

## Medini pemangkin pembangunan Iskandar Malaysia

Saudara Pengarang,

Kami merujuk kepada surat-surat pembaca yang bertajuk “*Hartanah Medini mencurigakan?*” oleh *Rakyat Johor Prihatin* di muka surat 12 Utusan Malaysia pada 30 Januari 2012, dan “*Transaksi hartanah Medini mencurigakan, Khazanah perlu perjelaskan*” oleh *Pembayar Cukai* di muka surat 10 akhbar yang sama pada 3 Februari 2012.

Surat-surat berkenaan, antara lainnya, telah membangkitkan beberapa persoalan serius yang membabitkan Khazanah Nasional Berhad (“Khazanah”) dalam penglibatannya di kawasan pembangunan Medini di Iskandar Malaysia, rangka kerja dan struktur terperinci pembangunan berkaitan kawasan berkenaan serta tatacara dan tadbir urus dalam melaksanakan pembangunan tersebut.

Kami ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua-dua penulis atas perkara-perkara yang dibangkitkan dan ingin memberikan penjelasan seperti berikut:

1. Pada 29 Ogos 2007, Iskandar Investment Berhad (IIB), syarikat pemangkin pembangunan bagi Iskandar Malaysia yang merupakan anak syarikat 60% milik Khazanah telah mengumumkan satu janji niaga penting yang melibatkan pembangunan kawasan seluas 2,230 ekar dan Kawasan Lantai Kasar atau *Gross Floor Area* (GFA) seluas 188 juta kaki persegi oleh para pelabur dari luar negara. Projek yang dikenali sebagai projek pembangunan Medini ini telah diumumkan dua hari sebelum ulang tahun ke-50 Kemerdekaan negara pada Ogos 2007. Ia melibatkan pembangunan yang ditaksirkan bernilai USD1.2 bilion daripada tiga konsortium yang diterajui oleh para pelabur yang berpangkalan di Timur Tengah dan IIB. Ia merupakan pembangunan pemangkin utama bagi Iskandar Malaysia yang melibatkan kemasukan pelaburan langsung asing yang pertama dalam pembangunan hartanah. Selaras dengan strategi untuk menjalin perkongsian antara pelabur tempatan dan antarabangsa, pegangan kepentingan di dalam Medini terbahagi kepada 60% pegangan oleh konsortium yang diterajui oleh Mubadala Development Company PJSC dan Kuwait Finance House, 30% oleh IIB dan 10% oleh UWI, sebuah entiti pelaburan yang berpangkalan di Dubai.
2. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas kepada para pembaca tentang keluasan kawasan pembangunan yang terlibat, Medini yang seluas 2,230 ekar, adalah lebih besar daripada keseluruhan kawasan asal Subang Jaya, Selangor, dengan keluasan 1,800 ekar yang telah mengambil tempoh 20 tahun untuk dibangunkan. Daripada segi GFANYA pula, Medini adalah 10 kali lebih luas daripada keseluruhan kompleks KLCC yang

merangkumi menara berkembar, pusat membeli-belah, pusat konvensyen serta bangunan komersial lain yang mengambil masa hampir 20 tahun untuk dibangunkan ke tahapnya sekarang. Perlu dinyatakan juga, IIB ditubuhkan sebagai syarikat pembangunan pemangkin bagi menjalinkan usaha sama dengan pelabur atau syarikat pembangunan lain untuk mempercepatkan pembangunan di Iskandar Malaysia, dan bukannya untuk menjadi syarikat pemaju hartanah secara hakiki.

3. Kira-kira lima tahun selepas dilancarkan, sungguhpun berhadapan dengan keadaan ekonomi dunia yang mencabar, pembangunan di Medini telah menunjukkan perkembangan yang memberangsangkan dari segenap segi. Antara perkembangan utama ialah:
  - a. Penanda aras harga bagi tanah di Iskandar Malaysia bersandarkan penanda aras penilaian indikatif telah meningkat sekali ganda sejak 2006, ketika para pemegang saham IIB bersetuju untuk menubuhkan syarikat tersebut. Janji niaga bernilai USD1.2 bilion (RM3.7 bilion) untuk Medini secara langsung telah meningkatkan nilai asas tanah lebih sekali ganda dalam tempoh enam tahun. Penarafan semula bagi harga asas telah membantu memastikan pemilik tanah tempatan tidak menjual tanah mereka terlalu awal dan meningkatkan keyakinan mereka terhadap potensi peningkatan harga dalam jangka panjang.
  - b. Berdasarkan kepada pembayaran berperingkat sejak 2008, sejumlah RM1.4 bilion telah dilaburkan secara bersekadar di Medini oleh para pelabur Timur Tengah. Pelaburan tersebut menyumbang kepada pembangunan asas di Medini termasuk prasarana bertaraf antarabangsa. Semua prasarana ini dibina pada harga yang berdaya saing dan telah beroperasi seperti yang dijadualkan. Foto udara kawasan Medini di bawah yang diambil pada 2008 dan November 2011 jelas menunjukkan transformasi Medini daripada sebuah kawasan perladangan menjadi tapak prasarana untuk sebuah bandar yang bertaraf dunia.

**Medini in 2008**



**Medini in 2011**



- c. Sejak menerima pelaburan pertamanya pada 2008, Medini yang sebelum ini merupakan kawasan yang tidak dibangunkan sepenuhnya, telah mula menarik minat pelbagai pelabur lain dari dalam dan luar negara untuk turut melabur di Nusajaya, Wilayah Pembangunan Utama Zon B Iskandar Malaysia. Legoland, Gleaneagles, Pinewood Studios, Zhuoda, Sunway Berhad, E&O Berhad, WCT Land Berhad, BinaPuri Berhad, dan Educuity dengan pelbagai institusi pendidikan merupakan beberapa jenama tempatan dan antarabangsa yang telah melabur di Iskandar Malaysia selepas pelaburan awal di Medini.
- d. Tanah simpanan IIB di Medini sahaja, sebelum kemasukan pelaburan dari Timur Tengah, ditaksirkan bernilai RM710 juta dalam tahun 2006. Sehingga kini, selepas hanya lima tahun, IIB telahpun menerima wang tunai berjumlah RM673 juta, bersih selepas hasil pelaburan semula. Tambahan pula, bagi baki tanah IIB yang dipegang secara langsung atau tidak langsung di Medini, penilaian bebas baru-baru ini menunjukkan terdapat nilai tambahan yang berjumlah lebih daripada RM1 bilion. Dalam erti kata lain, IIB telah berjaya meningkatkan nilai lebih 130% dalam masa lima tahun dalam projek pembangunan yang berjangka 25 tahun serta telah memperoleh tunai sebanyak RM673 juta atau 94% daripada kedudukan asalnya. Dalam apa juga ukuran yang digunakan, ini merupakan pencapaian yang boleh dibanggakan, terutamanya selepas mengambil kira kedudukan asal tanah kawasan berkenaan yang luas, yang mana ia tidak dimajukan dan potensinya tidak direalisasikan sepenuhnya.
- e. IIB adalah sebuah syarikat yang tidak disenaraikan di bursa saham. Oleh yang demikian, nilai syarikat direalisasikan secara berperingkat melalui pendekatan yang seimbang termasuk penjualan aset, pelaburan pada peringkat pembangunan

projek serta perolehan dividen. Sebagai pemilik tanah yang besar di Iskandar Malaysia, perlu ditekankan bahawa selain Medini, IIB turut memiliki 6,628 ekar tanah di Iskandar Malaysia.

- f. Pembangunan di Medini bersama projek-projek pemangkin lain di Iskandar Malaysia juga telah membawa kesan yang positif terhadap harga hartanah di sekitarnya dan Johor Selatan. Dalam anggaran konservatif, peningkatan harga bagi tanah yang bersamaan dengan tanah simpanan IIB telah meningkat lebih RM10 sekaki persegi. Peningkatan ini bermakna harga tanah simpanan IIB selain Medini sewajarnya meningkat sebanyak RM 2.9 bilion dari segi harga tidak direalisasikan. Bagi Khazanah pula, anak syarikatnya yang tersenarai dan beroperasi di Iskandar Malaysia, UEM Land Berhad, turut memperoleh faedah daripada peningkatan nilai kewangan dan strategik yang disumbangkan oleh pelbagai pembangunan pemangkin di Iskandar Malaysia, yang mana Medini merupakan yang pertama.
4. Berdasarkan kepada fakta, nilai urusan serta taksiran (berdasarkan taksiran konservatif) yang diterangkan di atas, faedah kewangan dan strategik Medini kepada IIB, Khazanah dan Iskandar Malaysia adalah amat jelas. Namun demikian, surat-surat yang dirujuk turut membangkitkan kebimbangan yang serius mengenai isu-isu khusus berkaitan bagaimana kemajuan tersebut dicatatkan. Sekali lagi, kami berterima kasih terhadap semua kebimbangan yang sah dan berhasrat untuk merekodkan penerangan seperti berikut:
    - a. Secara spesifiknya, UWI, syarikat bersekutu Jumeirah Capital yang berpangkalan di Dubai, pemegang saham sebanyak 25% dalam Medini Iskandar Malaysia Sdn Bhd (MIMSB) dan pemegang saham sebuah lagi konsortium, serta individu utama yang berkaitan dengannya, telah dipersoalkan. Kami berhasrat untuk menyatakan secara jelas bahawa selari dengan usaha untuk menarik pelabur Timur Tengah untuk apa yang kami jangka bakal menjadi satu pembangunan yang berskala amat besar, UWI telah dipelawa untuk menyertai pembangunan Iskandar Malaysia seawal Mac 2006 berdasarkan rekod prestasi mereka yang baik dalam menstruktur, menaja dan melaksanakan projek prasarana berskala besar, perkongsian sektor awam dan swasta dan pembangunan hartanah, terutamanya di Timur Tengah.
    - b. Dari awal, UWI dikehendaki untuk melaksanakan pelaburan ekuiti dan berkongsi liabiliti secara bersama dalam pembangunan Medini dan bukan sekadar untuk menjadi broker atau penasihat. Berbeza dengan apa yang dibangkitkan, ia secara langsung mengesahkan komitmen UWI bagi jangka panjang, bukannya menjadi broker sementara atau penasihat yang tidak memiliki sebarang kepentingan dalam projek berkenaan. Selain itu, kami turut berhasrat untuk merekodkan bahawa harga kemasukan UWI ke Medini telah ditetapkan sebanyak RM10 sekaki

persegi, 37% lebih tinggi berbanding harga mula IIB iaitu RM7.30 sekaki persegi dan penilaian bebas oleh CH Williams Talhar & Wong Sdn Bhd pada 2006. Daripada hasil tersebut, IIB dapat menyumbangkan RM50 juta kepada Dana Pembangunan Sosial Iskandar Malaysia, serta membiayai penempatan semula Kampung Tersusun di Sungai Pendas yang berjumlah RM22 juta.

- c. UWI telah terus menyumbang secara ketara kepada pembangunan Medini, antara lainnya membangunkan perancangan utama pelan konsep dan terperinci, serta menarik para pelabur kewangan utama dari Timur Tengah. Sebagai contohnya, kegiatan aktif mereka dalam pemantauan dan pelaksanaan prasarana telah menghasilkan penjimatan ketara dalam penganugerahan kontrak infrastruktur dalam 2009. Sehingga kini, hasil bersih UWI daripada dividen yang diterima, ditolak pelaburan semula dalam pembangunan baru, hanya berjumlah RM43 juta.
- d. Terdapat juga kebimbangan yang disuarakan mengenai penggunaan syarikat yang berdaftar di British Virgin Islands, seolah-olah ianya suatu perkara yang luar biasa atau menjurus kepada usaha menyembunyikan sesuatu. Kami ingin menekankan bahawa pelabur dari Timur Tengah menggunakan bukan sahaja syarikat yang berdaftar di British Virgin Islands, malah syarikat yang berdaftar di Cayman Islands dan Labuan. Seperti mana yang diketahui umum, ini adalah urusan niaga yang lazim buat semua pelabur serius dan berkualiti, termasuk Khazanah, bagi sebarang pelaburan rentas-sempadan.
- e. Terdapat juga persoalan terperinci yang ditimbulkan mengenai pembelian balik tanah di Medini. Dalam hal ini:
  - i. Pertama sekali, untuk pembangunan berskala besar seperti Medini, bukanlah suatu yang luar biasa bagi pelabur memberi komitmen pelaburan awal untuk memulangkan plot tanah tertentu selepas melalui proses usaha wajar (*due diligence*), pelan induk dan kelulusan badan kawal selia, sekiranya plot tanah tersebut gagal mencapai pulangan yang disasarkan. Ini merupakan ciri penting dalam memberi perlindungan risiko serta menarik minat pelabur awal (*first mover investors*) untuk pembangunan berskala besar. Di samping itu, ia juga memberi fleksibiliti kepada semua pelabur untuk mengubah tahap komitmen serta selera pelaburan bagi pembangunan jangka panjang seperti Medini, yang merupakan projek pembangunan berjangka 25 tahun.
  - ii. Kedua, perlu disedari bahawa hanya 12% daripada GFA keseluruhan tertakluk kepada perkiraan ini. Terdapat 13% lagi yang diperolehi pada harga yang dipersetujui terdahulu untuk projek pembangunan pemangkin oleh IIB, serta untuk tanah simpanan yang boleh digunakan oleh IIB bagi tujuan pembangunan baru.

- iii. Ketiga, sebahagian besar dari plot tanah yang diperolehi sama ada melalui pemulangan atau belian balik daripada pelabur yang berkenaan, telah dijual oleh IIB dengan premium 23.7% daripada harga pembelian semula.
  - iv. Keempat, hasil daripada kesan dan impak Krisis Kewangan Global ke atas Timur Tengah, IIB/ MIMSB telah mengambil langkah untuk membuat penstrukturan semula, daripada terpaksa menunda projek infrastruktur dan pembangunan keseluruhan di Medini. Namun demikian, rakan kongsi kami dari Timur Tengah masih mengekalkan pelaburan di Medini.
  - v. Apabila dibandingkan dengan pembangunan jangka panjang dan berskala besar di bandaraya lain di luar negara, amalan yang melibatkan jualan, pembangunan, belian-balik, jualan semula dan penstrukturan semula bukan sesuatu yang luar biasa dan sering diperlukan untuk memberi fleksibiliti dan kecairan berdasarkan peningkatan harga pasaran dalam jangka panjang, dengan syarat ianya ditanda-aras kepada penilaian bebas.
  - vi. Turut relevan untuk kami nyatakan di sini bahawa pembangunan Medini telah distruktur sebagai pembangunan berasaskan pajakan berdaftar selama 99 tahun. Justeru, IIB masih memiliki pegangan kekal ke atas seluruh tanah Medini seluas 2,230 ekar. Ini adalah signifikan kerana ia memberikan IIB fleksibiliti untuk sama ada “*monetize*” pemanjangan pajakan di masa depan atau menerima kembali plot tanah serta pembangunan yang dilakukan ke atas tanah tersebut selepas jangka masa pajakan berakhir. Perkara ini telah distrukturkan pada permulaan pembangunan Medini.
- f. Surat tersebut juga menyatakan kebimbangan terhadap penggunaan dana awam serta proses tadbir urus dan pelulusan pelaburan oleh IIB dan Khazanah.
- i. Mengenai penggunaan dana awam, pertama sekali, pembangunan Iskandar Malaysia dirancang dari awal supaya dipacu oleh sektor swasta dengan menghadkan penglibatan kewangan awam kepada hanya pemberian insentif dan geran pemudahan tambahan, yang mana benar-benar perlu untuk projek tertentu. Khususnya, kami telah mengkaji beberapa kajian kes di Malaysia serta di luar negara (terutamanya pengalaman negara-negara Teluk, negara ASEAN, Cina dan India). Insentif cukai dan geran pemudahan yang diberikan tertakluk kepada penilaian ketat oleh pihak berkuasa yang berkenaan; pada anggaran kami, insentif dan geran tersebut tidak lebih daripada apa yang disediakan untuk projek pembangunan yang setara (ataupun yang lebih kecil) di negara ini. Pada masa hadapan, kami percaya kerajaan persekutuan, negeri dan tempatan akan memperoleh

pelbagai manfaat dalam bentuk hasil cukai, termasuk cukai tanah, cukai taksiran serta cukai lain hasil daripada aktiviti ekonomi yang meningkat. Di samping itu, terdapat juga hasil sampingan ekonomi yang positif termasuklah pewujudan peluang pekerjaan dan pemindahan pengetahuan dan modal.

- ii. Mengenai proses tadbir urus dan kelulusan di IIB dan Khazanah, kami sentiasa berusaha mengamalkan piawaian tertinggi dalam hal tadbir urus korporat serta penilaian pelaburan. Ini termasuklah mewujudkan Jawatankuasa Eksekutif dan Jawatankuasa Audit yang ditubuh bebas di Khazanah dan IIB. Bagi IIB, kesemua pemegang saham diwakili di dalam kedua-dua jawatankuasa tersebut, yang dipengerusi oleh professional yang bukan penjawat Khazanah. Berkaitan Medini, beberapa taklimat pra-mesyuarat Lembaga Pengarah untuk wakil pemegang saham yang lain telah diadakan pada tahun-tahun yang lepas. Ini bertujuan memberi proses hak (*due process*) kepada kerja berkaitan yang dimulakan oleh Khazanah sebelum tertubuhnya IIB.
- iii. Khazanah dan IIB tertakluk kepada audit luaran yang penuh. Di samping itu, atas dasar kebertanggungjawaban awam, Khazanah mengumumkan kedudukan kewangan dan kemajuan strategiknya setiap tahun semasa Ulasan Tahunan Khazanah, yang terakhir pada 18 Januari 2012. Tambahan pula, Khazanah ditubuh di bawah Akta Syarikat 1965, dan walaupun kami adalah syarikat pelaburan strategik negara, kami tidak diberikan apa-apa keistimewaan atau pengecualian khas; akaun kami tertakluk kepada audit luaran, kami membayar cukai sepenuhnya, dan apabila dipanggil, kami telah mengambil bahagian secara aktif didalam prosiding Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara serta mana-mana prosiding semakan, tinjauan dan kajian semula yang dikendalikan oleh pihak berkuasa dalam tahun-tahun lepas.

Kami berharap penjelasan terperinci di atas dapat menjawab sebahagian besar, sekiranya tidak kesemua persoalan yang ditimbulkan. Kami menyatakan di sini bahawa adalah menjadi tugas kami untuk menjawab serta bertanggungjawab ke atas segala persoalan sah yang ditimbulkan secara ikhlas dan jujur. Namun, kami mengambil maklum akan masa dan keterperincian beberapa persoalan yang muncul dalam helaian Utusan Malaysia serta forum lain yang berkaitan dengan persoalan-persoalan tersebut. Khususnya, kami ingin memaklumkan akan unsur-unsur pencabulan undang-undang berikutan pendedahan beberapa maklumat syarikat yang sensitif dan sulit. Kami percaya maklumat sulit berkenaan didedahkan dengan sengaja dan selektif (yang mana sekiranya tidak difahamkan dalam konteks keseluruhan akan menimbulkan kekeliruan) serta berniat jahat untuk memberi gambaran negatif terhadap pembangunan Medini. Dalam hal ini, sementara kami terus sedia menjawab dan memberi penjelasan terhadap sebarang persoalan sah secara positif dan membina sepertimana di dalam surat ini, kami juga ingin mendesak secara

mutlak supaya mana-mana pihak berhenti dari mendedahkan maklumat sulit syarikat serta menghasut publisiti negatif yang tidak berasas terhadap Medini, Iskandar Malaysia dan Khazanah. Sekiranya ada pihak yang ingin melaporkan sebarang kesalahan, samada benar mahupun sangkaan, kami meminta ianya disalurkan kepada pihak berkuasa yang berkenaan, dalam semangat kebertanggungjawaban serta atas tujuan sekat dan imbalan (*check and balance*).

Dalam hal ini, adalah relevan untuk dinyatakan di sini kenyataan yang dikeluarkan oleh IIB pada 4 Januari 2012, yang memaklumkan mengenai Laporan Polis IIB bertarikh 4 April 2011 berkenaan beberapa ketidaksekataan (*irregularity*) serius yang melibatkan sebilangan bekas penjawat pengurusan kanan IIB dan pihak berkait. Laporan Polis ini, yang berasaskan kepada siasatan dalaman oleh Jawatankuasa Siasatan Khas Lembaga Pengarah yang disokong oleh audit forensik Ernst & Young, telah menjadi bahan siasat pihak berkuasa, termasuk Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia. Kami bertekad untuk terus mengambil langkah-langkah yang perlu dan wajar dalam mendukung kebertanggungjawaban penuh secara positif terhadap segala persoalan sah yang ditimbulkan. Kami menegaskan di sini bahawa Khazanah berhak untuk mengambil tindakan undang-undang sama ada jenayah atau sivil berkaitan hal ini, bila mana ia berpatutan bagi melindungi kepentingan kami dan pembangunan Iskandar Malaysia.

Sebagai penutup, meskipun terpaksa mengharungi pelbagai cabaran dari krisis kewangan global yang telah menjejaskan setiap pelabur serius, adalah jelas bahawa Medini telah mencapai kemajuan yang besar dalam tempoh lima tahun, dari segi kewangan dan strategik. Bukan sahaja peningkatan nilai tanah dikecapi, malah pelbagai hasil sampingan telah dihasilkan dalam bentuk aktiviti ekonomi serta peluang pekerjaan yang telah memanfaatkan rakyat Malaysia, terutamanya di negeri Johor. Rakan kongsi Timur Tengah kami, yang pada asasnya adalah pelabur modal serta UWI telah setia bersama kami dalam jangka masa tersebut. Di sebalik segala perincian dan penyusunan komersial yang telah tersedia, adalah wajar disadari dan diakui bahawa dalam masa hanya lima tahun dalam projek berjangka masa 25 tahun, IIB telah berjaya memberi nilai sejumlah RM710 juta dalam bentuk pajakan berdaftar ke atas hartanah pertanian, dan meraih hasil bersih sebanyak RM673 juta, ditambah lagi dengan pemilikan tanah simpanan belum direalisasi yang bernilai lebih RM1 bilion, selain masih menjadi pemilik tunggal tanah pegangan kekal Medini. Kami telah bersama-sama menuai hasil awal dari usahasama ini, baik IIB, Khazanah, Johor mahupun negara. Kami perlu terus berusaha untuk bergerak ke hadapan serta mengimbangi kemajuan yang dicapai antara berkongsi perolehan dan ganjaran secara setimpal dengan kesemua pemegang saham dan pemilik kepentingan, dengan tahap kebertanggungjawaban dan tadbir urus yang sewajarnya. Kami berterima kasih atas segala persoalan sah yang ditimbulkan secara jujur dan ikhlas.

**Mohd Asuki Abas**  
**Naib Presiden Kanan**

**Bagi pihak**  
**Khazanah Nasional Berhad**