

## **LAPORAN MENGENAI TROPICAL ISLAND RESORT SDN BHD**

### **1. LATARBELAKANG SYARIKAT**

1.1 Tropical Island Resort Sdn Bhd (TIR) merupakan sebuah syarikat usahasama di antara UDA Holdings Berhad (UDA) dan PDC, dengan ekuiti 51% dan 49% masing-masing. TIR telah diperbadankan pada 18 Ogos 1992 dan memulakan operasinya pada 2 Oktober 1992. Modal berbayar TIR adalah sebanyak RM31.5 juta dan kos pelaburan PDC di dalam syarikat tersebut adalah sebanyak RM15.435 juta. Profail syarikat TIR adalah seperti di Lampiran 1.

1.2 Penglibatan PDC di dalam syarikat tersebut adalah berdasarkan keputusan yang dibuat oleh Mesyuarat Jawatankuasa Pemandu Penyertaan Bumiputra Pulau Pinang pada 28 Jun 1997 di mana pembangunan Pulau Jerejak (PJ) hendaklah diuruskan secara usahasama di antara UDA dan PDC. Penglibatan UDA dan PDC adalah mewakili Kerajaan Pusat dan Kerajaan Negeri masing-masing. Berikutan dari itu, Mesyuarat Lembaga PDC yang ke 4/1997 pada 18 Ogos 1997 telah meluluskan penglibatan PDC di dalam Syarikat TIR.

1.3 Penubuhan TIR adalah bertujuan untuk menjalankan projek pembangunan di PJ bagi menjadikannya sebagai sebuah pusat pelancongan-eko (eco-tourism). Berdasarkan kepada plan induk yang disediakan oleh TIR, pembangunan projek PJ ini telah dibahagikan kepada tiga (3) fasa yang meliputi kawasan seluas 80 ekar (dari jumlah keseluruhan PJ yang merangkumi keluasan permukaan 895 ekar) di mana kerja-kerja pembangunannya adalah secara berperingkat.

1.4 Permohonan tanah telah di buat pada 19 November 1997 dan kelulusan oleh Kerajaan Negeri telah diperolehi pada 15 Januari 2001. Tanah seluas 80 ekar di PJ telah diberi kepada TIR untuk dibangunkan dengan tempoh pajakan selama 60 tahun yang akan tamat tempohnya pada 10 Oktober 2062. TIR telah dikenakan premium tanah sebanyak RM12,949,454 (iaitu RM3.72 skp) dengan kadar faedah sebanyak 4% setahun.

## **2. PEMBANGUNAN TIR**

2.1 Projek-projek pembangunan TIR adalah seperti berikut:-

### Fasa 1 ( Zon 4) - Jerejak Rainforest Resort (JRR)

TIR telah membangunkan Fasa 1 yang dikenali sebagai Jerejak Rainforest Resort (JRR) di PJ yang meliputi kawasan seluas 20.2 ekar. Pembangunan di JRS telah bermula pada 2 Januari 2002 dan telah disiapkan pada 29 Ogos 2003. JRS mula beroperasi pada 27 Januari 2004 dan antara pembangunannya adalah 13 unit chalet (20 bilik) dan dua (2) bangunan (52 bilik), tapak rekreasi, spa dan jeti berlepas/ketibaan. Sebagai usaha untuk menarik lebih ramai pengunjung, TIR telahpun menjalankan kerja-kerja menaikkan taraf serta pengubahsuaian bilik-bilik hotel, pembinaan kolam renang di Spa Village dan restoran dan kerja-kerja tersebut telah siap sepenuhnya pada 6 September 2007. Jumlah keseluruhan kos pembangunan JRS bagi Fasa 1 adalah sebanyak RM34.84 juta (iaitu kos tanah sebanyak RM3.85 juta dan kos pembangunan sebanyak RM30.99 juta).

### Fasa 2 (Zon 1) – Pangsapuri Servis /Hill Side Villa/Sea Front Villa/ruang Komersil

Pembangunan di Fasa 2 meliputi kawasan seluas 30 ekar dan masih di peringkat perbincangan, di mana pelan pembangunannya disediakan oleh PDC Consultancy Sdn Bhd, sebuah anak syarikat milikan penuh PDC Premier Holdings Sdn Bhd. Di antara cadangan komponen pembangunannya adalah Pangsapuri Servis, "Seafont Villa", "Hillside Villa" dan ruang Komersil. Di sebabkan prestasi kewangan TIR yang tidak baik dan kos operasinya yang tinggi, maka pembangunan di Fasa ini ditangguhkan.

### Fasa 3 (Zon 3) - Resort Eksklusif

Pembangunan di Fasa 3 meliputi kawasan seluas 29.8 ekar. Cadangan pembangunan ini ditangguhkan buat masa kini kerana TIR ingin menumpukan perhatian untuk menyiapkan perancangan Fasa 2 terlebih dahulu.

2.2 Zon 2 telah diberikan kepada Pihak Berkuasa Air Pulau Pinang untuk dijadikan tapak kolam takungan (reservoir). Tapak Jeti berlepas Bayan Bay seluas 2.71 ekar dipajak daripada PDC selama 15 tahun mulai 1 Julai 2002 sehingga 30 Jun 2017 dengan bayaran pajakan sebanyak RM599,400. Segala urusan penyelenggaraan kedua-dua jeti di bahagian pulau dan PJ dilaksanakan oleh TIR dan bukan oleh PDC ataupun Kerajaan Negeri.

### 3.1 KEDUDUKAN KEWANGAN

3.1 Berdasarkan kepada akaun audit TIR, prestasi kewangan syarikat bagi lapan (5) tahun kebelakangan ini dari 2005 sehingga 2009 adalah seperti berikut :-

<b>Tahun</b>	<b>Keuntungan/(Kerugian) Selepas Cukai</b>	<b>Keuntungan/(Kerugian ) Terkumpul</b>	<b>Nilai Aset Ketara Bersih Sesaham (NTA Per Share)</b>
	<b>(RM)</b>	<b>(RM)</b>	<b>(RM)</b>
2005	(3,375,008)	(8,058,754)	0.74
2006	(3,471,944)	(11,530,698)	0.63
2007	(2,286,178)	(13,816,876)	0.56
2008	(1,873,345)	(15,690,221)	0.50
2009	(2,344,672)	(18,034,893)	0.43

3.2 Jadual prestasi kewangan di atas menunjukkan bahawa TIR mengalami kerugian berturut-turut sejak permulaan operasi. Ini adalah disebabkan oleh kos-kos pembangunan dan operasi yang tinggi. Kerugian selepas cukai dan kerugian terkumpul setakat 31 Disember 2009 adalah sebanyak RM2.34 juta dan RM18.03 juta masing-masing. Ini menyebabkan nilai Aset Ketara Bersih (NTA) sesaham menurun dari RM0.50 pada tahun 2008 ke RM0.43 pada tahun 2009.

3.3 TIR tidak pernah memperolehi sebarang dividen daripada anak syarikat milikan penuhnya iaitu Bestari Hospitality Management Sdn Bhd (Bestari) yang merupakan syarikat yang telah dipertanggungjawabkan untuk menjalankan pengurusan dan operasi bagi JRR.

3.4 TIR juga tidak pernah membayar dividen kepada pemegang sahamnya termasuk PDC sejak penubuhannya memandangkan prestasi kewangan yang tidak baik. Analisa kewangan TIR bagi tahun 2007 sehingga 2009 adalah seperti di Lampiran 2.

#### **4. ISU-ISU SEMASA**

4.1 Lembaga PDC di mesyuarat yang ke 2/2009 pada 23 Mac 2009 telah meluluskan penjualan keseluruhan 49% pegangan ekuitinya dalam TIR kepada UDA pada harga RM26.9 juta berdasarkan kepada harga nilai semasa aset TIR yang bernilai RM54.9 juta. Keputusan ini adalah juga tertakluk kepada kelulusan muktamad daripada Kementerian Kewangan Malaysia selaras dengan Seksyen 13A dari Akta Pemerbadanan (Kekompetenan Badan Perundangan Negeri) 1962 [Incorporation (State Legislatures Competency) Act 1962. Sebab penjualan ekuiti PDC tersebut adalah kerana projek-projek pembangunan TIR akan memakan kos yang perbelanjaan yang besar.

Pandangan Lembaga adalah bahawa dengan memegang ekuiti minoriti 49% sahaja, PDC tidak dapat menerajui serta menentukan halatuju syarikat tersebut. Selanjutnya, PDC melalui suratnya bertarikh 10 April 2009 telah menawarkan untuk penjualan keseluruhan 49% pegangan ekuiti PDC dalam TIR kepada UDA selaras kepada keputusan Lembaga PDC tersebut. Akan tetapi, sehingga kini maklumbalas daripada UDA masih belum diterima.

4.2 Pada 28 Disember 2007, PDC telah memberi pinjaman pemegang saham sebanyak RM3,410,488 kepada UDA berdasarkan ekuitinya sebanyak 49%. Pinjaman ini adalah tertakluk kepada kadar faedah sebanyak 3.5% setahun dan tempoh pembayaran balik adalah selama tiga (3) tahun. Tujuan pinjaman tersebut adalah untuk menampung kos operasi syarikat. Sehingga kini, TIR tidak mampu membuat sebarang pembayaran balik ke atas pinjaman pemegang saham yang dibuatnya disebabkan oleh prestasi kewangan yang tidak baik. Jumlah yang dihitung termasuk faedah adalah RM3.6juta.

#### **5. PENUTUP**

5.1 Laporan di atas adalah dikemukakan untuk perhatian YAB.