



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN
MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER II
SESI 2008/2009**

NAMA MATA PELAJARAN : PELABURAN DAN PENTAKSIRAN
HARTA TANAH

KOD MATA PELAJARAN : BPE 3403

KURSUS : 3 BPD

TARIKH PEPERIKSAAN : APRIL 2009

JANGKA MASA : 2 JAM 30 MINIT

ARAHAN : JAWAB SEMUA SOALAN

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 6 MUKA SURAT

S1 Sebarang bentuk analisis pelaburan merupakan kajian terhadap risiko. Apabila risiko sesuatu pelaburan meningkat, pulungannya juga meningkat.

- (a) Jelaskan maksud risiko. (2 markah)
- (b) Bincangkan risiko-risiko yang berkaitan dengan aliran pendapatan. (6 markah)
- (c) Nyatakan bagaimana risiko dapat membantu pelabur membuat keputusan pelaburan. (2 markah)
- (d) Gunung Indah Development sedang menilai cadangan dua projek yang saling menyingkiri. Nilai dijangka bagi aliran tunai setiap projek adalah seperti berikut:

Jadual S1(a): Aliran Tunai Dijangka

Tahun	Projek A (RM)	Projek B (RM)
0	(1,000,000)	(1,000,000)
1	650,000	600,000
2	750,000	600,000
3	750,000	700,000
4	500,000	750,000
5	600,000	650,000

Jadual S1(b): Pekali Kesetaraan Setiap Projek

Tahun	Projek A	Projek B
0	1.00	1.00
1	0.90	0.95
2	0.90	0.75
3	0.75	0.60
4	0.65	0.60
5	0.60	0.60

Jika kadar pulangan perlu yang lazim digunakan adalah 15 peratus, manakala kadar bebas risiko ialah 8.5 peratus:

- (i) Hitung Nilai Kini Bersih kedua-dua projek tersebut. (12 markah)
- (ii) Terangkan pilihan projek anda. (3 markah)

Q1 Any investment analysis technically is a research on risk. The higher the risk, the higher the return.

- (a) Explain the meaning of risk. (2 marks)
- (b) Discuss the risks related to income flow. (6 marks)
- (c) State how risks could help in investment decision making. (2 marks)
- (d) Gunung Indah Development is valuing two project proposals that will cross each other. Expected value of cash flow for each project are as below:

Table Q1(a): Expected Cash Flow

Year	Project A (RM)	Project B (RM)
0	(1,000,000)	(1,000,000)
1	650,000	600,000
2	750,000	600,000
3	750,000	700,000
4	500,000	750,000
5	600,000	650,000

Table Q1(b): "Pekali Kesetaraan" For Each Project

Year	Project A	Project B
0	1.00	1.00
1	0.90	0.95
2	0.90	0.75
3	0.75	0.60
4	0.65	0.60
5	0.60	0.60

If the rate of return is 15%, while the risk-free rate is 8.5%:

- (i) Calculate the Net Present Value for both projects. (12 marks)
- (ii) Explain your project decision. (3 marks)

S2 Definisi pembangunan adalah seperti berikut:

Kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atau di bawah tanah atau membuat sesuatu perubahan matan tentang penggunaan sesuatu tanah atau bangunan.

(Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976)

- (a) Huraikan faktor-faktor utama kejayaan bagi sesebuah pelaburan projek pembangunan harta tanah. (10 markah)
- (b) Terangkan kegunaan *Profitability Index* sebagai satu teknik moden dalam membuat pengukuran prestasi sebuah pelaburan projek. (5 markah)
- (c) Huraikan jenis-jenis pembiayaan projek. (10 markah)

Q2 *The definition of development:*

“Development means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in the use of any buildings or other land”.

(Town and Country Planning Act, 1976)

- (a) *Explain key successful factors for a certain investment project in real estate development.* (10 marks)
- (b) *Explain the use of Profitability Index as one of the modern technique in a project investment measurement.* (5 marks)
- (c) *Explain types of project financing.* (10 marks)

- S3 Syarikat Ilusi Sdn. Bhd. sedang memilih antara dua buah projek baru. Kadar pulangan perlu syarikat adalah 8 peratus. Aliran tunai setiap projek adalah seperti berikut:

Jadual S3(a) : Aliran Tunai Setiap Projek

	Projek A	Projek B
Kos mesin	RM80,000	RM65,000

Tahun	Aliran tunai	
	Projek A (RM)	Projek B (RM)
1	20,000	20,000
2	25,000	20,000
3	25,000	20,000
4	30,000	20,000
5	35,000	20,000

- (a) Hitung Indeks Keberuntungan setiap projek. (5 markah)
- (b) Hitung Kadar Pulangan Dalaman (IRR) setiap projek. (8 markah)
- (c) Hitung Kadar Pulangan Dalaman Terselaraskan (MIRR) setiap projek. (8 markah)
- (d) Jelaskan mesin yang akan dipilih dengan mengambilkira setiap teknik penilaian. (4 markah)

- Q3 *Ilusi Sdn Bhd is choosing between two new projects. The rate of return of the company is 8 percent. The cash flow for each project is shown below:*

Table Q3(a) : Cash Flow For Each Project

	Project A	Project B
Machine costs	RM80,000	RM65,000

Year	Cash Flow	
	Project A (RM)	Project B (RM)
1	20,000	20,000
2	25,000	20,000
3	25,000	20,000
4	30,000	20,000
5	35,000	20,000

- (a) Calculate Profitability Index for each project. (5 marks)

- (b) Calculate the Internal Rate of Return for each project. (8 marks)
- (c) Calculate the MIRR for each project. (8 marks)
- (d) Explain which machine will be chosen according to each of the evaluation technique. (4 marks)
- S4 REIT dilihat sebagai salah satu cabang pilihan pelaburan harta tanah yang terkini. Status perkembangan REIT di Malaysia semakin meraih perhatian pelabur-pelabur harta tanah sama ada di dalam atau pun di luar negara.
- (a) Jelaskan Pelaburan Amanah Harta Tanah (REIT). (5 markah)
- (b) REIT terbahagi kepada beberapa kategori. Jelaskan kategori-kategori tersebut. (9 markah)
- (c) Nyatakan kelebihan REIT berbanding pelaburan lain. (6 markah)
- (d) Sebagai pelabur kali pertama, nyatakan kriteria yang akan dipertimbangkan sekiranya anda ingin membuat Pelaburan Amanah Harta Tanah (REIT). (5 markah)
- Q4 REIT is seen as one of the latest real estate investment option. The status of REIT development in Malaysia is getting more attention whether from the local or international real estate investors.
- (a) Explain Real Estate Investment Trust (REIT) (5 marks)
- (b) REIT is divided into several categories. Explain the categories. (9 marks)
- (c) State the advantages of REIT compared to other investments. (6 marks)
- (d) As a first time investor, states the criteria that will be considered if you intend to invest in REIT. (5 marks)

KERTAS SOALAN TAMAT