

**CADANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH DI GM 1661. LOT
6620 (2.0087 EKAR) MUKIM KUALA KUANTAN PAHANG
DARUL MAKMUR UNTUK
TETUAN KOPERASI SERBAUSAHA MAKMUR BERHAD**

CADANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH DI GM 1661. LOT 6620 (2.0087 EKAR) MUKIM KUALA KUANTAN PAHANG DARUL MAKMUR UNTUK TETUAN KOPERASI SERBAUSAHA MAKMUR BERHAD

Soalan : Mengapa bagi tanah KOSMA untuk usahasama (JVA) tetapi masih membayar RM 13,000,000.

1.	Mengikut JVA, KOSMA land yang bernilai RM 12,000,000 Ho Hup menjamin KOSMA dapat RM 25,000,000.	*RM 25,000,000
2.	KOSMA minta Ho Hup membina Menara KOSMA yang mengandungi;	
a)	Hotel yang bertaraf 3 bintang dan 105 Bilik termasuk lobi dan kemudahan cafeteria di tingkat bawah dengan kosma @RM300,000 sebilik.	**RM 30,975,000
b)	Tiga tingkat pejabat di atas hotel yang berkeluasan 23,590ft ² @ RM300/ft ²	RM 7,083,000
	JUMLAH	<u>(RM 38,058,000)</u>
	JUMLAH BERSIH YANG PERLU DIBAYAR OLEH KOSMA	<u>RM 13,058,000</u>

Jawapan : KOSMA memerlukan asset bernilai RM 38,058,000 dan jumlah bersih yang perlu dibayar oleh KOSMA adalah RM 13,058,000.

CADANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH DI GM 1661. LOT 6620 (2.0087 EKAR) MUKIM KUALA KUANTAN PAHANG DARUL MAKMUR UNTUK TETUAN KOPERASI SERBAUSAHA MAKMUR BERHAD

PENERANGAN LANJUT

*

- 1) Profit sharing (keuntungan usahasama) of RM 25,000,000 (rujuk kepada feasibility tabulation).
 - a) Jumlah GDV (nilai jualan) = RM 187,662,000
 - b) Jumlah DFC (jumlah kos) = RM 133,444,450
RM 54,217,550
 - c) Bahagian Ho Hup (55%) = RM 29,217,550
 - d) Bahagian KOSMA (45%) = RM 25,000,000

Oleh itu, KOSMA menikmati 45% dan bukannya 30% seperti pembahagian biasa iaitu 70:30.

CADANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH DI GM 1661. LOT 6620 (2.0087 EKAR) MUKIM KUALA KUANTAN PAHANG DARUL MAKMUR UNTUK TETUAN KOPERASI SERBAUSAHA MAKMUR BERHAD

PENERANGAN LANJUT

**

- 2) Pembangunan hotel bertaraf 3 bintang dengan RM 295,000 sebilik
(*rujuk attachment D berkenaan tawaran pasaran semasa*)

Beberapa contoh harga pasaran semasa:

i. Seremban	RM 285,714 / Bilik
ii. Kuala Lumpur	RM 533,333 / Bilik
iii. Taman Cheras	RM 909,090 / Bilik
iv. Puchong	RM 403,225 / Bilik

- 3) Nilai Jualan bagi pejabat

KOSMA membeli 3 tingkat dengan RM 300/ft² @ 23,590ft = RM 7,083,000

Perbandingan dengan tawaran hartanah komersial = RM 473/ft²

(*rujuk attachment E*)

hingga

RM1,400/ft²

CADANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH DI GM 1661. LOT 6620 (2.0087 EKAR) MUKIM KUALA KUANTAN PAHANG DARUL MAKMUR UNTUK TETUAN KOPERASI SERBAUSAHA MAKMUR BERHAD

FEASIBILITY TABULATION

COSTS

1) CONSTRUCTION COST

- a. Apartment Ho Hup
- b. Hotel (105 rooms)
- c. Build car parks
- d. Podium floor
- e. KOSMA Office (3 Floors)
- f. Ground and basement shop
- g. External works

2) Consultant

3) Miscellaneous

4) Sales and marketing cost

RM 133,444,450

CADANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH DI GM 1661. LOT 6620 (2.0087 EKAR) MUKIM KUALA KUANTAN PAHANG DARUL MAKMUR UNTUK TETUAN KOPERASI SERBAUSAHA MAKMUR BERHAD

SELLING

1) Apartment

a) Type A (538ft ² @ 092 unit @ RM500)	RM	24,748,000
b) Type B (520ft ² @ 194 unit @ RM500)	RM	47,840,000
c) Type C (598ft ² @ 184 unit @ RM500)	RM	55,016,000

RM 127,604,000

2) Hotel 3 star (105 rooms @ RM 295,000)	RM	30,975,000
--	----	------------

3) KOSMA Office 3 floors (23,90ft ² @RM300/ft ²)	RM	7,083,000
---	----	-----------

4) Shops (40,000ft ² @ RM550/ft ²)	RM	22,000,000
---	----	------------

TOTAL SELLING RM 187,662,000

GROSS PROFIT RM 54,217,550