

DOKUMEN INI IALAH HAK MILIK KERAJAAN MALAYSIA

KK/BPKA/D5/(Y)/540/1/1      Memorandum Jemaah Menteri  
Nombor:  
Salinan Bilangan:

**MEMORANDUM DARIPADA MENTERI KEWANGAN  
PROJEK PEMBANGUNAN PORT KLANG FREE ZONE,  
PULAU INDAH, SELANGOR**

**TUJUAN**

Memorandum ini bertujuan untuk memohon Jemaah Menteri menimbang dan bersetuju supaya:

- (i) memberi kelulusan secara retrospektif berhubung dengan peningkatan kos projek Pembangunan Port Klang Free Zone, Pulau Indah, Selangor daripada RM1.088 bilion kepada RM4,632,732,000;
- (ii) Lembaga Pelabuhan Klang diberi pinjaman mudah sehingga RM4,632,732,000; dan
- (iii) memberi kelulusan secara retrospektif bagi jaminan Kerajaan berhubung dengan penerbitan bon dianggarkan bernilai RM4,632,732,000 termasuk kupon oleh Kuala Dimensi Sdn. Bhd. Kelulusan ini perlu berdasarkan kepada beberapa siri pengeluaran *Letter of Support* oleh Y.B. Menteri Pengangkutan di mana surat-

surat tersebut secara implisit merupakan jaminan Kerajaan dari segi perundangan.

## LATAR BELAKANG

2. Projek Port Klang Free Zone (PKFZ) adalah sebuah projek antara Kerajaan Malaysia dan Kerajaan United Arab Emirates (*Jebel Ali Free Zone International*) yang bertujuan untuk menarik pelabur-pelabur asing ke Malaysia dan meningkatkan daya saing negara dengan negara-negara lain serta menjadikan Pelabuhan Klang sebagai muatan utama di rantau ini. Projek ini akan menjadi pemangkin utama di dalam memajukan aktiviti ekonomi dan pembangunan di Pulau Indah serta menambah jumlah kargo yang dikendalikan di Pelabuhan Klang.
3. Jemaah Menteri pada 24 Mac 1999 telah bersetuju supaya Lembaga Pelabuhan Klang (LPK) membeli tanah seluas 830 ekar di Pulau Indah untuk pembangunan projek PKFZ. Pada 14 Februari 2001, Jemaah Menteri bersetuju supaya Kerajaan menerima tawaran tambahan pembelian tanah di kawasan tersebut seluas 170 ekar lagi menjadikan jumlah luas keseluruhan 1,000 ekar.
4. Jemaah Menteri pada 21 Februari 2001 telah mengambil maklum bahawa kos tanah bagi 1,000 ekar adalah RM1.088 bilion berdasarkan harga RM25 sekaki persegi. Apabila diambil kira kos pembangunan dan beban faedah sebanyak RM1.352 bilion, jumlah keseluruhan kos projek menjadi RM2.44 bilion. Walau bagaimanapun, Kementerian Kewangan dan Jabatan Peguam Negara telah membangkitkan kekhawatiran mengenai beban

kewangan yang perlu ditanggung oleh Kerajaan, status dan harga tanah serta isu pemilikan tanah.

5. Namun demikian, pada 2 Oktober 2002, Jemaah Menteri bersetuju dengan pembelian tanah untuk projek PKFZ di Pelabuhan Klang berdasarkan penjelasan Y.B. Menteri Pengangkutan bahawa projek ini berdaya maju tanpa bantuan kewangan Kerajaan dan isu perundangan tanah telah diselesaikan. Walau bagaimanapun, pada 9 Oktober 2002, Jemaah Menteri bersetuju supaya ditangguhkan pelaksanaan keputusan mesyuarat tersebut sehingga Kementerian Kewangan mengemukakan hasil kajian oleh Jabatan Peguam Negara berhubung pembelian tanah.

6. Pada 23 Oktober 2002, Jemaah Menteri telah mempertimbangkan Memorandum Daripada Menteri Kewangan yang mengandungi hasil kajian Jabatan Peguam Negara seperti di Lampiran A. Seterusnya Jemaah Menteri telah bersetuju supaya tanah diperoleh melalui Kementerian Pengangkutan secara pengambilan balik tanah di bawah Seksyen 3(1)(a) Akta Pengambilan balik Tanah 1960. Nilai harga tanah adalah berdasarkan penilaian Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta sebanyak RM10.16 sekaki persegi. Syarikat Kuala Dimensi Sdn. Bhd. (KDSB) diberi peluang menambak dan membina infrastruktur asas secara *design and built* dan harga dirundingkan serta seterusnya dimuktamadkan oleh Kementerian Kewangan sekiranya melebihi RM100 juta.

7. Pada 6 November 2002, Jemaah Menteri telah bersetuju mengekalkan keputusan yang dibuat pada 2 Oktober 2002 iaitu perolehan tanah perlu dibuat secara pembelian. Sehubungan dengan itu, Perjanjian Jual Beli di antara LPK dan KDSB telah dimuktamadkan dan LPK telah membuat bayaran pendahuluan sebanyak 10% (RM108.8 juta) manakala bakinya (RM979.6 juta) akan dibayar dalam tempoh 15 tahun.
  
8. Y.B. Menteri Pengangkutan pada 28 Mei 2003 telah mengeluarkan *Letter of Support* kepada Malaysia Rating Corporation Berhad (MARC) yang mana menyatakan bahawa Kerajaan pada setiap masa akan memastikan LPK akan memenuhi semua obligasinya mengikut tempoh dan jumlah yang ditetapkan. Berdasarkan *Letter of Support* tersebut, beberapa siri terbitan bon telah diterbitkan oleh Syarikat Tujuan Khusus (SPV) yang diwujudkan oleh KDSB bagi membiayai pembelian dan pembangunan tanah. Terbitan bon tersebut telah menarik ramai pelabur untuk melabur berdasarkan penarafan AAA. Butir-butir penerbitan bon-bon tersebut adalah seperti berikut:

TARIKH TERBITAN	AMAUN DITERBITKAN (RM)	TARIKH MATANG	TUJUAN
30 Julai 2003	1.31 bilion	Mulai 30 Julai 2007 hingga 28 Julai 2017	Pembelian tanah
3 November 2004	1.095 bilion serta <i>Medium Term Note</i> (MTN) 360 juta	Bon: Mulai 2 November 2007 hingga 2 November 2012. MTN: Mulai 3 November 2010 hingga 2 November 2012.	Membiayai pembangunan tanah
30 Mac 2006	510 juta serta MTN 85 juta	Bon: Mulai 30 November 2007 hingga 30 November 2011. MTN: Belum diterbitkan.	Membiayai pembangunan tambahan
26 September 2006	RM410 juta serta MTN RM70 juta	Bon: Mulai 3 November 2008 hingga 3 November 2010. MTN: Belum diterbitkan.	Membiayai pembangunan tambahan

9. Pada 25 Februari 2004, Y.B. Menteri Pengangkutan telah mendapat kelulusan dasar daripada Y.A.B. Perdana Menteri untuk melaksanakan keseluruhan projek ini dalam 1 fasa serta *turn-key developer* dilantik untuk melaksanakan projek ini. Selanjutnya, LPK telah merundingkan skop tambahan dengan KDSB dan kos projek telah meningkat kepada RM4,632,732,000.00 yang melibatkan kos pembelian tanah sebanyak RM1.7 bilion dan kos pembangunan RM2.9 billion. Walau bagaimanapun, peningkatan kos projek ini telah dimuktamadkan tanpa merujuk kepada agensi pusat.
10. Pada 6 April 2005, semasa pembentangan Laporan Tahunan dan Penyata Kewangan LPK Tahun 2003, Jemaah Menteri bersetuju supaya LPK mengambil tindakan menyediakan peruntukan yang mencukupi tanpa bantuan kewangan Kerajaan Persekutuan untuk membiayai kos pembangunan projek PKFZ yang dianggarkan bernilai RM1 bilion mulai 2007.
11. Dalam pada itu, pada 26 Ogos 2005, 14 Disember 2005 dan 16 Oktober 2006, Kementerian Pengangkutan telah membuat permohonan kepada Kementerian Kewangan supaya LPK diberi beberapa bantuan kewangan iaitu dalam bentuk geran, pinjaman mudah Kerajaan dengan kadar faedah 4% dan moratorium 6 tahun untuk pembayaran balik. Pinjaman mudah sebanyak RM1.8 bilion diberi secara berperingkat sementara pembelian tanah dibayai melalui geran Kerajaan. Walau bagaimanapun, permohonan-permohonan ini telah ditolak oleh Kementerian Kewangan berdasarkan kepada keputusan Jemaah Menteri pada 6 April 2005.

12. Pada awal Disember 2006, Kementerian Kewangan telah dimaklumkan oleh pihak *lead arranger* bahawa *Letter of Support* telah dikeluarkan oleh Y.B. Menteri Pengangkutan bagi beberapa penerbitan bon. Sehubungan dengan itu, Kementerian Kewangan pada 14 Disember 2006 telah memohon penjelasan daripada Kementerian Pengangkutan dan memaklumkan bahawa sebarang surat jaminan perlu mendapat kelulusan Jemaah Menteri terlebih dahulu dan surat tersebut hanya boleh dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan sahaja.

#### ASAS-ASAS PERTIMBANGAN

13. Susulan daripada tindakan-tindakan yang telah diambil, Kementerian Kewangan mendapati perkara-perkara seperti berikut:

- (i) PKFZ telah diluluskan oleh Jemaah Menteri berdasarkan maklumat yang dibentangkan iaitu projek ini berdaya maju dan *self-financing*. Walau bagaimanapun, projek tersebut setelah dilaksanakan didapati tidak berdaya maju dan kos projek telah meningkatkan kepada RM4,632,732,000.00. Kos asal projek hanyalah sebanyak RM1.088 bilion dan sekiranya terdapat pertambahan skop kerja yang melebihi RM100 juta, hendaklah dikemukakan kepada Kementerian Kewangan untuk pertimbangan;
- (ii) dari segi prinsip, sekiranya berlaku perubahan kepada keputusan asal yang diputuskan oleh Jemaah Menteri,

perubahan keputusan tersebut perlulah dibawa semula untuk pertimbangan Jemaah Menteri;

- (iii) jaminan Kerajaan hanya boleh dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan atas persetujuan Jemaah Menteri. *Letter of Support* yang telah dikeluarkan oleh Y.B. Menteri Pengangkutan boleh dianggap tidak sah. Namun demikian, kandungan surat tersebut terdapat elemen jaminan kerana penarafan yang diberi ke atas bon adalah AAA iaitu setaraf dengan bon yang diterbitkan oleh Kerajaan. Tambahan pula, sekiranya berlaku *default* oleh LPK yang merupakan badan berkanun Kerajaan maka ia akan menjadi obligasi Kerajaan untuk menanggung liabiliti tersebut; dan
- (iv) projek PKFZ telah siap dan sedang digunakan serta kontrak telah ditandatangan di antara LPK dan KDSB. Oleh itu, kelulusan secara retrospektif adalah diperlukan.

## IMPLIKASI KEWANGAN

14. Kerajaan perlu menanggung beban kewangan sebanyak RM4,632,732,000.00 secara pinjaman mudah kepada LPK. Tiada peruntukan siling disediakan di bawah RMKe-9 dan Kementerian Pengangkutan perlu memohon penambahan siling peruntukan. Kontingen liabiliti Kerajaan akan meningkat sebanyak RM4,632,732,000.00 sekiranya LPK tidak dapat menebus balik bon yang diterbitkan. Amaun ini tidak termasuk *Medium Term Notes*

masing-masing berjumlah RM85 juta dan RM70 juta yang belum diterbitkan.

## KESIMPULAN

15. Projek PKFZ telah dilaksanakan bagi memenuhi hasrat Kerajaan untuk menjadikan Pelabuhan Klang sebagai pusat muatan negara dan pusat distribusi serantau. Projek ini juga merupakan suatu konsep zon bebas yang terbaru yang diperkenalkan di mana iaanya menggabungkan kedua-dua aktiviti iaitu *Free Industrial Zone* dan *Free Commercial Zone* di dalam suatu kawasan yang sama.
16. Pemberian kelulusan secara retrospektif oleh Kerajaan akan membolehkan LPK terus terlibat dengan aktif dalam pembangunan PKFZ. Tambahan pula, LPK sebagai sebuah badan berkanun Kerajaan tidak boleh dibiarkan menjadi insolven dan jaminan Kerajaan perlu diberikan untuk mengekalkan keyakinan pelabur-pelabur ke atas bon yang diterbitkan. Di samping itu, obligasi bayaran kepada KDSB hanya akan bermula pada tahun ini dengan ansuran sebanyak RM510 juta dan peruntukan tambahan perlu disediakan bagi tahun 2008 hingga 2010.

## ULASAN KEMENTERIAN/AGENSI PUSAT

17. Unit Perancang Ekonomi

"Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri, (UPE, JPM) mengambil maklum akan peningkatan kos pembangunan *Port Klang Free Zone* (PKFZ) dari RM1.088

bilion kepada RM4.6 bilion. Demi menjaga imej kerajaan khususnya Lembaga Pelabuhan Klang yang merupakan sebuah badan berkanun Kerajaan, UPE bersetuju dengan cadangan di perenggan 20 Memorandum Menteri Kewangan tersebut bagi memastikan pembangunan PKFZ berjalan lancar. Sehubungan itu bagi maksud untuk membiayai projek melalui pinjaman mudah berjumlah RM4.6 bilion, siling perlu disediakan di bawah Rancangan Malaysia Lima Tahun. Oleh itu, Kementerian Pengangkutan adalah diminta untuk menyediakan siling peruntukan tersebut di bawah Rancangan Malaysia Kesembilan (RMKe-9) melalui penjimatan/penyusunan semula projek-projek sedia ada. Siling peruntukan RMKe-9 yang perlu disediakan sekurang-kurangnya untuk memenuhi aliran tunai bagi tahun 2007 hingga 2010. Selanjutnya, UPE, JPM juga memandang serius mengenai tindakan-tindakan pelaksanaan projek yang tidak berasaskan keputusan Jemaah Menteri sebagaimana dijelaskan di dalam Memorandum ini."

#### 18. Kementerian Pengangkutan

"Kementerian Pengangkutan menyokong dan bersetuju dengan syor-syor seperti di perenggan 20 Memorandum. Syor-syor tersebut akan memastikan bahawa *Port Klang Free Zone* (PKFZ) akan membangun seperti yang dirancang. Setakat ini, sejumlah RM470 juta telah dilaburkan oleh syarikat-syarikat asing di PKFZ dan ini merupakan 14% daripada jumlah tanah/bangunan yang tersedia di PKFZ. Sebanyak RM341 juta lagi dijangka dilaburkan pada akhir

tahun ini dan ini akan meningkatkan jumlah tanah/bangunan yang disewakan ke 35%."

#### 19. Jabatan Peguam Negara

"Jabatan ini telah meneliti cadangan Memorandum mengenai Projek Pembangunan *Port Klang Free Zone*, Pulau Indah, Selangor dan berpandangan seperti yang berikut:

- (a) syor supaya kelulusan secara retrospektif berhubung dengan peningkatan kos projek Pembangunan *Port Klang Free Zone* (PKFZ), Pulau Indah, Selangor daripada RM1.088 bilion kepada RM4,632,732,000.00; dan
- (b) Lembaga Pelabuhan Klang diberi pinjaman mudah sehingga RM4,632,732,000.00,

adalah merupakan perkara dasar.

2. Walau bagaimanapun, Jabatan ini ingin menarik perhatian Jemaah Menteri kepada beberapa perkara yang berikut:

- (a) melalui Memorandum Daripada Menteri Kewangan yang dibentangkan pada mesyuarat Jemaah Menteri pada 23 Oktober 2002, Jabatan Peguam Negara telah memberi pandangan supaya tanah seluas 1000 ekar di Pulau Indah diambil balik

melalui seksyen 3(1)(a) Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486] dan tidak dibeli secara langsung daripada KDSB kerana –

- (i) harga pasaran yang dinilaikan untuk tujuan pengambilan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta berjumlah RM10.16 skp adalah jauh berbeza dari harga pembelian iaitu RM25 skp; dan
- (ii) KDSB tidak berkemampuan membuat pemindahan hak milik kepada Kerajaan tanpa bebanan kerana tanah tersebut mengandungi terlalu banyak "encumbrances" iaitu gadaian/cagaran dan juga kaveat.

[sesalinan pandangan terperinci Jabatan Peguam Negara bagi perkara di atas adalah seperti di **Lampiran B**]

- (b) Namun begitu, susulan daripada keputusan Jemaah Menteri pada 6 November 2002 supaya perolehan tanah tersebut dibuat secara pembelian, maka Perjanjian Jual Beli telah ditandatangani antara Syarikat Kuala Dimensi Sdn. Bhd. (KDSB) dan Lembaga Pelabuhan Klang (LPK) bertarikh 12 November 2002. Dalam hal ini, LPK telah membeli tanah tersebut seluas lebih kurang 1000 okar di Pulau Indah, Selangor daripada KDSB dengan

harga RM1,088,456,000.00 yang mana sebanyak RM108,845,600.00 (bersamaan dengan 10% harga pembelian) telah dibayar oleh LPK kepada KDSB. Sementara itu, baki harga pembelian sebanyak RM979,610,400.00 hendaklah dibayar oleh LPK kepada KDSB dalam tempoh 15 tahun dan bahawa harga ini adalah tertakluk kepada kadar faedah sebanyak 7.5% setahun. Formula pembayaran ini telah menyebabkan baki harga tanah yang perlu dibayar oleh LPK meningkat menjadi RM1,699,625,000.00.

- (c) manakala Perjanjian Pembangunan Projek PKFZ di atas tapak tanah tersebut di Pulau Indah bertarikh 27 Februari 2003 yang ditandatangani antara LPK dan KDSB telah memperuntukkan bahawa kos projek tersebut ialah RM400 juta tertakluk kepada fi profesional dan kadar faedah sebanyak 7.5% setahun ke atas amaun yang perlu dibayar oleh LPK kepada KDSB. Walau bagaimanapun, 5 Perjanjian Tambahan telah dibuat masing-masing bertarikh:
  - (i) 26 Mei 2003 – Perjanjian Tambahan Pertama;
  - (ii) 27 Mac 2004 – Perjanjian Tambahan Kedua;

- (iii) 30 November 2005 – Perjanjian Tambahan Ketiga di mana KDSB dilantik untuk merekabentuk, membina, membiayai dan menyiapkan Kerja-Kerja Pembangunan Tambahan Projek PKFZ di bawah konsep *turnkey*;
- (iv) 26 April 2006 – Perjanjian Tambahan Keempat yang bertujuan memperuntukkan bahawa kadar faedah dinaikkan daripada 5% kepada 7.5% dan supaya amaun bagi pembayaran terakhir yang perlu dibayar oleh LPK bagi kerja-kerja pembangunan tambahan pada tahun 2011 dinaikkan kepada RM156,490 juta; dan
- (v) 26 April 2006 – Perjanjian Tambahan Kelima yang mana KDSB dilantik untuk melaksanakan Kerja-Kerja Pembangunan Tambahan Yang Baru bagi Projek PKFZ di bawah konsep *turn-key* bernilai RM335.8 juta tertakluk kepada *final costing* yang akan dibuat oleh LPK dan KDSB.

Kesan daripada kelima-lima Perjanjian Tambahan dan juga formula pembayaran tanah di bawah Perjanjian Jual Beli ialah peningkatan kepada kos keseluruhan Projek PKFZ iaitu daripada RM1.088 bilion kepada RM4,632,701,000.00.

- (d) Memandangkan pembangunan Projek PKFZ adalah melalui konsep *turn-key*, maka KDSB sebagai kontraktor perlu menyediakan dana untuk membiayai kos pembangunan projek ini terlebih dahulu. Sehubungan itu, KDSB telah menubuhkan empat (4) syarikat *Single Purpose Vehicle* (SPV) iaitu –
- (i) Special Port Vehicle Berhad;
  - (ii) Free Zone Capital Berhad;
  - (iii) Valid Ventures Berhad; dan
  - (iv) Transshipment Megahub Berhad.
- (e) Keempat-empat SPV ini telah menerbitkan bon bernilai RM3.840 bilion (termasuk *Medium Term Notes* bernilai RM0.515 bilion) yang mana nilai bayaran balik ialah RM4,632,732,000.00 (tidak termasuk *Medium Term Notes* bernilai RM0.515 bilion).
- (f) Adalah diperhatikan bon yang diterbitkan oleh keempat-empat SPV tersebut telah diberi rating "AAA" berdasarkan, antaranya, *Letters of Support* yang dikeluarkan oleh Y.B. Menteri Pengangkutan masing-masing bertarikh 28 Mei 2003, 23 April 2004, 8 Disember 2005 dan 23 Mei 2006.

- (g) Selain dari itu, diperhatikan juga bahawa salah satu daripada SPV iaitu Special Port Vehicle Berhad telah menggunakan sebahagian daripada hasil penerbitan bonnya iaitu sebanyak RM1,008,412,150.00 untuk membeli baki harga tanah yang sepatutnya diterima oleh KDSB daripada LPK menurut Perjanjian Jual Beli tersebut. Ini bermakna KDSB telah menyerahkan haknya (*assign its right*) di bawah Perjanjian Jual Beli untuk menerima baki harga tanah daripada LPK kepada Special Port Vehicle Berhad dan tindakan ini telah dipersetujui oleh LPK.
3. Berdasarkan pemerhatian di atas, Jabatan ini berpandangan adalah wajar penelitian terperinci dibuat bagi memastikan bahawa pinjaman mudah (*soft loan*) sebanyak RM4,632,701,000.00 yang akan diberikan kepada LPK merupakan jumlah yang sebenar yang perlu dibayar oleh LPK kepada SPV yang berkenaan. Juga, penelitian ini adalah untuk memastikan pembayaran amaun tersebut adalah selaras dengan terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Perjanjian Pembangunan PKFZ (termasuk semua Perjanjian Tambahan yang dibuat di bawahnya).
4. Berhubung dengan syor supaya kelulusan secara retrospektif bagi jaminan Kerajaan berhubung dengan terbitan bon yang dianggarkan bernilai RM4.633 bilion termasuk kupon

oleh KDSB, Jabatan ini berpandangan bahawa memandangkan *Letters of Support* yang dikeluarkan oleh Y.B. Menteri Pengangkutan adalah merupakan satu jaminan, maka peruntukan seksyen 14 Akta Prosedur Kewangan 1957 [Akta 61] hendaklah dipatuhi di mana kelulusan Perbendaharaan perlu diperolehi terlebih dahulu.

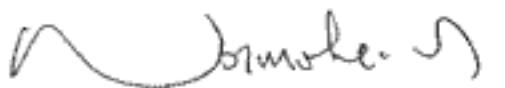
5. Tertakluk kepada pandangan di atas, syor seperti di perenggan 20 Memorandum ini bolehlah diberi pertimbangan yang sewajarnya.”.

## SYOR

20. Jemaah Menteri adalah dipohon untuk menimbang dan bersetuju supaya:

- (i) memberi kelulusan secara retrospektif berhubung dengan peningkatan kos projek Pembangunan Port Klang Free Zone (PKFZ), Pulau Indah, Selangor daripada RM1.088 bilion kepada RM4,632,732,000.00;
- (ii) Lembaga Pelabuhan Klang diberi pinjaman mudah sehingga RM4,632,732,000.00; dan
- (iii) memberi kelulusan secara retrospektif bagi jaminan Kerajaan berhubung dengan penerbitan bon dianggarkan bernilai RM4,632,732,000.00 termasuk kupon oleh Kuala Dimensi Sdn. Bhd. Kelulusan ini perlu berdasarkan kepada beberapa siri pengeluaran *Letter of*

*Support oleh Y.B. Menteri Pengangkutan Malaysia di mana surat-surat tersebut secara implisit merupakan jaminan daripada Kerajaan Persekutuan dari segi perundangan.*



Kementerian Kewangan  
Putrajaya

22 Jun 2007