

CSB LAND SDN. BHD.

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- CSB Land Sdn. Bhd. (CSB Land) merupakan syarikat tujuan khas (SPV) milik Cyberview Sdn. Bhd. (Cyberview). Cyberview ialah syarikat berkaitan kerajaan yang dikawal selia oleh Menteri Kewangan (Diperbadankan) [MKD]. Penubuhan CSB Land adalah untuk melaksanakan pembangunan bercampur yang dikenali sebagai projek Laman View di Cyberjaya, Selangor.
- Penilaian terhadap aktiviti utama CSB Land meliputi dua bidang utama iaitu prestasi aktiviti dan pengurusan aktiviti utamanya bagi tahun 2020 hingga bulan Mac 2023.
- Dua perkara yang dinilai bagi prestasi aktiviti ialah pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan dua perkara iaitu prestasi pembangunan fizikal dan prestasi jualan projek Laman View. Pencapaian keberhasilan pula dinilai dengan menganalisis empat perkara iaitu prestasi pulangan pelaburan kepada CSB Land; pulangan kepada kerajaan; prestasi pembayaran dividen kepada Cyberview; serta tahap kepuasan pembeli projek Laman View.
- Pengurusan aktiviti melibatkan dua perkara iaitu pelaksanaan projek Laman View dan pengurusan penjualan unit rumah bersubsidi.
- Pengauditan turut melibatkan penilaian terhadap aspek amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu elemen Pengerusi; Lembaga Pengarah; Setiausaha Syarikat; Pengarah Urusan dan Prosedur Operasi Standard (SOP); Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama; Jawatankuasa Audit; Audit Dalam; serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuan bagi tahun 2020 hingga 2022. Analisis kedudukan kewangan dijalankan berdasarkan penyata kewangan beraudit tahun 2019, 2020 dan 2021.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Menilai tahap pencapaian objektif penubuhan CSB Land melalui aktiviti pembangunan projek Laman View di Cyberjaya, Selangor dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, amalan tadbir urus korporat yang baik dan kedudukan kewangan syarikat yang kukuh.
- Pelaksanaan projek Laman View selaras dengan mandat yang diberikan kepada CSB Land melalui Surat Ikatan Penyertaan dan Perjanjian Novasi.
- Bagi tempoh tahun 2020 hingga 2022, CSB Land menerima geran daripada Unit Kerjasama Awam-Swasta (UKAS) yang merupakan

pendapatan terbesar CSB Land berjumlah RM65.40 juta (63.7%) daripada jumlah pendapatan.

- Projek Laman View mula dibangunkan pada tahun 2014 dan dijadualkan siap pada tahun 2023 yang melibatkan empat fasa dengan anggaran keseluruhan Nilai Pembangunan Kasar berjumlah RM1.055 bilion.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, objektif penubuhan CSB Land untuk memperoleh tanah bagi tujuan membina kediaman dan bangunan iaitu melaksanakan projek laman View belum tercapai sepenuhnya.
- Berdasarkan prestasi fizikal projek Laman View, 60% telah siap sepenuhnya iaitu Fasa 1A, 1B, 2A, 2B, 3A dan 3B manakala 10% masih dalam pembinaan iaitu Fasa 3C. Sebanyak 30% daripada keseluruhan komponen pembangunan masih belum dimulakan pembinaannya dengan kelewatan antara 913 hingga 1,187 hari. Bagi fasa yang sedang dalam pembinaan dan yang telah siap, kelewatan adalah antara 25 hingga 587 hari berbanding tarikh sepatutnya siap.
- Setakat tahun 2022, CSB Land telah memperoleh pulangan melalui hasil Amaun Dijamin Minimum (MGA) dan Perkongsian Untung (PSP) berjumlah RM59.92 juta manakala kerajaan memperoleh pulangan berbentuk bangunan kuarters kerajaan dengan nilai pembangunan berjumlah RM36 juta. Selain itu, berlaku kelewatan menyiapkan Fasa 3B dan Fasa 3C serta Fasa 4 masih belum dimulakan menyebabkan CSB Land masih belum memperoleh hasil MGA dan PSP yang dianggarkan berjumlah RM118.37 juta setakat tahun 2022. Kuarters kerajaan juga telah lewat diserahkan kepada Bahagian Pembangunan Hartanah, Jabatan Perdana Menteri selama 306 hari.
- Berdasarkan soal selidik, projek Laman View mendapat maklum balas positif dan ulasan yang baik daripada pembeli.
- Pengurusan aktiviti syarikat berkaitan aspek pelaksanaan projek Laman View adalah kurang memuaskan. Aspek berkaitan pelantikan rakan pemaju; serta kebenaran merancang dan pelan bangunan telah mematuhi peraturan yang ditetapkan. Namun terdapat ketidakpatuhan berkaitan aspek pengurusan pembinaan kuarters kerajaan, pemantauan dan pembayaran balik pendahuluan kepada Cyberview. Pengurusan jualan unit bersubsidi pula adalah cekap.
- Kedudukan kewangan CSB Land adalah kurang stabil dengan kerugian terkumpul setakat tahun 2021 berjumlah RM28.95 juta yang menyebabkan dividen tidak dapat dibayar kepada Cyberview.
- Amalan tadbir urus korporat syarikat berada pada tahap memuaskan. CSB Land telah mengamalkan tujuh daripada sembilan elemen amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu Setiausaha Syarikat; Pengarah Urusan; SOP; Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama; Jawatankuasa Audit; Audit Dalam; serta

Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan manakala amalan oleh Pengerusi dan Lembaga Pengarah tidak diamalkan sepenuhnya.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Pihak yang berkepentingan perlu memberi pertimbangan terhadap syor berikut:
 - memastikan prestasi projek Laman View dilaksanakan dan dipantau seperti pindaan Pelan Pelaksanaan Induk yang telah diluluskan bagi mengelakkan kelewatan projek yang akan memberi kesan kepada aliran tunai syarikat;
 - memastikan pulangan pelaburan berjumlah RM118.37 juta yang berbentuk MGA dan PSP dibayar oleh rakan pemaju mengikut tempoh yang telah ditetapkan seperti dalam perjanjian;
 - memastikan caj faedah dibayar oleh rakan pemaju;
 - memastikan prestasi keuntungan dapat dicapai supaya dividen dapat dibayar kepada syarikat induk berdasarkan unjuran aliran tunai yang positif;
 - pemantauan secara berterusan terhadap rakan pemaju perlu dibuat secara berterusan untuk mengelakkan daripada kelewatan menyiapkan projek;
 - melaksanakan pembayaran balik pendahuluan kepada Cyberview mengikut tempoh yang ditetapkan; dan
 - memastikan keputusan signifikan dibincangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah serta mendapat kelulusan sewajarnya.