilaksanakan bagi memastikan anak-anak Syarikat Kerajaan (GLC) Negeri Selangor mampu mengutip semula hutang-hutang Talam kepada mereka. Ini **bukan satu “bailout”** tetapi merupakan usaha murni untuk mengutip hutang. **Tidak ada apa-apa bayaran samada dalam bentuk tunai atau barangan pernah diberikan kepada Talam untuk mendapatkan tanah atau hartanahnya.**

² Perjanjian Novasi di antara KHSB, UNISEL dan PNSB telah menetapkan jumlah nominal hanya RM10 untuk memastikan pengambil alihan hutang tersebut sah dari segi perundangan.

-
- 4.2 Usaha murni ini telah menghasilkan penyatuan hutang-hutang di peringkat Negeri. MBI akan memastikan bahawa proses pungutan semula hutang akan dikendalikan secara menyeluruh dan diselesaikan dengan cepat dan cekap berbanding dengan pilihan sebaliknya di mana setiap GLC berunding secara terus dengan Talam.
- 4.3 Dengan wujudnya GSA yang telah dimeterai pada tahun 2010, Kerajaan Negeri Selangor melalui MBI telah berjaya memungut hutang-hutang Talam.
- 4.4 Usaha tersebut secara langsung membantu GLC Kerajaan Negeri meningkatkan kedudukan kewangan mereka secara mengukuhkan Lembaran Kewangan masing-masing. Tanpa usaha tersebut, sejumlah RM392 juta Hutang Talam tentunya telah pun dilupuskira.
- 4.5 Selain daripada jumlah yang dipertikai seperti yang dinyatakan pada para 2.2 di atas, GLC negeri Selangor telah menjadi pemiutang tidak bercagar MBI berbanding sebelumnya hanya sebagai pemiutang tidak bercagar Talam. Disebabkan MBI menikmati tahap penilaian kredit yang lebih tinggi berbanding dengan Talam, anak-anak syarikat Kerajaan Negeri telah menambahbaik kedudukan kewangan mereka dengan ketara. Tambahan lagi, ketika Usaha Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam berlangsung, jumlah hutang Talam kepada MBI semakin berkurangan menerusi pemindahan milik Aset Yang Dilunaskan kepada MBI yang kemudiannya dapat dijual secara teratur pada harga yang optimum.
- 4.6 Dalam usaha untuk mengumpul dan mengesahkan fakta-fakta secara bebas, dan memperbetulkan tanggapan yang salah terhadap usaha GSA, Kerajaan Negeri pada 30 Julai 2012 telah melantik sebuah syarikat perakaunan antarabangsa iaitu KPMG Transaction & Restructuring Sdn Bhd ("KPMG") untuk menjalankan satu pemeriksaan bebas terhadap usaha pungutan semula hutang-hutang Talam. Dalam melaksanakan pemeriksaan tersebut, KPMG telah memasukkan dalam bidang tugas mereka seperti berikut:
- 4.6.1 Pengenalpastian Hutang-Hutang Talam dalam akaun KHSB, PIYSB/UNISEL dan PNSB;

-
- 4.6.2 pengenalpastian Hutang-Hutang Talam yang dipindah hak oleh KHSB, UNISEL dan PNSB ke dalam akaun Kerajaan negeri Selangor.
 - 4.6.3 Penjualan Hutang-Hutang Talam kepada MBI;
 - 4.6.4 Geran daripada Kerajaan Negeri Selangor kepada MBI;
 - 4.6.5 Skim/Perjanjian Pelunasan Hutang-Hutang Talam;
 - 4.6.6 Pelunasan Hutang-Hutang Talam oleh Talam kepada MBI;
- 4.7 Laporan KPMG adalah tersedia untuk tatapan umum dan boleh diakses berpandukan garis panduan yang telah ditetapkan di klausa 6, Enakmen Kebebasan Maklumat Negeri Selangor 2010. Sementara itu, dokumen sokongan yang digunakan di dalam proses pengauditan KPMG juga tersedia untuk rujukan umum.³

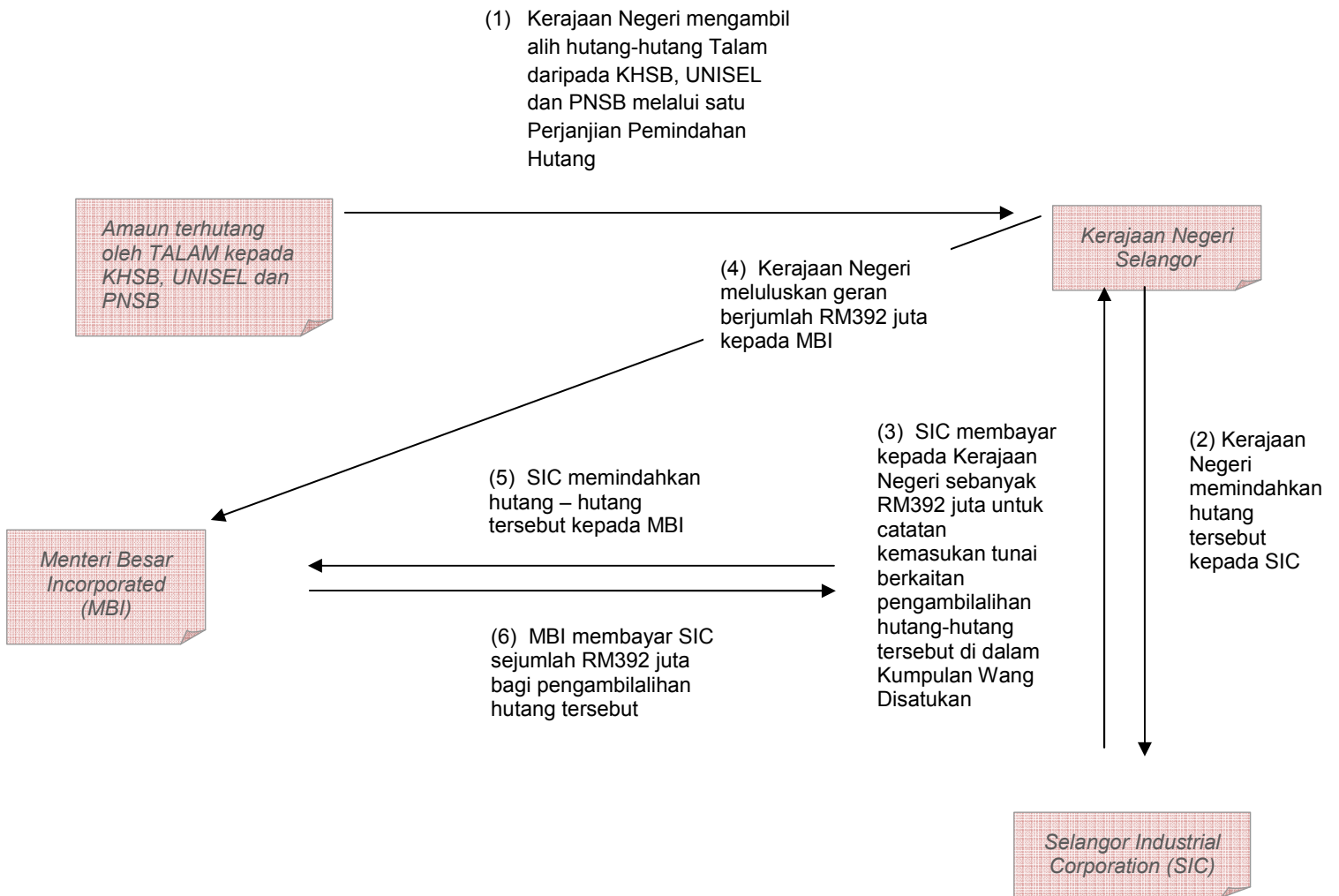
KPMG berpandangan bahawa keputusan Kerajaan Negeri untuk memulakan dan melengkapkan GSA merupakan suatu keputusan komersial yang bijak seperti di dalam Lampiran 5.

5.0 **LANGKAH SETERUSNYA**

- 5.1 MBI akan memastikan kesemua Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilunaskan dimuktamadkan dan pembayaran dikutip secara penuh daripada penjualan tanah-tanah tersebut;
- 5.2 Jumlah amaun yang dipertikaikan seperti dinyatakan pada Para 2.2 sedang dan akan terus disusul oleh anak-anak syarikat Kerajaan Negeri dengan Talam;
- 5.3 Kerajaan Negeri akan terus membuat pemerhatian terhadap nilai Tanah Yang Dilunaskan supaya nilai tersebut setara dengan nilai pasaran. Untuk makluman, PNSB sedang dalam proses mendapatkan kelulusan bagi cadangan pembangunan Tanah Bestari Jaya dan Tanah Bukit Beruntung.

³ Bagi memudahkan rujukan umum, Kertas Putih ini turut disediakan dalam versi Bahasa Inggeris.

LAMPIRAN 1 – MODUS OPERANDI



LAMPIRAN 2**Senarai Aset Yang Dilunaskan**

Perkara	Cadangan Pemindahan Aset	Pemilik	Bebanan	Jumlah Pelunasan (RM)
1	12 ekar Tanah Puncak Jalil Sebahagian dari HS (D) 146408, PT 51440 Mukim Petaling, Petaling.	Dahulunya milik Maxisegar Sdn Bhd dan diserah kepada Kerajaan Negeri pada 10 Ogos 2005	Tiada	12,000,000.00
2	400 ekar Tanah Ulu Yam HS (D) 4093 PT 2720 HS (D) 4105 PT 2732	Yayasan Selangor (Pemilik Sah) Talam (Pemilik Benefisial)	Tiada	18,000,000.00
3	60% saham di Ulu Yam Golf and Country Resort Sdn Bhd	Talam Leisure Development Sdn Bhd (Pemilik Sah)	Tiada	4,200,000.00
4	5 unit lot pejabat di Menara Pandan (Unit A-1701,1702, A-1709, A-1710 dan A-1711, Menara Maxis Segar) dan lot runcit berkeluasan 2,745.83 meter padu di Ukay Perdana	Kumpulan Darul Ehsan Berhad (Pemilik Benefisial)	Tiada	10,523,900.00
5	Wang tunai diperoleh menerusi jualan tanah Saujana Putra	Urusan penjualan dilakukan dalam Perjanjian Jual Beli bertarikh 29 Jun 2009 antara Galian Juta Sdn Bhd dan City Link Express bagi penjualan tanah di Saujana Putra	Tiada	5,000,000.00
6	Baki Akaun Akhir Kerja Tanah	Hutang UNISEL kepada KEB Builders	Tiada	7,669,689.09
	Jumlah			57,393,589.09

LAMPIRAN 3**Senarai Aset Yang Dilunaskan (Dengan Bebanan)**

Perkara	Pindahan Aset Yang Dicapangkan	Ganjaran (RM)	Bebanan (RM)	Jumlah Pelunasan (RM)
1	1,715.90 ekar dan 547.63 ekar tanah di Bestari Jaya ("Tanah Bestari Jaya")	181,082,400.00	58,253,750.00 (55,253,750.00 dengan First Credit Sdn Bhd; 3,000,000.00 dengan EON Bank Berhad)	122,828,650.00
2	25.94 ekar tanah di Bukit Beruntung ("Bukit Beruntung") Sebahagian dari GN 54345 Lot 15753, Bandar Serendah, Ulu Selangor	16,949,196.00	7,910,000.00 (Abrar Discount Bhd)	9,039,196.00
3	134.23 ekar tanah Danau Putra ("Tanah Danau Putra") Sebahagian dari: PN 39251 Lot 14001 PN 39252 Lot 14002 PN 39253 Lot 14003	87,705,882.00 (tidak termasuk semua premium tanah yang mesti dilunaskan oleh Talam)	35,600,000.00 (25,000,000.00 dengan Insas Credit & Leasing; 6,600,000.00 dengan Bangkok Bank Berhad; 4,000,000.00 dengan IJM Construction Sdn Bhd)	52,105,882.00
	Jumlah	285,737,478.00	101,763,750.00	183,973,728.00

LAMPIRAN 4**Senarai Aset Yang Dilunaskan (Tambahan):-**

	Pemilik Berdaftar	No Hak Milik		Lokasi dan Kategori	Keluasan	Pinjaman Tertunggak sehingga 1/3/2010 RM'mil	
		Lot	PT/Geran				
1	ECSB*	1995	Geran 44200 (Pembangunan)	Mukim Serendah, Daerah Ulu Selangor, Negeri Selangor	259.75	43.50	Dicaj kpd CIMB
2	ECSB	2018	Geran 53432 (Pembangunan)	Mukim Serendah, Daerah Ulu Selangor, Negeri Selangor	14.73		Dicaj kpd CIMB
3	ECSB	2066 & 2073	Geran 40124 (Pembangunan)	Mukim Ulu Yam, Daerah Ulu Selangor, Negeri Selangor	686.93	67.40	Dicaj kpd Abrar RCLS-C
4	ECSB	Lot 2067	PN 5282 (Pembangunan)	Mukim ulu Yam, Daerah Ulu Selangor, Negeri Selangor	20.03	0.60	Dicaj kpd EON RCLS-C
5	ECSB	Lot 3243	HS(D) 8160 (Pertanian dan mahu ditukar oleh Talam menjadi Pembangunan)	Mukim Ulu Yam, Daerah Ulu Selangor, Negeri Selangor	341.00	53.00	Dicaj kpd EON
JUMLAH					1,322.44	164.50	

* ECSB – Europlus Corporation Sdn Bhd

Lampiran 6

Garis panduan mengakses dokumen-dokumen berkaitan isu Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam Corporation.

- i. Pelawat hendaklah **mendaftarkan diri** terlebih dahulu dengan memberikan butiran peribadi seperti Nama Penuh, No. Kad Pengenalan dan Pertubuhan/ Agensi yang diwakili;
- ii. Masa yang dibenarkan untuk orang awam mengakses Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam Corporation adalah **setiap hari bekerja** iaitu Isnin sehingga Jumaat daripada pukul **9.00 pagi sehingga pukul 4.30 petang** selama sebulan bermula daripada hari pertama Sidang Dewan Negeri bersidang (pertengahan bulan November 2012);
- iii. Hanya **seorang pelawat** dibenarkan mengakses dokumen-dokumen berkaitan Pelunasan Menyeluruh Hutang Talam pada sesuatu masa yang ditetapkan;
- iv. Pelawat hanya dibenarkan melihat dan membaca laporan tersebut sahaja. **Tiada sebarang perekodan dibenarkan** sama ada melalui salinan fotostat, mengambil gambar/ video menggunakan telefon bimbit/ kamera/ kamera video/ peralatan khas, mengambil catatan atau apa-apa jua kaedah. Sekiranya terdapat usaha perekodan dilakukan, pengawal bertugas boleh mengambil tindakan yang sewajarnya; dan
- v. Semua **maklumat adalah hak milik Kerajaan Negeri** dan maklumat-maklumat ini hendaklah dibaca secara keseluruhan dan tidak boleh diterjemahkan secara berasingan.