
POLISI PELABURAN



Kumpulan
Hartanah Selangor
Berhad
(200101023989/559747-W)

Jabatan Pembangunan Perniagaan

Edisi Pertama (2022)

Diluluskan oleh Lembaga Pengarah pada 18 Oktober 2022

KANDUNGAN

<u>Bil</u>	<u>Tajuk</u>	<u>Muka Surat</u>
1.	PENGENALAN	3
2.	OBJEKTIF	3
3.	SKOP	3 - 4
4.	PRINSIP PELABURAN KHSB	4
5.	PENDEKATAN PELABURAN BERTANGGUNGJAWAB	4
6.	DASAR PELABURAN BERETIKA	5
7.	RUJUKAN	5
8.	SUMBER PENDANAAN	5
9.	POLISI PELAKSANAAN AKTIVITI PELABURAN	6
10.	PROSEDUR PELAKSANAAN INISIATIF PELABURAN KHSB	6 - 7

POLISI PELABURAN

1. PENGENALAN

- 1.1 Polisi Pelaburan ini disediakan sebagai garis panduan kepada Ahli Lembaga Pengarah, Jawatankuasa Lembaga Pelaburan, Pengurusan dan kakitangan Kumpulan Hartanah Selangor Berhad (“KHSB” atau “Syarikat”) untuk mengawal selia aktiviti pelaburan dan aset syarikat.
- 1.2 Polisi Pelaburan ini telah diselaraskan dengan jangkaan keperluan kewangan KHSB dan mengambil kira pengurusan dan kawalan risiko bagi membentuk sistem pelaburan yang lebih teratur seterusnya mencapai objektif perniagaan dan operasi syarikat.

2. OBJEKTIF

- 2.1 KHSB merupakan sebuah syarikat berkaitan kerajaan milik negeri Selangor dan telah ditubuhkan di bawah Akta Syarikat, 1965 pada 24 September 2001 dengan matlamat utama untuk menjadi pemaju hartanah milik negeri Selangor. Sebagai langkah mempelbagaikan sumber pendapatan dan kaedah untuk mengurangkan risiko kebergantungan kepada industri tertentu, KHSB turut mempelbagaikan sumber pendapatan dengan menceburkan diri ke dalam bidang perniagaan tidak berkaitan dengan industri hartanah seperti perlombongan.
- 2.2 Polisi Pelaburan ini berfungsi sebagai panduan rasmi kepada syarikat di dalam merangka dan melaksanakan pelan pelaburan supaya yang sejajar dengan objektif penubuhannya dengan:
 - (a) Memastikan kepentingan KHSB dan Kerajaan Negeri Selangor sentiasa terpelihara.
 - (b) Mewujudkan mekanisme pelaburan yang bertanggungjawab dan telus.
 - (c) Memastikan setiap pelaburan yang diluluskan dan diterima masuk akan memberi pulangan dan impak yang positif kepada KHSB secara menyeluruh.

3. SKOP

- 3.1 Polisi Pelaburan ini akan melengkapi polisi-polisi lain bagi KHSB serta peraturan dan undang-undang di dalam bidang-bidang yang berkaitan.
- 3.2 Syarikat di bawah Kumpulan KHSB boleh menetapkan prosedur berkaitan yang saling melengkapi dan memastikan ianya tidak bercanggah dengan peruntukan di dalam Polisi Pelaburan ini.

3.3 Polisi Pelaburan ini merangkumi perkara-perkara seperti berikut :

- (i) Prinsip Pelaburan KHSB.
- (ii) Pendekatan Pelaburan Bertanggungjawab.
- (iii) Dasar Pelaburan Beretika.
- (iv) Polisi Pelaksanaan Aktiviti Pelaburan.
- (v) Prosedur Pelaksanaan Inisiatif Pelaburan KHSB.

4. PRINSIP PELABURAN KHSB

4.1 KHSB mengamalkan prinsip pelaburan bertanggungjawab dengan mematuhi kaedah pelaburan yang mengambil kira faktor persekitaran, sosial dan tadbir urus (*Environmental, Social and Governance* atau "ESG").

4.2 Pendekatan ini selaras dengan :

- (a) Prinsip-prinsip Pelaburan Bertanggungjawab yang disokong oleh Pertubuhan Bangsa-bangsa Bersatu (*United Nations Principles for Responsible Investment* atau "UNPRI").
- (b) Kod Malaysia untuk Pelabur Institusi, yang mempromosi integrasi garis panduan ESG ke dalam analisis pelaburan, proses membuat keputusan serta pemilikan aset.

4.3 Butiran lanjut berkenaan dengan pelaburan berlandaskan ESG adalah seperti di **Lampiran 1**. Manakala butiran berkenaan UNPRI dan Kod Malaysia untuk Pelabur Institusi adalah seperti di **Lampiran 2**.

5. PENDEKATAN PELABURAN BERTANGGUNGJAWAB

5.1 KHSB melaksanakan pendekatan pelaburan bertanggungjawab ke dalam proses pelaburan dan proses membuat keputusan seperti berikut :

- (a) Mengambil kira faktor-faktor ESG dan pertimbangan beretika sebelum membuat keputusan untuk melabur.
- (b) Mempertimbangkan faktor-faktor ESG dalam pemantauan pelaburan.
- (c) Menggunakan hak sebagai pemegang saham untuk menambah baik amalan perniagaan yang bertanggungjawab.
- (d) Memasukkan keperluan faktor-faktor ESG dalam setiap kontrak perjanjian bagi pelaksanaan pelaburan.
- (e) Melaporkan aktiviti pelaburan bertanggungjawab dan hasil kepada pemegang taruh (*stakeholders*) utama seperti Kerajaan Negeri Selangor, Pihak Berkuasa Tempatan dan mana-mana pihak yang berkaitan dengan inisiatif yang dilaksanakan.

6. DASAR PELABURAN BERETIKA

- 6.1 KHSB mematuhi garis panduan serta dasar pelaburan beretika dengan tidak melibatkan diri dalam sebarang bentuk pelaburan atau syarikat, secara langsung mahupun tidak langsung, yang berkaitan dengan sektor, aktiviti atau perniagaan berikut :
- (i) Produk atau aktiviti yang dilarang atau tidak sah di sisi undang-undang dan polisi negara.
 - (ii) Perkara yang berkaitan dengan buruh paksa, buruh di bawah umur atau pemerdagangan manusia.
 - (iii) Pelanggaran hak-hak individu dalam situasi perang dan/atau konflik.
 - (iv) Pencemaran alam sekitar yang berulang-ulang dan tidak dikawal.
 - (v) Mengamalkan rasuah, pecah amanah atau pengubahan wang haram.
 - (vi) Penghasilan alkohol, rokok atau perjudian.
 - (vii) Penghasilan, pengedaran atau operasi berkaitan dengan senjata api, atau peralatan ketenteraan yang dilarang dibawah konvensyen kebangsaan yang dianggotai oleh Malaysia.

7. RUJUKAN

- 7.1 Di antara sumber rujukan yang telah diguna pakai bagi penubuhan Polisi Pelaburan ini adalah seperti berikut :
- (i) Prinsip-prinsip pelaburan bertanggungjawab yang disokong Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu.
 - (ii) Kod Malaysia untuk Pelabur Institusi.
 - (iii) Amalan terbaik industri (*industry best practices*).

8. PENDANAAN

- 8.1 KHSB akan sentiasa mengutamakan sumber dana luaran terdahulu sebelum membuat keputusan untuk menyalurkan dana daripada KHSB atau pemegang saham yang lain.
- 8.2 Sumber dana dalaman dari operasi syarikat dan daripada hasil aktiviti pelupusan pelaburan Syarikat boleh digunakan untuk membiayai aktiviti pelaburan lain setelah mendapat kelulusan daripada Ahli Lembaga Pengarah ("ALP") KHSB.
- 8.3 KHSB perlu mesti memastikan ketersediaan aset cair berisiko rendah (*low-risk of liquid assets*) yang mencukupi untuk memenuhi kewajipan kewangannya (*financial obligations*) dan mengekalkan aliran tunai positif untuk jangka pendek, sederhana dan panjang.
- 8.4 Ujian tekanan kecairan (*liquidity stress test*) perlu dijalankan sekiranya perlu atau mengikut selang masa yang ditentukan oleh ALP.
- 8.5 Jumlah pinjaman pengambilalihan hartanah tidak boleh melebihi jumlah yang diluluskan oleh ALP dan diukur dengan jumlah nilai aset pelaburan syarikat.

9. POLISI PELAKSANAAN AKTIVITI PELABURAN

9.1 Kriteria Pelaburan

9.1.1 Dalam memilih hartanah individu atau projek pelaburan/pembangunan, KHSB hendaklah meletakkan keutamaan yang tinggi ke atas hartanah/projek yang menunjukkan kelebihan dan keuntungan yang stabil dalam jangka masa pendek dan panjang setelah pertimbangan yang mencukupi dijalankan ke atas harga pengambilalihan, unjuran pendapatan, ciri-ciri harta/projek dan semua potensi risiko yang berkaitan dengan pelaburan.

9.1.2 KHSB akan membuat pelaburan dalam hartanah melalui beberapa kaedah, tetapi tidak terhad kepada perkara-perkara yang berikut :

1. Pengambilalihan aset hartanah atau portfolio aset.
2. Pelaburan langsung dalam, atau pengambilalihan syarikat induk aset hartanah atau portfolio aset.
3. Pelaburan langsung dalam, atau pengambilalihan secara usaha sama (*joint venture*) yang mempunyai :
 - (a) pelaburan langsung dalam, atau memegang hartanah; atau
 - (b) pelaburan langsung dalam syarikat induk aset hartanah atau portfolio aset.
4. Pelaburan dalam tanah yang berpotensi untuk meningkatkan nilai yang signifikan untuk jualan langsung atau untuk pembangunan.

9.2 Penilaian Cadangan Pelaburan & Pulangan

9.2.1 Kebolehlaksanaan sesuatu cadangan pelaburan akan dinilai dari potensi pulangan kewangan kepada syarikat.

9.2.2 Kadar pulangan minima cadangan pelaburan adalah seperti yang terkandung di dalam **Lampiran 3**.

9.2.3 Sebarang suntikan masuk modal tambahan ke dalam pelaburan adalah tertakluk kepada kelulusan ALP.

10 PROSEDUR PELAKSANAAN INISIATIF PELABURAN KHSB

10.1 Selaras dengan Seksyen 223 (1) Akta Syarikat 2016, sebarang perolehan suatu pengusahaan (*an undertaking*) atau harta (*property*) yang mempunyai nilai yang substansial (*substantial value*) atau pelupusan suatu bahagian yang substansial (*substantial portion*) pengusahaan atau harta syarikat tersebut memerlukan kelulusan pemegang saham.

Nilai bagi sebahagian pengusahaan atau harta syarikat yang dianggap sebagai nilai substansial adalah tertakluk kepada Seksyen 223 (2) dan (3) Akta Syarikat 2016.

10.2 Nilai substansial ditakrifkan sebagai nilai yang tertinggi bagi transaksi berikut :

- (a) Nilainya melebihi dua puluh lima peratus (25%) jumlah keseluruhan aset syarikat (*total asset*).
- (b) Keuntungan bersih (*net profit*), selepas ditolak semua bayaran kecuali percukaian dan tidak termasuk butiran luar biasa, yang berkaitan dengan amaunnya lebih daripada dua puluh lima peratus (25%) daripada jumlah keuntungan bersih Syarikat.
- (c) Nilainya melebihi dua puluh lima peratus (25%) modal syer dikeluarkan Syarikat.

10.3 Prosedur bagi pelaksanaan inisiatif perolehan atau pelupusan yang nilainya substansial adalah seperti berikut :

No.	Prosedur	Pemilik Proses	Meluluskan
1.	<p>Kertas Kerja Pelaburan perlu mengandungi butiran maklumat berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Latar belakang pelaburan • Potensi saiz pasaran dan tawaran nilai • Unjuran penyata pendapatan, kunci kira-kira dan aliran tunai untuk lima (5) tahun • Unjuran perbelanjaan modal dan perbelanjaan operasi untuk lima (5) tahun • Tempoh pelaburan mencapai pulangan modal • Sumber dana bagi pelaburan • Implikasi kewangan syarikat (sekiranya ada) • Persetujuan dan kelulusan yang dimohon • Maklumat lain yang dikira relevan 	Jabatan Pembangunan Perniagaan/Jabatan Projek/Unit Kewangan	Pengesyoran oleh Pengarah Urusan / Ketua Pegawai Eksekutif Syarikat
2.	<p>Kertas Kerja Pelaburan perlu mendapatkan ulasan dan/atau kelulusan daripada kuasa meluluskan seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jawatankuasa Lembaga Pelaburan • Ahli Lembaga Pengarah KHSB 	Jabatan Pembangunan Perniagaan/Jabatan Projek/Unit Kewangan	Pengesyoran Jawatankuasa Lembaga Pelaburan dan Kelulusan ALP KHSB

10.4 Bagi perolehan atau pelupusan yang tidak melebihi nilai substansial, Syarikat perlu memaklumkan pemegang saham berhubung transaksi tersebut.