



SABAH URBAN DEVELOPMENT CORPORATION SDN. BHD.

RUMUSAN AUDIT

Objektif Penubuhan Syarikat



Belum Tercapai
Sepenuhnya

Tadbir Urus Korporat



Kurang
Memuaskan

Kedudukan Kewangan



Kurang
Stabil



Objektif Penubuhan

Mempromosikan pembangunan pertanian, perindustrian, komersial, perdagangan & kediaman; mengusahakan & mengambil bahagian dalam perusahaan pertanian, perindustrian, perdagangan & perumahan



Aktiviti Utama

Pembangunan hartanah & pengurusan hartanah



Jenis Syarikat

Syarikat Berhad Menurut Syer

Modal Berbayar:
RM40 juta

PENCAPAIAN OUTPUT

Prestasi fizikal 2 daripada 9 projek dilaksanakan.

Prestasi jualan tidak cekap dengan sifar jualan.

PENCAPAIAN KEBERHASILAN

Objektif penubuhan syarikat belum tercapai sepenuhnya

TADBIR URUS KORPORAT

7/9 amalan tadbir urus tidak diamalkan sepenuhnya

PENGURUSAN AKTIVITI

Pulangan atas pelaburan bagi 2 projek: 19.8% dan 26.3% - namun aliran tunai dijana tidak mencukupi bagi membiayai kos operasi syarikat

Pembayaran balik pinjaman SEDCO tidak konsisten

Aset semasa SUDC sukar dicairkan (SUDC tidak berkemampuan membayar liabiliti jangka pendek menggunakan aset semasanya)

SUDC mengalami defisit tunai akhir tahun 2018, 2019 dan 2020.

PERBADANAN PEMBANGUNAN EKONOMI NEGERI SABAH

**SABAH URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
SDN. BHD.**

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Sabah Urban Development Corporation Sdn. Bhd. (SUDC) ditubuhkan di bawah Akta Syarikat 1965 pada 14 Januari 1972. SUDC merupakan syarikat berhad menurut syer di bawah Perbadanan Pembangunan Ekonomi Negeri Sabah (SEDCO). Aktiviti utama SUDC adalah menjalankan aktiviti pembangunan hartanah dan pengurusan hartanah.
- Penilaian terhadap aktiviti utama SUDC bagi tahun 2018 hingga 2021 meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan aktiviti pembangunan hartanah. Dua perkara yang dinilai bagi prestasi aktiviti ialah pencapaian output dan keberhasilan.
- Perkara yang dinilai dalam pengurusan aktiviti melibatkan dua perkara iaitu aspek pulangan usaha sama pembangunan hartanah dan sumber dana.
- Analisis kedudukan kewangan dijalankan terhadap penyata kewangan beraudit bagi tahun 2018, 2019 dan 2020.
- Penilaian terhadap sembilan aspek amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu Pengerusi; Lembaga Pengarah; Setiausaha Syarikat; Ketua Pegawai Eksekutif (KPE); Prosedur Operasi Standard (SOP); Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama (KPI); Jawatankuasa Audit; Audit Dalam; serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan dibuat bagi tempoh tahun 2018 hingga 2021.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Untuk menilai objektif penubuhan syarikat seperti dinyatakan dalam Perlembagaan Syarikat SUDC yang antaranya ialah untuk mempromosikan pembangunan pertanian, perindustrian, komersial, perdagangan dan kediaman; serta mengusahakan dan

mengambil bahagian dalam perusahaan pertanian, perindustrian, perdagangan dan perumahan.

- Aktiviti pembangunan hartanah merupakan penyumbang utama kepada pendapatan syarikat. Bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020, aktiviti ini telah menyumbang antara 59.6% hingga 85% kepada jumlah pendapatan SUDC.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, objektif penubuhan SUDC belum tercapai sepenuhnya antara lain disebabkan tidak melaksanakan aktiviti promosi pembangunan hartanah yang ditetapkan dalam objektif syarikat. Perkara yang memerlukan perhatian adalah seperti berikut:
 - hanya dua (22.2%) daripada sembilan projek pembangunan hartanah yang dirancang mampu dilaksanakan bagi tempoh tahun 2019 hingga 2021;
 - prestasi jualan hartanah bagi projek Sipitang Commercial Development mencatatkan sifar bagi tahun 2019 hingga 2021;
 - SUDC tidak membayar dividen kepada Kerajaan negeri walaupun memperoleh keuntungan bagi tahun 2018, 2019 dan 2020;
 - projek usaha sama Seri Sutura Residence mencatatkan pulangan atas pelaburan sebanyak 19.8% manakala Sipitang Commercial Development sebanyak 26.3% pulangan. Bagaimanapun, aliran tunai yang dijana adalah tidak mencukupi bagi membiayai kos operasi syarikat;
 - pembayaran balik pinjaman SEDCO yang tidak konsisten menyebabkan tanggungan liabiliti syarikat semakin meningkat;
 - aset semasa SUDC sukar dicairkan. Nisbah semasa bagi tahun 2018 hingga 2020 adalah masing-masing pada kadar 1.05:1, 0.93:1 dan 0.91:1. Ini menunjukkan SUDC tidak berkemampuan untuk membayar liabiliti jangka pendek dengan menggunakan aset semasanya;

- kedudukan kewangan SUDC adalah kurang stabil kerana mengalami defisit tunai akhir tahun pada 2018, 2019 dan 2020 walaupun mencatatkan keuntungan selepas cukai dari tahun 2018 hingga 2020; dan
- tujuh aspek amalan terbaik tadbir urus korporat tidak diamalkan sepenuhnya iaitu Pengerusi, Lembaga Pengarah, Setiausaha Syarikat, SOP, Pelan Strategik dan KPI, Jawatankuasa Audit dan Audit Dalam.

Apa yang disyorkan Audit?

- Bagi meningkatkan prestasi dan memantapkan tadbir urus korporat yang baik, pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah SUDC perlu mengambil langkah yang proaktif dan berkesan untuk menambah baik perkara yang dibangkitkan dalam laporan ini. Sehubungan itu, pihak Audit mengesyorkan untuk memberi pertimbangan terhadap perkara berikut:
 - mengkaji dan menilai semula aktiviti syarikat agar sejajar dengan objektif penubuhan;
 - melaksanakan perancangan yang teliti dan kajian kebolehlaksanaan pembangunan sebelum membuat sasaran projek pembangunan hartanah yang baharu;
 - mempergiat usaha promosi dan jualan bagi memastikan bilangan unit hartanah dapat dijual dengan cepat;
 - menambah baik amalan tadbir urus korporat dalam aspek Pengerusi; Lembaga Pengarah; Setiausaha Syarikat; SOP; Pelan Strategik dan KPI; Jawatankuasa Audit; dan Audit Dalam;
 - memulakan projek yang telah dirancang untuk menjana pendapatan syarikat justeru berupaya membayar hutang kepada institusi kewangan dan SEDCO; dan
 - mengkaji kemungkinan membangunkan projek sendiri tanpa usaha sama untuk memaksimumkan keuntungan.

PERBADANAN PEMBANGUNAN EKONOMI NEGERI SABAH

2. SABAH URBAN DEVELOPMENT CORPORATION SDN. BHD.

FAKTA UTAMA

14.01.1972 Diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965	Perbadanan Pembangunan Ekonomi Negeri Sabah (SEDCO) Pemegang 100% saham syarikat	RM127.16 juta Baki pinjaman terkumpul kepada SEDCO sehingga 31 Disember 2020
Objektif Penubuhan	Mempromosikan pembangunan pertanian, perindustrian, komersial, perdagangan dan kediaman; serta mengusahakan dan mengambil bahagian dalam perusahaan pertanian, perindustrian, perdagangan, perumahan.	
Aktiviti Utama	Pembangunan hartanah dan pengurusan hartanah	
Jenis Syarikat	Syarikat berhad menurut syer	
Modal Berbayar	RM40 juta	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Sabah Urban Development Corporation Sdn. Bhd. (SUDC) ialah sebuah syarikat berhad menurut syer. SUDC diperbadankan pada 14 Januari 1972 di bawah Akta Syarikat 1965 merupakan syarikat subsidiari kepada Perbadanan Pembangunan Ekonomi Negeri Sabah (SEDCO). SEDCO ialah sebuah agensi di bawah Kementerian Pembangunan Perindustrian dan baki pinjaman SUDC daripada SEDCO adalah RM127.16 juta. Setakat 31 Disember 2020, modal berbayar SUDC berjumlah RM40 juta. Sumber dana utama SUDC ialah pinjaman daripada SEDCO dan bank.

1.2. Perkara 3 dalam Perlembagaan Syarikat SUDC menyatakan antara objektif penubuhan syarikat ialah mempromosikan pembangunan pertanian, perindustrian, komersial, perdagangan dan kediaman; serta mengusahakan dan mengambil bahagian dalam perusahaan pertanian, perindustrian, perdagangan dan perumahan. Aktiviti utama yang dijalankan oleh SUDC ialah pembangunan hartanah dan pengurusan hartanah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
AKTIVITI UTAMA SUDC

BIL.	AKTIVITI UTAMA	BUTIRAN
1.	Pembangunan Hartanah	Pembangunan projek perumahan, lot kedai, hotel dan industri yang dilaksanakan sendiri oleh SUDC atau secara usaha sama dengan syarikat luar.
2.	Pengurusan Hartanah	- Menjalankan perkhidmatan pengurusan bangunan. - Menerima pendapatan sewaan hartanah.

Sumber: SUDC

1.3. Bagi tempoh tahun 1972 hingga 2021, SUDC telah melaksanakan sebanyak 140 projek pembangunan hartanah. Sebanyak 126 projek hartanah telah dibangunkan sendiri oleh SUDC dan 14 projek hartanah dibangunkan secara usaha sama dengan syarikat luar. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
JENIS DAN BILANGAN PROJEK HARTANAH YANG DIBANGUNKAN
SENDIRI DAN SECARA USAHA SAMA SEHINGGA 31 DISEMBER 2021

JENIS PEMBANGUNAN HARTANAH	BILANGAN PROJEK		
	DIBANGUNKAN SENDIRI	USAHA SAMA	JUMLAH
Perumahan	13	9	22
Lot kedai	94	4	98
Hotel	2	0	2
Industri	17	1	18
JUMLAH	126	14	140

Sumber: Bahagian Pembangunan Perniagaan, SUDC

1.4. Pembangunan hartanah SUDC adalah menggunakan tanah milikannya yang diperoleh daripada Kerajaan negeri atau tanah milikan SEDCO. Setakat 31 Disember 2021, SUDC masih mempunyai 23 bidang tanah berkeluasan 104.27 ekar yang belum dibangunkan seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
BANK TANAH SUDC YANG BELUM DIBANGUNKAN SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	LOKASI TANAH	TAHUN DIPEROLEH	GUNA TANAH	KELUASAN (Ekar)
1.	Bongawan	1981	Komersial	0.03
2.	Sindumin	1981	Komersial	0.03
3.	Sindumin	1981	Komersial	0.03
4.	Sindumin	1981	Komersial	0.03
5.	Sindumin	1981	Komersial	0.03
6.	Sindumin	1981	Komersial	0.03
7.	Bongawan	1981	Komersial	0.04
8.	Bongawan	1981	Komersial	0.04
9.	Bongawan	1981	Komersial	0.04
10.	Lahad Datu	1983	Perindustrian	9.86
11.	Binsuluk, Membakut	1991	Komersial	3.00
12.	Kunak	1991	Pertanian	11.79
13.	Sungai Kinabutan, Tawau	2002	Akuakultur	3.90
14.	Sungai Kinabutan, Tawau	2002	Akuakultur	4.00
15.	Sungai Kinabutan, Tawau	2002	Akuakultur	4.00
16.	Sungai Kinabutan, Tawau	2002	Komersial	53.30
17.	Sungai Kinabutan, Tawau	2003	Akuakultur	4.00

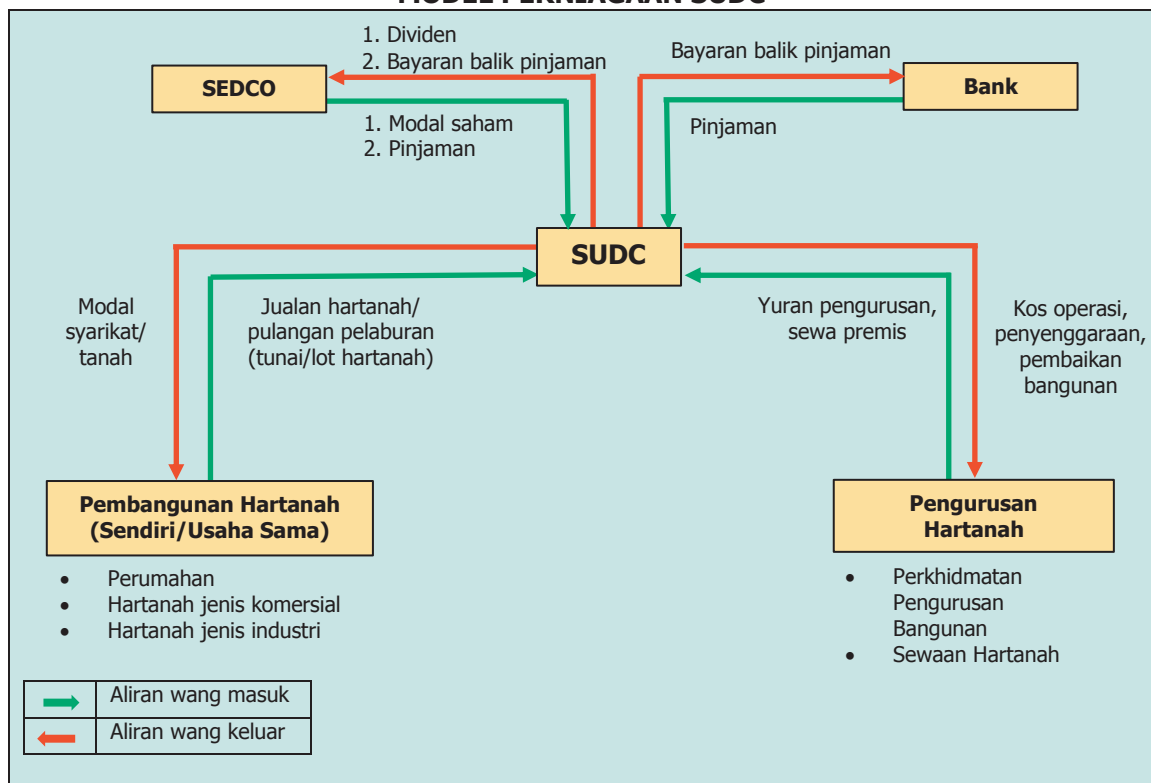
BIL.	LOKASI TANAH	TAHUN DIPEROLEH	GUNA TANAH	KELUASAN (Ekar)
18.	Lahad Datu	2004	Komersial	5.43
19.	Pitas	2010	Komersial	2.40
20.	Lahad Datu	2010	Perindustrian	0.70
21.	Beluran	2019	Komersial	0.37
22.	Tawau	2019	Pertanian	0.44
23.	Batu 12, Jalan Labuk, Sandakan	2019	Perindustrian Ringan	0.78
JUMLAH				104.27

Sumber: Bahagian Tanah, SUDC

1.5. Bagi pengurusan hartanah, SUDC menyediakan perkhidmatan pengurusan bangunan bagi tujuh hartanah SUDC di negeri Sabah. Selain itu, SUDC juga menerima sewaan daripada hartanah bagi menjana pendapatan syarikat.

1.6. SEDCO selaku pemegang 100% saham syarikat SUDC menyumbang modal kepada SUDC dalam bentuk pelaburan saham dan pinjaman. Sebagai balasan, SUDC memberi pulangan dalam bentuk dividen atas keuntungan syarikat dan membayar balik pinjaman termasuk faedah kepada SEDCO. Selain itu, SUDC mendapat pinjaman daripada bank. Model perniagaan SUDC adalah seperti dalam **Carta 1**.

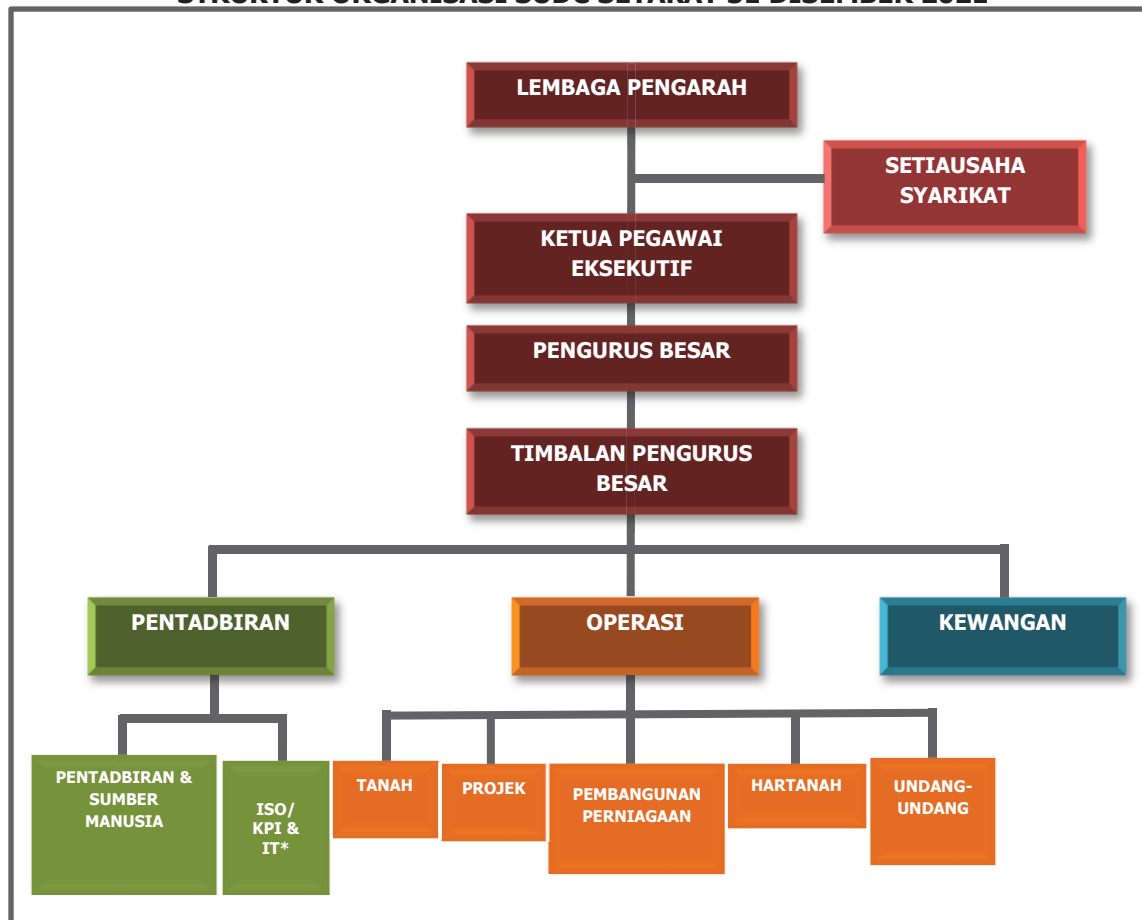
**CARTA 1
MODEL PERNIAGAAN SUDC**



Sumber: SUDC

1.7. Sehingga 31 Disember 2021, SUDC mempunyai enam orang ahli Lembaga Pengarah (ALP) termasuk Pengerusi. Empat ALP adalah Pengarah Bukan Eksekutif termasuklah Pengerusi manakala dua ALP adalah Pengarah Eksekutif. Komposisi Lembaga Pengarah adalah semua ALP berstatus bukan bebas kecuali Pengerusi berstatus bebas. Pengurusan syarikat SUDC diketuai oleh Ketua Pegawai Eksekutif (KPE) dan dibantu oleh 149 kakitangan pelbagai jawatan. SUDC mempunyai tiga bahagian utama dengan setiap bahagian diketuai oleh seorang Pengurus Kanan atau Pengurus Bahagian. Struktur organisasi SUDC adalah seperti dalam **Carta 2**.

CARTA 2
STRUKTUR ORGANISASI SUDC SETAKAT 31 DISEMBER 2021



Sumber: SUDC

Nota: ISO – Pertubuhan Pemiawaian Antarabangsa
KPI – Petunjuk Prestasi Utama
IT – Teknologi Maklumat

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan bagi menilai pencapaian objektif penubuhan SUDC melalui aktiviti pembangunan hartanah yang dilaksanakan dengan cekap dan berkesan; tadbir urus korporat yang baik, dan kedudukan kewangan syarikat yang kukuh.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Aktiviti pembangunan hartanah merupakan penyumbang utama kepada pendapatan syarikat. Bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020, aktiviti ini telah menyumbang antara 59.6% hingga 85% kepada jumlah pendapatan SUDC. Dua bidang utama dinilai bagi pengauditan aktiviti iaitu prestasi dan pengurusan aktiviti. Prestasi aktiviti dinilai daripada aspek pencapaian output dan keberhasilan. Pengurusan aktiviti pula melibatkan dua perkara iaitu aspek pulangan usaha sama pembangunan hartanah dan sumber dana.

3.2. Pengauditan ini juga melibatkan sembilan aspek amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu Pengerusi; Lembaga Pengarah; Setiausaha Syarikat; Ketua Pegawai Eksekutif (KPE); Prosedur Operasi Standard (SOP); Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama (KPI); Jawatankuasa Audit; Audit Dalam; serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan bagi tahun 2018 hingga 2021. Aspek kedudukan kewangan pula meliputi analisis penyata kewangan beraudit tahun 2018, 2019 dan 2020.

3.3. Pengauditan telah dijalankan di pejabat SUDC yang terletak di Menara MAA, Kota Kinabalu. Lawatan fizikal ke tapak projek pembangunan hartanah SUDC telah dijalankan di Lok Kawi, kawasan Kinarut daerah Papar dan pekan daerah Sipitang.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod, dokumen dan daftar serta membuat analisis data berkaitan. Perbincangan dan temu bual dengan pegawai SUDC juga telah dijalankan bagi mendapatkan penjelasan lanjut. Pemeriksaan fizikal Audit terhadap aktiviti pembangunan hartanah telah dijalankan bagi sampel terpilih. Bagi kedudukan kewangan, penilaian dilaksanakan berdasarkan penyata kewangan SUDC yang telah diaudit oleh Tetuan KPMG PLT bagi tahun 2018, 2019 dan 2020.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan pada bulan September 2021 hingga Januari 2022. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti perenggan berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti

5.1.1. Pencapaian Output

a. Prestasi Fizikal Projek Pembangunan Hartanah

- i. Merujuk belanjawan tahunan 2019 hingga 2021, SUDC telah menetapkan peratusan sasaran fizikal projek pembangunan hartanah bagi sembilan projek yang perlu dicapai iaitu satu projek pembangunan perumahan apartmen dan lapan projek pembangunan komersial. Rancangan pembangunan tersebut telah diluluskan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah pada 29 November 2018 bagi belanjawan tahun 2019, 13 Disember 2019 untuk belanjawan tahun 2020 dan 30 Disember 2020 bagi belanjawan tahun 2021.
- ii. Semakan Audit mendapati sembilan projek berkenaan akan dibangunkan secara usaha sama oleh SUDC dengan syarikat luar di atas tanah milikan SEDCO dan SUDC. **Prestasi pencapaian fizikal bagi projek pembangunan SUDC adalah dua (22.2%) daripada sembilan projek dalam pelaksanaan iaitu projek Seri Sutera Residence dan Sipitang Commercial Development. Tujuh projek lagi belum mula dilaksanakan.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
SASARAN DAN PENCAPAIAN FIZIKAL PROJEK
PEMBANGUNAN HARTANAH BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2021

BIL.	NAMA PROJEK	TAHUN 2019		TAHUN 2020		TAHUN 2021	
		SASARAN (%)	SEBENAR (%)	SASARAN (%)	SEBENAR (%)	SASARAN (%)	SEBENAR (%)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN							
1.	Seri Maya 2 Project Revival at Lok Kawi Heights (Seri Sutera Residence)	80	70	85	80	100	88
PEMBANGUNAN KOMERSIAL							
2.	Sipitang Commercial Development	11	4	99	8	89	51
3.	Sandakan Commercial Development	20	0	5	0	10	0
4.	Tuaran Taipan Commercial Development	35	0	5	0	15	0
5.	Rehabilitation of Singgah Mata Phase IIC (Star City) Development (KK One)	5	0	0	0	4	0
6.	Damai Mixed Development	15	0	10	0	15	0
7.	Kudat Commercial Development	TB	TB	5	0	10	0

BIL.	NAMA PROJEK	TAHUN 2019		TAHUN 2020		TAHUN 2021	
		SASARAN (%)	SEBENAR (%)	SASARAN (%)	SEBENAR (%)	SASARAN (%)	SEBENAR (%)
8.	Gum Gum Commercial Development	TB	TB	0	0	10	0
9.	Lok Kawi Mixed Development	TB	TB	5	0	5	0

Sumber: Belanjawan Tahunan 2019, 2020 dan 2021; dan Bahagian Projek, SUDC
Nota: TB – Tidak berkenaan. Projek dirancang untuk dimulakan selepas tahun 2019.

- iii. Semakan Audit selanjutnya terhadap belanjawan tahunan SUDC dan fail projek pembangunan hartanah mendapati bagi tempoh tahun 2019 hingga 2021, SUDC menumpukan kepada dua projek pembangunan hartanah yang sedang berjalan iaitu projek Seri Sutera Residence, Lok Kawi dan Sipitang Commercial Development, Sipitang. Seri Sutera Residence merupakan projek pembangunan perumahan yang dilaksanakan bermula pada pertengahan tahun 2019 dan dijangka siap pada 31 Ogos 2022. Sipitang Commercial Development pula merupakan projek pembangunan hartanah jenis komersial yang mula dilaksanakan pada bulan Ogos 2019 dan dijangka siap pada 21 Jun 2022. Kedua-dua projek tersebut dilaksanakan secara usaha sama dengan syarikat luar.
- iv. Pencapaian fizikal kerja bagi projek pembangunan Seri Sutera Residence dan Sipitang Commercial Development adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
PENCAPAIAN FIZIKAL KERJA BAGI
PROJEK PEMBANGUNAN SERI SUTERA RESIDENCE DAN
SIPITANG COMMERCIAL DEVELOPMENT SETAKAT 31 DISEMBER 2021

NAMA PROJEK PEMBANGUNAN HARTANAH	TARIKH SIAP ASAL	TEMPOH LANJUTAN MASA (EOT)	PENCAPAIAN SEPATUTNYA (%)	PENCAPAIAN SEBENAR	
				(%)	STATUS
Seri Sutera Residence	31.08.2022	-	100	88	Dalam pelaksanaan
Sipitang Commercial Development	31.01.2022	01.02.2022 hingga 21.06.2022 (141 hari)	89	51	Dalam pelaksanaan

Sumber: Bahagian Projek, SUDC

- v. Setakat 31 Disember 2021, pencapaian fizikal kerja bagi projek pembangunan Seri Sutera Residence adalah 88% dan dijangka siap dalam bulan Ogos 2022. Projek pembangunan Sipitang Commercial Development pula masih dalam pembinaan dengan pencapaian fizikal sebanyak 51%.

- **Projek Seri Sutera Residence**

- Berdasarkan Klausula 5, perjanjian usaha sama bertarikh 8 Mac 2019, projek hendaklah disiapkan dalam tempoh masa 20 bulan bermula dari tarikh kelulusan Lesen Pemaju Perumahan serta Permit Iklan dan Penjualan diperoleh daripada Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan Sabah. Semakan Audit mendapati Syarikat 908829-V telah mendapat lesen dan permit berkenaan pada 31 Disember 2020. Sehubungan itu, tempoh penyiapan projek Seri Sutera Residence akan berakhir pada 31 Ogos 2022.
- **Gambar 1** dan **Gambar 2** menunjukkan keadaan fizikal projek Seri Sutera Residence yang sedang dalam pembinaan.

GAMBAR 1



Lok Kawi, Kawasan Kinarut, Papar
- Projek Seri Sutera Residence Dalam Pembinaan
(21.01.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Lok Kawi, Kawasan Kinarut, Papar
- Projek Seri Sutera Residence Dalam Pembinaan
(21.01.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- **Projek Sipitang Commercial Development**

- Berdasarkan Klausula 14, perjanjian usaha sama bertarikh 7 Mei 2018, projek hendaklah disiapkan dalam tempoh masa 30 bulan dari tarikh projek dimulakan (dalam tempoh masa 18 bulan dari tarikh perjanjian usaha sama). Semakan Audit mendapati Syarikat 1056489-V telah memulakan projek pembangunan pada 1 Ogos 2019. Sehubungan itu, tempoh penyiapan projek Sipitang Commercial Development berakhir pada bulan 31 Januari 2022. Bagaimanapun, Syarikat 1056489-V tidak dapat menyiapkan kerja mengikut tempoh yang ditetapkan.
- Semakan Audit selanjutnya mendapati Syarikat 1056489-V telah diluluskan satu EOT, iaitu selama 141 hari dengan tarikh siap baharu pada 21 Jun 2022. Bagaimanapun, **dokumen permohonan dan**

kelulusan EOT belum dikemukakan untuk semakan Audit.

- **Gambar 3** dan **Gambar 4** menunjukkan keadaan fizikal projek Sipitang Commercial Development yang sedang dalam pembinaan.

GAMBAR 3



Sipitang
- Projek Sipitang Commercial Development Dalam
Pembinaan
(20.01.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Sipitang
- Projek Sipitang Commercial Development Dalam
Pembinaan
(20.01.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- vi. **Sebanyak tujuh daripada sembilan projek belum dilaksanakan oleh SUDC.** Pihak SUDC memaklumkan pelaksanaan tujuh projek berkenaan telah ditangguhkan disebabkan oleh isu penyelesaian tanah, isu pengambilan tanah, masalah tebus guna tanah serta menunggu kelulusan pelan pembangunan dan pelan bangunan daripada Pihak Berkuasa Tempatan. Semakan Audit selanjutnya terhadap laporan projek pembangunan hartanah SUDC mendapati kerja cerucuk bagi projek Sandakan Commercial Development dan Lok Kawi Mixed Development hanya akan dimulakan pada tahun 2022. Kesan penangguhan terhadap pelaksanaan projek menyebabkan SUDC tidak dapat menjana pendapatan melalui pulangan usaha sama.

Maklum Balas SUDC yang Diterima pada 3 Jun 2022 dan 8 Julai 2022

Punca utama kelewatan pelaksanaan tujuh projek adalah di luar kawalan SUDC dan/atau syarikat usaha sama disebabkan gangguan oleh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) yang mengakibatkan penutupan pihak berkuasa yang meluluskan dalam jangka masa yang panjang. Pelan pembangunan dan pelan bangunan tidak dapat diproses sewajarnya. Status bagi tujuh projek usaha sama adalah seperti berikut:

- i. Sandakan Commercial Development – Pelan pembangunan telah diluluskan dan menunggu kelulusan pelan bangunan;
- ii. Tuaran Taipan Commercial Development – Isu tanah masih dalam perbincangan dan dijangka selesai pada tahun ini;
- iii. Star City (KK One Development) – Pelan pembangunan diluluskan pada awal tahun 2021. Kerja-kerja perobohan telah diluluskan pada akhir tahun 2020 dan dijangka dilakukan pada tahun ini;
- iv. Damai Mixed Development – Pelan pembangunan dan pelan bangunan telah diluluskan. Kawasan pembangunan telah dipagarkan;
- v. Kudat Commercial Development – Pelan pembangunan telah diluluskan dan pelan bangunan dalam proses mendapatkan kelulusan;
- vi. Gum Gum Commercial Development – Pelan pembangunan menunggu kelulusan daripada pihak berkaitan; dan
- vii. Lok Kawi Mixed Development – Pembangunan bagi Fasa 1 (Damar Residence) telah mula, kerja-kerja cerucuk sedang berjalan.

Pencapaian fizikal projek Seri Sutera Residence dan Sipitang Commercial Development adalah seperti berikut:

- i. Seri Sutera Residence – Pembangunan dijangka siap pada pertengahan tahun ini. Setakat April 2022, pencapaian fizikal adalah sebanyak 94% siap; dan
- ii. Sipitang Commercial Development – Setakat April 2022, pencapaian fizikal adalah sebanyak 75% siap. Projek ini dijangka siap pada awal tahun 2023.

Pendapat Audit | Pencapaian fizikal bagi pembangunan hartanah adalah kurang cecap kerana tujuh (77.8%) projek yang disasarkan pada tahun 2019 hingga 2021 belum dilaksanakan.

b. Prestasi Jualan Projek Pembangunan Hartanah

- i. Merujuk kepada perjanjian usaha sama SUDC dengan syarikat usaha sama bertarikh 7 Mei 2018, kelayakan SUDC di bawah projek Sipitang Commercial Development adalah sebanyak empat lot kedai dua tingkat pertengahan dan satu lot kedai unit sudut dua tingkat. Lima lot kedai tersebut akan dijual kepada orang awam dan prestasi jualan dipantau oleh Bahagian Hartanah, SUDC.
- ii. Semakan Audit terhadap maklumat KPI syarikat tahun 2019, 2020 dan 2021 mendapati SUDC telah menyasarkan untuk menjual satu lot kedai masing-masing pada tahun 2019 dan 2021. Bagi tahun 2020, tiada sasaran jualan ditetapkan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
PRESTASI JUALAN HARTANAH SIPITANG
COMMERCIAL DEVELOPMENT BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2021

TAHUN	UNIT JUALAN			NILAI JUALAN (RM Juta)		
	SASARAN	SEBENAR	PENCAPAIAN (%)	SASARAN	SEBENAR	PENCAPAIAN (%)
2019	1	0	0	0.2	0	0
2020	0	0	0	0	0	0
2021	1	0	0	1	0	0
JUMLAH	2	0	0	1.2	0	0

Sumber: Belanjawan Tahunan 2019, 2020 dan 2021; dan Bahagian Hartanah, SUDC

- iii. **Prestasi jualan hartanah komersial Sipitang Commercial Development mencatatkan sifar bagi tahun 2019 hingga 2021.** Kesemua lima lot kedai dengan nilai berjumlah RM4.80 juta yang belum dapat dijual sehingga 31 Disember 2021 telah menjejaskan pendapatan syarikat.
- iv. Semakan Audit mendapati SUDC telah menyediakan *Corporate Business Plan* bagi tahun 2019, 2020 dan 2021 yang antara kandungannya adalah laporan penilaian KPI. Bagaimanapun, pelan strategik jangka pendek dan jangka panjang tidak disediakan oleh SUDC. Pencapaian KPI juga tidak dipantau oleh Lembaga Pengarah.
- v. Pendapatan utama SUDC adalah melalui pembangunan hartanah secara usaha sama dengan syarikat swasta. Berdasarkan penyata kewangan SUDC, aktiviti pembangunan hartanah telah menyumbang 67.8% pada tahun 2018, 85% (2019) dan 59.6% (2020) kepada jumlah pendapatan SUDC. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
KEDUDUKAN KEWANGAN SUDC BAGI TAHUN 2018, 2019 DAN 2020

BUTIRAN	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)
Pendapatan Operasi	25,761,357	51,092,037	10,351,040
Pendapatan Operasi lain	12,240,325	7,419,849	6,594,553
Pendapatan Kewangan	13,796	428,673	424,120
<i>Net Gain on Impairment of Financial Instruments</i>	-	1,181,300	-
JUMLAH PENDAPATAN	38,015,478	60,121,859	17,369,713
Kos Jualan	(8,917,949)	(34,091,957)	(530,350)
Perbelanjaan Operasi	(5,581,333)	(2,777,259)	(1,501,533)
Perbelanjaan Pentadbiran	(13,818,347)	(8,910,137)	(8,601,440)
Kos Kewangan	(3,429,620)	(4,918,596)	(2,913,112)
<i>Net Loss on Impairment of Financial Instruments</i>	-	-	(2,498,514)
JUMLAH PERBELANJAAN	(31,747,249)	(50,697,949)	(16,044,949)
KEUNTUNGAN SEBELUM CUKAI	6,268,229	9,423,910	1,324,764
Cukai	(1,078,922)	(5,857,292)	(500,000)
KEUNTUNGAN SELEPAS CUKAI	5,189,307	3,566,618	824,764
KEUNTUNGAN TERKUMPUL	44,543,138	48,109,756	48,934,520

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit SUDC bagi tahun 2018, 2019 dan 2020

- vi. Analisis Audit mendapati aktiviti pembangunan hartanah (pendapatan operasi) telah mencatatkan penurunan ketara sejumlah RM40.74 juta (79.7%) pada tahun 2020. Antara sebab penurunan pendapatan SUDC adalah penangguhan pelaksanaan projek yang telah dirancang.
- vii. SUDC telah memperoleh keuntungan selepas cukai tiga tahun berturut-turut yang masing-masing berjumlah RM5.19 juta, RM3.57 juta dan RM0.82 juta bagi tahun 2018, 2019 dan 2020. Bagaimanapun, analisis Audit mendapati prestasi keuntungan selepas cukai SUDC menunjukkan trend penurunan iaitu menurun sebanyak RM1.62 juta (31.2%) pada tahun 2019 dan RM2.75 juta (77%) pada tahun 2020.

Maklum Balas SUDC yang Diterima pada 3 Jun 2022

Prestasi jualan hartanah tidak memberansangkan disebabkan faktor pasaran hartanah di Sipitang dan juga persepsi tunggu dan lihat daripada pembeli. Kesan perintah PKP juga memberi kesan negatif bagi sektor hartanah di Sipitang. SUDC menjangka sektor hartanah di Sipitang akan pulih selari dengan perkembangan minyak dan gas di Sipitang Oil & Gas Industrial Park (SOGIP).

Pendapat Audit | **Pencapaian prestasi jualan projek pembangunan hartanah adalah tidak cekap kerana mencatatkan sifar jualan.**

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

- a. Pencapaian keberhasilan dinilai berdasarkan aktiviti yang dijalankan oleh SUDC mengikut objektif penubuhannya. Merujuk kepada Perkara 3 Perlembagaan Syarikat SUDC, antara objektif penubuhan syarikat adalah mempromosikan pembangunan pertanian, perindustrian, komersial, perdagangan dan kediaman serta mengusahakan dan mengambil bahagian dalam perusahaan pertanian, perindustrian, perdagangan dan perumahan.
- b. Semakan Audit mendapati SUDC mengambil bahagian dalam perusahaan perindustrian dan perumahan sahaja. Bagaimanapun, objektif syarikat dalam mempromosikan pembangunan lain yang berkaitan tidak dilaksanakan. Oleh itu, **aktiviti yang dilaksanakan oleh SUDC masih tidak dapat memenuhi objektif penubuhan syarikat sepenuhnya.**
- c. Bagi tempoh tahun 2019, 2020 dan 2021, SUDC telah menumpukan kepada aktiviti pembangunan hartanah yang sedang berjalan iaitu projek pembangunan perumahan Seri Sutera Residence dan projek pembangunan hartanah jenis komersial Sipitang Commercial Development yang dimulakan pada tahun 2019. Kedua-dua projek pembangunan hartanah ini telah menjana aliran tunai wang masuk melalui terimaan tunai daripada pulangan usaha sama.
- d. Berdasarkan penyata kewangan beraudit tahun 2018, 2019 dan 2020, pendapatan yang diperoleh melalui pembangunan hartanah masing-masing berjumlah RM25.76 juta, RM51.09 juta dan RM10.35 juta. Jumlah pendapatan ini termasuk pulangan daripada pembangunan projek usaha sama dan hasil jualan hartanah yang telah siap dibina. **Hasil ini telah menyumbang sebanyak 67.8% (2018), 85% (2019) dan 59.6% (2020) daripada jumlah keseluruhan pendapatan syarikat.** Pendapatan pembangunan dan jualan hartanah pada tahun 2020 menunjukkan penurunan yang ketara sebanyak 79.7% atau RM40.74 juta berbanding tahun sebelumnya. Perkara ini antaranya disebabkan oleh penularan pandemik Covid-19 yang melanda negara sejak akhir tahun 2019 yang menjejaskan pendapatan syarikat.

- e. Pendapatan yang diperoleh melalui aktiviti pembangunan hartanah SUDC turut menyumbang kepada keuntungan sebelum cukai berjumlah RM6.27 juta pada tahun 2018, RM9.42 juta (2019) dan RM1.32 juta (2020).
- f. Pekeliling Kementerian Kewangan Negeri Sabah Bil. 7 Tahun 2001 menerangkan dasar dan garis panduan bayaran dividen oleh syarikat-syarikat Kerajaan di mana syarikat Kerajaan yang mencatatkan keuntungan bagi sesuatu tahun kewangan perlu membayar dividen sekurang-kurangnya 10% daripada keuntungan tersebut kepada Kerajaan sebagai pemegang saham. Sekiranya keuntungan lebih diperoleh bagi sesuatu tahun kewangan, peratusan dividen perlu ditingkatkan ke tahap yang lebih tinggi tanpa menjejaskan kedudukan kewangan syarikat. Semakan Audit mendapati **SUDC tidak membayar dividen kepada Kerajaan negeri bagi tempoh tiga tahun walaupun memperoleh keuntungan selepas cukai sejumlah RM5.19 juta pada tahun 2018, RM3.57 juta (2019) dan RM0.82 juta (2020).** Antara sebab SUDC tidak membayar dividen adalah kerana keuntungan belum diterima sepenuhnya dalam bentuk tunai.

Maklum Balas SUDC yang Diterima pada 3 Jun 2022 dan 14 Jun 2022

SUDC mempunyai perancangan untuk terlibat dalam perdagangan buah eksotik ke negara China dan telah mengenal pasti lokasi operasi iaitu di Sabah Agro Industrial Park (SAIP). Pada masa ini, ia masih di peringkat perancangan dan rundingan dengan pihak SEDCO memandangkan SAIP telah diambil alih oleh SEDCO. Perkara ini akan dibincangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah pada bulan Julai 2022 bagi mengkaji semula objektif syarikat.

SUDC tidak membayar dividen kepada pihak SEDCO disebabkan kekangan aliran tunai syarikat. SUDC tidak mempunyai sebarang projek baru yang boleh menjana pendapatan. Kebanyakan projek usaha sama yang sedia ada tidak dapat berjalan kerana menunggu kelulusan daripada pihak berkaitan.

Pendapat Audit	Pencapaian keberhasilan tidak tercapai sepenuhnya kerana penglibatan langsung SUDC dalam aktiviti pembangunan hartanah yang dilaksanakan tidak meliputi aktiviti promosi pembangunan hartanah seperti yang dinyatakan dalam Perlembagaan Syarikat. Selain itu, SUDC tidak membayar
-----------------------	---

dividen kepada Kerajaan negeri walaupun memperoleh keuntungan.

5.2. Pengurusan Aktiviti Pembangunan Hartanah

Aktiviti pembangunan hartanah SUDC dilaksanakan melalui dua kaedah iaitu pembangunan oleh SUDC sendiri atau dijalankan secara usaha sama dengan syarikat luar. SUDC mendapatkan pinjaman daripada SEDCO dan bank untuk membiayai kos pembangunan hartanah yang dibangunkan sendiri. Bagi pembangunan secara usaha sama pula, SUDC menyumbangkan modal dalam bentuk tanah sebagai tapak projek. Kos dan kerja pembangunan hartanah ditanggung serta dilaksanakan sepenuhnya oleh syarikat usaha sama.

5.2.1. Pulangan Usaha Sama Pembangunan Hartanah

a. Projek Seri Sutera Residence

- i. SUDC telah memajukan kawasan pembangunan Lok Kawi Heights yang terletak 16 km dari bandar Kota Kinabalu. Tanah projek Seri Sutera Residence adalah seluas 2.42 ekar dan merupakan salah satu fasa pembangunan Lok Kawi Heights. Tanah tersebut merupakan tanah milik SEDCO. Projek ini pada mulanya dikenali sebagai Seri Maya 2 dan dibangunkan sendiri oleh SUDC pada tahun 2012 tetapi pembangunan dihentikan pada tahun 2015 dengan peratusan siap sebanyak 60%. Antara sebab pembangunan dihentikan adalah SUDC tidak dapat memperoleh lesen pemaju untuk projek tersebut; rundingan dengan Jabatan Imigresen Sabah mengambil masa tiga tahun (2015 hingga 2017) tetapi akhirnya tidak dapat diteruskan dengan pembelian pukal atas dasar Kerajaan; dan SUDC tidak dapat memperoleh pinjaman komersial dari bank untuk meneruskan projek kerana kedudukan kewangan syarikat. Oleh itu, SUDC melalui mesyuarat Lembaga Pengarah pada 29 November 2018 membuat keputusan untuk melaksanakan semula projek tersebut secara usaha sama.
- ii. Berdasarkan laporan jurunilai swasta bertarikh 4 Februari 2015, nilai tanah projek pada tahun 2015 adalah RM3 juta. Selain itu, SUDC telah membelanjakan sejumlah RM18.61 juta untuk pembangunan projek tersebut termasuk perbelanjaan pembangunan dan yuran profesional pada tahun 2012 hingga 2015.

- iii. Bagi pembangunan secara usaha sama ini, SUDC menyumbangkan tanah, dan kos bagi meneruskan projek tersebut ditanggung sepenuhnya oleh syarikat usaha sama. SUDC menandatangani perjanjian usaha sama dengan Syarikat 908829-V pada 8 Mac 2019 bagi melaksanakan projek perumahan apartmen. Ringkasan mengenai butiran perjanjian usaha sama adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
RINGKASAN BUTIRAN PERJANJIAN
USAHA SAMA PROJEK SERI SUTERA RESIDENCE

PERKARA	CATATAN
Tarikh Perjanjian	08.03.2019
Nama Syarikat	Syarikat 908829-V
Butiran Terma dan Syarat Perjanjian Usaha Sama	- SUDC menyumbangkan modal dalam bentuk tanah seluas 2.42 ekar terletak di Lok Kawi, kawasan Kinarut daerah Papar sebagai tapak projek. - Kos pembangunan bagi meneruskan projek ditanggung oleh Syarikat 908829-V. - Sebanyak 238 unit apartmen akan dibina meliputi dua blok (Blok E dan Blok F). - Pulangan usaha sama yang diterima SUDC: - Wang tunai RM25.89 juta - Sebarang keuntungan yang diperoleh daripada penjualan unit melebihi harga RM270 setiap kaki persegi hendaklah dikongsi sama rata antara kedua-dua pihak.
Nilai Pasaran Tanah Tahun 2015	RM3 juta
Jumlah Kos Projek (SUDC dan Syarikat 908829-V)	RM50 juta

Sumber: Bahagian Projek, SUDC

- iv. Berdasarkan pelan pembangunan yang diluluskan oleh Majlis Daerah Papar, projek perumahan Seri Sutera Residence merupakan projek Fasa 1B pembangunan Lok Kawi Heights. Pembangunan bagi fasa ini melibatkan pembinaan dua blok tujuh tingkat apartmen, iaitu Blok E dan F. Setiap blok mempunyai 119 unit apartmen yang terdiri daripada empat jenis apartmen dengan keluasan yang berbeza. Syarikat 908829-V bertanggungjawab terhadap jualan unit pembangunan kepada orang awam. Setakat bulan Januari 2022, sebanyak 233 unit (97.9%) apartmen telah dijual.
- v. SUDC mendapat semula perbelanjaan modal iaitu kos pembangunan pada tahun 2012 hingga 2015 dan nilai tanah serta bahagian keuntungan sebanyak 50% bagi projek usaha sama ini. Berdasarkan kertas kerja projek SUDC, anggaran nilai pembangunan kasar projek adalah sejumlah RM58.57 juta manakala anggaran keuntungan kasar yang diperoleh sebelum cukai adalah

sejumlah RM8.56 juta atau 17.1% pulangan. Keuntungan ini dikongsi sama rata antara SUDC dengan Syarikat 908829-V.

- vi. Perjanjian usaha sama memberikan pulangan bernilai RM25.89 juta berbanding dengan nilai tanah dan modal pembangunan yang disumbangkan/dibelanjakan oleh SUDC berjumlah RM21.61 juta. Oleh itu, SUDC memperoleh keuntungan berjumlah RM4.28 juta. Semakan Audit mendapati, bagi tempoh Mac 2019 hingga 31 Disember 2021, SUDC telah menerima pulangan wang tunai daripada Syarikat 908829-V berjumlah RM20.73 juta (80.1%).
- vii. Analisis Audit terhadap pulangan atas pelaburan antara SUDC dengan Syarikat 908829-V telah dibuat seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PULANGAN ATAS PELABURAN DALAM PROJEK USAHA SAMA

SYARIKAT	JUMLAH PULANGAN USAHA SAMA DITERIMA (RM Juta) A	PERBELANJAAN MODAL PEMBANGUNAN (RM Juta) B	KEUNTUNGAN ATAS PELABURAN (RM Juta) C=A - B	PULANGAN ATAS PELABURAN (%) D=C/B
SUDC	25.89	21.61	4.28	19.8
908829-V	32.68	28.40	4.28	15.1

Sumber: Bahagian Kewangan, SUDC

- viii. Projek usaha sama ini mencatatkan pulangan sebanyak 19.8% kepada SUDC berbanding dengan modal pembangunan berjumlah RM21.61 juta. Bagi Syarikat 908829-V, anggaran margin keuntungan yang diperoleh adalah sebanyak 15.1% berbanding nilai modal yang disumbangkan.

Pendapat Audit | **Projek usaha sama pembangunan Seri Sutera Residence berjaya memberi pulangan 19.8% daripada modal yang dilaburkan.**

b. Projek Sipitang Commercial Development

- i. Tanah seluas 4.07 ekar dicadangkan untuk dibangunkan di Jalan Naparan, pekan Sipitang yang terletak 138 km dari bandar Kota Kinabalu. 21 lot tanah seluas 2.13 ekar merupakan tanah milik SEDCO manakala lapan lot tanah seluas 1.94 ekar adalah hak milik SUDC.

- ii. Berdasarkan laporan jurunilai swasta bertarikh 27 April 2017, nilai tanah bagi 21 lot tanah SEDCO pada tahun 2015 adalah berjumlah RM2.03 juta. SUDC tidak membuat penilaian tanah bagi lapan lot tanah milikannya. Oleh itu, anggaran nilai tanah SUDC mengikut keluasan berdasarkan laporan penilaian tanah SEDCO adalah sejumlah RM1.85 juta. Bagi pembangunan secara usaha sama ini, SUDC menyumbangkan tanah manakala kos projek ditanggung sepenuhnya oleh syarikat usaha sama.
- iii. SUDC telah menandatangani perjanjian usaha sama dengan Syarikat 1056489-V pada 7 Mei 2018 bagi melaksanakan projek komersial jenis pejabat kedai/rumah kedai. Pembangunan ini merupakan kesinambungan daripada rumah kedai sedia ada. Ringkasan mengenai butiran perjanjian usaha sama adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
RINGKASAN BUTIRAN PERJANJIAN USAHA
SAMA PROJEK SIPITANG COMMERCIAL DEVELOPMENT

PERKARA	CATATAN
Tarikh Perjanjian	07.05.2018
Nama Syarikat	Syarikat 1056489-V
Butiran Terma dan Syarat Perjanjian Usaha Sama	• SEDCO/SUDC menyumbangkan modal dalam bentuk tanah seluas 4.07 ekar terletak di Jalan Naparan, daerah Sipitang sebagai tapak projek. • Kos pembangunan projek ditanggung oleh Syarikat 1056489-V. • Sebanyak 26 lot dua tingkat pejabat kedai/rumah kedai akan dibina meliputi lima blok (Blok B, E, F, G dan H). • Sebanyak dua blok rumah teres satu tingkat (setiap blok enam unit) dan satu blok dua unit rumah berkembar satu tingkat akan dibina untuk Majlis Daerah Sipitang bagi menggantikan kuarters Jabatan Kerja Raya. • Pulangan usaha sama yang diterima SUDC: i. Wang tunai RM100,000 ii. Empat lot pejabat kedai/rumah kedai unit pertengahan dua tingkat dan satu lot pejabat kedai/rumah kedai unit sudut dua tingkat (Blok J Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5 dan Lot 6) bernilai RM4.80 juta.
Nilai Pasaran Tanah Tahun 2015*	RM3.88 juta
Kos Projek	Tiada Maklumat

Sumber: Bahagian Projek, SUDC

Nota: (*) - Nilai tanah SUDC adalah berdasarkan anggaran nilai tanah SEDCO

- iv. Berdasarkan terma perjanjian usaha sama, SUDC menerima sebanyak lima lot pejabat kedai/rumah kedai dengan nilai keseluruhan sejumlah RM4.80 juta. Syarikat 1056489-V pula menerima 21 lot pejabat kedai/rumah kedai dengan nilai keseluruhan berjumlah RM21.60 juta.
- v. Semakan Audit selanjutnya mendapati SUDC telah menerima wang tunai sejumlah RM100,000 dan lima lot kedai bernilai RM4.80 juta seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
PULANGAN USAHA SAMA YANG DITERIMA OLEH SUDC

BIL.	PULANGAN USAHA SAMA SUDC	SEPATUT TERIMA		SEBENAR TERIMA		BELUM TERIMA		CATATAN
		UNIT	NILAI (RM Juta)	UNIT	NILAI (RM Juta)	UNIT	NILAI (RM Juta)	
1.	Wang tunai	TB	0.10	TB	0.10	-	-	Tarikh dan bayaran diterima: 08.05.2018 – RM100,000
2.	Kedai	5	4.80	5	4.80	-	-	Lima lot kedai telah diterima (Blok J Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5 dan Lot 6).
JUMLAH		5	4.90	5	4.90	-	-	

Sumber: Bahagian Kewangan, SUDC

- vi. Perjanjian usaha sama memberikan pulangan bernilai RM4.90 juta berbanding dengan nilai tanah disumbangkan oleh SEDCO/SUDC berjumlah RM3.88 juta. Oleh itu, SUDC memperoleh keuntungan berjumlah RM1.02 juta. Bagaimanapun, setakat bulan Februari 2022 SUDC belum dapat menjual kesemua lima lot kedai tersebut.
- vii. Analisis Audit terhadap pulangan atas pelaburan mendapati **SUDC mencatatkan pulangan sebanyak 26.3% berbanding dengan modal pembangunan berjumlah RM3.88 juta.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 12.**

JADUAL 12
PULANGAN ATAS PELABURAN SUDC DALAM PROJEK USAHA SAMA

JUMLAH PULANGAN USAHA SAMA DITERIMA (RM Juta) A	PERBELANJAAN MODAL PEMBANGUNAN (RM Juta) B	KEUNTUNGAN ATAS PELABURAN (RM Juta) C=A - B	PULANGAN ATAS PELABURAN (%) C/B
4.90	3.88	1.02	26.3

Sumber: Bahagian Kewangan, SUDC

- viii. Analisis Audit selanjutnya mendapati nilai keseluruhan 26 unit pejabat kedai/rumah kedai adalah sejumlah RM26.40 juta. SUDC memiliki lima unit pejabat kedai/rumah kedai dan memperoleh RM4.80 juta atau 18.2% daripada nilai keseluruhan. Syarikat 1056489-V pula menerima sejumlah RM21.60 juta atau 81.8% daripada nilai keseluruhan hartanah. **Pihak Audit tidak dapat menilai sama ada pulangan yang diterima oleh SUDC adalah setimpal dengan nilai modal yang disumbangkan kerana anggaran margin keuntungan Syarikat 1056489-V tidak dapat**

dikira disebabkan maklumat mengenai kos pembangunan projek tidak dikemukakan.

- ix. Selain itu, **dokumen proses perolehan bagi pemilihan syarikat usaha sama dan laporan kajian kebolehlaksanaan pembangunan tidak dikemukakan untuk semakan Audit.** Oleh itu, ketelusan dalam proses perolehan tidak dapat ditentukan dan daya maju kewangan bagi tanah yang dibangunkan tidak dapat dinilai.

Maklum Balas SUDC yang Diterima pada 3 Jun 2022

SUDC menerima beberapa kertas cadangan daripada rakan usaha sama. Kemudian, penilaian dibuat berdasarkan kepada pulangan yang ditawarkan oleh rakan usaha sama tersebut. SUDC akan memilih pulangan yang terbaik dan seterusnya membawa cadangan ke peringkat Lembaga Pengarah untuk kelulusan.

Pendapat Audit | **Pulangan projek usaha sama bagi projek Sipitang Commercial Development dalam bentuk tunai dan unit hartanah telah diterima sepenuhnya. Bagaimanapun, unit hartanah belum menjana aliran tunai kerana kesemua lima unit belum terjual/disewakan.**

5.2.2. Sumber Dana

- a. SUDC menerima pinjaman daripada institusi kewangan bagi membiayai projek pembangunan. Pinjaman ini tertakluk kepada faedah pada kadar 1.00%-1.25% setiap tahun. Setakat 31 Disember 2020, jumlah baki pinjaman adalah sejumlah RM22.06 juta. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
AKAUN PINJAMAN DARIPADA INSTITUSI KEWANGAN

BIL.	BANK	TUJUAN / PROJEK	TAHUN PINJAMAN	JUMLAH PINJAMAN (RM)	BAKI SETAKAT 31.12.2020 (RM)
1.	Maybank RM191,131/ sebulan	Membiayai sebahagian daripada pembinaan dan pembangunan kompleks beli belah komersial yang dikenali sebagai Eastern Plaza, Tawau.	2006	20,000,000	2,142,254

BIL.	BANK	TUJUAN / PROJEK	TAHUN PINJAMAN	JUMLAH PINJAMAN (RM)	BAKI SETAKAT 31.12.2020 (RM)
2.	Maybank RM152,905/ sebulan	Membiayai sebahagian daripada pembinaan/ pembangunan unit perniagaan runcit, hotel, perkhidmatan pangsapuri dan kemudahan yang berkaitan yang dikenali sebagai South China Sea Place, Kota Kinabalu.	2008	16,000,000	9,904,752
3.	Maybank RM250,000/ sebulan	Membiayai sebahagian pembangunan Darvel Bay Plaza.	2012	30,000,000	10,014,795
JUMLAH KESELURUHAN				66,000,000	22,061,801

Sumber: Penyata Bank Maybank Tahun 2018, 2019 dan 2020

- b. Selain itu, SUDC juga menerima pinjaman daripada SEDCO. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 14** dan perenggan berikutnya:

JADUAL 14
AKAUN PINJAMAN DARIPADA SEDCO

BUTIRAN	TAHUN		
	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)
Baki pada 1 Januari	101,838,029	121,119,856	123,947,355
<u>Tambahan:</u> Penerimaan wang pendahuluan daripada SEDCO	22,308,650	2,899,823	3,244,464
<u>Pengurangan:</u> Pembayaran ansuran pendahuluan kepada SEDCO	(3,026,823)	(72,325)	(30,000)
BAKI PADA 31 DISEMBER	121,119,856	123,947,354	127,161,819

Sumber: Lejar SUDC

- i. Setakat 31 Disember 2020, baki pinjaman SUDC terhadap SEDCO adalah berjumlah RM127.16 juta. Jumlah pinjaman telah mencatat peningkatan sejumlah RM2.83 juta (2.3%) pada tahun 2019 dan RM3.21 juta (2.6%) pada tahun 2020.
- ii. Semakan Audit mendapati tiada jadual pembayaran balik pinjaman ditetapkan oleh SEDCO. Berdasarkan **Jadual 14**, analisis Audit mendapati **pembayaran balik pinjaman SEDCO tidak konsisten dan hanya bergantung kepada pengurangan pinjaman pada tempoh waktu tertentu sahaja menyebabkan jumlah pinjaman makin meningkat.**

- c. Berdasarkan penyata kewangan SUDC, semakan Audit mendapati jumlah liabiliti syarikat meningkat sebanyak 9.9% daripada RM194.11 juta pada tahun 2018 kepada RM213.37 juta tahun 2019 dan seterusnya meningkat sebanyak 2.3% kepada RM218.32 juta pada tahun 2020 berbanding tahun sebelumnya. Faktor peningkatan ini adalah disebabkan peningkatan jumlah hutang daripada agensi induk berjumlah RM121.12 juta, RM123.95 juta dan RM127.16 juta bagi tahun 2018 hingga 2020. Selain itu, komponen terbesar seperti pinjaman dan pemiutang juga menyumbang kepada tanggungan syarikat yang tinggi.
- d. Analisis Audit mendapati nisbah semasa SUDC adalah kurang memuaskan bagi ketiga-tiga tahun iaitu pada nisbah 1.05:1 bagi tahun 2018, 0.93:1 bagi tahun 2019 dan 0.91:1 bagi tahun 2020. Aset semasa SUDC sukar dicairkan dan ini menunjukkan SUDC tidak berkemampuan untuk membayar liabiliti jangka pendek dengan menggunakan aset semasanya bagi ketiga-tiga tahun tersebut.
- e. Selain itu, analisis Audit mendapati **baki tunai dan kesetaraan tunai mencatatkan defisit pada akhir tahun kewangan 2018, 2019 dan 2020 masing-masing berjumlah RM7.19 juta, RM10.25 juta dan RM10.32 juta. Peningkatan defisit adalah sebanyak 42.5% pada tahun 2019 dan 0.7% pada tahun 2020.** Penurunan baki tunai ini adalah disebabkan oleh jumlah pembayaran liabiliti pajakan, pembayaran pinjaman berjangka dan juga faedah dibayar yang signifikan.
- f. Analisis Audit selanjutnya mendapati **overdraf bank menyumbang kepada defisit tunai akhir tahun dengan masing-masing sejumlah RM7.71 juta, RM10.75 juta dan RM11.22 juta pada tahun 2018, 2019 dan 2020.**

Maklum Balas SUDC yang Diterima pada 3 Jun 2022

Pembayaran kepada pihak SEDCO yang tidak konsisten disebabkan oleh kekangan aliran tunai syarikat. SUDC tidak mempunyai sebarang projek baru yang boleh menjana pendapatan. Bagi pembayaran kepada institusi kewangan, bayaran adalah konsisten pada tahun 2019. Pada tahun 2020 hingga pertengahan tahun 2021, syarikat mendapat kemudahan moratorium yang sedikit sebanyak telah membantu dalam aliran tunai syarikat.

Liabiliti meningkat adalah disebabkan oleh perbelanjaan dan tiada bayaran pinjaman pada tahun 2020 (moratorium) yang menyebabkan kenaikan faedah daripada pihak institusi kewangan. Defisit tunai pula meningkat kerana bayaran tunggakan seperti bayaran pinjaman bank, taksiran, cukai, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN), insurans dan lain-lain.

Pendapat Audit | **Tanggungan liabiliti yang tinggi telah menggugat kedudukan kewangan syarikat dan SUDC berhadapan dengan risiko tidak dapat beroperasi secara berterusan (going concern).**

5.3. Tadbir Urus Korporat

5.3.1. Tadbir urus korporat yang baik dapat membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan dalam mencapai objektifnya serta membolehkan syarikat diurus dengan lebih sempurna, telus dan bertanggungjawab.

5.3.2. Secara keseluruhannya, SUDC hanya mengamalkan dua daripada sembilan aspek amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu Ketua Pegawai Eksekutif serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuan. **Tujuh aspek amalan terbaik tadbir urus korporat lain yang tidak diamalkan sepenuhnya adalah aspek Pengerusi; Lembaga Pengarah; Setiausaha Syarikat; Prosedur Operasi Standard; Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama; Jawatankuasa Audit; dan Audit Dalam.** Penemuan Audit terhadap amalan tadbir urus di SUDC adalah seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
PENEMUAN AUDIT BERKAITAN AMALAN TADBIR URUS KORPORAT

ELEMEN	AMALAN TERBAIK	PENEMUAN AUDIT
Pengerusi	Seksyen 212 Akta Syarikat 2016 dan MCGG 2017 amalan 1.2: Pengerusi Lembaga Pengarah hendaklah dilantik di kalangan ahli Lembaga Pengarah dan tempoh jawatan ditetapkan.	Tempoh jawatan Pengerusi SUDC tidak dinyatakan dalam surat pelantikan.
	MCGG 2017 <i>guidance</i> 1.3 dan Green Book perenggan 2.1.3: Tugas dan tanggungjawab Pengerusi hendaklah dinyatakan secara jelas dalam piagam Lembaga Pengarah (board charter).	Tugas dan tanggungjawab Pengerusi SUDC tidak dinyatakan dalam surat pelantikan.
Lembaga Pengarah	MCGG 2017 amalan 4.1: Sekurang-kurangnya separuh daripada komposisi Lembaga Pengarah adalah Pengarah berstatus bebas.	Lima daripada enam Lembaga Pengarah SUDC berstatus bukan bebas.
	MCGG 2017 amalan 3.1: Lembaga Pengarah mewujudkan Kod Tatalaku dan Etika untuk syarikat.	Kod Tatalaku dan Etika tidak disediakan.

ELEMEN	AMALAN TERBAIK	PENEMUAN AUDIT
	MCCG 2017 amalan 2.1 panduan 2.1: Lembaga Pengarah mempunyai Piagam Lembaga Pengarah yang jelas menyatakan peranan dan tanggungjawab Lembaga Pengarah, Jawatankuasa Lembaga Pengarah, ahli Lembaga Pengarah secara individu dan pengurusan syarikat serta isu dan keputusan yang tertakluk kepada Lembaga Pengarah.	Piagam Lembaga Pengarah tidak disediakan.
	MCCG 2017 amalan 2.1 dan Green Book perenggan 1.2.2: Lembaga Pengarah hendaklah menyedia dan meluluskan terma rujukan bagi setiap jawatankuasa yang ditubuhkan di peringkat Lembaga Pengarah dengan menyatakan peranan dan tanggungjawab dengan jelas.	Terma rujukan bagi jawatankuasa yang ditubuhkan tidak disediakan.
Setiausaha Syarikat	Seksyen 236 (1) Akta Syarikat: Lembaga Pengarah hendaklah melantik seorang Setiausaha dan menentukan terma dan syarat pelantikan tersebut.	Terma dan syarat pelantikan Setiausaha tidak dinyatakan dalam surat pelantikan.
Prosedur Operasi Standard	MKD Handbook perenggan 1.9(c), perenggan 2.2 (f), perenggan 3.25 hingga 3.28: Syarikat mempunyai prosedur operasi standard (SOP) yang lengkap dan menyeluruh merangkumi urusan kewangan syarikat yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah. MKD Handbook perenggan 1.9(c), perenggan 2.2 (f), perenggan 3.25 hingga 3.28: Syarikat mempunyai SOP yang lengkap dan menyeluruh merangkumi aktiviti utama syarikat yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah. SOP syarikat: Pematuhan terhadap SOP yang telah diluluskan (merangkumi SOP pengurusan kewangan dan SOP aktiviti syarikat).	SOP tidak dibawa ke mesyuarat Lembaga Pengarah untuk kelulusan.
Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama	MCCG 2017 Amalan 1.1, Panduan 1.1 dan MKD Handbook perenggan 2.2(b): Pelaksanaan Rancangan Korporat/Pelan Strategik dipantau oleh Lembaga Pengarah. Green Book Bahagian 1, Perenggan 3.2 dan MKD Handbook perenggan 3.33 hingga 3.35: Sasaran dan pencapaian KPI dipantau oleh Lembaga Pengarah.	<i>Corporate Business Plan</i> tidak dipantau oleh Lembaga Pengarah. Pelan Strategik tidak disediakan. Pencapaian KPI tidak dipantau oleh Lembaga Pengarah.
Jawatankuasa Audit	Seksyen 212 Jadual Ketiga perenggan (20) Akta Syarikat 2016: Setiap Jawatankuasa hendaklah melantik Pengerusinya dan menentukan tatacaranya. dan MCCG 2017 amalan 8.1 dan Green Book perenggan 1.2.3: Pengerusi JKA hendaklah Pengarah Bebas dan bukan Pengerusi Lembaga Pengarah. MCCG 2017 amalan 8.4: JKA hendaklah terdiri daripada Pengarah Bebas sahaja. Terma rujukan Jawatankuasa Audit: JKA hendaklah bermesyuarat seperti perancangan yang ditetapkan. Green Book Appendix 3: Laporan JKA hendaklah dibentangkan di mesyuarat Lembaga Pengarah. <i>Chartered Institute of Internal Auditors, What Every Director Should Know – How To Get The Most From Your Internal Audit</i> , muka surat 5: JKA hendaklah mengadakan perjumpaan dengan Ketua Audit Dalaman sekurang-kurangnya sekali setahun tanpa kehadiran pengurusan syarikat.	Keahlian Jawatankuasa Audit SUDC tidak dapat dipastikan kerana dokumen dan minit mesyuarat tidak dikemukakan. Jawatankuasa Audit tidak bermesyuarat seperti perancangan yang ditetapkan. Laporan Jawatankuasa Audit tidak dibentangkan di mesyuarat Lembaga Pengarah. Jawatankuasa Audit tidak mengadakan perjumpaan dengan Ketua Audit Dalaman.

ELEMEN	AMALAN TERBAIK	PENEMUAN AUDIT
Audit Dalam	MCCG 2017 amalan 10.1: JKA hendaklah memastikan Audit Dalaman berfungsi secara bebas.	Audit Dalaman tidak ditubuhkan.
	MCCG 2017 panduan 10.1: Pelantikan/penyingkiran untuk fungsi Audit Dalaman hendaklah diputuskan oleh JKA.	
	MCCG 2017 panduan 10.1: Skop kerja Audit Dalaman hendaklah jelas dan diluluskan oleh JKA.	
	MCCG 2017 panduan 10.1: Audit Dalaman hendaklah melaksanakan pengauditan bagi menilai dan meningkatkan keberkesanan proses pengurusan risiko, kawalan dalaman dan tadbir urus serta menyarankan penambahbaikan yang dapat membantu nilai tambah aktiviti syarikat.	

Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum Balas SUDC yang Diterima pada 3 Jun 2022 dan 14 Jun 2022

- i. Pengerusi – SUDC tidak mempunyai panduan khas berkenaan tugas dan tanggungjawab Pengerusi. SUDC mencadangkan SEDCO agar menyediakan garis panduan berhubung perkara ini. Perkara ini akan dibincangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah yang dijangka pada bulan Julai 2022.
- ii. Lembaga Pengarah – Pengerusi adalah berstatus bebas. Pelantikan pengarah adalah prerogatif pemegang saham (SEDCO) dan Kerajaan negeri. Bagi Kod Tatalaku dan Etika serta piagam, SUDC tidak mempunyai panduan khusus dan merujuk kepada MCCG. Perkara ini akan dibincangkan dalam Mesyuarat Am Tahunan yang dijangka pada hujung bulan Jun 2022.
- iii. Setiausaha – Setiausaha syarikat dilakukan melalui lantikan dalaman ataupun mengikut nasihat pihak SEDCO. Perkara ini akan dibincangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah pada bulan Julai 2022.
- iv. SOP – SOP tersebut telah dibawa ke peringkat Lembaga Pengarah untuk kelulusan pada peringkat awal. Bagi SOP yang memerlukan pindaan kecil, ia tidak dibawa ke peringkat Lembaga Pengarah untuk kelulusan. SOP berkaitan yang telah ditambah baik dan dikemas kini akan dikemukakan untuk kelulusan Lembaga Pengarah.
- v. Pelan Strategik dan KPI – Pelan strategik SUDC dirangka secara tahunan seperti dikehendaki oleh pihak SEDCO. Ia seterusnya diserahkan dan dibentangkan kepada SEDCO untuk dinilai dan dipersetujui. SUDC akan mengemas kini pelan strategik

jangka pendek serta jangka panjang dan seterusnya kemuka kepada Lembaga Pengarah untuk kelulusan.

- vi. JKA – SUDC mempunyai JKA yang dilaksanakan melalui SEDCO.
- vii. Audit Dalam – Audit dalaman tidak dilakukan pada tahun 2020 dan 2021 atas sebab PKP.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, amalan tadbir urus korporat SUDC adalah kurang memuaskan kerana tujuh daripada sembilan aspek amalan terbaik tadbir urus korporat tidak diamalkan sepenuhnya.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan kepada skop pengauditan, objektif penubuhan SUDC belum tercapai sepenuhnya antara lain disebabkan tidak melaksanakan aktiviti promosi pembangunan hartanah yang ditetapkan dalam objektif syarikat. Pencapaian output melalui prestasi fizikal pembangunan hartanah adalah kurang cekap kerana hanya dua (22.2%) projek mampu dilaksanakan berbanding sembilan yang dirancang bagi tempoh tahun 2019 hingga 2021. Pencapaian prestasi jualan projek pembangunan hartanah juga tidak cekap kerana kesemua lima lot kedai bernilai RM4.80 juta masih belum terjual setakat 31 Disember 2021. Dua projek usaha sama memberi pulangan dalam bentuk tunai dan unit hartanah tetapi tidak menjana aliran tunai yang mencukupi bagi membiayai kos operasi syarikat. Kedudukan kewangan SUDC didapati kurang stabil kerana jumlah liabiliti yang semakin meningkat dan mengalami defisit tunai akhir tahun pada 2018, 2019 dan 2020 walaupun mencatatkan keuntungan selepas cukai berterusan dari tahun 2018 hingga 2020. Bagi aspek tadbir urus korporat, secara keseluruhannya adalah kurang memuaskan kerana hanya duadari sembilan aspek tadbir urus telah diamalkan sepenuhnya.

7. SYOR AUDIT

Bagi meningkatkan prestasi dan memantapkan tadbir urus korporat yang baik, pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah SUDC perlu mengambil langkah yang proaktif dan berkesan untuk menambah baik perkara yang dibangkitkan dalam laporan ini. Sehubungan itu, pihak yang berkepentingan perlu memberi pertimbangan terhadap syor berikut:

- 7.1. mengkaji dan menilai semula aktiviti syarikat agar sejajar dengan objektif penubuhan;
- 7.2. melaksanakan perancangan yang teliti dan kajian kebolehlaksanaan pembangunan sebelum membuat sasaran projek pembangunan hartanah yang baharu. Perancangan dan kajian tersebut meliputi antaranya isu tanah, kos pembangunan serta pulangan hasil bagi menentukan nilai pelaburan masa, tenaga dan kewangan dalam pembangunan hartanah yang dicadangkan;
- 7.3. mempergiat usaha promosi dan jualan bagi memastikan bilangan unit hartanah dapat dijual dengan cepat;
- 7.4. menambah baik amalan tadbir urus korporat dalam aspek Pengerusi; Lembaga Pengarah; Setiausaha Syarikat; SOP; Pelan Strategik dan KPI; Jawatankuasa Audit; dan Audit Dalam;
- 7.5. memulakan projek yang telah dirancang untuk menjana pendapatan syarikat justeru berupaya membayar hutang kepada institusi kewangan dan SEDCO; dan
- 7.6. mengkaji kemungkinan membangunkan projek sendiri tanpa usaha sama untuk memaksimumkan keuntungan.

