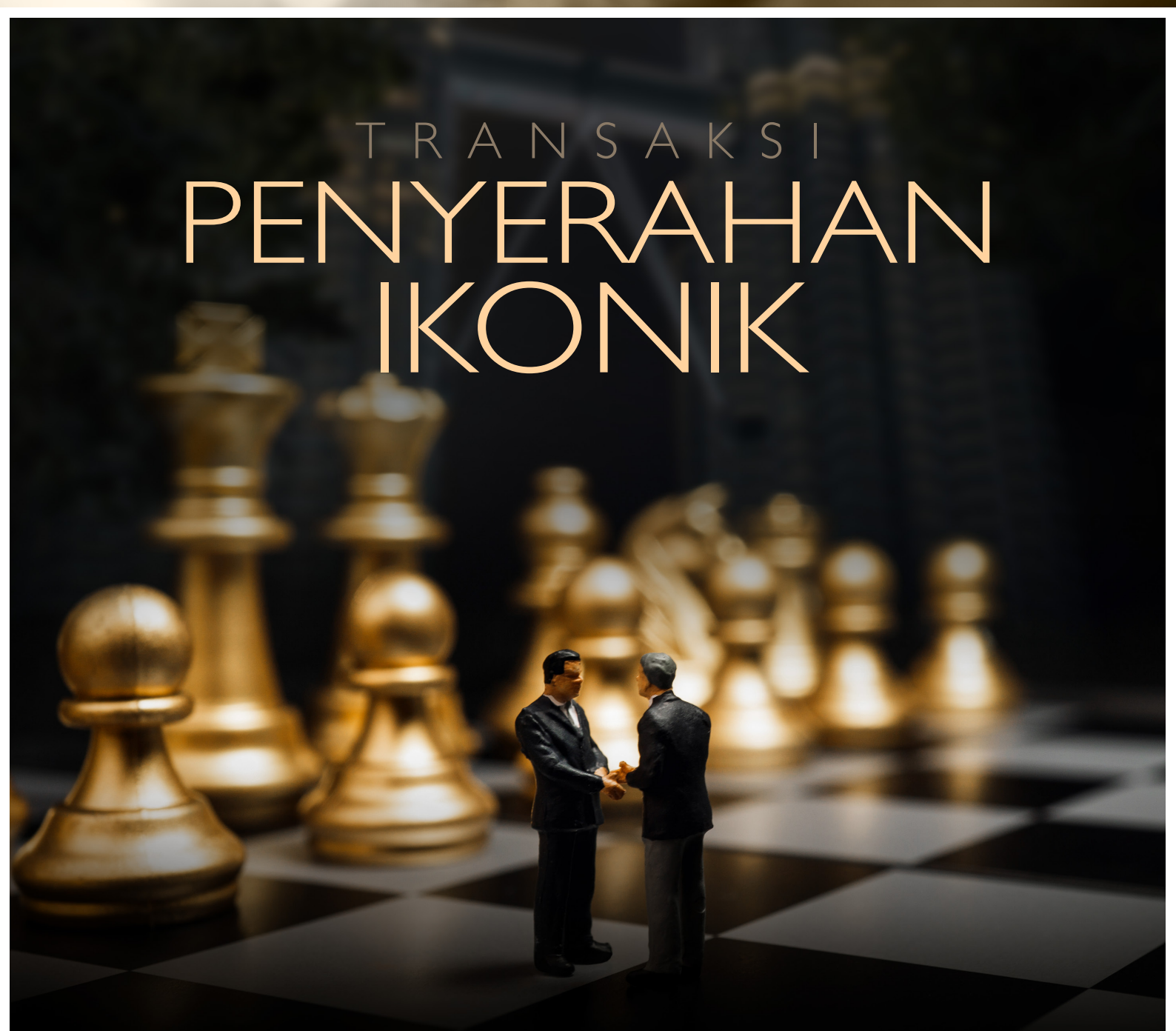


TRANSAKSI
PENYERAHAN
IKONIK



Dengan tunai sebanyak RM104.6 juta serta nisbah hutang yang rendah pada kadar 0.03 kali setakat 31 Disember 2023, Fiamma nampaknya tidak berdepan masalah kecairan kewangan. Jadi, mengapakah Fiamma sanggup “melepaskan” kawalannya ke atas dua anak syarikat yang memiliki dua bidang tanah komersial di Kuala Lumpur kepada pihak berkaitan?

MENGAPA PERLU BERKONGSI SEDANGKAN KITA BOLEH MILIKI SEGALANYA?

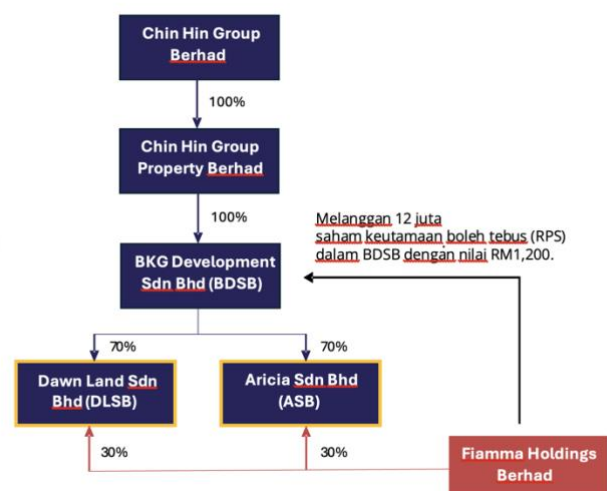
Dalam satu langkah yang mungkin disalah anggap sebagai tindakan altruistik, Fiamma Holdings Berhad telah melepaskan kawalan ke atas dua anak syarikat pembangunan hartanahnya kepada pihak berkaitan melalui satu siri pelaksanaan korporat yang kompleks.

Dalam Mesyuarat Agung Luar Biasa (EGM) yang diadakan pada Selasa lalu (18 Februari 2025), para pemegang saham Fiamma sebulat suara meluluskan dua cadangan usaha sama (*joint venture, JV*) antara anak syarikat milik penuh Fiamma iaitu Dawn Land Sdn Bhd (DLSB) dan Aricia Sdn Bhd (ASB), dengan BKG Development Sdn Bhd (BDSB), sebuah anak syarikat milik penuh Chin Hin Group Property Berhad (CHGPB).

Cadangan usaha sama ini dikategorikan sebagai urusan pihak berkaitan disebabkan oleh kepentingan Datuk Seri Chiau Beng Teik (Beng Teik) dan Chiau Haw Choon (Haw Choon). Beng Teik dan anak beliau, Haw Choon, masing-masing merupakan Pengerusi Eksekutif dan Pengarah Eksekutif Fiamma. Mereka dianggap sebagai pemegang saham utama Fiamma menerusi kepentingan dalam Signature International Berhad dan Divine Inventions Sdn Bhd. Selain itu, Chin Hin Group Berhad, yang dikawal oleh Beng Teik dan Haw Choon, memiliki 71.724% kepentingan dalam Signature International setakat 14 Jun 2024.

Usaha sama ini melibatkan pembangunan dua bidang tanah komersial di Lembah Klang, yang terletak di tengah-tengah Kuala Lumpur dan kawasan yang sibuk di Chan Sow Lin (dirujuk secara kolektif sebagai 'Pembangunan yang Dicadangkan'). Pembangunan ini, yang diberi nama "Dawn KLCC" dan "Aricia Residences", dijangka menghasilkan nilai pembangunan kasar (*gross development value, GDV*) sebanyak RM1.37 bilion, dengan keuntungan pembangunan kasar (*gross development profit, GDP*) dianggarkan kira-kira RM227.26 juta ¹ selepas siap dibangunkan.

Di bawah cadangan ini, BDSB akan memperoleh pegangan 70% dalam DLSB dan ASB dengan harga RM7 juta. Sehubungan itu, pegangan Fiamma dalam DLSB dan ASB akan berkurangan daripada 100% kepada 30%, sekali gus menyebabkan Fiamma kehilangan kawalan sepenuhnya ke atas syarikat-syarikat tersebut. (Rujuk gambar rajah).



¹ Pekeliling Fiamma kepada pemegang saham bertarikh 28 Januari 2025.

Sebagai “imbunan” terhadap pengurangan pegangan Fiamma daripada 100% kepada 30% dalam DLSB dan ASB, Fiamma akan melanggan 12 juta saham keutamaan boleh tebus (*redeemable preference shares*, RPS) dalam BDSB dengan nilai RM1,200. Ini akan memberikan hak kepada Fiamma untuk menerima pulangan yang ditebus berjumlah RM12.00 juta daripada BDSB pada tahun kelima dan keenam.

Di samping itu, BDSB juga akan memastikan DLSB dan ASB membayar balik dan/ atau menebus sehingga RM199.85 juta daripada jumlah pendahuluan kepada Fiamma, anak syarikatnya, serta pemiutang.

Walaupun Fiamma akan menerima 30% daripada keuntungan pembangunan kasar atau kira-kira RM68.18 juta daripada cadangan usaha sama ini, keuntungan hanya akan diiktiraf selepas DLSB dan ASB mengisytiharkan dividen. Selain itu, keuntungan tersebut hanya akan diperoleh selepas selesai Pembangunan yang Dicapai dan hartanah berjaya dijual, iaitu pada sekitar tahun kelima.

Fiamma sebenarnya berada dalam kedudukan kewangan yang stabil, dengan baki tunai berjumlah RM104.6 juta dan nisbah hutang yang rendah (0.03 kali) setakat 31 Disember 2023. Justeru, timbul persoalan: mengapakah Fiamma sanggup “melepaskan” kawalannya ke atas dua anak syarikat yang memiliki dua bidang tanah komersial di Kuala Lumpur?

Langkah Berani Sebagai Syarikat Pembangunan Hartanah

Fiamma mengorak langkah sebagai pengedar peralatan rumah dan berjaya membina jenama yang kukuh di Malaysia. Seiring masa, syarikat ini meluaskan skop perniagaannya dalam pelbagai produk pengguna lain, termasuk peranti perubatan. Walau bagaimanapun, perniagaan teras Fiamma masih bergantung pada penjualan dan pengedaran peralatan dapur dan rumah.

Dalam usaha untuk menambah sumber pendapatan syarikat, Fiamma mengambil langkah berani untuk menceburi bidang pembangunan hartanah sejak sedekad lalu, dengan memanfaatkan pasaran hartanah Malaysia yang kukuh pada tahun 2008. Walaupun bukan nama besar dalam industri hartanah, Fiamma berjaya menyiapkan atau menyertai beberapa projek perumahan dan komersial seperti perbandaran Taman Kota Jaya di Johor dan apartmen servis East Parc di Bandar Menjalara, Kuala Lumpur. Namun, bahagian ini tidak pernah menggantikan perniagaan teras syarikat dari segi skala mahupun sumbangan kewangan.

Bagaimanapun, sejak tahun 2022, Fiamma mengalami kehilangan tenaga kerja dalam bahagian pembangunan hartanahnya. Pada suku terakhir tahun 2023, individu penting terakhir dalam pasukan ini turut meninggalkan syarikat.

Kehilangan kepakaran ini merupakan isu yang membimbangkan. Hal ini kerana pembangunan hartanah memerlukan kemahiran khusus dalam pengurusan projek,

pembiayaan, kelulusan, pemasaran dan penyeliaan pembinaan. Bagi memastikan kelangsungan dua projek ini, Fiamma giat mencari rakan kongsi yang berpotensi untuk meneruskan Pembangunan yang Dicapadangkan, pada masa yang sama turut mengurus penyerahan permohonan kepada pihak berkuasa berkaitan.

Pada awal tahun 2024, Fiamma mengambil langkah membawa masuk BDSB dan syarikat induknya, CHGPB, sebagai rakan kongsi untuk bersama-sama membangunkan projek ini. Sehingga kini, DLSB dan ASB telah memperoleh Kebenaran Merancang (*development order*, DO) serta kelulusan pelan bangunan daripada pihak berkuasa berkaitan.

Walaupun cadangan usaha sama ini masih bergantung pada kelulusan pemegang saham dalam EGM, CHGPB telah pun menampilkan projek Dawn KLCC dan Aricia Residences sebagai sebahagian daripada portfolio pembangunan hartanahnya di laman sesawang rasmi syarikat. Malah, logo CHGPB juga jelas tertera di tapak pembinaan kedua-dua projek ini.

Lebih Banyak Persoalan Berbanding Jawapan

MSWG telah mengetengahkan beberapa kebimbangan utama yang berkaitan dengan cadangan usaha sama serta langganan saham keutamaan boleh tebus ini (rujuk bahagian sisi).

Namun, penjelasan daripada Fiamma hanya menimbulkan lebih banyak persoalan yang perlu dijelaskan.

Pertama, Fiamma tidak mendedahkan garis masa untuk proses pencarian rakan usaha sama lain atau bilangan pihak berpotensi

PETIKAN SOALAN MSWG DAN JAWAPAN FIAMMA

Soalan MSWG

Adakah syarikat telah meneroka kerjasama dengan rakan kongsi lain sebelum memuktamadkan perjanjian dengan CHGPB? Mengapakah CHGPB dipilih berbanding pihak lain? Bagaimanakah kerjasama dengan CHGPB dapat memaksimumkan nilai pemegang saham FHB?

Jawapan

Fiamma telah mempertimbangkan usaha sama dengan pemaju hartanah asing serta kemungkinan menjual tanah tersebut secara langsung, namun tidak berhasil. Akhirnya, CHGPB dipilih sebagai rakan usaha sama utama kerana sinergi strategik yang wujud antara kedua-dua pihak.

Soalan MSWG

Adakah Lembaga Pengarah telah mendapatkan jaminan daripada CHGPB bagi memastikan hak keuntungan 30% tetap diperoleh sekiranya DLSB dan ASB menjadi mufliis atau tidak mengagihkan dividen?

Jika tidak, mengapakah syarikat tidak mempertimbangkan untuk menjual keseluruhan kepentingannya dalam DLSB dan ASB bagi menghapuskan risiko ini, lebih-lebih lagi apabila syarikat tidak lagi mempunyai pasukan pembangunan hartanah sendiri?

Jawapan

Lembaga Pengarah telah menilai risiko berkaitan dividen yang tidak diagihkan, selepas mempertimbangkan rekod prestasi CHGPB. Berdasarkan potensi pembangunan yang dicadangkan, Lembaga berpendapat bahawa risiko ini adalah minimum.

Soalan MSWG

Apakah pandangan Lembaga Pengarah terhadap aktiviti penjenamaan dan pemasaran awal yang dilakukan oleh CHGPB untuk kedua-dua projek ini?

Adakah tindakan ini memberikan gambaran bahawa Kumpulan secara tidak langsung telah memberikan kelulusan sebelum mendapatkan persetujuan pemegang saham FHB? Adakah Lembaga menganggap pemasaran awal ini boleh mengelirukan pihak berkepentingan?

Jawapan

Lembaga Pengarah mengakui terdapat kebimbangan yang berkaitan aktiviti pemasaran oleh CHGPB sebelum mendapat kelulusan pemegang saham, namun menegaskan aktiviti ini tidak bermaksud keputusan muktamad atau cadangan JV ini telah diluluskan. Usaha awal sebegini merupakan amalan biasa dalam industri bagi meningkatkan kesedaran pasaran serta menilai minat bakal pembeli.

Nota; Soalan dan jawapan ini telah diterjemahkan daripada versi asal dalam bahasa Inggeris. Untuk rujukan penuh, sila rujuk kepada The Observer dalam versi bahasa Inggeris.

yang dipertimbangkan. Pemegang saham tertanya-tanya bagaimanakah terma dan syarat untuk tawaran lain yang diterima berbanding dengan terma usaha sama yang dicadangkan ini.

Lebih penting lagi, Lembaga Pengarah tidak menjelaskan sebab dan alasan di sebalik cadangan usaha sama lain yang tidak membuahkan hasil. Justeru, kami tidak yakin bahawa usaha sama dengan CHGPB adalah pilihan terbaik untuk pemegang saham.

Kedua, Lembaga Pengarah menyatakan bahawa dengan mengekalkan pegangan 30% dalam pembangunan ini dapat memberikan nilai jangka panjang yang lebih baik berbanding dengan menjualnya secara keseluruhan.

Namun, kenyataan umum ini tidak menjawab persoalan risiko utama yang berkaitan dengan kemungkinan dividen tidak diagihkan. Jika dividen tidak diberikan, Fiamma mungkin tidak akan menerima sebarang keuntungan. Tambahan pula, CHGPB tidak memberikan apa-apa jaminan bagi memastikan Fiamma mendapat haknya ke atas pegangan 30% tersebut. Hal ini menambah kebimbangan pemegang saham, yang mendedahkan mereka kepada risiko kewangan yang besar.

Akhir sekali, usaha pemasaran oleh CHGPB yang dilakukan sebelum mendapat kelulusan pemegang saham dalam EGM turut dipertikaikan. Walaupun Lembaga Pengarah menganggap langkah ini sebagai amalan biasa dalam industri bagi mengukur minat pasaran, tindakan ini boleh mengelirukan kerana ia seolah-olah memberikan gambaran bahawa keputusan EGM telah pun ditetapkan.

Kelulusan pemegang saham adalah asas kepada proses tadbir urus yang baik kerana ia memberikan ruang kepada mereka untuk melibatkan diri dalam proses membuat keputusan serta melindungi kepentingan mereka. Fiamma sepatutnya memastikan bahawa sebarang aktiviti promosi dinyatakan dengan jelas sebagai bersifat prapermulaan dan tertakluk pada kelulusan pemegang saham dalam EGM bagi mengelakkan salah faham.

Masa Depan Yang Tidak Menentu

Kami masih tertanya-tanya mengapakah Fiamma sanggup “melepaskan” kawalan ke atas dua tanah komersial ini kepada pihak berkaitan, sedangkan mereka sendiri menyatakan bahawa usaha sama ini bertujuan memperkukuh kedudukan syarikat dalam sektor pembangunan hartanah tanpa perlu membentuk pasukan pembangunan hartanah dalaman.

Dengan sumber yang dimiliki, Fiamma sebenarnya mampu membina semula pasukan pembangunan hartanahnya, seterusnya meneruskan projek ini sendiri bagi memperkukuh reputasi syarikat dalam industri hartanah.

Selain itu, kami juga amat bimbang tentang pengiktirafan keuntungan sebanyak 30% daripada usaha sama ini yang hanya akan direkodkan pada tarikh yang lebih lewat. Keuntungan hanya akan diiktiraf selepas Lembaga Pengarah DLSB dan ASB mengisytiharkan dividen. Memandangkan Fiamma kini bukan lagi pihak yang mengawal syarikat-syarikat tersebut, menambahkan lagi faktor ketidaktentuan dalam situasi ini.

Lebih membimbangkan, penebusan 12 juta unit saham keutamaan boleh tebus dalam tempoh enam tahun adalah tertakluk pada budi bicara BDSB. Sebaliknya, bayaran tunai secara langsung berbanding langganan saham keutamaan boleh tebus dalam BDSB dapat memberikan kecairan segera kepada Fiamma, sekaligus membolehkan dana tersebut digunakan secara strategik.

Berdasarkan semua pertimbangan di atas, MSWG mengundi menolak kedua-dua resolusi dalam EGM Fiamma.

[TAMAT]

PENDEDAHAN KEPENTINGAN

Berkenaan syarikat-syarikat yang dinyatakan, MSWG memiliki jumlah saham minimum dalam semua syarikat yang diliputi dalam buletin ini.

PENOLAKAN TUNTUTAN

Buletin ini dan isi kandungannya berserta semua hak-hak berkaitan dengannya termasuk hak cipta dimiliki oleh Badan Pengawas Pemegang Saham Minoriti Berhad, juga dikenali sebagai Minority Shareholders Watch Group (MSWG).

Isi kandungan dan pendapat yang dinyatakan di dalam buletin ini adalah berdasarkan maklumat yang diperolehi daripada domain awam dan bertujuan untuk memberikan maklumat umum kepada pengguna dan adalah untuk rujukan sahaja. Usaha terbaik telah dilakukan untuk memastikan maklumat yang terkandung di dalam buletin ini adalah tepat dan terkini pada tarikh penerbitan. Walau bagaimanapun, MSWG tidak membuat sebarang waranti nyata atau tersirat atas ketepatan atau kelengkapan maklumat dan pendapat yang terkandung di dalam buletin ini. Tiada maklumat di dalam buletin ini yang bertujuan atau patut dianggap sebagai syor untuk membeli atau menjual atau jemputan untuk melanggan sekuriti tertentu, pelaburan yang berkaitan atau mana-mana instrumen kewangan.

MSWG perlu diberikan perakuan bagi mana-mana bahagian buletin ini yang diterbitkan semula.

MSWG tidak akan bertanggungjawab atau menanggung sebarang liabiliti atas kebergantungan kepada sebarang maklumat atau komen yang terkandung di dalam buletin ini atau jika ia diterbitkan semula oleh pihak ketiga. Semua pembaca atau pelabur dinasihatkan supaya mendapatkan nasihat perundangan atau nasihat profesional yang lain sebelum mengambil sebarang tindakan berdasarkan buletin ini.