

FAKTA UTAMA

07.12.2012 Tarikh ditubuhkan di bawah Akta Syarikat 1965	RM2 Modal berbayar	RM130.80 juta Geran Dana Mudah Cara daripada Unit Kerjasama Awam-Swasta
05.12.2014 Tarikh dijadikan Syarikat Tujuan Khas	RM1.055 bilion Nilai Pembangunan Kasar	RM28.95 juta Kerugian Terkumpul setakat tahun 2021
Objektif penubuhan	Memperoleh tanah bagi tujuan membina kediaman dan bangunan	
Aktiviti utama	Melaksanakan projek Laman View di Cyberjaya, Selangor	
Jenis syarikat	Syarikat Berhad Menurut Syer	

1. LATAR BELAKANG

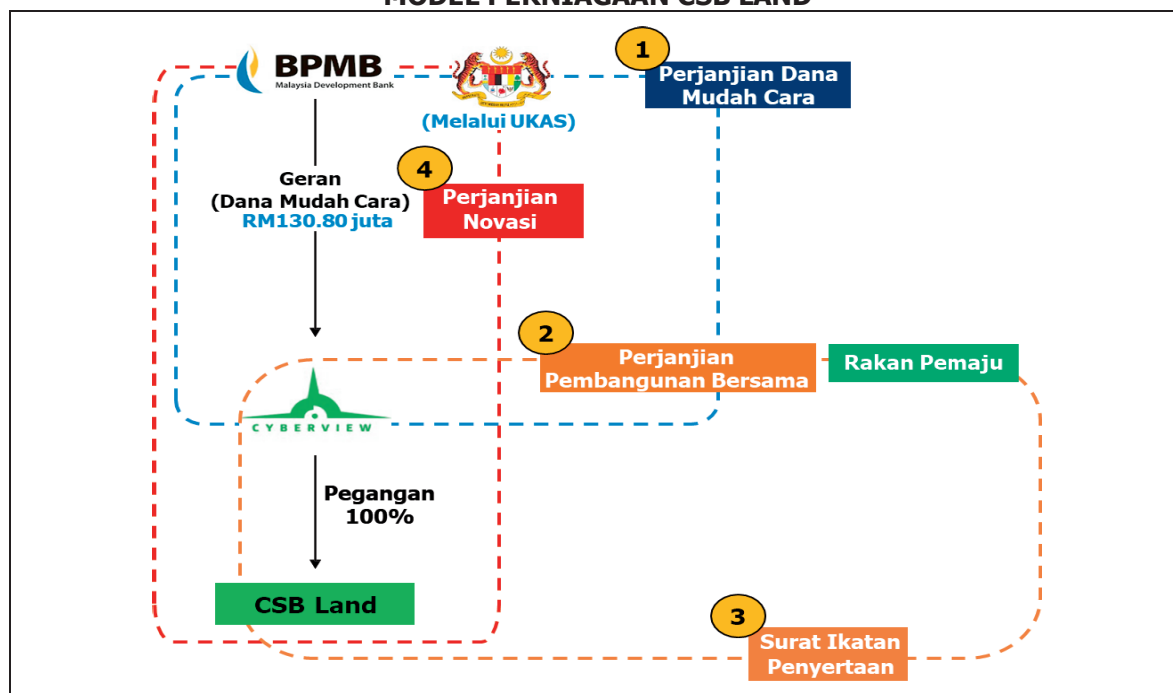
1.1. CSB Land Sdn. Bhd. (CSB Land) ditubuhkan pada 7 Disember 2012 dengan modal berbayar RM2 di bawah Akta Syarikat 1965 [*Akta 125*]. Pada 5 Disember 2014, CSB Land telah dijadikan sebagai syarikat tujuan khas (SPV) melalui perolehan saham oleh Cyberview Sdn. Bhd. (Cyberview). Cyberview ialah syarikat berkaitan kerajaan yang dikawal selia oleh Menteri Kewangan (Diperbadankan) [MKD]. Berdasarkan Perlembagaan Syarikat, objektif penubuhan CSB Land adalah untuk memperoleh tanah bagi tujuan membina kediaman dan bangunan. Mandat CSB Land adalah untuk melaksanakan pembangunan bercampur di Cyberjaya, Selangor yang dikenali sebagai projek Laman View.

1.2. Pada 16 Januari 2012, Kerajaan melalui Unit Kerjasama Awam-Swasta (UKAS) telah meluluskan geran Dana Mudah Cara kepada Cyberview berjumlah RM130.80 juta bagi membiayai sebahagian kos pembelian tanah projek Laman View. Cyberview bertanggungjawab melaksanakan pembangunan projek selaras dengan Perjanjian Dana Mudah Cara (FFA) yang ditandatangani antara UKAS, Bank Pembangunan Malaysia Berhad (BPMB) dan Cyberview pada 16 Januari 2012. Seterusnya pada 23 Mei 2014, Cyberview melantik rakan pemaju untuk bersama-sama melaksanakan pembangunan projek Laman View melalui ikatan Perjanjian Pembangunan Bersama (JDA) yang ditandatangani pada tarikh yang sama.

1.3. Pada 10 Mei 2016, CSB Land menandatangani Surat Ikatan Penyertaan dengan Cyberview dan rakan pemaju untuk turut terlibat dalam JDA. Sehubungan itu, Perjanjian

Novasi telah ditandatangani pada 20 Julai 2016 antara UKAS (wakil Kerajaan), BPMB, Cyberview dan CSB Land. Melalui perjanjian ini, Cyberview menyerahkan semua hak, liabiliti, faedah, kepentingan, tugas dan obligasi Cyberview kepada CSB Land. Secara umumnya, model perniagaan CSB Land adalah seperti dalam **Carta 1**.

**CARTA 1
MODEL PERNIAGAAN CSB LAND**



Sumber: CSB Land

Nota: No. 1 hingga 4 - Merupakan Turutan Perjanjian Dimeterai

1.4. Projek Laman View mula dibangunkan pada tahun 2014 dan dijadualkan siap pada tahun 2023 yang melibatkan empat fasa dengan anggaran keseluruhan Nilai Pembangunan Kasar¹ (GDV) berjumlah RM1.055 bilion. Komponen pembangunan projek Laman View dan jumlah anggaran GDV adalah seperti dalam **Jadual 1**. Kedudukan setiap fasa dalam projek Laman View adalah seperti dalam **Rajah 1**.

¹ GDV merupakan nilai pasaran agregat bagi jenis hartanah masing-masing bagi pembangunan yang dicadangkan dengan andaian pembangunan itu telah siap pada tarikh penilaian dalam keadaan pasaran semasa pada tarikh tersebut.

JADUAL 1
KOMPONEN PEMBANGUNAN PROJEK LAMAN VIEW

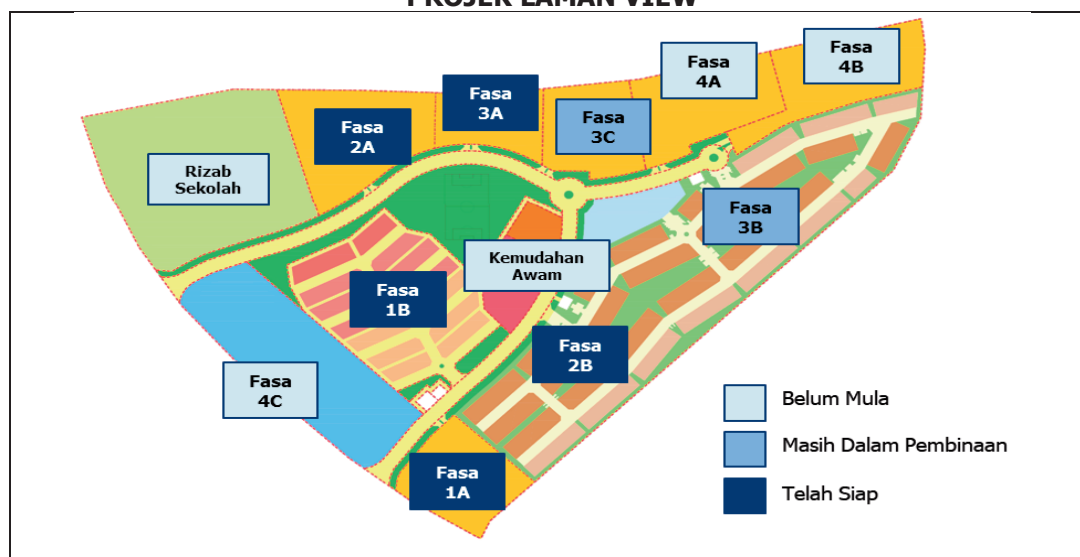
FASA	JENIS HARTANAH	BUTIRAN	BILANGAN UNIT	JUMLAH ANGGARAN GDV (RM Juta)	CATATAN
FASA 1					
1A	Pangsapuri PR1MA	PR1MA ONE	325	76.36	Pembeli bersubsidi
1B	Rumah Teres	Laurel	142	71.00	Pembeli bersubsidi
FASA 2					
2A	Pangsapuri PR1MA	PR1MA TWO	469	121.08	Pembeli bersubsidi
2B	Rumah Bertanah Strata	Maple Residence	194	111.08	-
FASA 3					
3A	Kuarters Kerajaan	Kompleks Kediaman Kakitangan Awam	150	-	-
3B	Rumah Bertanah Strata	Amaya @ Maple Residence	146	90.34	-
3C	Pangsapuri	Cassia Residence	300	87.86	Pembeli bersubsidi
FASA 4					
4A	Pangsapuri	-	386	170.39	-
4B	Pangsapuri	-	388	174.06	-
4C	Plot Komersial	-	Tidak kurang daripada 25	153.22	-
JUMLAH			2,500*	1,055.39	

Sumber: JDA Tambahan Ketiga Bertarikh 21 Ogos 2020

Nota: (*) - Tertakluk Kepada Unit Sebenar Plot Komersial

PR1MA - Perumahan Rakyat 1Malaysia

RAJAH 1
PROJEK LAMAN VIEW



Sumber: Kertas Pembentangan CSB Land kepada JAN

1.5. Bagi tempoh tahun 2020 hingga 2022, jumlah pendapatan CSB Land ialah RM102.59 juta. Geran daripada UKAS merupakan pendapatan terbesar CSB Land berjumlah RM65.40 juta (63.7%) manakala pendapatan operasi menyumbangkan RM35.52 juta (34.7%). Pendapatan operasi CSB Land terdiri daripada Amaun Dijamin Minimum (MGA)

dan Bahagian Perkongsian Untung (PSP). MGA merupakan hasil yang diterima oleh CSB Land daripada rakan pemaju berdasarkan GDV manakala PSP merupakan hasil yang diterima berdasarkan Hasil Jualan Bersih (NRV). Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
PECAHAN PENDAPATAN CSB LAND BAGI TEMPOH TAHUN 2020 HINGGA 2022

BUTIRAN	PENDAPATAN	
	RM Juta	%
Pendapatan Operasi	35.52	34.7
Geran daripada Kerajaan	65.40	63.7
Pendapatan Lain	1.67	1.6
JUMLAH PENDAPATAN	102.59	100

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Tahun 2020 dan 2021 serta Akaun Pengurusan Tahun 2022

1.6. Setakat bulan Mac 2023, CSB Land mempunyai dua ahli Lembaga Pengarah berstatus Pengarah Bukan Bebas dan Eksekutif. Pengurusan CSB Land pula diketuai oleh Pemangku Pengarah Urusan. Oleh sebab CSB Land merupakan SPV kepada Cyberview, pengurusan syarikat dilaksanakan oleh kakitangan Cyberview sepenuhnya.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai 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.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan dijalankan terhadap aktiviti CSB Land dalam melaksanakan projek Laman View di Cyberjaya, Selangor bagi tahun 2020 hingga bulan Mac 2023. Penilaian Audit terhadap projek Laman View dibuat kerana projek ini merupakan aktiviti utama yang dilaksanakan oleh CSB Land dan selaras dengan mandat yang diberikan melalui Surat Ikatan Penyertaan dan Perjanjian Novasi.

3.2. Dua bidang utama Audit yang dinilai bagi pengauditan aktiviti ialah prestasi aktiviti dan pengurusan aktiviti. Prestasi aktiviti dinilai daripada aspek pencapaian output dan 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 - kuarters 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. Pemilihan sampel bagi penjualan unit rumah bersubsidi dibuat berdasarkan senarai pembeli yang dipilih oleh rakan pemaju.

3.3. Selain itu, pengauditan melibatkan penilaian terhadap lima elemen amalan terbaik tadbir urus korporat yang dilaksanakan di peringkat CSB Land iaitu amalan oleh Pengerusi, Lembaga Pengarah, Setiausaha Syarikat, Pengarah Urusan dan Prosedur Operasi Standard (SOP) bagi tahun 2020 hingga 2022. Penilaian terhadap empat elemen lain iaitu Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama, Jawatankuasa Audit, Audit Dalam serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan pula dinilai di peringkat Cyberview.

3.4. Analisis kedudukan kewangan dijalankan berdasarkan penyata kewangan beraudit tahun 2019, 2020 dan 2021. Pengauditan telah dijalankan di Ibu Pejabat CSB Land yang terletak di Cyberjaya, Selangor.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, kontrak, fail dan dokumen yang dikemukakan oleh pengurusan CSB Land dan Cyberview serta menganalisis data berkaitan. Perbincangan dan temu bual dengan pegawai terlibat juga dijalankan untuk mendapatkan penjelasan lanjut. Selain itu, semakan terhadap sampel borang pendaftaran jualan dan perjanjian jual beli unit rumah bersubsidi turut dijalankan. Borang soal selidik turut diedarkan kepada pembeli projek Laman View yang memilih untuk menjawab (convenience sampling).

4.2. Bagi kedudukan kewangan, penilaian dilaksanakan berdasarkan penyata kewangan CSB Land yang telah diaudit oleh Tetuan Ernst & Young PLT bagi tahun 2019 dan 2020 manakala Tetuan BDO PLT bagi tahun 2021. Penilaian ini melibatkan analisis trend pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi; analisis trend aset dan liabiliti; analisis nisbah kewangan; serta analisis aliran tunai.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan pada bulan Januari hingga Mac 2023. Perkara yang ditemui serta maklum balas daripada CSB Land telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 9 Mei 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti perenggan berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti

Bagi menilai aspek prestasi aktiviti, dua aspek utama disemak iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan.

5.1.1. Pencapaian Output

Penilaian Audit terhadap pencapaian output dilaksanakan dengan menganalisis dua perkara iaitu prestasi pembangunan fizikal dan prestasi jualan projek Laman View.

5.1.1.1. Prestasi Pembangunan Fizikal Projek Laman View

- a. Berdasarkan Klausula 2.1.5 Perjanjian Pembangunan Bersama (JDA) Tambahan Ketiga bertarikh 21 Ogos 2020 yang ditandatangani antara Cyberview, CSB Land dan rakan pemaju, pembinaan projek Laman View perlu disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan seperti dalam Pelan Pelaksanaan Induk (MIP). Sasaran tarikh siap (tarikh sepatutnya siap) dan tarikh sebenar siap (tarikh Perakuan Siap dan Pematuhan) bagi setiap fasa adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PRESTASI PEMBANGUNAN FIZIKAL PROJEK LAMAN VIEW SETAKAT TAHUN 2022

FASA	BUTIRAN	TARIKH SEPATUTNYA SIAP	TARIKH CCC	TEMPOH KELEWATAN (Hari)	STATUS SIAP
FASA 1					
1A	PR1MA ONE	30.01.2018	02.03.2018	31	100%
1B	Laurel	30.04.2017	25.05.2017	25	
FASA 2					
2A	PR1MA TWO	31.12.2019	17.12.2019	-	100%
2B	Maple Residence	30.09.2019	09.01.2020	101	
FASA 3					
3A	Kompleks Kediaman Kakitangan Awam	31.12.2019	03.09.2020	247	100%
3B	Amaya @ Maple Residence	30.03.2021	07.11.2022	587	100%
3C	Cassia Residence	30.04.2022	-	245*	PP
FASA 4					
4A	Pangsapuri	30.09.2022	-	92*	BM
4B	Pangsapuri	30.06.2023	-	-	BM
4C	Plot Komersial	30.06.2023	-	-	BM

Sumber: MIP dan Perakuan Siap dan Pematuhan

Nota: PP - Peringkat Pembinaan

BM - Belum Mula

(*) - Tempoh Kelewatan Setakat 31 Disember 2022 CCC - Perakuan Siap dan Pematuhan

- b. Semakan Audit mendapati Fasa 1A, 1B, 2A, 2B, 3A dan 3B telah siap sepenuhnya dan menerima Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC), Fasa 3C masih dalam peringkat pembinaan manakala pembinaan Fasa 4 (Fasa 4A, 4B dan 4C) masih

belum bermula. Semakan Audit selanjutnya mendapati **Fasa 1A, 1B, 2B, 3A dan 3B lewat disiapkan antara 25 hingga 587 hari berbanding jadual asal**. Di samping itu, **Fasa 3C masih dalam peringkat pembinaan dengan kelewatan selama 245 hari berbanding jadual asal**.

- c. Justifikasi kelewatan penyiapan pembinaan Fasa 1A, 1B, 2B, 3A, 3B dan 3C adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
JUSTIFIKASI KELEWATAN PENYIAPAN PEMBINAAN

FASA	BUTIRAN	JUSTIFIKASI KELEWATAN
FASA 1		
1A	PR1MA ONE	Kerja pembinaan telah siap pada bulan Disember 2017 namun kontraktor menghadapi kesukaran mendapatkan surat sokongan CCC daripada Syarikat Air Selangor.
1B	Laurel	Kerja pembinaan telah siap pada bulan Januari 2017 namun kelewatan dalam penyiapan kerja infrastruktur utama (stesen pam kumbahan) oleh pemaju utama Cyberjaya.
FASA 2		
2B	Maple Residence	- Kemajuan kerja rumah kelab mengalami kelewatan berikutan kerumitan reka bentuk dan pembinaan yang memerlukan penyelarasan antara kontraktor dan perunding serta masa tambahan. - Kelewatan kelulusan perakuan cadangan pelan strata oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan. - Permohonan kepada Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan untuk pengecualian hak milik strata individu apabila pemilikan kosong.
FASA 3		
3A	Kompleks Kediaman Kakitangan Awam	Prestasi kontraktor yang lemah dan kekurangan pekerja.
3B	Amaya @ Maple Residence	- Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) dan Kawalan Pergerakan Bersyarat (PKPB) dari 18 Mac hingga 9 Jun 2020. - Proses permohonan kelulusan yang panjang daripada Majlis Perbandaran Sepang untuk menyambung semula kerja fizikal di tapak. - Pematuhan kepada SOP yang mengurangkan kapasiti tenaga kerja sebanyak 50%. - Pengurangan bekalan bahan dan tenaga kerja pembinaan semasa tempoh PKP Pemulihan dari bulan Jun hingga Ogos 2020 memberi kesan kepada produktiviti pekerja subkontraktor.
3C	Cassia Residence	- Musim hujan menjejaskan tuangan besar iaitu tuangan asas untuk kren menara, substruktur dan sebagainya. - Pemeriksaan kren menara yang tertangguh.

Sumber: Surat Rakan Pemaju Bertarikh 3 Oktober 2019 dan 30 September 2020, Minit Mesyuarat Jawatankuasa Kerja Projek Perumahan Bertarikh 19 September 2019, Minit Mesyuarat Jawatankuasa Kerja Projek Perumahan Bertarikh 11 Mac 2022 dan Maklum Balas CSB Land.

- d. CSB Land telah mengenakan Ganti Rugi Tertentu dan Ditetapkan (LAD) berjumlah RM1.41 juta kepada rakan pemaju kerana kelewatan penyerahan Fasa 3A kepada Kerajaan. Butiran terperinci diterangkan dalam **perenggan 5.2.1.3.a.** Bagaimanapun, tiada LAD dikenakan bagi kelewatan Fasa 1A, 1B, 2B dan 3B disebabkan tiada klausa berkaitan LAD dalam JDA bagi fasa tersebut.

- e. Menurut CSB Land, disebabkan hubungan sebagai rakan pemaju dalam menyiapkan projek Laman View, tiada klausa berkenaan LAD dalam JDA sekiranya berlaku kelewatan dalam penyiapan mana-mana fasa kecuali Fasa 3A. Namun demikian, kelewatan penyiapan mana-mana fasa pembangunan boleh menyebabkan kelewatan pembayaran MGA dan PSP seterusnya caj faedah akan dikenakan terhadap rakan pemaju seperti yang dijelaskan dalam **perenggan 5.1.2.1.**
- f. Berdasarkan MIP, pembinaan bagi Fasa 4 (Fasa 4A, 4B dan 4C) sepatutnya bermula pada tahun 2019 dan 2020. Semakan Audit mendapati **setakat tahun 2022, projek masih belum bermula dan telah lewat antara 913 hingga 1,187 hari berbanding jadual asal** disebabkan oleh pasaran hartanah yang tidak menggalakkan seperti dalam **Jadual 5**.

**JADUAL 5
STATUS PEMBINAAN FASA 4**

FASA	JENIS HARTANAH	TARIKH SEPATUTNYA PEMBINAAN BERMULA	TEMPOH KELEWATAN (Hari)	JUSTIFIKASI KELEWATAN
4A	Pangsapuri	01.10.2019	1,187	Kelewatan memulakan pembinaan susulan daripada kajian pasaran yang dijalankan oleh perunding hartanah pada 9 September 2020 antaranya mendapati: • Pasaran pembangunan kediaman bertingkat tinggi di Cyberjaya telah tepu dan pasaran semasa masih memerlukan rumah kediaman bertanah. • Keadaan pasaran untuk kediaman bertingkat tidak menguntungkan melainkan harga dalam lingkungan mampu milik. • Bagi Fasa 4C, pembangunan pejabat kedai (shop office) adalah tidak menguntungkan.
4B	Pangsapuri	01.07.2020	913	
4C	Plot Komersial	01.03.2020	1,035	

Sumber: MIP dan Surat Rakan Pemaju Bertarikh 30 September 2020 dan Kertas Kerja Mesyuarat Lembaga Pengarah Bertarikh 12 April 2022

Nota: Tempoh Kelewatan Dikira Setakat 31 Disember 2022

- g. Oleh sebab pasaran hartanah mengalami kemerosotan pada tahun 2018, CSB Land memohon kajian pasaran dibuat oleh rakan pemaju untuk menyemak semula pelaksanaan pembinaan Fasa 4. Sehubungan itu, perunding hartanah telah dilantik oleh rakan pemaju bagi melaksanakan kajian pasaran tersebut. Berdasarkan hasil kajian pasaran tersebut, CSB Land memutuskan untuk membuat pindaan tarikh memulakan pembangunan Fasa 4 disebabkan perkara berikut:
- i. Menangani masalah kelembapan pasaran hartanah dengan menawarkan harga mampu milik bagi tempoh dua hingga tiga tahun akan datang;

- ii. Unit pangsapuri (tanpa kawalan harga) akan dijual hanya selepas suatu tempoh kerana masalah lambakan unit rumah yang tidak terjual dijangka diselesaikan;
 - iii. Jarak antara satu setengah tahun bagi melancarkan Fasa 4 adalah realistik;
 - iv. Meningkatkan populasi penduduk di Cyberjaya dengan tambahan 750 unit kediaman; dan
 - v. GDV yang lebih tinggi berbanding pelan asal.
- h. Semakan Audit mendapati perkara berikut:
- i. Justifikasi terhadap cadangan pindaan MIP bagi pembinaan Fasa 4 dikemukakan pada 30 September 2020 serta sebanyak lima kali perbincangan telah diadakan pada tahun 2021 dan 2022 berkaitan cadangan tersebut.
 - ii. Hasil perbincangan dibentangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah Cyberview pada 12 April 2022 namun tidak mendapat kelulusan Lembaga Pengarah. Cadangan pindaan MIP telah dibentangkan sekali lagi pada 7 April 2023.
 - iii. Lembaga Pengarah telah meluluskan cadangan pindaan MIP pada 31 Mei 2023 dengan tarikh penyiapan keseluruhan projek adalah pada 29 Julai 2031.
 - iv. Permohonan kelulusan lanjutan masa dan cadangan pindaan MIP telah dikemukakan kepada UKAS pada 10 Januari 2023 dan diluluskan pada 19 April 2023.
- i. Semakan Audit selanjutnya mendapati prestasi pembangunan fizikal projek Laman View dilaporkan melalui Laporan Kemajuan Suku Tahunan oleh rakan pemaju kepada CSB Land dan turut dibincangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah Cyberview secara berkala. Butiran lanjut projek yang dalam pembinaan (Fasa 3C) dan projek belum dimulakan (Fasa 4) adalah seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 4**.

GAMBAR 1



Projek Laman View, Cyberjaya
- Fasa 3C masih dalam peringkat pembinaan
(03.02.2023)
(Sumber: CSB Land)

GAMBAR 2



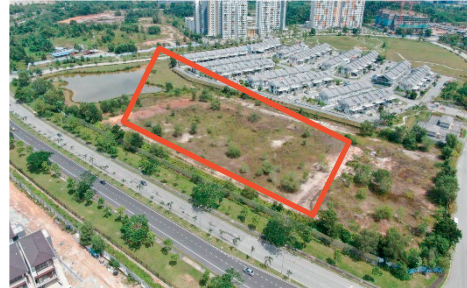
Projek Laman View, Cyberjaya
- Tapak Fasa 4A belum dimulakan pembinaan
(03.02.2023)
(Sumber: CSB Land)

GAMBAR 3



Projek Laman View, Cyberjaya
- Tapak Fasa 4B belum dimulakan pembinaan
(03.02.2023)
(Sumber: CSB Land)

GAMBAR 4



Projek Laman View, Cyberjaya
- Tapak Fasa 4C belum dimulakan pembinaan
(03.02.2023)
(Sumber: CSB Land)

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 12 April 2023 dan 22 Mei 2023

Kelewatan menyiapkan Fasa 1A dan 1B tidak memberi impak kepada pembeli kerana unit rumah telah diserahkan oleh rakan pemaju kepada pembeli dalam masa 36 bulan (Fasa 1A) dan 24 bulan (Fasa 1B) selaras dengan perjanjian jual beli.

Syarikat telah berunding dengan rakan pemaju berkenaan keupayaan untuk menyiapkan keseluruhan Fasa 3 sebelum 1 September 2026; langkah pengurusan akibat risiko kelewatan menyiapkan projek; dan kemungkinan mempercepatkan menyiapkan Fasa 4.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, prestasi pembangunan fizikal projek Laman View adalah memuaskan. Bagaimanapun, terdapat kelewatan menyiapkan projek antara 25 hingga 587 hari yang menyebabkan kelewatan penerimaan Amaun Dijamin Minimum (MGA) dan Bahagian Perkongsian Untung (PSP).

5.1.1.2. Prestasi Jualan Projek Laman View

- a. Peraturan 5 (1) di bawah Peraturan-peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 menghendaki pemaju perumahan mendapat permit iklan dan jualan terlebih dahulu daripada Pengawal². Permit iklan dan jualan ini merupakan kebenaran yang diberikan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kepada pemaju perumahan untuk mengiklankan dan menjual hartanah. Semakan Audit mendapati rakan pemaju telah memperoleh kelulusan permit iklan dan jualan seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
KELULUSAN PERMIT IKLAN DAN JUALAN

FASA	BUTIRAN	TARIKH KELULUSAN DIPEROLEH	TEMPOH SAH IKLAN
FASA 1			
1A	PR1MA ONE	01.06.2015	02.06.2015 - 01.06.2017
1B	Laurel	01.06.2015	02.06.2015 - 01.06.2017
FASA 2			
2A	PR1MA TWO	22.08.2017	18.08.2017 - 17.08.2019
2B	Maple Residence	06.02.2017	01.02.2017 - 31.01.2019
FASA 3			
3B	Amaya @ Maple Residence	21.11.2019	21.11.2019 - 20.11.2021
3C	Cassia Residence	05.07.2021	02.07.2021 - 01.07.2023

Sumber: Lesen Pemaju Perumahan dan Permit Iklan serta Jualan bagi Fasa yang Berkaitan

- b. Pengurusan CSB Land tidak menetapkan sasaran jualan yang perlu dicapai oleh rakan pemaju. Semakan Audit mendapati setakat tahun 2022, prestasi jualan projek Laman View adalah antara 92.7% hingga 100% seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PRESTASI JUALAN PROJEK LAMAN VIEW SETAKAT TAHUN 2022

FASA	BUTIRAN	TARIKH CCC	JUMLAH UNIT	UNIT DIJUAL	PERATUS JUALAN (%)
FASA 1					
1A	PR1MA ONE	02.03.2018	325	325	100
1B	Laurel	25.05.2017	142	142	100
FASA 2					
2A	PR1MA TWO	17.12.2019	469	469	100
2B	Maple Residence	09.01.2020	194	194	100
FASA 3					
3B	Amaya @ Maple Residence	07.11.2022	146	146	100
3C	Cassia Residence	Belum Siap	300	278	92.7

Sumber: Status Kemajuan Kerja Mingguan Setakat Tahun 2022

² Pengawal ialah Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966.

- c. Prestasi jualan projek Laman View dipantau melalui Status Kemajuan Kerja Mingguan yang dikemukakan oleh rakan pemaju kepada CSB Land serta dilaporkan secara berkala melalui Laporan Kemajuan Suku Tahunan.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, prestasi jualan Laman View adalah baik kerana telah mencapai jualan antara 92.7% hingga 100% bagi fasa yang telah siap dan fasa yang masih dalam peringkat pembinaan.

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

Penilaian Audit terhadap pencapaian keberhasilan dilaksanakan dengan menganalisis empat perkara utama iaitu prestasi pulangan pelaburan kepada CSB Land; pulangan kepada Kerajaan - kuarters kerajaan; prestasi pembayaran dividen kepada Cyberview; serta tahap kepuasan pembeli projek Laman View.

5.1.2.1. Prestasi Pulangan Pelaburan kepada CSB Land

Prestasi pulangan pelaburan kepada CSB Land dinilai berdasarkan ketetapan dalam JDA. Pulangan pelaburan yang diperoleh oleh CSB Land ialah Amaun Dijamin Minimum (MGA) dan Bahagian Perkongsian Untung (PSP). Penemuan terperinci adalah seperti perenggan berikut:

a. Amaun Dijamin Minimum

- i. Berdasarkan Klausula 13.1 JDA bertarikh 23 Mei 2014 dan Klausula 2.1.2(i) JDA Tambahan bertarikh 21 Ogos 2020, rakan pemaju hendaklah membayar MGA kepada CSB Land berdasarkan GDV. MGA perlu dibayar oleh rakan pemaju bagi setiap fasa setelah kemajuan pembinaan mencapai 50%; atau jualan projek mencapai 50%. Jumlah keseluruhan MGA yang sepatutnya dibayar oleh rakan pemaju setelah selesai keseluruhan pembangunan Laman View pada tahun 2023 ialah RM168.39 juta seperti dalam **Jadual 8**.

**JADUAL 8
AMAUN DIJAMIN MINIMUM**

FASA	BUTIRAN/JENIS HARTANAH	MGA SEPATUTNYA DITERIMA (RM Juta)
FASA 1		
1A	PR1MA ONE	3.82
1B	Laurel	5.33
FASA 2		
2A	PR1MA TWO	7.26
2B	Maple Residence	9.99
FASA 3		
3B	Amaya @ Maple Residence	21.13
3C	Cassia Residence	4.25
FASA 4		
4A	Pangsapuri	34.08
4B	Pangsapuri	38.29
4C	Plot Komersial	44.24
JUMLAH		168.39

Sumber: JDA Tambahan Ketiga Bertarikh 21 Ogos 2020

- ii. Semakan Audit mendapati setakat tahun 2022, MGA yang telah dibayar kepada CSB Land berjumlah RM51.78 juta (30.8%) dengan kelewatan pembayaran antara tujuh hingga 168 hari berbanding tarikh matang³ seperti dalam **Jadual 9**.

**JADUAL 9
STATUS PEMBAYARAN MGA OLEH RAKAN PEMAJU SETAKAT TAHUN 2022**

FASA	BUTIRAN	TARIKH MATANG	TARIKH MGA DIBAYAR	JUMLAH MGA DIBAYAR (RM Juta)	KELEWATAN (HARI)
1A	PR1MA ONE	18.11.2016	25.11.2016	3.82	7
1B	Laurel	04.03.2016	24.03.2016	5.33	20
2A	PR1MA TWO	22.02.2019	04.03.2019	7.26	10
2B	Maple Residence	14.06.2018	29.11.2018	9.99	168
3B	Amaya @ Maple Residence	30.04.2021	30.04.2021	21.13	-
3C	Cassia Residence	06.01.2023	26.08.2022	4.25	-
JUMLAH				51.78	

Sumber: Jabatan Perancangan Pembangunan, CSB Land

- iii. Klausula 13.2, JDA pula menyatakan jika rakan pemaju gagal membayar MGA yang tertunggak pada tarikh matang, rakan pemaju hendaklah bertanggungjawab untuk membayar caj faedah ke atas jumlah tertunggak. Caj faedah yang perlu dibayar ialah pada kadar 1.5% setahun atas Kadar

³ Merujuk kepada tarikh sepatutnya CSB Land terima MGA berdasarkan tarikh kemajuan pembinaan mencapai 50%; atau jualan projek mencapai 50%, yang mana lebih lewat.

Pinjaman Asas (BLR) [BLR + 1.5% setahun] yang dikira mengikut jumlah hari kelewatan.

- iv. Semakan Audit mendapati tiada caj faedah dikenakan terhadap kelewatan penerimaan MGA bagi Fasa 1A, 1B dan 2A manakala caj faedah hanya dikenakan kepada rakan pemaju berjumlah RM381,903 iaitu kelewatan pembayaran MGA bagi Fasa 2B.
- v. Menurut CSB Land, bagi Fasa 1A, 1B dan 2A, caj faedah terhadap kelewatan bayaran MGA tidak dikenakan terhadap rakan pemaju disebabkan kelewatan ini mengambil kira tempoh 30 hari yang diberi bagi tujuan proses dalaman untuk menyediakan pembayaran termasuklah mendapatkan kelulusan yang sepatutnya seperti mana yang digariskan dalam Objektif Kualiti Akaun Pemiutang Cyberview.
- vi. Bagaimanapun setakat tahun 2022, **caj faedah kelewatan bayaran MGA bagi Fasa 2B berjumlah RM381,903 masih belum dibayar oleh rakan pemaju**. Berdasarkan minit Mesyuarat Lembaga Pengarah Cyberview pada 7 April 2023, caj faedah kelewatan ini dicadangkan untuk dikontra dengan jumlah bayaran kos perunding dan kos lain bagi pindaan kebenaran merancang yang telah ditanggung oleh rakan pemaju⁴. Cadangan tersebut telah mendapat kelulusan Lembaga Pengarah dalam mesyuarat tersebut. Surat bertarikh 8 Mei 2023 berserta invoice telah dikemukakan kepada rakan pemaju.
- vii. Klausula 13.2 JDA juga menghendaki jika kemajuan pembinaan atau jualan projek tidak mencapai 50% dalam tempoh yang ditetapkan, rakan pemaju hendaklah membayar MGA sepenuhnya tanpa mengira kemajuan pembinaan sebenar atau peratusan jualan projek.
- viii. Setakat tahun 2022, pembinaan Fasa 4 tidak mencapai kemajuan pembinaan dan jualan projek tidak mencapai 50% dalam tempoh yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati **rakan pemaju tidak membayar MGA bagi Fasa 4 kepada CSB Land**. Anggaran MGA yang sepatutnya diterima pada tahun 2021 dan 2022 berjumlah RM116.61 juta seperti dalam **Jadual 10**.

⁴ Rakan pemaju telah menanggung kos berjumlah RM109,888 yang meliputi kos perunding dan kos berkaitan bagi mendapatkan kelulusan pindaan kebenaran merancang pada 15 Februari 2018 dan menyelesaikan proses berkaitan tanah (surrender and re-alienation). Oleh sebab pindaan ini merupakan perubahan kepada pelan pembangunan asal yang telah dipersetujui antara CSB Land dan rakan pemaju, kos ini sepatutnya dibayar oleh CSB Land.

JADUAL 10
ANGGARAN PENERIMAAN MGA BAGI FASA 4 SETAKAT TAHUN 2022

FASA	JENIS HARTANAH	TARIKH MATANG SEPATUTNYA	ANGGARAN MGA SEPATUTNYA DITERIMA (RM Juta)
4A	Pangsapuri	Ogos 2021	34.08
4B	Pangsapuri	Mei 2022	38.29
4C	Plot Komersial	Mei 2022	44.24
JUMLAH			116.61

Sumber: Jabatan Perancangan Pembangunan, CSB Land

- ix. Semakan Audit selanjutnya mendapati berdasarkan kertas pembentangan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah Cyberview pada 12 April 2022, tarikh matang penerimaan MGA bagi Fasa 4 telah dipinda. Tempoh pindaan adalah antara 3 Ogos 2025 hingga 29 November 2029 selaras dengan cadangan pindaan MIP. Tarikh ini dibuat setelah mengambil kira tarikh akhir menerima CCC antara 3 Ogos 2026 hingga 29 November 2030. Butiran lanjut pindaan tarikh matang adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
PINDAAN TARIKH MATANG PENERIMAAN MGA FASA 4

FASA	JENIS HARTANAH	TARIKH AKHIR MENERIMA CCC	TARIKH MATANG PENERIMAAN MGA
4A	Pangsapuri	08.08.2029	08.08.2028
4B	Pangsapuri	29.11.2030	29.11.2029
4C	Plot Komersial	03.08.2026 & 03.08.2027	03.08.2025 & 03.08.2026

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah bertarikh 12 April 2022

- x. Kelewatan memulakan pembinaan bagi Fasa 4 memberi kesan kepada pendapatan operasi syarikat berjumlah RM34.08 juta yang tidak diterima pada tahun 2021 dan RM82.53 juta pada tahun 2022.
- xi. Berdasarkan penyata kewangan beraudit, CSB Land mencatatkan aliran tunai keluar bersih daripada aktiviti operasi berjumlah RM2,565 pada tahun 2021. Perkara ini disebabkan oleh tiada aliran tunai masuk daripada pendapatan operasi dan sejumlah RM1.04 juta cukai pula dibayar pada tahun tersebut.

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 12 April 2023, 3 Mei 2023 dan 22 Mei 2023

Klausa 13.2 JDA berkaitan pembayaran MGA tidak menyatakan dengan terperinci tentang tempoh yang diberikan kepada rakan pemaju untuk membuat pembayaran setelah tarikh matang dicapai. Klausa 13.2 hanya menyatakan keperluan pembayaran MGA hendaklah dibuat setelah penjualan dan kemajuan projek mencapai 50%. JDA ini telah mendapat kelulusan Lembaga Pengarah sebelum ditandatangani.

Oleh yang demikian, Klausu 13.2 ini akan ditambah baik dengan menyatakan rakan pemaju perlu membuat bayaran dalam masa 30 hari setelah tarikh matang *milestone* untuk pembayaran dicapai. Pindaan ini akan melibatkan perjanjian tambahan kepada JDA. Perkara ini dijangka selesai pada 31 Disember 2023.

Bagi kelewatan pembayaran MGA untuk Fasa 2B, rakan pemaju telah membuat permohonan pada 6 Ogos 2018 untuk melewati pembayaran MGA disebabkan oleh kekangan kewangan antaranya:

- i. Kos luar jangkaan yang terpaksa ditanggung semasa pembinaan Fasa 2A dan 2B; dan
- ii. Pindaan kepada Akta Pembangunan Perumahan 2017 yang menghadkan pemaju untuk membuat pengebilan kepada pembeli sehingga setakat 75% kemajuan kerja sahaja.

Selaras dengan kelulusan MIP pada 31 Mei 2023, bayaran MGA bagi Fasa 4 akan dibuat berdasarkan pindaan jadual pelaksanaan projek yang berakhir pada 29 Julai 2031.

b. Bahagian Perkongsian Untung

- i. Klausu 13.4 JDA bertarikh 23 Mei 2014 menetapkan perkara berikut:
 - rakan pemaju membayar kepada CSB Land sejumlah Bahagian Perkongsian Untung (PSP). Bayaran pertama sebanyak 50% perlu dibayar selepas tamat tempoh enam bulan dari tarikh pengeluaran CCC manakala bayaran kedua iaitu baki 50% perlu dibayar dalam tempoh 27 bulan dari tarikh pengeluaran CCC;
 - jika CCC tidak dikeluarkan dalam tempoh 60 hari atau tempoh masa yang lebih lama seperti yang dipersetujui oleh CSB Land dari tarikh CCC sepatutnya dikeluarkan, rakan pemaju hendaklah membayar PSP sepenuhnya dalam tempoh yang ditetapkan tanpa mengira tarikh CCC sebenar dikeluarkan; dan
 - jika rakan pemaju gagal membayar PSP pada tarikh matang, rakan pemaju hendaklah bertanggungjawab untuk membayar faedah ke atas jumlah tertunggak. Caj faedah yang perlu dibayar ialah pada kadar 1.5% setahun di atas BLR [BLR + 1.5% setahun] yang dikira mengikut jumlah hari kelewatan.

ii. Semakan Audit mendapati perkara berikut:

- setakat tahun 2022, rakan pemaju telah membayar PSP berjumlah RM8.14 juta kepada CSB Land dengan kelewatan pembayaran antara 34 hingga 98 hari berbanding tarikh matang bagi fasa yang telah siap seperti dalam **Jadual 12**;
- setakat tahun 2022, **CSB Land belum menerima pembayaran pertama PSP yang sepatutnya diterima pada tahun 2021 dan 2022 bagi Fasa 3B dan 3C berjumlah RM1.76 juta** yang disebabkan oleh kelewatan menyiapkan projek seperti dalam **Jadual 13**; dan
- kelewatan bayaran PSP bagi Fasa 1A dan bayaran kedua Fasa 1B tidak dikenakan caj faedah manakala kelewatan bayaran PSP bagi Fasa 2B dikenakan caj faedah berjumlah RM29,802. **Caj faedah kelewatan penerimaan PSP bagi Fasa 2B berjumlah RM29,802 masih belum dibayar oleh rakan pemaju.**

JADUAL 12
STATUS PEMBAYARAN PSP OLEH RAKAN PEMAJU SETAKAT TAHUN 2022

FASA	BUTIRAN	TARIKH MATANG BAYARAN		TARIKH PSP DIBAYAR	JUMLAH PSP DIBAYAR** (RM Juta)	KELEWATAN (Hari)
1A	PR1MA ONE	Bayaran Pertama	31.07.2018	15.10.2018	0.74	76
		Bayaran Kedua	30.04.2020	03.06.2020	0.74	34
1B	Laurel	Bayaran Pertama	31.10.2017	27.07.2017	0.75	-
		Bayaran Kedua	31.07.2019	17.09.2019	0.75	48
2A	PR1MA TWO	Bayaran Pertama	30.06.2020	03.06.2020	1.14	-
		Bayaran Kedua	31.03.2022	15.03.2022	1.14	-
2B	Maple Residence	Bayaran Pertama	31.03.2020	03.06.2020	1.45	64
		Bayaran Kedua	31.12.2021	08.04.2022	1.43	98
3B	Amaya @ Maple Residence	Bayaran Pertama	30.09.2021	-	-	457*
		Bayaran Kedua	30.06.2023	-	-	-
3C	Cassia Residence	Bayaran Pertama	31.10.2022	-	-	61*
		Bayaran Kedua	31.07.2024	-	-	-
JUMLAH					8.14	

Sumber: Jabatan Perancangan Pembangunan, CSB Land

Nota: (*) - Tempoh Kelewatan Setakat 31 Disember 2022

(**) - PSP dikira berdasarkan 1.67% daripada hasil jualan bersih (NRV). Bayaran pertama 50% adalah berdasarkan anggaran NRV manakala baki 50% adalah berdasarkan NRV akhir.

JADUAL 13
PEMBAYARAN PERTAMA PSP YANG SEPATUTNYA DITERIMA BAGI FASA 3

FASA	BUTIRAN	TARIKH MATANG SEPATUTNYA BAGI BAYARAN PERTAMA	JUMLAH PSP SEPATUTNYA DITERIMA (RM Juta)
3B	Amaya @ Maple Residence	26.08.2021	1.03
3C	Cassia Residence	31.09.2022	0.73
JUMLAH			1.76

Sumber: Jabatan Kewangan Korporat, CSB Land

- iii. Menurut CSB Land, kelewatan bayaran kedua PSP bagi Fasa 1A dan Fasa 1B masih dalam julat yang dibenarkan iaitu 60 hari dari tarikh CCC sepatutnya dikeluarkan seperti yang telah ditetapkan dalam Klausa 13.4. Bagi bayaran pertama PSP Fasa 1A pula kelewatan selama 76 hari disebabkan oleh kelewatan rakan pemaju mengemukakan laporan jualan iaitu pada 13 Julai 2018 yang menyebabkan proses pengesahan oleh CSB Land mengambil masa hingga 26 September 2018. Oleh itu, tiada caj faedah dikenakan.
- iv. Berdasarkan minit Mesyuarat Lembaga Pengarah Cyberview pada 7 April 2023, caj faedah kelewatan berjumlah RM29,802 yang belum dibayar oleh rakan pemaju dicadangkan untuk dikontra dengan jumlah bayaran kos perunding dan kos lain bagi pindaan kebenaran merancang seperti yang diterangkan dalam **perenggan 5.1.2.1.a.vi..** Cadangan tersebut telah mendapat kelulusan Lembaga Pengarah dalam mesyuarat tersebut. Surat bertarikh 8 Mei 2023 berserta invois telah dikemukakan kepada rakan pemaju.
- v. Kelewatan menyiapkan Fasa 3B dan 3C memberi kesan kepada pendapatan operasi syarikat berjumlah RM1.03 juta yang tidak diterima pada tahun 2021 dan RM0.73 juta pada tahun 2022.

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 12 April, 3 dan 22 Mei serta 12 Jun 2023

Selaras dengan kelulusan MIP pada 31 Mei 2023, bayaran PSP bagi Fasa 3B dan 3C akan dikenakan berdasarkan pindaan MIP tetapi tiada caj faedah dikenakan kerana kedua-dua pihak bersetuju terhadap pindaan MIP. Sehubungan persetujuan untuk meminda MIP (yang turut merangkumi pindaan kepada tarikh penyiapan Fasa 3B dan 3C), Lembaga Pengarah Cyberview telah meluluskan bayaran tambahan dengan jumlah keseluruhan RM20.21 juta yang perlu dibuat oleh rakan pemaju kepada CSB Land melalui pembangunan Fasa 4 kelak.

Tarikh siap mengikut pindaan MIP adalah pada 31 Mei 2023 manakala PSP dijangka diterima bagi Fasa 3B dan 3C adalah antara bulan Mei 2024 hingga bulan Ogos 2026.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, prestasi pulangan pelaburan kepada CSB Land melalui penerimaan MGA dan PSP adalah memuaskan. Kelewatan menyiapkan Fasa 3B dan 3C serta memulakan pembinaan bagi Fasa 4 memberi kesan kepada pendapatan operasi syarikat berjumlah RM118.37 juta berdasarkan anggaran MGA RM116.61 juta dan PSP RM1.76 juta yang belum diterima.

5.1.2.2. Pulangan kepada Kerajaan - Kuarters Kerajaan

Klausa 8.1(h) FFA menetapkan penyerahan kuarters kerajaan oleh CSB Land kepada Kerajaan hendaklah selewat-lewatnya pada 31 Disember 2019. Semakan Audit mendapati **penyerahan kuarters kerajaan kepada Bahagian Pengurusan Hartanah (BPH), Jabatan Perdana Menteri adalah pada 2 November 2020 iaitu dengan kelewatan 306 hari.** Perkara ini disebabkan oleh kelewatan menyiapkan projek seperti yang telah diterangkan dalam **perenggan 5.1.1.1..** Berdasarkan pengiraan UKAS, nilai pembangunan kuarters kerajaan ini berjumlah RM36 juta.

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 12 April 2023

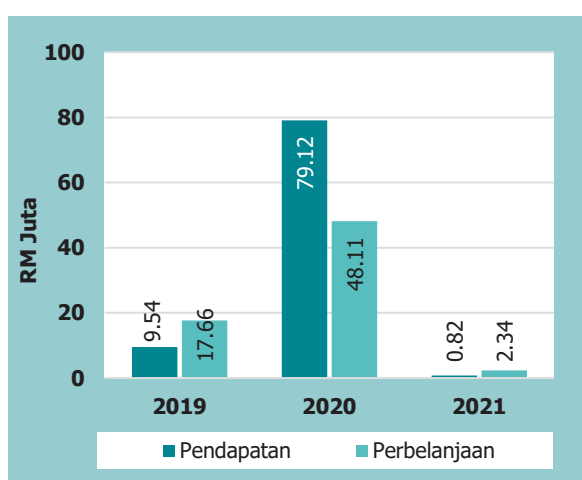
Tempoh kelewatan yang telah dipersetujui oleh UKAS ialah 196 hari setelah mengambil kira pengecualian disebabkan pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan dan perubahan tarikh lawatan tapak oleh BPH/UKAS. Kerajaan telah mengenakan LAD berjumlah RM1.41 juta.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, prestasi pulangan kepada Kerajaan melalui pembangunan kuarters adalah memuaskan. Sungguhpun pembangunan projek Laman View memberi pulangan kepada kerajaan berbentuk bangunan kuarters kerajaan yang bernilai RM36 juta, namun kelewatan penyerahan mengakibatkan pengguna akhir lewat dapat memanfaatkan kuarters.

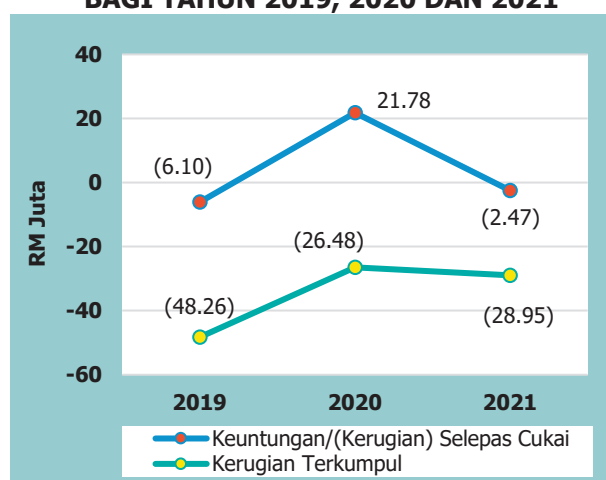
5.1.2.3. Prestasi Pembayaran Dividen kepada Cyberview

- a. Subseksyen 131(1) Akta Syarikat 2016 [*Akta 777*] menyatakan suatu syarikat hanya boleh membuat pengagihan dividen kepada pemegang syer daripada keuntungan yang ada bagi syarikat itu jika syarikat menjadi solven⁵. Subseksyen 132(1) pula menetapkan sebelum sesuatu pengagihan dividen dibuat oleh syarikat kepada pemegang syer, pengagihan itu hendaklah dibenarkan oleh pengarah syarikat.
- b. Bagi tempoh tahun 2019 hingga 2021, jumlah pendapatan CSB Land menunjukkan trend meningkat dan menurun. Pada tahun 2020, jumlah pendapatan menunjukkan peningkatan sejumlah RM69.58 juta (729.4%) berbanding tahun 2019 manakala penurunan pada tahun 2021 berjumlah RM78.30 juta (99%).
- c. Pada tahun 2019, CSB Land mencatatkan perbelanjaan berjumlah RM17.66 juta. Perbelanjaan pada tahun 2020 pula meningkat sejumlah RM30.45 juta (172.4%) berbanding perbelanjaan tahun 2019. Pada tahun 2021, CSB Land mencatatkan perbelanjaan berjumlah RM2.34 juta iaitu penurunan sejumlah RM45.77 juta (95.1%) berbanding RM48.11 juta yang direkodkan pada tahun 2020. Trend jumlah pendapatan dan perbelanjaan bagi tahun 2019, 2020 dan 2021 adalah seperti dalam **Carta 2** manakala trend keuntungan/kerugian selepas cukai serta kerugian terkumpul bagi tiga tahun berkaitan adalah seperti dalam **Carta 3**.

CARTA 2
TREND PENDAPATAN DAN PERBELANJAAN
BAGI TAHUN 2019, 2020 DAN 2021



CARTA 3
TREND KEUNTUNGAN/(KERUGIAN)
SELEPAS CUKAI DAN KERUGIAN TERKUMPUL
BAGI TAHUN 2019, 2020 DAN 2021



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit bagi Tahun 2019, 2020 dan 2021

⁵ Syarikat dianggap solven jika berupaya untuk membayar hutangnya jika dan apabila hutang itu menjadi kena dibayar dalam 12 bulan selepas pengagihan dibuat.

- d. Berdasarkan penyata kewangan beraudit tahun 2020, CSB Land mencatatkan keuntungan selepas cukai RM21.78 juta, namun tiada pembayaran dividen dilakukan oleh CSB Land kepada Cyberview. Pada tahun 2019 dan 2021 pula, syarikat masing-masing telah mencatatkan kerugian selepas cukai berjumlah RM6.10 juta dan RM2.47 juta. CSB Land mengalami penurunan prestasi kewangan pada tahun 2021 kerana mencatatkan kerugian sebelum cukai berjumlah RM1.52 juta berbanding keuntungan sebelum cukai yang dicatatkan pada tahun 2020 berjumlah RM31.01 juta. Kerugian selepas cukai pada tahun 2021 memberi kesan kepada peningkatan kerugian terkumpul pada tahun 2021 sejumlah RM2.47 juta (9.3%). Kerugian terkumpul setakat tahun 2021 berjumlah RM28.95 juta.

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 12 April dan 11 September 2023

Walaupun CSB Land mencatatkan keuntungan bagi tahun berakhir 31 Disember 2020 namun masih mencatatkan kerugian terkumpul pada tahun tersebut dan tidak melayakkan sebarang dividen diisytihar dan dibayar pada tahun berkenaan. Keutamaan CSB Land adalah untuk menyelesaikan bayaran balik kepada Cyberview bagi pinjaman pendahuluan ketika penubuhan awal syarikat sebelum pengisytiharan dividen dapat dilaksanakan. Berdasarkan pindaan MIP yang telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah dan UKAS, syarikat akan dapat membuat bayaran balik pendahuluan seterusnya dijangka mampu membayar dividen kepada syarikat induknya bermula tahun 2027. Berdasarkan kedudukan unjuran aliran tunai CSB Land yang telah dibentangkan kepada Lembaga Pengarah Cyberview pada 7 April 2023, pihak CSB Land dijangka akan membuat bayaran dividen kepada syarikat induk berjumlah RM96 juta iaitu pada tahun 2027 (RM13 juta), 2029 (RM34 juta), 2030 (RM43 juta), 2031 (RM4 juta) dan 2033 (RM2 juta).

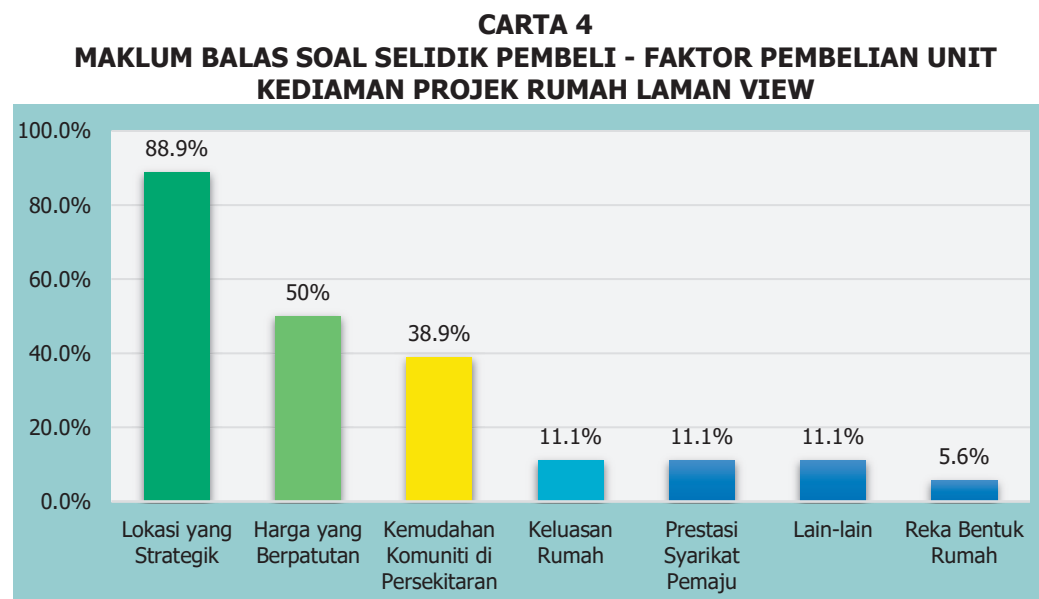
Pendapat Audit | **Kedudukan kewangan syarikat adalah kurang stabil di mana kerugian selepas cukai berjumlah RM2.47 juta dan kerugian terkumpul RM28.95 juta pada tahun 2021 memberi kesan terhadap keupayaan pembayaran dividen kepada Cyberview.**

5.1.2.4. Tahap Kepuasan Pembeli Projek Laman View

- a. Pihak Audit dengan kerjasama CSB Land telah mengedarkan borang soal selidik kepada pembeli projek Laman View (fasa yang telah siap sepenuhnya) yang bersetuju untuk menjawab (convenience sampling) mulai 8 Februari 2023. Tujuan soal selidik adalah untuk menilai kecenderungan pembelian dan tahap

kepuasan pembeli terhadap projek Laman View. Namun, 18 pembeli sahaja yang memberi maklum balas.

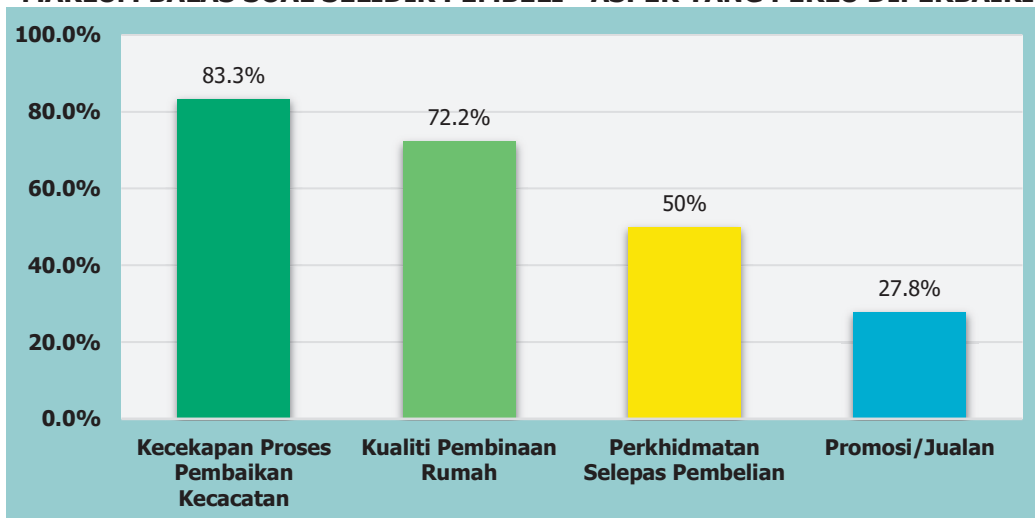
- b. Hasil analisis soal selidik berdasarkan 18 maklum balas yang diterima mendapati 55.6% daripada responden merupakan bukan pembeli rumah pertama. Selain itu, 83.3% merupakan pekerja swasta. Antara faktor kecenderungan pembelian unit kediaman di projek Laman View adalah seperti dalam **Carta 4**.



Sumber: Soal Selidik Jabatan Audit Negara

- c. Analisis menunjukkan faktor utama pembelian unit kediaman projek Laman View disebabkan oleh lokasi yang strategik (88.9%); harga yang berpatutan (50%); serta kemudahan komuniti di persekitaran (38.9%). Faktor lain antaranya keluasan rumah; prestasi syarikat pemaju; dan reka bentuk rumah. Analisis selanjutnya mendapati 83.3% daripada responden membeli unit kediaman ini dengan tujuan untuk diduduki dan 11.1% untuk disewakan manakala 5.6% ingin menjual semula.
- d. Selain itu, 72.2% pembeli berpuas hati dengan kualiti pembinaan rumah yang dibeli manakala 27.8% pembeli tidak berpuas hati disebabkan oleh kecacatan selepas membeli rumah, tiada tindakan terhadap kecacatan; serta terdapat kecacatan yang berulang.
- e. Berdasarkan maklum balas pembeli, antara aspek yang perlu diperbaiki oleh pemaju projek Laman View ialah kecekapan proses pembaikan kecacatan (83.3%); kualiti pembinaan rumah (72.2%); serta perkhidmatan selepas pembelian (50%). Butiran lanjut adalah seperti dalam **Carta 5**.

CARTA 5
MAKLUM BALAS SOAL SELIDIK PEMBELI - ASPEK YANG PERLU DIPERBAIKI



Sumber: Soal Selidik Jabatan Audit Negara

- f. Berdasarkan maklum balas, antara cadangan pembeli terhadap projek Laman View ialah pemaju meningkatkan promosi jualan; memperbaiki kualiti pembinaan; dan kecacatan hendaklah dibaiki dengan lebih teliti supaya tidak berulang. Analisis turut menunjukkan 66.7% responden menyatakan hasrat untuk membeli unit kediaman lain yang akan dibangunkan oleh pemaju pada masa akan datang.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, tahap kepuasan Pembeli Projek Laman View adalah memuaskan. Sebahagian besar responden berpuas hati dengan kualiti projek Laman View dan menyatakan hasrat untuk membeli unit kediaman lain yang akan dibangunkan pada masa akan datang.

5.2. Pengurusan Aktiviti

Dua aspek yang dinilai bagi pengurusan aktiviti ialah pelaksanaan projek Laman View dan pengurusan penjualan unit rumah bersubsidi.

5.2.1. Pelaksanaan Projek Laman View

5.2.1.1. Pelantikan Rakan Pemaju

- a. Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah Cyberview bertarikh 24 April 2012 memutuskan untuk memberi kuasa kepada pihak pengurusan melaksanakan

tender terbuka melalui saringan prakelayakan⁶ bagi melaksanakan projek Laman View. Semakan Audit mendapati projek Laman View telah dilaksanakan secara tender terbuka melalui saringan prakelayakan oleh pihak pengurusan.

- b. Saringan prakelayakan telah dilaksanakan oleh Kumpulan Penilai (Evaluation Team) yang terdiri daripada lapan pegawai Cyberview dan dibuat berdasarkan 14 kriteria mengikut pemberat yang telah ditetapkan.
- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati 32 syarikat telah menghantar permohonan bagi saringan prakelayakan. Sebanyak 11 daripada 18 buah syarikat yang disenarai pendek telah menghantar kertas cadangan *Request for Proposal* (RFP) bagi mendapatkan cadangan pembangunan dan usaha sama yang paling komprehensif.
- d. Mesyuarat Lembaga Pengarah pada 8 Januari 2013 memutuskan penilaian RFP dilaksanakan oleh Kumpulan Penilai daripada kalangan kakitangan peringkat pengurusan Cyberview yang berpengetahuan luas dan berpengalaman dalam pembangunan hartanah di Cyberjaya. Penilaian dibuat berdasarkan tiga wajaran iaitu harga jualan yang berpatutan kepada pasaran sasaran; kekuatan kewangan syarikat petender; dan cadangan pembangunan.
- e. Semakan Audit juga mendapati, rakan pemaju telah dipilih berdasarkan skor markah tertinggi; cadangan harga jualan yang menarik; cadangan pembangunan terbaik serta kemampuan teknikal dan kewangan. Pemakluman pelantikan sebagai rakan pemaju bagi projek Laman View adalah melalui surat setuju terima bertarikh 5 Ogos 2013.

5.2.1.2. Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan

- a. Menurut subseksyen 22(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*], pihak berkuasa perancangan tempatan tertakluk kepada subseksyen (4) yang memberi kebenaran merancang sama ada secara mutlak atau tertakluk kepada syarat yang difikirkannya patut dikenakan atau enggan memberikan kebenaran merancang.
- b. Cyberview telah memohon kebenaran merancang daripada Majlis Perbandaran Sepang pada 18 September 2013. Pada 4 Disember 2013, kebenaran merancang

⁶ Objektif saringan prakelayakan adalah untuk membolehkan Cyberview menyenarai pendek hanya syarikat pembangunan perumahan yang sesuai dan layak untuk dijemput mengemukakan Request for Proposal (RFP). RFP hendaklah menjadi asas untuk memilih syarikat yang berkebolehan sebagai rakan kongsi pemaju.

telah diperoleh daripada Majlis Perbandaran Sepang yang merangkumi pecahan pembangunan perumahan dan perkara lain. Semakan Audit turut mendapati rakan pemaju telah memperoleh kebenaran merancang daripada Majlis Perbandaran Sepang bagi setiap fasa sebelum memulakan pembinaan. Kebenaran merancang diperoleh bagi tempoh 12 bulan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 14**.

JADUAL 14
KEBENARAN MERANCANG BAGI SETIAP FASA

FASA	BUTIRAN	TARIKH LULUS KEBENARAN MERANCANG
FASA 1		
1A	PR1MA ONE	27.10.2014
1B	Laurel	04.12.2013
FASA 2		
2A	PR1MA TWO	20.10.2015
2B	Maple Residence	20.10.2015
FASA 3		
3A	Kuarters Kerajaan	05.04.2017
3B	Amaya @ Maple Residence	20.10.2015
3C	Cassia Residence	30.09.2020

Sumber: Surat Kebenaran Merancang bagi Setiap Fasa daripada Majlis Perbandaran Sepang

- c. Klausa 70(1), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*] menetapkan tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan. Selaras dengan keperluan tersebut, semakan Audit mendapati Cyberview telah memperoleh kelulusan pelan bangunan bagi setiap fasa daripada Majlis Perbandaran Sepang melalui Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat. Butiran kelulusan pelan bangunan bagi setiap fasa adalah seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
KELULUSAN PELAN BANGUNAN BAGI SETIAP FASA

FASA	BUTIRAN	TARIKH KELULUSAN
FASA 1		
1A	PR1MA ONE	27.10.2014
1B	Laurel	11.02.2015
FASA 2		
2A	PR1MA TWO	20.10.2015
2B	Maple Residence	08.03.2016
FASA 3		
3A	Kuarters Kerajaan	05.04.2017
3B	Amaya @ Maple Residence	29.08.2018
3C	Cassia Residence	03.03.2020

Sumber: Kelulusan Pelan Bangunan bagi Setiap Fasa daripada Majlis Perbandaran Sepang

5.2.1.3. Pengurusan Pembinaan Kuarters Kerajaan

a. Ganti Rugi Tertentu dan Ditetapkan

- i. Klausula 18.2.1 FFA bertarikh 16 Januari 2012 menetapkan sekiranya syarikat gagal menyiapkan kuarters kerajaan pada 1 Januari 2020, ganti rugi hendaklah dikira setiap hari pada kadar yang akan ditentukan mengikut formula yang telah ditetapkan sehingga tarikh siap kuarters kerajaan tersebut.
- ii. Berdasarkan surat bertarikh 20 Januari 2020, UKAS telah bersetuju untuk melanjutkan tempoh penyerahan kuarters kerajaan kepada 30 Mac 2020 namun CSB Land akan dikenakan Ganti Rugi Tertentu dan Ditetapkan (LAD) disebabkan oleh pelanjutan tempoh penyerahan kuarters Kerajaan tersebut.
- iii. Berdasarkan Sijil Penerimaan, kuarters kerajaan telah diserahkan pada 2 November 2020 iaitu kelewatan selama 306 hari dari tarikh penyerahan yang dipersetujui oleh UKAS. Selaras dengan Klausula 18.2.1 FFA, LAD telah dikenakan oleh UKAS kepada CSB Land berjumlah RM1.41 juta yang dikira bermula pada 1 Januari 2020 untuk tempoh 196 hari. Semakan Audit mendapati CSB Land telah membayar LAD pada 16 April 2021.
- iv. Klausula 10.2.1 JDA pula menetapkan sekiranya rakan pemaju gagal mencapai tarikh siap bagi kuarters kerajaan dan permohonan lanjutan masa ditolak oleh Kerajaan, rakan pemaju hendaklah membayar LAD kepada CSB Land bagi setiap hari kelewatan berdasarkan kadar yang ditetapkan.
- v. Oleh sebab CSB Land telah dikenakan LAD oleh UKAS, CSB Land telah mengeluarkan tuntutan ganti rugi kelewatan tersebut kepada rakan pemaju. Semakan Audit mendapati rakan pemaju telah pun membayar LAD kepada CSB Land pada 6 April 2021 berjumlah RM1.41 juta selaras dengan ketetapan Klausula 10.2.1 JDA.

b. Pembaikan Kecacatan Kuarters Kerajaan

- i. Klausula 13.7(a) FFA menetapkan wakil Kerajaan hendaklah mengeluarkan perakuan yang mengesahkan penerimaan kuarters kerajaan setelah melaksanakan pemeriksaan bersama (joint-inspection) di tapak projek. Semakan Audit mendapati dua pemeriksaan bersama di tapak projek telah dijalankan oleh Jabatan Kerja Raya pada 6 Ogos 2020 dan

29 September 2020. Pemeriksaan dibuat bersama wakil BPH, UKAS dan CSB Land. Sehubungan itu, BPH telah mengeluarkan Sijil Penerimaan (Certificate of Acceptance) pada 2 November 2020.

- ii. Satu laporan telah dikeluarkan selepas pemeriksaan bersama dilaksanakan yang merangkumi empat skop iaitu seni bina; struktur dan sivil; mekanikal; serta elektrik dan tindakan pembaikan bagi kecacatan telah selesai dilaksanakan oleh pihak kontraktor dan telah disahkan oleh wakil BPH.
- iii. Berdasarkan Klausula 14.1 FFA, tempoh pembaikan kecacatan (Defect Liability Period) adalah 24 bulan dari tarikh Sijil Penerimaan. Sehubungan itu, tempoh pembaikan kecacatan bagi kuarters kerajaan bermula 3 November 2020 hingga 1 November 2022.
- iv. Pemeriksaan pertama terhadap bangunan kuarters Kerajaan telah dilaksanakan oleh BPH pada 22 Disember 2020 dan pemeriksaan terakhir pada 18 Oktober 2022 bagi tujuan pengesahan kualiti dan pengesanan kecacatan sebelum tamat tempoh pembaikan kecacatan. Sebanyak 279 kecacatan telah dikesan sepanjang tempoh tersebut. Berdasarkan minit Mesyuarat Jawatankuasa Kerja (WC) pada 23 Mac 2023 setakat bulan Februari 2023, rakan pemaju telah menyelesaikan pembaikan kecacatan sebanyak 259 kecacatan (92.8%) berbanding 279 kecacatan yang dilaporkan.

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 22 Mei 2023

Setakat 15 Mei 2023, rakan pemaju telah menyelesaikan pembaikan 267 kecacatan berbanding 279 kecacatan yang dilaporkan.

5.2.1.4. Pemantauan

a. Status Kemajuan Projek

- i. Berdasarkan Klausula 7.7 JDA bertarikh 23 Mei 2014, satu laporan suku tahunan mengenai kemajuan kerja yang akan disahkan oleh pegawai penyelia hendaklah dikemukakan dalam tempoh 14 hari dari akhir setiap suku tahun kepada CSB Land.
- ii. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2020 hingga 2022, rakan pemaju telah mengemukakan laporan suku tahunan mengenai kemajuan

kerja yang telah disahkan oleh pegawai penyelia kepada CSB Land. Bagaimanapun, **laporan tersebut lewat dikemukakan iaitu melebihi tempoh 14 hari dari akhir setiap suku tahun kecuali bagi laporan suku ketiga dan keempat tahun 2020 serta suku pertama tahun 2021.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
LAPORAN KEMAJUAN KERJA DIKEMUKAKAN BAGI TEMPOH
TAHUN 2020 HINGGA 2022

TAHUN	SUKUAN	TARIKH SEPATUTNYA LAPORAN DIKEMUKAKAN	TARIKH LAPORAN DIKEMUKAKAN	KEMUKA IKUT TEMPOH [YA(/)/TIDAK (X)]
2020	Pertama	14.04.2020	13.05.2020	X
	Kedua	14.07.2020	04.08.2020	X
	Ketiga	14.10.2020	13.10.2020	/
	Keempat	14.01.2021	22.12.2020	/
2021	Pertama	14.04.2021	05.04.2021	/
	Kedua	14.07.2021	23.07.2021	X
	Ketiga	14.10.2021	21.10.2021	X
	Keempat	14.01.2022	08.06.2022	X
2022	Pertama	14.04.2022	08.06.2022	X
	Kedua	14.07.2022	21.07.2022	X
	Ketiga	14.10.2022	22.12.2022	X
	Keempat	14.01.2023	17.01.2023	X

Sumber: Laporan Kemajuan Kerja yang Diperakukan oleh Arkitek bagi Tahun 2020 hingga 2022

- iii. Antara perkara yang dilaporkan dalam Laporan Kemajuan Kerja ialah kemajuan kerja; pemasaran; gambar berkaitan kemajuan kerja; susun atur kemajuan kerja; serta status kelulusan yang diperoleh daripada Pihak Berkuasa Tempatan dan agensi yang terlibat.

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 12 April 2023

CSB Land telah mengeluarkan surat peringatan kepada rakan pemaju untuk mengemukakan laporan bagi setiap suku tahunan dalam tempoh 14 hari dari tarikh akhir setiap suku tahun.

b. Jawatankuasa Kerja

- i. Klaus 15.1(a) JDA bertarikh 23 Mei 2014 menetapkan rakan pemaju dan CSB Land hendaklah membentuk WC dalam tempoh 60 hari dari tarikh pelaksanaan (tarikh perjanjian JDA) atau tarikh lain yang mungkin dipersetujui bersama oleh rakan pemaju dan CSB Land. Klaus 15.1(b) pula menetapkan WC hendaklah terdiri daripada tiga orang wakil masing-masing

daripada CSB Land dan rakan pemaju manakala klausa 15.1(c) menghendaki wakil yang dilantik terdiri daripada individu yang memegang jawatan kanan dalam syarikat masing-masing.

- ii. Semakan Audit mendapati WC telah ditubuhkan pada 4 Julai 2014 iaitu dalam tempoh 42 hari dari tarikh pelaksanaan. Setakat tahun 2022, komposisi WC terdiri daripada tiga orang wakil masing-masing daripada CSB Land dan rakan pemaju. Semakan Audit mendapati wakil rakan pemaju dan CSB Land dalam WC terdiri daripada individu yang memegang jawatan kanan dalam syarikat masing-masing manakala CSB Land pula diwakili oleh pengurusan Cyberview seperti mana yang dikehendaki oleh perjanjian berkenaan.
- iii. Klausa 15.2 menetapkan WC hendaklah mengadakan mesyuarat setiap suku tahun (sekurang-kurangnya empat kali setahun). Mesyuarat perlu dihadiri sekurang-kurangnya dua wakil masing-masing daripada rakan pemaju dan CSB Land. Klausa 15.3 pula menetapkan WC bertanggungjawab memantau keseluruhan prestasi pembangunan projek.
- iv. Semakan Audit mendapati mesyuarat WC telah diadakan empat kali setahun bagi tempoh tahun 2020 hingga 2022 dan dihadiri sekurang-kurangnya dua wakil daripada rakan pemaju dan CSB Land. Antara perkara yang dibentangkan termasuk perkara berkaitan prestasi pembangunan fizikal; prestasi jualan projek; serta prestasi bayaran MGA dan PSP.

5.2.1.5. Pengurusan Pembayaran Balik Pendahuluan kepada Cyberview

- a. Pada 29 Disember 2014, CSB Land telah menandatangani Perjanjian Pendahuluan dengan Cyberview bagi nilai pendahuluan berjumlah RM162.11 juta dan kadar faedah 4% setahun. Pendahuluan ini bertujuan untuk membiayai pembelian tanah bagi projek Laman View daripada Cyberview.
- b. Berdasarkan Jadual 5, Perjanjian Pendahuluan, CSB Land hendaklah membuat bayaran balik jumlah pendahuluan termasuk kadar faedah yang dikenakan berjumlah RM196.14 juta kepada Cyberview. Bayaran balik kali pertama perlu dijelaskan pada 23 Disember 2016 manakala bayaran terakhir pada 23 Disember 2023.

- c. Semakan Audit setakat bulan Februari 2023 mendapati **bayaran kali pertama dan seterusnya seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5, Perjanjian Pendahuluan tidak dijelaskan.** Berdasarkan minit Mesyuarat Lembaga Pengarah Cyberview bertarikh 3 April 2018, perkara ini disebabkan oleh ketidakupayaan CSB Land untuk memenuhi obligasi pembayaran balik pendahuluan.
- d. Mesyuarat tersebut turut memutuskan geran Dana Mudah Cara yang dinovasi kepada CSB Land digunakan untuk menyelesaikan sebahagian daripada pendahuluan yang diberikan oleh Cyberview kepada CSB Land dan menstruktur semula jadual pembayaran balik pendahuluan tersebut.
- e. Sehubungan itu, pada 4 April 2018, CSB Land dan Cyberview telah bersetuju untuk menandatangani Perjanjian Pendahuluan Tambahan bagi penstrukturan semula pembayaran balik pendahuluan berjumlah RM51.14 juta setelah mengambil kira geran Dana Mudah Cara yang dinovasi kepada CSB Land serta tunggakan faedah. Jadual Pertama, Perjanjian Pendahuluan Tambahan menetapkan bilangan dan jumlah ansuran yang perlu dibayar adalah seperti dalam **Jadual 17**.

JADUAL 17
BAYARAN BALIK PENDAHULUAN DAN TARIKH ANSURAN DITETAPKAN
BAGI PERJANJIAN PENDAHULUAN TAMBAHAN

TAHUN	BAYARAN BALIK PENDAHULUAN (RM Juta)		TARIKH ANSURAN PERLU DIJELASKAN
	Prinsipal	Faedah	
2018	6.00	1.80	23.12.2018
2019	6.00	1.56	23.12.2019
2020	10.00	1.32	23.12.2020
2021	10.00	0.91	23.12.2021
2022	9.00	0.51	23.12.2022
2023	3.89	0.15	23.12.2023
JUMLAH	44.89	6.25	

Sumber: Perjanjian Pendahuluan Tambahan antara CSB Land dan Cyberview

- f. Semakan Audit mendapati bayaran balik bagi tahun 2018 dan 2019 telah dijelaskan seperti yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Pendahuluan Tambahan manakala **pembayaran balik pendahuluan bagi tahun 2020 didapati lewat selama lima bulan daripada tarikh sepatutnya.**

- g. **Bagi bayaran tahun 2021, bayaran balik pendahuluan telah dijelaskan pada 31 Disember 2022 dengan kelewatan selama setahun.** Bayaran ini dibuat dengan mengambil kira cadangan penstrukturan semula kali kedua termasuk kadar faedah tambahan berjumlah RM2.68 juta. Kadar faedah tambahan ini dikenakan disebabkan kelewatan pembayaran pendahuluan tahun 2020, 2021 dan 2022. Penstrukturan ini telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah Cyberview pada 7 April 2023 yang melibatkan keseluruhan bayaran berjumlah RM19.86 juta yang merangkumi bayaran pokok berjumlah RM16.89 juta dan faedah berjumlah RM2.97 juta. Bayaran balik kali pertama perlu dijelaskan pada 23 Disember 2023 manakala bayaran terakhir pada 23 Disember 2027.
- h. Secara keseluruhannya, setakat bulan Disember 2022, CSB Land telah membayar sejumlah RM34.65 juta (64.4%) daripada keseluruhan pendahuluan RM53.82 juta⁷. Prestasi pembayaran balik pendahuluan oleh CSB Land diringkaskan seperti dalam **Jadual 18**.

JADUAL 18
PRESTASI PEMBAYARAN BALIK PENDAHULUAN
BAGI PERJANJIAN PENDAHULUAN TAMBAHAN SETAKAT TAHUN 2022

TAHUN	BAKI AWAL (RM Juta)		BAYARAN BALIK PENDAHULUAN (RM Juta)		BAKI PADA 31 DISEMBER (RM Juta)		TARIKH BAYARAN	BAYARAN IKUT TEMPOH [YA(/)/TIDAK (X)]
	P	F	P	F	P	F		
2018	44.89	6.25	6.00	1.80	38.89	4.45	31.12.2018	/
2019	38.89	4.45	6.00	1.56	32.89	2.89	31.12.2019	/
2020	32.89	2.89	10.00	1.32	22.89	1.57	31.05.2021	X
2021*	22.89	4.25**	6.00	1.97	18.52	2.28	31.12.2022	X
JUMLAH			28.00	6.65				

Sumber: Transaksi Jurnal Pembayaran Balik Pendahuluan

Nota: P - Prinsipal

F - Faedah

(*) - Cadangan Penstrukturan Semula Pendahuluan Kali Kedua

(**) - Jumlah Setelah Mengambil Kira Faedah Tambahan Berjumlah RM2.68 Juta

- i. Analisis Audit terhadap kedudukan aset dan liabiliti CSB Land mendapati jumlah liabiliti melebihi jumlah aset bagi tahun 2019, 2020 dan 2021 iaitu masing-masing berjumlah RM26.44 juta (18.9%), RM4.66 juta (4.9%) dan RM7.13 juta (7.5%). Lebih liabiliti berbanding aset bagi tiga tahun tersebut menunjukkan CSB Land tidak mempunyai sumber yang mencukupi bagi memenuhi keseluruhan obligasinya pada masa yang diperlukan.

⁷ Jumlah keseluruhan pendahuluan mengambil kira cadangan penstrukturan kali kedua.

- j. Melalui analisis nisbah kewangan pula, tahap kecairan syarikat pada tahun 2021 didapati pada kadar 1.87. Analisis Audit terhadap modal kerja bersih CSB Land pula menunjukkan defisit berjumlah RM30.38 juta direkodkan pada tahun 2019 manakala pada tahun 2020 dan 2021 menunjukkan lebih berjumlah RM21.61 juta dan RM22.50 juta masing-masing seperti dalam **Jadual 19**. Lebih modal kerja bersih pada tahun 2021 menunjukkan peningkatan pada tahun 2021 berbanding tahun 2020 berjumlah RM0.89 juta (4.1%). Lebih modal kerja bersih pada tahun 2020 dan 2021 menunjukkan CSB Land mampu memenuhi obligasi jangka pendek syarikat pada tahun tersebut.

JADUAL 19
KEDUDUKAN ASET DAN LIABILITI BAGI TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

BUTIRAN/TAHUN	2019 (RM Juta)	2020 (RM Juta)	2021 (RM Juta)
Aset Semasa (a)	93.14	49.18	48.37
Aset Bukan Semasa	46.39	46.39	46.39
JUMLAH ASET (b)	139.53	95.57	94.76
Liabiliti Semasa (c)	123.52	27.57	25.87
Liabiliti Bukan Semasa	42.45	72.66	76.02
JUMLAH LIABILITI (d)	165.97	100.23	101.89
ASET – LIABILITI (b-d)	(26.44)	(4.66)	(7.13)
MODAL KERJA BERSIH (a-c)	(30.38)	21.61	22.50

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit bagi Tahun 2019, 2020 dan 2021

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 12 April 2023

Berdasarkan jadual asal pembayaran pendahuluan seperti dalam Perjanjian Pendahuluan bertarikh 29 Disember 2014, jadual pembayaran pendahuluan tersebut telah mengambil kira anggaran tarikh penerimaan MGA bermula tahun 2016 hingga 2022. Namun demikian, perubahan kepada MIP telah memberi kesan terhadap tarikh bayaran MGA oleh pemaju. Semakan terhadap tarikh bayaran MGA yang merupakan sumber utama aliran masuk tunai bagi CSB Land telah menyebabkan ketidakupayaan CSB Land untuk memenuhi obligasi pembayaran balik pendahuluan.

Bayaran balik bagi tahun 2020 tidak dapat dilunaskan mengikut tarikh yang ditetapkan seperti termaktub dalam perjanjian pendahuluan tambahan. Syarikat tidak mempunyai sumber kewangan yang mencukupi ketika itu disebabkan oleh kelewatan penerimaan MGA.

Bayaran tahun 2021 turut tidak dapat dilunaskan pada tarikh yang sepatutnya disebabkan oleh kelewatan penerimaan MGA. Antara faktornya ialah pasaran hartanah yang kurang memberangsangkan dan pelaksanaan PKP.

Pendapat Audit Secara keseluruhannya, pelaksanaan projek Laman View adalah kurang memuaskan kerana pemantauan berkala terhadap projek Laman View melalui Laporan Kemajuan Kerja tidak mematuhi tempoh masa yang ditetapkan. Selain itu, aliran tunai masuk hasil MGA yang tidak mengikut jadual telah memberi kesan terhadap keupayaan CSB Land untuk memenuhi obligasi pembayaran balik pendahuluan dan perlu menanggung faedah tambahan.

5.2.2. Pengurusan Penjualan Unit Rumah Bersubsidi

5.2.2.1. Pemilihan Pembeli

- a. Berdasarkan Klausula 8.1(i) FFA bertarikh 16 Januari 2012, CSB Land perlu mendapatkan kelulusan Kerajaan mengenai kriteria pembeli yang layak menerima diskaun harga jualan sebagai tambahan kepada harga jualan Bumiputera (pembeli bersubsidi). CSB Land melalui Cyberview telah memohon kelulusan daripada UKAS pada 5 Oktober 2016 mengenai kriteria pembeli layak menerima diskaun harga jualan.
- b. Bagi Fasa 1A dan 2A, kriteria pembeli ditentukan oleh PR1MA Corporation Malaysia seperti yang ditetapkan dalam Klausula 8(a)(ii)(A) FFA Tambahan Kedua bertarikh 4 Mac 2019. Klausula 8 perjanjian yang sama telah menetapkan kriteria kelayakan bagi pembeli bersubsidi bagi Fasa 1B dan 3C yang diringkaskan seperti dalam **Jadual 20**.

JADUAL 20
KRITERIA KELAYAKAN BAGI PEMBELI BERSUBSIDI BAGI FASA 1B DAN 3C

KRITERIA KELAYAKAN
Pekerja di Cyberjaya - Warganegara Malaysia. - Surat pengesahan majikan yang mengesahkan alamat tempat bekerja di Cyberjaya. - Sijil pendaftaran Suruhanjaya Syarikat Malaysia yang mengesahkan alamat syarikat di Cyberjaya. - Dokumen sokongan bil utiliti yang mengesahkan pekerja menetap di Cyberjaya. Kakitangan Kerajaan - Warganegara Malaysia. - Surat pengesahan bekerja bagi semua penjawat awam daripada semua gred jawatan. - Kad pesara Kerajaan Malaysia bagi penjawat awam yang telah bersara. - Surat pengesahan bekerja penjawat awam secara kontrak.

Sumber: Perjanjian FFA Tambahan Kedua Bertarikh 4 Mac 2019

- c. Analisis Audit dilaksanakan terhadap sampel 117 borang pendaftaran jualan dan perjanjian jual beli bagi menentukan sama ada pembeli Fasa 1B dan Fasa 3C memenuhi kriteria kelayakan pembeli bersubsidi. Semakan Audit mendapati kesemua pembeli mematuhi kriteria kelayakan pembeli bersubsidi.

5.2.2.2. Sekatan Moratorium

- a. Klausula 8.1(j) FFA bertarikh 16 Januari 2012 menetapkan sekatan daripada menjual hartanah dalam tempoh enam tahun dari tarikh pembelian hartanah tersebut oleh pembeli bersubsidi. Bagaimanapun, berdasarkan Klausula 8.1(b)(ii) FFA Tambahan Kedua bertarikh 4 Mac 2019, Fasa 3C dikenakan sekatan menjual unit kediaman dalam tempoh lima tahun dari tarikh perjanjian jual beli.
- b. Semakan Audit dilaksanakan terhadap sampel 117 perjanjian jual beli bagi pembeli bersubsidi untuk menentukan sama ada klausula moratorium ada dinyatakan dalam perjanjian jual beli bagi menyekat penjualan unit kediaman dalam tempoh yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati sekatan moratorium ada ditetapkan dalam Klausula 30(1)(b) perjanjian jual beli bagi Fasa 1B dengan sekatan penjualan yang dikenakan bagi tempoh enam tahun seperti yang ditetapkan dalam Klausula 8.1(i) FFA bertarikh 16 Januari 2012. Bagi Fasa 3C pula, sekatan moratorium ditetapkan dalam Klausula 35(1)(b) bagi tempoh lima tahun.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, pengurusan penjualan unit rumah bersubsidi adalah cekap kerana telah mematuhi klausula berkaitan seperti yang telah ditetapkan dalam FFA.

5.3. Tadbir Urus Korporat

5.3.1. Secara keseluruhannya, CSB Land mengamalkan tujuh daripada sembilan elemen amalan terbaik tadbir urus korporat. Empat elemen diamalkan sepenuhnya di peringkat Cyberview iaitu Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama; Jawatankuasa Audit; Audit Dalam; serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan. Tiga daripada lima elemen diamalkan sepenuhnya di peringkat CSB Land iaitu Setiausaha Syarikat; Pengarah Urusan; dan SOP. Amalan terbaik tadbir urus korporat yang tidak diamalkan sepenuhnya bagi elemen Pengerusi dan Lembaga Pengarah diterangkan secara ringkas dalam **Jadual 21**.

JADUAL 21
PENEMUAN AUDIT BERKAITAN AMALAN TADBIR URUS KORPORAT

ELEMEN	KRITERIA	PENEMUAN AUDIT
Pengerusi	Seksyen 212 Akta Syarikat 2016: Pengerusi Lembaga Pengarah hendaklah dilantik di kalangan ahli Lembaga Pengarah dan tempoh jawatan perlu ditetapkan.	Cyberview tidak melantik Pengerusi bagi CSB Land sejak penubuhannya hingga kini.
Lembaga Pengarah	MKD Handbook perenggan 2.5(d): Semua keputusan perniagaan yang material/signifikan dibuat melalui mesyuarat Lembaga Pengarah dan bukan secara Resolusi Lembaga Pengarah.	Semua keputusan perniagaan dibuat secara Resolusi Lembaga Pengarah.

Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum balas CSB Land yang diterima pada 12 April 2023

Mesyuarat Lembaga Pengarah tidak diadakan di peringkat CSB Land. Namun, sekiranya CSB Land menghendaki mesyuarat Lembaga Pengarah bersidang, pelantikan pengerusi akan dilakukan. Perbincangan dan keputusan telah diadakan di peringkat ahli Lembaga Pengarah Cyberview, sehubungan itu, keputusan melalui resolusi Lembaga Pengarah adalah memadai.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, sebagai SPV kepada Cyberview, amalan tadbir urus korporat CSB Land adalah memuaskan.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

6.1. Secara keseluruhannya, objektif penubuhan CSB Land untuk memperoleh tanah bagi tujuan membina kediaman dan bangunan iaitu melaksanakan projek Laman View di Cyberjaya 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 iaitu Fasa 4A, 4B dan 4C dengan kelewatan antara 913 hingga 1,187 hari. Bagi fasa yang sedang dalam pembinaan dan yang telah siap, kelewatan siap adalah antara 25 hingga 587 hari berbanding tarikh sepatutnya siap.

6.2. Setakat tahun 2022, CSB Land telah memperoleh pulangan melalui hasil MGA dan PSP berjumlah RM59.92 juta manakala Kerajaan memperoleh pulangan berbentuk bangunan kuarters kerajaan dengan nilai pembangunan berjumlah RM36 juta. Selain itu, 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 BPH, JPM selama 306 hari. Berdasarkan soal selidik, projek Laman View mendapat maklum balas positif dan ulasan yang baik daripada pembeli.

6.3. Pengurusan aktiviti syarikat berkaitan aspek pelaksanaan projek Laman View adalah kurang memuaskan kerana terdapat ketidakpatuhan berkaitan aspek pemantauan dan pembayaran balik pendahuluan kepada Cyberview. Pengurusan jualan unit bersubsidi pula adalah cekap kerana telah mematuhi klausa yang telah ditetapkan dalam perjanjian serta peraturan lain yang ditetapkan. Kedudukan kewangan CSB Land adalah kurang stabil dengan kerugian terkumpul berjumlah RM28.95 juta. Selain itu, amalan tadbir urus korporat syarikat berada pada tahap memuaskan. Tujuh elemen yang telah diamalkan adalah Setiausaha Syarikat; Pengarah Urusan; SOP; Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama; Jawatankuasa Audit; Audit Dalam; serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan manakala dua elemen tidak diamalkan iaitu amalan oleh Pengerusi dan Lembaga Pengarah.

7. SYOR AUDIT

Bagi meningkatkan lagi pencapaian objektif penubuhan CSB Land, pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah CSB Land perlu mengambil langkah yang proaktif dan berkesan bagi menangani kelemahan yang dibangkitkan dalam laporan ini. Sehubungan itu, pihak yang terlibat perlu mengambil langkah sewajarnya terhadap syor berikut:

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