

BUKAN 1000 PERATUS

Walaupun pernah menjadi nama besar dalam ledakan hartanah Malaysia pada 1990-an, Talam kini sudah tiga dekad terperangkap dalam kitaran kerugian dan hutang yang kian menimbun.

SERATUS TAHUN KEMUDIAN, HARAPAN KIAN HILANG SINARAN?

Jika anda membesar di Pandan Indah pada tahun 1990-an, besar kemungkinan nama Talam tersemat dalam ingatan anda. Mungkin anda pernah bermain bola sepak di padang kawasan kejiranan, lepak di kedai mamak selepas balik sekolah atau menyaksikan kemunculan deretan rumah di atas tanah kosong seperti cendawan tumbuh selepas hujan. Pada masa itu, Talam bukan pemaju hartanah yang biasa-biasa tetapi sebuah syarikat yang namanya ibarat cap mohor yang tercetak di kawasan perbandaran di seluruh Lembah Klang.

Dari Bandar Baru Ampang hingga ke Ukay Perdana, Talam membentuk acuan kehidupan masyarakat sekitarnya, dari yang kecil hingga ke dewasa. Kawasan kejiranan lahir di bawah pengawasannya dan pada kemuncak zaman kegemilangan Talam, syarikat ini melambangkan impian industri hartanah Malaysia yang rancak membangun. Bagi generasi pembeli rumah, nama Talam memberikan akses kepada kediaman yang mampu milik serta peluang untuk menjadi sebahagian daripada sebuah bandar yang pesat membangun.

Pada tahun 2025, syarikat yang kini dikenali sebagai Talam Transform Berhad baru sahaja mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan (AGM) mereka yang ke-100. Meraikan usia satu abad sepatutnya menjadi detik penuh kebanggaan kerana perjalanan syarikat merentas generasi disulami kisah ketahanan dan kebangkitan semula. Namun suasananya hambar. Perbincangan bukan lagi berkisar tentang peluasan, sebaliknya mencari jalan untuk terus bertahan.

Seabad kemudian, nama yang suatu ketika dahulu gagah kini berdiri di atas landasan yang goyah. Walaupun pernah melalui era Kemelesetan Besar, zaman pendudukan Jepun, Krisis Kewangan Asia dan pelbagai kitaran hartanah, Talam masih lagi berusaha menyusun semula hutang syarikat, mencatatkan kerugian serta menangguhkan projek. Bagi pemegang saham minoriti, ulang tahun ke-100 ini membawa perasaan yang bercampur-baur. Mereka bangga dengan sejarahnya yang panjang tetapi bimbang, apakah syarikat mampu mencari tapak yang lebih kukuh untuk masa depan?

Angka dan Penantian

Hakikatnya, angka tidak pernah menipu. Untuk tahun kelima berturut-turut, Talam masih lagi mencatatkan kerugian. Pada tahun kewangan 2025, syarikat melaporkan kerugian sebelum cukai sebanyak RM12.77 juta, lebih baik berbanding dengan kerugian berjumlah RM27.9 juta pada tahun sebelumnya, tetapi rugi tetap rugi. Pihak pengurusan menekankan bahawa kerugian telah “turun sebanyak 54%”. Secara fakta, mereka tidak salah tetapi bagi pemegang saham, kerugian yang berkurangan tidak sama dengan mencipta nilai.

“Kurang rugi” tidak bermakna bagus. Syarikat yang terus rugi saban tahun bukannya beralih ke arah positif, sebaliknya ia hanya membeli masa. Tambahan pula,

pendapatannya merosot 29% kepada RM43.7 juta kerana projek yang selesai tidak digantikan dengan yang baharu. Retak sudah mula kelihatan. Apabila tangki sudah kontang, masakan ada air yang mengalir?

Paling membimbangkan, tiada projek baharu dilancarkan pada tahun kewangan 2025. Sebaliknya, Talam hanya memperoleh dua kontrak pembinaan bernilai RM10.3 juta, jumlah yang kecil dalam industri yang biasanya menyaksikan pelancaran bernilai berbilion ringgit. Bank tanahnya di Bukit Beruntung dan Puncak Jalil masih kekal di atas pelan. Ya, mereka sudah pun menghantar pelan susun atur baharu. Ya, janji-janji rumah bertanah yang mampu milik kedengaran meyakinkan. Tetapi selagi kelulusan belum diterima, semuanya masih sekadar tulisan di atas kertas.

Ini bukan cerita baharu. Pemegang saham sudah mendengarnya selama bertahun-tahun. Apabila pelan diluluskan, projek akan dimulakan, jualan akan masuk dan keuntungan menyusul. Tetapi setiap kali juga, kitaran ini berulang; tanah, pelan, tunggu. Ibarat menunggu bas yang tidak kunjung tiba, syarikat tetap menggunakan “potensi” sebagai alasan.

Kos untuk Mendapatkan Wang: Pinjaman yang Membebankan

Kalaupun penyata untung rugi tampak membimbangkan, lembaran imbalan pula tidak membantu menenangkan. Hutang masih menjadi beban paling berat yang ditanggung oleh Talam. Ingat lagi, satu ketika dahulu pada awal 2000-an, hutang Talam pernah melonjak sehingga RM3.7 bilion.

Pada tahun kewangan 2025, syarikat terpaksa melanjutkan tempoh dua pinjaman besar iaitu RM29.06 juta daripada TA First Credit dan RM13.5 juta daripada Insas Credit & Leasing, kedua-duanya dengan kadar faedah yang terlalu tinggi iaitu 12%. Sebagai perbandingan, kadar itu biasanya dikenakan untuk pinjaman peribadi dan bukannya pinjaman korporat untuk syarikat tersenarai. Rakan seindustri bertaraf blue-chip boleh mendapat kadar 4 hingga 6% tetapi Talam terpaksa bayar sekali ganda. Ini bukan sekadar kos pembiayaan yang tinggi tetapi ia juga memberi petanda bahawa pemberi pinjaman masih berhati-hati untuk menawarkan syarat yang lebih murah kepada syarikat ini.

Kemudian, timbul pula isu pinjaman pihak berkaitan yang mencetuskan tanda tanya. Sejumlah RM240,000 perlu dibayar kepada Puan Sri Datin Thong Nyok Choo, seorang pengarah bukan eksekutif dan pemegang saham utama, dengan kadar bayaran balik 8.1% setahun. Syarikat menjelaskan bahawa ini bukan keuntungan untuk beliau, sebaliknya bayaran balik kos overdraf apabila beliau membantu menampung pembayaran segera. Munasabah, tetapi daripada segi imej, ia agak janggal. Mengapakah sebuah syarikat tersenarai bergantung pada overdraf seorang pengarah sedangkan mereka melaporkan tunai di tangan sebanyak RM5.09 juta?

Pihak pengurusan menegaskan wang tunai itu bukan “lebihan”, sebaliknya diperuntukkan kepada operasi. Mungkin ada benarnya. Namun, hakikatnya tetap sama:

syarikat kekurangan tunai, kos pinjaman pula mahal dan pemegang saham yang akhirnya menanggung kos pembiayaan yang tidak mampan.

Bagi pemegang saham yang sudah lama bertahan, setiap AGM terasa seperti déjà vu. Kerugian masih berterusan, hutang tidak berganjak, malah alasan yang sama diulang-ulang. Kekecewaan bukan sahaja disebabkan oleh angka, tetapi naluri yang mengatakan bahawa syarikat ini seolah-olah terperangkap dalam kitaran membayar kadar faedah “kad kredit” sedangkan pesaing mereka menikmati kadar pinjaman seperti “pinjaman rumah”.

Harapan Baharu: Pelabur dan Rakan Strategik

Jadi, apakah hala tuju Talam selepas ini?

Dalam jawapan rasmi mereka kepada MSWG, syarikat mengakui perkara yang sudah dijangka ramai. Kebangkitan semula syarikat kini bergantung pada “sinergi dan kerjasama baharu dengan pelabur dan rakan kongsi”. Pada AGM ke-100, lembaga menambah bahawa pengumuman akan dibuat kepada Bursa Malaysia sebaik sahaja mana-mana perkembangan dimuktamadkan.

Para skeptik pasti terfikir, ‘eh, macam pernah kudengar sebelum ini’. Selama bertahun-tahun, syarikat menguar-uarkan rakan kongsi baharu, menggilap semula perancangan dan diberikan nafas baharu, malah optimisme diserlahkan ibarat cat baharu di dinding lama. Bagaimanapun, mungkin kali ini, dengan keadaan benar-benar terdesak, Talam akhirnya akan merebut peluang. Pelabur baharu bukan sahaja boleh membawa masuk modal, tetapi juga disiplin, kredibiliti dan kekuatan untuk melaksanakan sesuatu, yang mana ciri-ciri ini sudah sekian lama tidak terlihat pada syarikat ini.

Pelupusan tanah Putra Perdana bernilai RM84 juta kepada sebuah unit IJM, jika berjaya dimuktamadkan, mampu memberikan suntikan tunai dan keyakinan yang amat diperlukan. Pada masa yang sama, kelulusan yang lama tertangguh untuk projek di Bukit Beruntung dan Puncak Jalil masih berpotensi menjadi pemangkin. Perkara yang diperlukan untuk bangkit semula sudah ada, namun cabarannya sekarang, adakah Talam mampu menukarkannya menjadi kenyataan?

Untuk pemegang saham, harapannya mudah; semoga kolaborasi baharu ini mampu merungkai kitaran dan bukan sekadar berjanji “esok akan lebih baik.”

Sebuah Dinasti di Persimpangan

Ulang tahun Talam yang ke-100 ini lebih daripada sekadar nostalgia. Ia cerminan yang menunjukkan bahawa sebuah syarikat boleh bertahan selama seratus tahun tetapi masih gagal mencipta nilai. Sekadar mengulang penyusunan semula tanpa pembaharuan bukanlah strategi yang ampuh; ia hanya menyebabkan syarikat hanyut perlahan-lahan menuju kejatuhan. Tadbir urus yang nampak kemas di atas kertas tidak

semestinya diterjemahkan kepada keputusan yang bernas dalam amalan sebenar. Bahkan, bergantung sepenuhnya pada “rakan kongsi baharu” mungkin dilihat meyakinkan, tetapi tanpa pelaksanaan, ia hanyalah satu lagi pertaruhan.

Dahulu, Talam dikenali sebagai pembangun bandar dan pembentuk komuniti. Hari ini, ia lebih kepada kisah teladan yang wajar dijadikan peringatan. Tentang sebuah dinasti yang goyah, terlalu bergantung pada hutang, jualan tanah dan janji-janji manis. Walaupun rapuh, peluang masih ada. Jika kerjasama baharu ini benar-benar direalisasikan dan projek yang dijanjikan akhirnya menjadi kenyataan, ulang tahun ke-100 ini mampu menjadi titik kebangkitan dan bukan sekadar bertahan.

Sepuluh dekad membuktikan ketahanan. Sedekad yang akan datang bakal menentukan sama ada kisah Talam menjadi kisah kebangkitan atau sekadar menambah satu dekad lagi dalam kitaran menunggu yang panjang. Soalan paling penting daripada pemegang saham minoriti sempena ulang tahun syarikat ialah, selepas 100 tahun, adakah Talam benar-benar bersedia untuk berubah atau mungkinkah sejarah berulang lagi?

[TAMAT]



MSWG
MINORITY SHAREHOLDERS WATCH GROUP

Listen to Dr Ismet Yusoff,
MSWG CEO on

Morning Brief

Podcast

BFM 89.9



MSWG
MINORITY SHAREHOLDERS WATCH GROUP

16 CPD HOURS

IN-PERSON SESSION

HRD CLAIMABLE

100% HRD CLAIMABLE*

Business Continuity Management Masterclass

Building Resilience, Ensuring Rapid Recovery, and Sustaining Operations

13 & 14 OCTOBER 2025
MONDAY & TUESDAY

9.00 AM - 5.30 PM

HOTEL MAYA KUALA LUMPUR

Scan the QR Code to register

@MSWGMalaysia mswg.org.my



MSWG
MINORITY SHAREHOLDERS WATCH GROUP

8 CPD HOURS

IN-PERSON SESSION

What Can Seriously Go Wrong with RPTs?

Understand the Legal Requirements and Gain Insights from Recent Cases

22 OCTOBER 2025
WEDNESDAY

9.00 AM - 5.00 PM

AICB CENTRE OF EXCELLENCE, KUALA LUMPUR

Scan the QR Code to register

@MSWGMalaysia mswg.org.my



MSWG
MINORITY SHAREHOLDERS WATCH GROUP

16 CPD HOURS

IN-PERSON SESSION

HRD CLAIMABLE

100% HRD CLAIMABLE*

Mastering Enterprise Risk Management

Building Resilient Organisations in a Dynamic World

3 & 4 NOVEMBER 2025
MONDAY & TUESDAY

9.00 AM - 5.30 PM

THE MAJESTIC HOTEL KUALA LUMPUR

Scan the QR Code to register

@MSWGMalaysia mswg.org.my

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 bergantung 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.