



“Masa depan itu dibeli oleh masa sekarang.”

*Samuel Johnson*



## PELABURAN

### 1.0 PENGENALAN

Garis panduan ini diwujudkan membantu UPNM membuat pertimbangan dalam penyertaan ekuiti, perkongsian dan usaha sama serta lain-lain bentuk pelaburan, satu garis panduan diperlukan. Garis panduan ini juga bertujuan untuk memudahkan UPNM dalam penyediaan maklumat mengenai penglibatan dalam aktiviti pelaburan yang akan dijadikan asas pertimbangan dan kelulusan pihak-pihak berkaitan bagi memenuhi seksyen (5) (1) perenggan (a) hingga (i) Perlembagaan UPNM.

Garis panduan ini disediakan berasaskan kepada garis panduan pelaburan yang telah dikeluarkan oleh Kementerian Pendidikan Tinggi dan **tidak akan meliputi pelaburan dalam Simpanan Tetap.**

Garis panduan ini juga telah di bentang dan diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Kewangan Bil. 2/2015 dan Mesyuarat Lembaga Pengarah Universiti Bil. 2/2015.

### 2.0 JENIS PELABURAN

Pelaburan boleh dibuat dalam bentuk seperti berikut:

#### a) Pelaburan Dalam Ekuiti

- i. Mengadakan Subsidiari
- ii. Mengadakan 'Associate Company'
- iii. Mengadakan usaha sama (**Joint Venture**)
- iv. Menubuhkan Perbadanan

#### b) Pelaburan Terus Dalam Sekuriti Boleh Dagang

- i. Membeli syer, saham debentur, bon dan sebagainya secara terus tanpa mewujudkan usaha sama anak syarikat atau syarikat 'associate'.

- ii. Saham yang tidak disenaraikan di bursa saham (*non listed shares*).

### c) Pelaburan Dalam Harta Tanah

- i. Membeli, menyewa atau menyewa guna dalam apa-apa harta tanah.

## 3.0 GARIS PANDUAN

### 3.1. AM

Peruntukan Perlembagaan 4 (1) (v) menyatakan bahawa:

*“4(1) Tertakluk kepada peruntukan Perlembagaan ini, Universiti hendaklah mempunyai kuasa-kuasa yang berikut: (v) melakukan segala perbuatan dan perkara lain, sama ada bersangkutan atau tidak dengan kuasa yang tersebut di atas itu, sebagaimana yang diperlukan untuk memajukan lagi pengajaran, penyelidikan, **kewangan**, pentadbiran, kebajikan dan tatatertib, di Universiti”.*

Dengan kuasa dinyatakan di atas, pihak Universiti boleh membuat pelaburan sebagai satu cara bagi menambahkan lagi kewangan tertakluk kepada peruntukan Perlembagaan seksyen 5. Untuk membuat pelaburan dalam beberapa bentuk yang dinyatakan satu garis panduan am diperlukan.

#### 3.1.1. Peruntukan Pelaburan

UPNM hendaklah memperuntukkan sejumlah wang yang dikenali sebagai Dana Pelaburan daripada wang lebihan yang bukan daripada peruntukan Geran Kerajaan bagi maksud pelaburan. Dana ini akan dikendalikan mengikuti garis panduan yang dicadangkan.

### **3.1.2. Penubuhan Jawatankuasa Induk Pelaburan**

#### **a) Penubuhan**

Jawatankuasa Pelaburan hendaklah ditubuhkan oleh Lembaga Pengarah UPNM dan akan bertanggungjawab terus kepada Lembaga di dalam hal-hal yang melibatkan pelaburan yang memerlukan persetujuan Menteri Pengajian Tinggi selaras dengan peruntukan Surat Pekeliling Am 3/1998 serta mengawal pelaburan mengikut had yang telah ditetapkan.

#### **b) Keanggotaan Jawatankuasa Induk Pelaburan**

Keanggotaan Jawatankuasa Pelaburan UPNM terdiri daripada:

- i. Naib Canselor atau wakil sebagai Pengerusi
- ii. Ahli LPU wakil daripada MOF/KPM
- iii. TNC Penyelidikan dan Inovasi.
- iv. TNC/PNC Jaringan Industri dan Perhubungan Korporat
- v. Wakil pihak swasta yang mempunyai kepakaran berkaitan
- vi. Bendahari
- vii. Bahagian Korporat sebagai Urus Setia.

#### **c) Kuasa Jawatankuasa Pelaburan**

Jawatankuasa Pelaburan hendaklah bertanggungjawab kepada Lembaga Pengarah untuk membuat pelaburan yang difikirkan wajar berdasarkan garis panduan yang ditetapkan.

#### **d) Fungsi Jawatankuasa Pelaburan**

- i. Mencadangkan kepada Lembaga Pengarah universiti dasar pelaburan.
- ii. Melabur wang lebihan universiti yang tidak berpunca dari Kerajaan.
- iii. Memantau prestasi pelaburan.
- iv. Memperakukan pelantikan pengurus dana atau firma pengurus dana atau mengadakan Jawatankuasa Khas.
- v. Menerima dan meneliti laporan dari pengurus-pengurus dana tentang strategi pelaburan dan kedudukan semasa.
- vi. Membuat laporan berkala kepada Lembaga Pengarah Universiti.
- vii. Mencadangkan kepada Lembaga Pengarah Universiti agihan keuntungan daripada pelaburan.
- viii. Mengemukakan cadangan untuk pelaburan baharu dan penjualan saham kepada Lembaga Pengarah Universiti.

#### **3.1.3. Sumber Kewangan Pelaburan**

UPNM tidak dibenarkan mengguna geran mengurus tahunan, peruntukan pembangunan, geran penyelidikan kerajaan atau apa-apa jua sumber kewangan kerajaan untuk tujuan pelaburan. UPNM perlu mengenal pasti dan menyatakan sumber-sumber kewangan bagi tujuan pelaburan.

### 3.2. GARIS PANDUAN PELABURAN DALAM EKUITI

Peruntukan Perlembagaan perenggan 5(1)(a), (b) dan (c) menyatakan Universiti boleh, dengan kelulusan Menteri Kewangan:

- a) Jika didapati perlu, berfaedah atau bersesuaian bagi atau berkaitan dengan penunaian fungsi, perjalanan kuasa dan pelaksanaan aktiviti universiti, membuat penyertaan ekuiti, perkongsian, usaha sama, pengusahaan atau apa-apa bentuk kerjasama atau perkiraan lain bersama dengan, atau selainnya:
  - i) mana-mana perusahaan, syarikat, pengusahaan swasta atau sindiket orang yang ditubuhkan untuk menjalankan perniagaan di Malaysia atau di tempat lain;
  - ii) Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri;
  - iii) mana-mana suruhanjaya; atau
  - iv) mana-mana orang;
- b) menubuhkan atau menganjurkan penubuhan syarikat di bawah Akta Syarikat 1965 untuk menjalankan atau melibatkan diri dalam apa-apa aktiviti yang telah dirancang atau diusahakan oleh Universiti;
- c) menubuhkan perbadanan-perbadanan untuk menjalankan dan yang bertanggungjawab ke atas pengendalian dan pengurusan apa-apa harta, projek, skim atau perusahaan yang pada pendapat Lembaga adalah bermanfaat dan berfaedah kepada Universiti.

Selaras dengan kuasa yang dinyatakan di perenggan ini, UPNM boleh membuat penyertaan ekuiti, perkongsian dan usaha sama dengan pihak luar, sama ada yang memerlukan kepada penubuhan syarikat atau tidak.

Di samping itu, penubuhan sebarang jenis syarikat di dalam semua jenis bentuk adalah tertakluk kepada peruntukan di dalam Akta Syarikat 1965.

Oleh itu satu garis panduan diperlukan bagi UPNM membuat pelaburan dalam bentuk ini.

### **3.2.1. Latar Belakang**

- a) Peruntukan seksyen 5 (1) (a), (b) dan (c) Perlembagaan setiap universiti awam memberi kuasa kepada universiti untuk menubuhkan syarikat, membuat penyertaan ekuiti, perkongsian, usaha sama dan apa jua bentuk kerjasama.
- b) Tujuannya ialah untuk membolehkan satu entiti komersial diwujudkan oleh Universiti bagi mengembangkan peranan serta aktiviti dengan lebih berkesan di sektor komersial. Penglibatan Universiti dalam aktiviti komersial akan dapat membantu menjana kewangan tambahan bagi menampung kekurangan peruntukan yang disediakan oleh Kerajaan di bawah dasar memberi Autonomi kepada Universiti Awam.

### **3.2.2. Definisi**

Penubuhan syarikat oleh Universiti membawa maksud: Penubuhan sebuah entiti (digelar SYARIKAT) yang berdaftar di bawah Akta Syarikat (1965) dan termasuk penubuhan anak syarikat, penyertaan ekuiti, perkongsian dan usaha sama.

### **3.2.3. Peraturan Am**

- a) Garis panduan ini hendaklah diguna pakai oleh UPNM jika bercadang untuk menubuhkan sebarang jenis syarikat di dalam semua jenis bentuk yang diperuntukkan di dalam Akta Syarikat.



- b) Semua permohonan untuk menubuhkan syarikat dan anak syarikat oleh UPNM perlulah dikemukakan kepada Kementerian Kewangan melalui Kementerian Pengajian Tinggi dengan berpandukan format berkembar. (Lampiran A)

#### **3.2.4. Syarat Penubuhan Syarikat**

UPNM perlulah mematuhi syarat-syarat berikut dalam menyediakan perancangan untuk penubuhan syarikatnya:

##### **a) Matlamat**

- i. Untuk memanfaatkan ilmu, kepakaran, hasil penyelidikan dan lebih kapasiti di UPNM.
- ii. Untuk memastikan semua aktiviti yang dijalankan oleh syarikat milik UPNM adalah selaras dengan objektif pengwujudan UPNM.
- iii. Penubuhan syarikat hendaklah selaras dengan matlamat UPNM yang menitikberatkan kepada mekanisme pembiayaan dan usaha-usaha UPNM untuk menjana pendapatan sendiri bagi mengurangkan pergantungan kewangannya kepada kerajaan.
- iv. Penubuhan syarikat dan penglibatan UPNM dalam 'venture capital' hanya dibenarkan bagi tujuan mengkomersialkan hasil 'research and development' (R&D) UPNM sahaja. Aktiviti komersial lain yang bukan hasil R&D tidak dibenarkan.

## **b) Perancangan Perniagaan**

### **i. Skop dan Jenis Perniagaan**

Skop dan jenis perniagaan yang dicadangkan hendaklah mempunyai kaitan dengan fungsi utama (*core business*) UPNM, untuk memanfaatkan ilmu melalui penyebaran ilmu, penyelidikan dan pembangunan (P&P) serta perundingan.

### **ii. Bentuk Syarikat**

- (a) Lembaga Pengarah UPNM bolehlah mempertimbangkan bentuk syarikat yang sesuai untuk ditubuhkan. Ini termasuk penubuhan syarikat induk (*holding company*) yang berasingan; atau mana-mana bentuk lain yang difikirkan sesuai dan dapat memenuhi keperluan universiti.
- (b) Dalam membuat pertimbangan di atas, Lembaga pengarah UPNM perlulah memastikan dengan sebaik mungkin bahawa:
  - (i) kepentingan dan nama baik UPNM dapat dilindungi dan kepentingan pelajar tidak terjejas.
  - (ii) ianya dapat mengurangkan risiko dan liabiliti kepada UPNM dari segi kewangan dan undang-undang.

### **iii. Modal Syarikat**

- (a) Modal di benar dan modal berbayar syarikat hendaklah dinyatakan dengan jelas.

- (b) Sumber kewangan untuk membiayai pelaburan, termasuk pembiayaan untuk modal permulaan, hendaklah daripada punca-punca lain selain daripada peruntukan/baki peruntukan kerajaan.
- (c) Kerajaan tidak dapat terikat untuk menyumbangkan bantuan kewangan bagi penyertaan ekuiti, 'launching grant', perbelanjaan operasi, perolehan aset atau apa jua tujuan dalam penubuhan syarikat.
- (d) Jumlah modal, perutusan pegangan dalam syarikat; serta modal/ekuiti yang dipegang oleh pihak-pihak lain dalam syarikat yang diusahakan secara penyertaan ekuiti, perkongsian dan usaha sama perlulah dinyatakan dengan jelas.
- (e) UPNM hendaklah merujuk semula kepada Kementerian Kewangan melalui Kementerian Pengajian Tinggi sekiranya bercadang untuk mengurangkan atau menambah pegangan dan kawalannya ke atas mana-mana syarikat yang dimiliki sepenuhnya oleh universiti selepas kelulusan.

### **3.2.5. Pentadbiran Dan Pengurusan**

#### **a) Mewujudkan Pentadbiran Berasingan**

UPNM hendaklah:

- i. mewujudkan pentadbiran dan pengurusan syarikat yang berasingan daripada pentadbiran dan pengurusan UPNM dan

- ii. memastikan syarikat mempunyai kumpulan pegawai dan kakitangan tetapnya sendiri yang mengendalikan operasi harian syarikat. Ianya bertujuan supaya tumpuan sepenuhnya dapat diberikan kepada pengurusan dan pengendalian syarikat agar perjalanan fungsi UPNM tidak terjejas.
- iii. UPNM hendaklah mengadakan/menyediakan satu unit khas yang berfungsi sebagai penghubung antara syarikat dengan UPNM.
- iv. Unit Khas ini hendaklah bertanggungjawab kepada Lembaga Pengarah melalui Naib Canselor berkaitan dengan dasar penubuhan syarikat, aktiviti perniagaan dan menyediakan laporan kemajuan/prestasi syarikat.

**b) Keanggotaan Lembaga Pengarah Syarikat**

Lembaga Pengarah UPNM hendaklah menentukan sekurang-kurangnya seorang daripada ahlinya dan tidak lebih daripada 2 orang pegawai UPNM dilantik sebagai ahli lembaga pengarah syarikat berkenaan. Lembaga pengarah UPNM juga hendaklah memastikan seorang wakil Kementerian Kewangan dan seorang wakil Kementerian Pengajian Tinggi dilantik sebagai ahli Lembaga Pengarah Syarikat Induk dan juga anak-anak syarikat. Naib Canselor dibenarkan menganggotai Lembaga Pengarah Syarikat sebagai ahli.

**c) Penggunaan Harta, Kemudahan dan Perkhidmatan Universiti**

- i. UPNM boleh membenarkan syarikat menggunakan tanah, premis serta kemudahan yang dimiliki olehnya. Walau

bagaimanapun, ianya tidak boleh dibeli, dijual, di cagar atau dipindah milik bagi dijadikan harta syarikat;

- ii. UPNM hendaklah mewujudkan peraturan yang jelas mengenai kaedah dan tatacara bagaimana syarikat boleh menggunakan harta, kemudahan serta memperoleh apa-apa perkhidmatan daripadanya. Umpamanya, dengan mengadakan kontrak, perjanjian persefahaman (MOA) dan sebagainya.
- iii. UPNM hendaklah mengenakan sewa atau caj kepada syarikat yang menggunakan ruang, kemudahan peralatan, bahan-bahan dan segala perkhidmatan UPNM.
- iv. Lembaga pengarah UPNM hendaklah menentukan kadar sewaan atau bayaran yang dikenakan adalah mengikut kadar pasaran atau suatu kadar yang boleh dianggap munasabah.
- v. Penggunaan harta, kemudahan dan perkhidmatan ini termasuk penyewaan harta, ruang dan peralatan, penggunaan kepakaran staf UPNM; dan perolehan segala harta inteleknya.
- vi. Lembaga Pengarah UPNM hendaklah memastikan bahawa penggunaan harta, kemudahan dan perkhidmatan Universiti oleh syarikat tidak menjejaskan kepentingan dan kebajikan pelajar. Keutamaan hendaklah diberikan kepada pelajar dan staf UPNM untuk menggunakan kemudahan/perkhidmatan yang disediakan dalam premis Universiti.

**d) Penyediaan Peraturan Bagi Penglibatan Staf Dalam Aktiviti Syarikat UPNM**

UPNM hendaklah menyediakan peraturan yang menetapkan perkara-perkara mengenai tahap penglibatan stafnya dalam memberi perkhidmatan kepada syarikat seperti dalam kerja perundingan, penyelidikan dan sebagainya. Di antara lain, peraturan tersebut mesti menetapkan kadar jam maksima dalam seminggu/setahun, kadar bayaran maksima yang boleh diterima oleh staf dan sebagainya.

**e) Larangan**

- a) Staf UPNM tidak dibenarkan memegang sebarang ekuiti dalam syarikat. Ini adalah untuk mengelakkan staf daripada terdedah kepada risiko yang boleh menjejaskan kedudukannya sebagai penjawat awam. Walau bagaimanapun, mereka boleh menerima royalti, ganjaran dan yuran perundingan mengikut Pekeliling-Pekeliling Kerajaan yang berkuat kuasa dari masa ke semasa.
- b) Semua staf UPNM tidak dibenarkan terlibat secara langsung di dalam pengurusan harian syarikat seperti yang telah ditetapkan dalam Perintah Am Kerajaan dan syarat-syarat perkhidmatan.

**3.2.6. Sistem Kawalan Dan Pemantauan**

**a) Kewangan dan Akauntabiliti**

**i. Peraturan Kewangan**

- (a) Lembaga Pengarah UPNM hendaklah memastikan syarikatnya mempunyai peraturan kewangan dan pengauditan yang jelas, kemas dan teratur. Ini bagi

memastikan supaya sebarang tindakan yang tidak bertanggungjawab, cuai, penyelewengan dan sebagainya akan dapat dikesan lebih awal.

- (b) Peraturan berkenaan hendaklah menjelaskan antara lainnya sistem akauntabiliti serta kuasa dan tanggungjawab yang diperuntukkan di setiap peringkat pengurusan dan pentadbirannya.

#### **b) Laporan Akaun Tahunan**

- i. Lembaga Pengarah UPNM hendaklah memastikan Laporan Akaun Tahunan setiap syarikat dibentangkan setiap tahun di Mesyuarat Lembaga Pengarah IPTA. Ianya perlu dibentangkan dalam tempoh tidak lewat dari 3 bulan selepas akaun tahunan syarikat berkenaan ditutup.
- ii. Akaun syarikat hendaklah disatukan dengan akaun Universiti selaras dengan peruntukan dalam **Pekeliling Perbendaharaan PA 3.1.**

#### **c) Lantikan Juru Audit Luar**

Lembaga Pengarah UPNM juga hendaklah memastikan juru audit yang bertauliah dilantik bagi syarikat yang mana UPNM merupakan pemegang saham utama.

#### **d) Laporan Prestasi dan Kewangan**

Lembaga Pengarah UPNM hendaklah menetapkan supaya laporan prestasi dan kewangan syarikat dibentangkan di mesyuarat

Lembaga Pengarah UPNM pada setiap suku tahun (4 kali setahun). Ianya bagi memastikan terhadapnya pengawasan yang rapi dan berterusan terhadap kemajuan dan prestasi syarikat.

#### **e) Penyaluran Keuntungan Syarikat**

- i. UPNM hendaklah mewujudkan satu kaedah di mana keuntungan yang diterima daripada aktiviti syarikat dapat disalurkan balik kepada Universiti sama ada dalam bentuk dividen, pemberian, pembayaran *tribute* atau sebagainya, termasuk memastikan peruntukkan membenarkan syarikat untuk berbuat demikian dimasukkan ke dalam M&A syarikat-syarikat Universiti.
- ii. Lembaga Pengarah UPNM hendaklah menentukan peratusan keuntungan yang perlu disalurkan balik kepada Universiti dan peratusan yang akan dilaburkan semula ke dalam syarikat.

#### **3.2.7. Syarat Umum**

- a) Pendapatan yang diperoleh daripada aktiviti syarikat hendaklah digunakan untuk pembiayaan pengurusan dan pembangunan UPNM yang dapat memanfaatkan warga kampus.
- b) Lembaga pengarah UPNM perlu memastikan sebarang hasil yang dikeluarkan oleh syarikat tidak boleh menggunakan nama Universiti dan segala produk atau perkhidmatan adalah pada tahap yang telah ditentukan yang sejajar dengan imej Universiti.



### **3.2.8. Pembubaran**

- a) Sekiranya UPNM bercadang untuk membubarkan mana-mana daripada syarikatnya hendaklah terlebih dahulu membentangkan cadangan tersebut untuk pertimbangan dan kelulusan Lembaga Pengarah UPNM, Kementerian Pengajian Tinggi dan Kementerian Kewangan.
- b) Cadangan penjualan ekuiti dalam anak syarikat UPNM hendaklah terlebih dahulu dibentangkan untuk pertimbangan Lembaga Pengarah UPNM dan kemudiannya dimaklumkan kepada Kementerian Kewangan melalui Kementerian Pengajian Tinggi

### **3.3 GARIS PANDUAN PELABURAN TERUS DALAM SEKURITI BOLEH DAGANG**

Mengikut perenggan 5(1)(f) peruntukan perlembagaan Universiti:

Lembaga boleh, dengan kelulusan Menteri Kewangan:

“(f) Mendapatkan dan memegang untuk pelaburan syer, saham, debentur, saham debentur, bon, tanggungan dan sekuriti yang diterbitkan atau dijamin oleh:

- (i) mana-mana perusahaan, syarikat, pengusahaan swasta atau sindiket orang yang ditubuhkan untuk menjalankan perniagaan di Malaysia atau di tempat lain;
- (ii) Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri;
- (iii) mana-mana badan atau pihak berkuasa awam;
- (iv) mana-mana suruhanjaya; atau;
- (v) mana-mana orang yang diberi kebenaran.

“(g) mendapatkan syer, saham, debentur, saham debentur, bon, tanggungan dan sekuriti yang disebut

dalam perenggan (f) melalui langganan asal, tender, pembelian, pemindahmilikan, peruntukan atau selainya;

“(h) menjalankan dan pada amnya menguatkuasakan segala hak dan kuasa yang didapati melalui atau datang daripada pemunyaan syer, saham, debentur, saham debentur, bon, tanggungan atau sekuriti yang disebut dalam perenggan (f) dan khususnya untuk menjual, memindahmilikkan, menukarkan atau selainya melepaskan syer, saham, debentur, saham debentur, bon, tanggungan atau sekuriti itu;

Berasaskan peruntukan perlembagaan ini pihak IPTA boleh membuat pelaburan terus dalam sekuriti boleh dagang. oleh itu, satu garis panduan bagi perkara ini dicadangkan.

### **3.3.1. Definisi**

Pelaburan terus merupakan satu bentuk pelaburan dalam sekuriti boleh dagang (*marketable securities*) yang dibuat secara terus tanpa mewujudkan usahasama, anak syarikat atau syarikat ‘*associate*’. Definisi sekuriti boleh dagang adalah mengikut seksyen 4 Akta Syarikat 1965 (Akta 125)

### **3.3.2. Sumber Pelaburan Terus**

Sebahagian wang dalam Peruntukan Pelaburan boleh digunakan untuk pelaburan terus. Kuantum untuk pelaburan terus perlulah mengikut Garis Panduan Am Pelaburan UPNM.

### **3.3.3. Pengendalian Pelaburan Terus**

Pelaburan Terus boleh dilakukan melalui salah satu daripada kaedah berikut:

#### **a) Penubuhan Jawatankuasa Khas di IPTA**

Pelaburan terus hendaklah dikendalikan berpandukan dasar yang ditetapkan oleh Kawatankuasa Pelaburan. UPNM boleh

mewujudkan satu Jawatankuasa Khas yang bertanggungjawab untuk :

- Pemilihan stok/analisa syarikat
- Penilaian cadangan pelaburan

Jawatankuasa khas ini akan dianggotai oleh mereka yang mempunyai kepakaran dan pengalaman dalam pasaran sekuriti, pasaran wang dan pelaburan. Kesemua ahli dalam Unit / Jawatankuasa ini dilantik oleh Jawatankuasa Pelaburan dan akan bertanggungjawab kepada Jawatankuasa Pelaburan.

#### **b) Pengurus Dana**

Jawatankuasa Pelaburan IPTA boleh melantik secara kontrak pengurus dana sepenuh masa atau khidmat firma pengurus profesional. Pengurus Dana atau firma pengurus dana ini hendaklah bertanggungjawab kepada Jawatankuasa Pelaburan dan mematuhi segala peraturan dan garis panduan yang telah ditetapkan.

#### **3.3.4. Portfolio Pelaburan**

Portfolio pelaburan hendaklah mengambil kira risiko yang ditanggung dan kadar pulangan yang diharapkan. Kriteria utama yang perlu diikuti ialah pelaburan tidak ditumpukan kepada spekulasi jangka pendek sebaliknya lebih menumpukan kepada pelaburan jangka panjang yang mendatangkan pulangan yang konsisten. Wajaran yang tinggi perlu diberi kepada sekuriti berpendapatan tetap dan ekuiti yang menggambarkan ciri keselamatan dan jangka panjang dana.

Dicadangkan pembahagian portfolio pelaburan seperti berikut:

<b><u>Jenis Sekuriti</u></b>	<b><u>Wajaran (%)</u></b>
Sekuriti berpendapatan tetap	Minima 30%  (mengikut keadaan pasaran)
Sekuriti boleh dagang	Maksima 60%
Deposit jangka pendek	Maksima 10%

Di samping itu, sekatan khusus seperti berikut perlu diambil kira dalam membuat pelaburan:

- a) Tidak boleh melabur dalam sekuriti boleh dagang yang melanggar hukum Syariah.
- b) Tidak boleh melabur dalam sekuriti boleh dagang yang secara langsung atau tidak langsung bertentangan dengan falsafah, objektif atau kepentingan Universiti.
- c) UPNM juga tidak boleh terlibat dengan pasaran hadapan (future trading) dan pasaran matawang (currency trading).

### **3.4 GARIS PANDUAN PELABURAN DALAM HARTA TANAH**

Peruntukan Perlembagaan perenggan 5(1)(i) menyatakan 5(1) Lembaga boleh, dengan kelulusan Menteri Kewangan:-

- (i) membeli, menyewa atau menyewa guna atau selainnya mendapatkan dan melabur dalam apa-apa harta tanah dan harta diri yang difikirkan perlu atau bersesuaian bagi mana-mana maksud Universiti.

Selaras dengan kuasa yang dinyatakan di perenggan ini, UPNM boleh membuat pelaburan dalam apa-apa jenis harta; harta tanah atau harta diri tertakluk kepada keperluan universiti.

Satu garis panduan diperlukan bagi UPNM membuat pelaburan dalam bentuk ini untuk penyelarasan serta panduan dalam membuat keputusan serta melaksanakan aktiviti pelaburan yang berkaitan.

### **3.4.1. Latar Belakang**

- a) Peruntukan perenggan 5(1)(i) Perlembagaan setiap universiti awam memberi kuasa kepada UPNM untuk terlibat dalam aktiviti pelaburan hartat tanah yang bersesuaian bagi mana-mana maksud universiti.
- b) Tujuannya ialah untuk membolehkan UPNM mendapat pulangan daripada aktiviti pelaburan harta tanah untuk membantu menjana pendapatan tambahan Universiti serta menambahkan nilai harta Universiti.

### **3.4.2. Definisi**

- Pelaburan : merupakan jumlah modal (wang dan sebagainya) yang diserahkan atau diletakkan dalam sesuatu usaha/urus niaga atau sesuatu yang dibeli dan sebagainya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan.
- Harta : barang-barang berharga seperti tanah, bangunan dan barang-barang kemas yang dipunyai oleh seseorang (individu atau pertubuhan).

### 3.4.3. Syarat Dalam Pelaburan Harta Tanah

Semua permohonan untuk pelaburan harta tanah perlulah dikemukakan kepada Kementerian Kewangan melalui Kementerian Pengajian Tinggi berpandukan format berkembar (**Lampiran B**).

UPNM perlulah mengambil kira syarat-syarat dalam menyediakan perancangan pelaburan harta tanah:

#### a) Matlamat

- i. Untuk menyediakan kemudahan pembelajaran, pengajaran dan penyelidikan di UPNM,
- ii. Untuk membantu menyelesaikan masalah semasa dan jangka pendek (kurang dari 5 tahun) yang dihadapi oleh UPNM agar tidak menjejaskan matlamat dan objektif Universiti seperti masalah perumahan pelajar dan kakitangan Universiti,
- iii. Untuk memaksimumkan pulangan atas modal yang dilaburkan untuk mencapai matlamat-matlamat di atas.

#### b) Perancangan Pelaburan

##### i. Faktor Asas

Perancangan pelaburan harta tanah hendaklah mengambil kira faktor-faktor berikut:

- (a) Matlamat yang berkaitan dengan fungsi utama kewujudan Universiti,
- (b) Ciri-ciri faktor fizikal harta tanah yang boleh dilihat dan dikenal pasti,

- (c) Ciri-ciri faktor undang-undang yang berkaitan dengan harta tanah serta pelaburan harta tanah,
- (d) Ciri-ciri sosio-ekonomi yang meliputi sekitaran harta tanah seperti kawasan kemudahan awam atau riadah, pulangan harta tanah, pola saingan sewa, jangkaan peningkatan nilai sewa dan nilai modal.

#### **4.0 GARIS PANDUAN PELABURAN DALAM EKUITI**

Perenggan 5(1)(d) dan (e), dalam peruntukan perlembagaan Universiti menyatakan:-“5(1) Lembaga boleh, dengan kelulusan Menteri Kewangan”

“(d) meminjam atas apa-apa kadar bunga selama apa-apa tempoh dan mengikut apa-apa terma yang diluluskan oleh Lembaga, apa-apa jumlah wang yang diperlukan oleh Universiti bagi menjelaskan tanggungannya atau bagi menunaikan mana-mana kewajipannya”.

“(e) mendapatkan pinjaman di bawah perenggan (d) melalui penerbitan apa-apa kelas dan nilai bon, debentur atau saham debentur atau dengan menggadaikan, menggadai janjikan, menyandarkan atau selainnya mengadakan lien ke atas harta alih atau harta tak alihnya, mengikut apa-apa terma yang difikirkan suai manfaat oleh Universiti.”.

Selaras dengan kuasa yang dinyatakan di perenggan ini; UPNM boleh membuat pinjaman untuk membiayai mana-mana projek Universiti yang berkaitan bagi melaksanakan kewajipannya seperti membeli harta untuk projek perumahan pelajar/kakitangan atau pembelian peralatan bagi tujuan pengajaran dan penyelidikan daripada mana-mana institusi kewangan/organisasi dalam dan luar negara mengikut jumlah, tempoh, faedah, dan apa-apa terma yang difikirkan sesuai dan bermanfaat oleh pihak Universiti dengan kelulusan Menteri Kewangan melalui Kementerian Pengajian Tinggi.

Satu garis panduan diperlukan bagi UPNM membuat pinjaman sama ada secara bersih (tanpa cagaran) atau dengan cara cagaran/sandaran terhadap harta Universiti tersebut dalam bentuk yang dikehendaki mengikut tempoh, terma dan kadar faedah yang sesuai mengikut keperluan Universiti.

#### **4.1. PERATURAN AM**

Garis panduan ini hendaklah diguna pakai oleh UPNM jika bercadang untuk membuat semua bentuk pinjaman atau pembiayaan seperti yang diperuntukkan di dalam Perlembagaan UPNM.

Semua permohonan untuk tujuan pinjaman ini dikemukakan kepada Kementerian Kewangan melalui Kementerian Pengajian Tinggi berpandukan format berkembar. **(Lampiran C)**

UPNM tidak boleh menjadi penjamin kepada anak syarikat kerana tidak ada peruntukan dalam Akta.

#### **4.2. SYARAT DALAM PINJAMAN/PEMBIAYAAN HARTA TANAH/ PROJEK**

UPNM perlulah mengambil kira syarat-syarat dalam menyediakan perancangan pinjaman/pembiayaan harta tanah.

##### **4.2.1. Matlamat**

- a) Untuk menyediakan sejumlah dana sebagai sumber utama bagi tujuan pembiayaan dan pembelian harta tanah yang diperlukan oleh Universiti.
- b) Untuk membantu menyelesaikan sejumlah masalah yang dihadapi oleh Universiti iaitu dalam bentuk penyediaan kawasan bagi semua projek pembangunan Universiti



termasuk perumahan pelajar dan kakitangan Universiti,

- c) Untuk menjadikan sumber pembiayaan bagi setiap pembelian harta tanah,
- d) Untuk memaksimumkan pulangan atas modal yang dilaburkan untuk mencapai matlamat-matlamat di atas.

#### **4.2.2 Cadangan Pembayaran Balik**

Bagi sesuatu pinjaman/pembiayaan yang dilakukan, UPNM dikehendaki mengemukakan satu jadual berupa cadangan pembayaran balik pinjaman yang dilakukan. Maklumat-maklumat yang diperlukan adalah:

a) Jenis Pinjaman

Setiap pinjaman perlulah dikelaskan di bawah sesuatu konsep pinjaman contohnya Al-Bai Bithaman Ajil atau Al-Imah.

b) Jumlah Pinjaman

Jumlah yang akan diluluskan oleh pihak bank atau syarikat kewangan bergantung kepada beberapa perkara seperti harta harga tanah/projek tersebut, tempoh bayaran balik dan bentuk cagaran atau sandaran yang dikemukakan oleh UPNM.

c) Tujuan Pinjaman

UPNM perlulah memberi tujuan sebenar pinjaman berkenaan. Tujuan tersebut haruslah dalam bentuk spesifik dan bukannya dalam bentuk umum.

d) Tempoh

Setiap cadangan pinjaman yang dikemukakan perlu disertakan dengan cadangan tempoh

pembayaran balik. Ianya penting bagi menentukan faedah yang akan dikenakan. Penetapan jangka masa pembayaran balik ini adalah atas persetujuan pihak bank dan juga Universiti.

e) Kadar Faedah

Penetapan satu dan kadar faedah oleh Bank Negara Malaysia yang digunakan sebagai garis panduan terhadap sesuatu pinjaman. Walau bagaimanapun, kadar faedah yang dipersetujui dan yang dikenakan tersebut akan berubah mengikut keadaan dan persetujuan pihak bank dari semasa ke semasa.

f) Cagaran

Satu bentuk cagaran kepada amaun yang dipinjam. Cagaran boleh dibuat dengan mencagarkan harga tanah yang dibeli atau harta tanah lain yang mempunyai hak milik berasingan dari UPNM. Kuasa mencagarkan dan perkara-perkara yang berkaitan ada diperuntukkan di bawah Seksyen 241 Kanun Tanah Negara (1965).

#### **4.3. SUMBER PINJAMAN/ PEMBIAYAAN HARTA TANAH/ PROJEK**

##### **4.3.1. Sumber Dalam Negara**

- a) Bank-bank dan Institusi Kewangan Dalam Negara Bank-bank dan institusi kewangan adalah berperanan untuk menyediakan sumber dana berupa pinjaman kepada Universiti. Ianya adalah berbentuk pinjaman akhir iaitu pinjaman untuk pembelian harta tanah yang disediakan oleh institusi kewangan.
- b) KWSP dan Lain-lain Agensi.

## LAMPIRAN A

### CADANGAN PENUBUHAN SYARIKAT OLEH UPNM

#### 1.0 Matlamat Penubuhan

Sila nyatakan falsafah dan objektif syarikat.

#### 2.0 Bentuk Syarikat (Model)

Sila nyatakan model syarikat yang dicadangkan

- a) syarikat induk dengan beberapa anak syarikat
- b) syarikat persendirian
- c) syarikat usaha sama
- d) lain-lain

#### 3.0 Nama Syarikat serta Alamat

- a) Sila nyatakan nama serta alamat syarikat yang dicadangkan
- b) Sekiranya cadangan ini melibatkan penyertaan ekuiti, perkongsian atau usaha sama, sila nyatakan juga nama syarikat yang menjadi rakan kongsi, latar belakang mengenai syarikat induk dan rakan perkongsian

#### 4.0 Aktiviti Syarikat

Sila nyatakan aktiviti-aktiviti perniagaan yang akan dijalankan oleh syarikat, termasuk aktiviti-aktiviti anak syarikat di bawahnya, jika ada.

#### 5.0 Modal Syarikat dan Pemegang-Pemegang Saham

- a) sila nyatakan modal di benar dan modal berbayar syarikat
- b) sumber kewangan bagi membiayai modal syarikat berkenaan

- c) sekiranya cadangan melibatkan penyertaan ekuiti perkongsian/usaha sama, sila nyatakan ekuiti yang akan dipegang oleh UPNM dan ekuiti yang dipegang oleh pihak-pihak lain dalam syarikat modal yang di benar dan modal berbayar syarikat.

## **6.0 Pelan Perniagaan**

- a) sila sertakan pelan perniagaan bagi tempoh 5 tahun akan datang dengan memasukkan unjuran Aliran Tunai dan Jangkaan Penyata Pendapatan
- b) andaian-andaian yang digunakan dalam perbelanjaan membuat unjuran perlu dinyatakan dengan jelas.

## **7.0 Struktur Organisasi Syarikat**

- a) sila jelaskan struktur organisasi syarikat serta hubungan syarikat dengan UPNM.
- b) maklumat (nama, alamat rumah dan pekerjaan) mengenai pegawai-pegawai utama syarikat (Ketua Eksekutif, Pengarah urusan, Pengarah Syarikat/Usaha sama).
- c) keanggotaan Lembaga Pengarah Syarikat.
- d) bagi permohonan untuk penyertaan ekuiti, perkongsian dan usaha sama sila sertakan maklumat mengenai pegawai-pegawai utama serta keanggotaan Lembaga Pengarah Syarikat induk dan rakan perkongsian.

## **8.0 Penggunaan, Harta, Kemudahan dan Perkhidmatan Universiti**

- a) Sila nyatakan:
  - i. sama ada akan menggunakan harta universiti dan bentuk/jenis kegunaannya.
  - ii. kaedah dan tatacara/peraturan yang dipakai oleh UPNM.
  - iii. kadar sewa/bayaran-bayaran yang akan dikenakan.

## **9.0 Penglibatan Staf UPNM**

Sila nyatakan norma/peraturan yang akan digunakan bagi mengawal penglibatan staf UPNM.

## **10.0 Sistem Kawalan dan Pemantauan**

Sila nyatakan sistem kawalan dan pemantauan yang akan diwujudkan di peringkat UPNM bagi memastikan adanya pengawasan yang rapi oleh Lembaga Pengarah UPNM terhadap perjalanan syarikat.

## **11.0 Penyaluran Keuntungan Syarikat**

Sila nyatakan kaedah bagi menentukan keuntungan daripada syarikat dapat disalurkan balik kepada Universiti (termasuk memasukkan peruntukan di dalam M&A yang boleh mengikat syarikat untuk berbuat demikian).

## **12.0 Faedah/Manfaat kepada UPNM dan Masyarakat.**

Sila nyatakan faedah/manfaat yang akan diperoleh oleh UPNM dan juga masyarakat daripada aktiviti komersial yang dijalankan oleh UPNM.

## LAMPIRAN B

### 1.0 Matlamat Pelaburan

Sila nyatakan tujuan pelaburan.

### 2.0 Bentuk Pelaburan Harta Tanah

Sila nyatakan bentuk pelaburan yang dicadangkan

- a) Pelaburan Harta Tanah Secara Langsung
- b) Pelaburan Harta Tanah Secara Tidak Langsung

### 3.0 Jenis dan Bentuk Pemilikan Harta Tanah

- a) Jenis dan bentuk pemilikan harta tanah yang dicadangkan
- b) Lokasi serta nombor rujukan hak milik harta tanah
- c) Laporan penilaian atas harta tanah oleh juru nilai yang berdaftar dengan Lembaga Penilai, Penaksir dan Ejan Harta Tanah Malaysia.

### 4.0 Nilai Modal Pelaburan dan Kaedah Pembiayaan

Sila:

- a) nyatakan nilai modal pelaburan yang diperlukan
- b) nyatakan kaedah pembiayaan pelaburan harta tanah yang dicadangkan
- c) sertakan analisa perbandingan dan penilaian atas kaedah-kaedah pembiayaan

Sila nyatakan bentuk sumber pembiayaan yang dicadangkan oleh Universiti.

## LAMPIRAN C

### CADANGAN PINJAMAN/PEMBIAYAAN HARTA TANAH/PROJEK

#### 1.0 Matlamat Pinjaman/Pembiayaan

Sila nyatakan tujuan pinjaman

#### 2.0 Cadangan Pembayaran balik

Sila nyatakan:

- a) Jenis Pinjaman
- b) Jumlah Pinjaman
- c) Tempoh Pinjaman
- d) Kadar Faedah Yang Dipersetujui
- e) Cagaran

#### 3.0 Sekiranya jenis dan bentuk pemilikan berupa Harta Tanah

Sila nyatakan:

- a) Jenis dan bentuk pemilikan harta tanah yang dicadangkan.
- b) Lokasi serta nombor rujukan hak milik harta tanah.
- c) Laporan penilaian atas harta tanah oleh juru nilai yang berdaftar dengan Lembaga Penilai, Penaksir dan Ejen Harta Tanah Malaysia.
- d) Unjuran Aliran Tunai
  - i. Sediakan unjuran aliran tunai bagi cadangan pembelian harta tanah menunjukkan kadar pulangan ke atas pelaburan.
  - ii. Nyatakan andaian-andaian yang digunakan dalam membuat unjuran.

- iii. Nyatakan nilai pelaburan yang merupakan unjuran keuntungan yang akan diperolehi pada masa hadapan yang dikira pada tarikh semasa.

#### **4.0 Sumber Pinjaman/Pembiayaan Harta Tanah**

Sila nyatakan bentuk sumber pembiayaan yang dicadangkan oleh Universiti.