

ANALISA UNTUNG RUGI PELABURAN FELDA DI LONDON

Hotel: Grand Plaza Serviced Apartments

Anggaran nilai semasa hartanah

Semua angka dalam Juta

Harga asal dibayar Felda (GBP)

Harga asal dibayar Felda (RM)

Kenaikan nilai hartanah (6%)

Kadar tukaran GBP:MYR

Harga semasa (RM juta)

Sumber	Matawang	2013	2014	2015	2016	2017
1	GBP	98				
1	MYR	538				
2	GBP	98	104	110	117	124
3						5.5
	MYR					680

Anggaran kerugian terkumpul

Semua angka dalam Juta

Kerugian terkumpul dari penyata kewangan diaudit

Perolehan

Kos keseluruhan termasuk cukai, faedah dan lain-lain

Kerugian tahunan

Peratus kos berbanding perolehan

Kerugian terkumpul

Anggaran perolehan dari sewa apartment:

Peratus apartment disewa (RevPAR/ADR = 80%)

Perolehan tahunan (80% X ADR X 198 X 365 hari X 5.5)

Peratus kos berbanding perolehan (purata 2014 - 2015)

Kos keseluruhan termasuk cukai, faedah dan lain-lain

Anggaran kerugian tahunan

Anggaran kerugian terkumpul (RM juta)

Sumber	Matawang	2013	2014	2015	2016	2017
4						
	MYR	16	51	53		
	MYR	12	60	70		
	MYR	(4)	9	17		
		75%	118%	132%		
	MYR	(4)	5	22		
2						
	MYR				45	45
					125%	125%
	MYR				56	56
	MYR				11	11
		(4)	5	22	33	44

Kos pembiayaan ke atas hutang KWSP

Semua angka dalam Juta

Sumber	Matawang	2013	2014	2015	2016	2017
--------	----------	------	------	------	------	------

ANALISA UNTUNG RUGI PELABURAN FELDA DI LONDON

Hotel: Grand Plaza Serviced Apartments

Dana Felda didahulukan kepada FIC UK Properties

Kadar faedah (MGS + 0.75% = 3.9% + 0.75%)

Faedah tahunan yang perlu dibayar

(Felda tidak mengenakan apa-apa faedah, ditanggung oleh Felda. Jika tidak rugi lebih besar)

4	MYR	541	572	601	601	601
5		4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%
	MYR	25	27	28	28	28
		25	52	80	108	136

Jumlah faedah terkumpul yang ditanggung Felda (RM juta)

Kerugian ditanggung Felda bila Grand Plaza Apartments dijual:

RM juta

Anggaran harga semasa

680

(berdasarkan laporan Commercial Business Real Estate, Worldwide)

Kos semasa dibeli dalam 2013

538

Untung kasar dari kenaikan nilai hartanah

142

Tolak:

Anggaran kos faedah terkumpul ditanggung Felda dari hutang KWSP kerana dana didahulukan kepada FIC UK Properties Sdn Bhd

(136)

Anggaran kerugian terkumpul dari operasi 2013 - 2017

(44)

Rugi bersih

(37)

SUMBER

1 <http://www.thestar.com.my/business/business-news/2014/12/16/fic-buys-london-hotel-it-pays-rm330mil-for-4star-park-city-hotel-in-kensington/>

2 Grand Plaza Brochure dari CBRE

3 <https://www.bloomberg.com/quote/GBPMYR:CUR>

4 Laporan SSM - Perbandingan 3 Tahun Kewangan

ANALISA UNTUNG RUGI PELABURAN FELDA DI LONDON

Hotel: Grand Plaza Serviced Apartments

5 Nota 23, Penyata Kewangan Felda Diaudit 31 Disember 2015