

**MESYUARAT PERTAMA PENGGAL KETIGA  
DEWAN UNDANGAN NEGERI PULAU PINANG  
YANG KELIMA BELAS  
16 MEI 2025**

**PERKARA : 5(B)39**

**SOALAN LISAN OLEH AHLI KAWASAN AIR PUTIH  
YB LIM GUAN ENG**

39. Nyatakan apakah harga rizab penjualan tender terbuka ke atas 559 ekar tanah di Changkat / Byram oleh PDC di antara harga *direct award* kepada UMECH, harga tender terbuka pertama yang dibatalkan dan harga tender terbuka sekarang dan rasional perbezaannya yang merugikan hasil PDC.

**JAWAPAN OLEH YAB KETUA MENTERI**

39. Harga rezab bagi ketiga-tiga fasa RFP di Changkat/ Byram adalah seperti berikut:

<b>RFP</b>	<b>Harga Rezab (RM) (purata)</b>
Rundingan bersama UMECH	RM26.50skp
Tender Terbuka 1 (2024)	RM34.30skp
Tender Terbuka 2 (2025)	Sulit sehingga tender ditutup  Melebihi harga nilai JPPH iaitu  pada kadar RM26.94skp.

Meskipun harga tawaran tender terbuka 1 (2024) yang ditawarkan oleh IJM-ASPEN melebihi RM7.06 skp daripada harga tawaran UMECH, tetapi tawaran tersebut tidak mematuhi lima (5) daripada sembilan (9) syarat utama seperti di **LAMPIRAN A** yang akan diletakkan di atas meja Yang Berhormat selepas selesai sesi soalan lisan. Ketidak patuhan syarat-syarat utama ini menjadikan tawaran yang dikemukakan *disqualified* dan tidak boleh dipertimbang selaras dengan amalan *good governance*.

Mengikut syarat utama yang ditetapkan dengan jelas menerangkan bahawa tiada sebarang syarat tambahan yang boleh dipohon atau dikenakan oleh Petender kepada PDC. Tawaran yang melebihi harga rezab tidak boleh dijadikan justifikasi utama untuk melayakkan sesuatu tender itu berjaya. Namun pematuhan terhadap syarat utama yang wajib adalah pra-syarat pertimbangan sesuatu tender atau RFP. Tambahan pula dalam kes Tender Terbuka 1, penender yang menawarkan harga tertinggi telah mengenakan pelbagai syarat tambahan yang akan membebankan kos ke atas PDC seperti berikut:

- i. PDC perlu menyediakan infrastruktur untuk disambung ke projek yang dicadangkan yang dianggarkan akan melibatkan kos sebanyak RM150 juta;
- ii. Pemberian milik pegangan kekal yang melibatkan premium kepada Kerajaan Negeri dianggarkan sebanyak RM144 juta;
- iii. Merezabkan kawasan berbukit tanah PDC di Batu Kawan sebagai kawasan kuari untuk menampung keperluan projek yang akan mendatangkan kos (“opportunity cost”) lebih kurang RM25 juta;
- iv. ***First Right Refusal*** bagi baki tanah PDC seluas lebih kurang 500 ekar (Tanah Sime Darby);
- v. Perubahan struktur pemegang saham syarikat dan pindah milik tanah tidak perlu persetujuan PDC;

Mengambil kira kos-kos yang akan ditanggung oleh PDC tersebut menjadikan tawaran bersih kepada PDC hanyalah lebih kurang RM500juta sahaja, iaitu lebih rendah daripada tawaran pihak UMECH Land Sdn. Bhd. Selain daripada itu, kawalan perubahan

ekuiti dan pindah adalah sesuatu yg tidak boleh dikompromi bagi mengawal spekulasi dan “*flipping*” hartanah.

Berdasarkan analisa kepada semua tawaran yang diterima sebelum ini, PDC telah menambah baik syarat-syarat RFP di dalam panggilan RFP pada awal tahun 2025. Penerimaan hasil bagi RFP Byram (2025) tidak merugikan PDC malah menjana keuntungan kepada PDC kerana ianya lebih tinggi berbanding dengan tawaran oleh UMECH Land Sdn Bhd (RM646,020,718.20@RM26.50skp) dan IJM Properties Sdn Bhd (RM818,163,199.66@RM33.56skp) tetapi tertakluk kepada penetapan syarat yang akan melibatkan kos kepada PDC.

Selain itu, RFP Byram (2025) akan memberi kelebihan kepada PDC bagi pembangunan baki tanah PDC di Byram seluas 454.75 ekar di mana ianya akan mengurangkan kos pembangunan infrastruktur utama termasuklah pembinaan jambatan yang bernilai RM240 juta yang akan disediakan oleh pihak penender yang berjaya. Justeru, pihak PDC dapat menjana keuntungan yang lebih tinggi daripada pemajuan tanah tersebut di masa hadapan sama ada ianya akan dibangunkan oleh pihak PDC sendiri atau secara kolaborasi dengan

pihak lain kerana PDC dapat menetapkan harga yang lebih tinggi  
ekoran ketersediaan infrastruktur utama.