



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN
MALAYSIA**

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

NAMA MATA PELAJARAN : PEMBANGUNAN HARTA TANAH
KOD MATA PELAJARAN : BPE 3463
KURSUS : 3 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN : APRIL 2009
JANGKA MASA : 3 JAM
ARAHAN : JAWAB EMPAT (4) SOALAN
SAHAJA DARIPADA ENAM (6)
SOALAN.

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 5 MUKA SURAT

- S1 Proses Pembangunan Harta Tanah memerlukan kepakaran dari ramai ahli profesional yang bertindak sebagai 'Pelakon-Pelakon Utama' yang menyumbang kepada hasil dari proses tersebut. Mereka juga mungkin mempunyai perspektif dan harapan yang berbeza manakala pemaju pula bertindak sebagai pengarah di dalam lakonan tersebut yang perlu mengurus kepelbagaian peranan yang dimainkan oleh semua pelakon.

Nyatakan dan bincangkan peranan dan tanggungjawab yang dimainkan oleh "Pelakon-Pelakon Utama" tersebut di dalam proses Pembangunan Harta Tanah.

(25 markah)

- Q1 *The Property Development process requires skill of many professionals who act as 'Main Actors' in contributing to the outcome of process and who may have different perspectives and expectations while a developer is a director of the play who has to manage the diverse roles of all actors.*

List and discuss the roles and responsibilities of the above said 'Main Actors' in the Property Development process.

(25 marks)

- S2 Kajian Kemungkinan memainkan peranan utama dalam penyelidikan pasaran harta tanah kerana ia adalah sebahagian daripada proses Pembangunan Harta Tanah yang mungkin mengandungi tujuh jenis Analisa Kemungkinan (*Feasibility Analysis*) bagi sesuatu cadangan Pembangunan Harta Tanah.

- (a) Terangkan secara ringkas jenis Analisa Kemungkinan (*Feasibility Analysis*) yang manakah lebih penting kepada pemaju harta tanah?

(15 markah)

- (b) Terangkan perbezaan antara Kajian Kemungkinan dan Pelan Perniagaan .

(10 markah)

- Q2 *Feasibility Study plays an important role in property market research because it is an integrated part of property development process, which may consist seven types of Feasibility Analysis for a proposed Property Development.*

- (a) *Explain briefly which type of Feasibility Analysis is principally more important to a property developer?*

(15 marks)

- (b) *Describe the difference between Feasibility Study and Business Plan.*

(10 marks)

S3 Pembangunan Harta Tanah adalah pelaburan yang intensif dan sangat bergantung kepada aliran tunai.

(a) Bincangkan secara ringkas tentang elemen kewangan yang dipohon daripada sektor bank pada setiap fasa atau peringkat didalam proses Pembangunan Harta Tanah dengan memberikan contoh dan jenis pinjaman yang diperlukan.

(15 markah)

(b) Terangkan secara ringkas 'Modal' dalam Pembangunan Harta Tanah.

(10 markah)

Q3 *Property development is an intensive capital investment and is highly cash flow dependant.*

(a) *Discuss briefly on financial element sought from banking sector at various Property Development process by giving examples on types of loan needed.*

(15 marks)

(b) *Explain briefly 'Capital' in Property Development.*

(10 marks)

S4 Kitaran Harta Tanah dipengaruhi oleh Kitaran Perniagaan dan Ekonomi yang disebabkan oleh urutan-urutan peristiwa yang logik bersandarkan faktor turun-naik harga, kekosongan, sewaan, permintaan di dalam pasaran harta tanah dan sebagainya.

Bincangkan berserta contoh kesan kitaran harta tanah ke atas pemaju harta tanah.

(25 markah)

Q4 *Property cycle is influenced by Business and Economic Cycle which can be seen as a logical sequence of recurrent events reflected in factors such as fluctuating prices, vacancies, rental, demand in property market and others.*

With example, discuss the effect of the property cycle has on property developer.

(25 marks)

S5 Proses Pembangunan Harta Tanah tidak banyak berbeza antara satu pemaju harta tanah dengan pemaju harta tanah yang lain.

(a) Terangkan secara ringkas fasa-fasa berikut dalam proses Pembangunan Harta Tanah.

i) Pembinaan

ii) Pemasaran

iii) Penyelenggaraan

(15 markah)

(b) Terangkan secara ringkas konsep 'Strategi Produk Pasaran'.

(10 markah)

Q5 *The process of Property Development is not much different from one property developer to another developer.*

(a) *Explain briefly the following phases in the Property Development process.*

i) *Construction*

ii) *Marketing*

iii) *Maintenance*

(15 marks)

(b) *Explain briefly the concept of 'Product Market Strategy'.*

(10 marks)

- S6 (a) Bincangkan secara ringkas impak dari Akta Pemaju Perumahan (Kawalan Dan Perlesenan) 1966 ke atas Pemaju Perumahan. (10 markah)
- (b) Takrifkan maksud 'Pembangunan Berperingkat' dan hubungannya dengan Akta Hakmilik Strata 1985. (15 markah)
- Q6 (a) *Discuss briefly the impact of the Housing Developers (Control And Licensing) Act 1966 has on Housing Developers* (10 marks)
- (b) *Define the meaning of 'Phased Development' and its relationship to the Strata Titles Act 1985.* (15 marks)



**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, pulangnya 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 Terselaras (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