

KWASA LAND SDN. BHD.

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Kwasa Land Sdn. Bhd. (KLSB) merupakan syarikat subsidiari milik penuh Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dengan modal berbayar berjumlah RM1.770 bilion. KLSB ditubuhkan sebagai Syarikat Tujuan Khas (SPV) untuk membeli dan membangunkan semula tanah Rubber Research Institute of Malaysia (RRIM) di Sungai Buloh, Selangor milik Lembaga Getah Malaysia (LGM).
- Penilaian terhadap aktiviti utama KLSB bagi tempoh tahun 2020 hingga bulan April 2023 meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan aktiviti pembangunan Kwasa Damansara. Dua perkara yang dinilai bagi prestasi aktiviti ialah pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pengurusan aktiviti melibatkan dua perkara iaitu pengurusan aktiviti pembangunan hartanah dan pengurusan aktiviti pembangunan infrastruktur utama.
- Penilaian terhadap sembilan aspek amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu Pengerusi, Lembaga Pengarah, Pengarah Urusan, Setiausaha Syarikat, Pelan Strategik, Pelan Perniagaan dan Petunjuk Prestasi Utama (KPI), Prosedur Operasi Standard (SOP), Jawatankuasa Audit, Audit Dalam serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan bagi tempoh tahun 2020 hingga bulan April 2023.
- Analisis kedudukan kewangan dijalankan terhadap penyata kewangan beraudit bagi tahun 2020, 2021 dan 2022.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Untuk menilai tahap pencapaian objektif penubuhan KLSB melalui aktiviti pembangunan Kwasa Damansara.
- Kawasan pembangunan Kwasa Damansara berkeluasan 2,265.06 ekar meliputi tanah boleh dijual (1,324.49 ekar) dan tanah bukan untuk dijual (940.57 ekar).
- Setakat 31 Disember 2022, KWSP telah menyalurkan dana sejumlah RM2.941 bilion kepada KLSB sejak penubuhannya dalam bentuk tunai (RM2.469 bilion) dan bukan tunai (RM472.45 juta).

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, objektif penubuhan KLSB untuk membangunkan Kwasa Damansara masih belum tercapai sepenuhnya mengikut perancangan asal yang ditetapkan oleh Majlis Ekonomi. Penemuan Audit yang perlu diberi perhatian adalah seperti berikut:

- bagi tempoh tahun 2020 hingga 2022, peratus pencapaian KPI adalah antara 11.8% hingga 90.6%;
- prestasi pembangunan Kwasa Damansara adalah kurang memuaskan kerana pembangunan yang telah siap bagi plot tanah boleh dijual hanya mencapai 0.4% manakala penyerahan plot tanah bukan untuk dijual adalah 23.7% selepas tempoh 11 tahun daripada kelulusan Majlis Ekonomi;
- prestasi fizikal projek pembangunan hartanah adalah kurang memuaskan berikutan lapan daripada 10 rakan pemaju masih belum dapat memulakan pembangunan manakala satu rakan pemaju telah membatalkan Perjanjian Hak Pembangunan (DRA). Hanya satu rakan pemaju telah siap membangunkan bangunan KWSP (Fasa 1) dan memulakan kerja pembangunan bagi Fasa 2 pembinaan pusat perniagaan dan taman dalam plot C8;
- pembangunan ekonomi sosial Kwasa Damansara tidak dapat dinilai berikutan tiada mekanisme pengukuran pencapaian setiap aspek ditetapkan oleh KLSB;
- pulangan kepada KWSP adalah kurang memuaskan kerana Kadar Pulangan Dalam Projek (IRR) yang dicapai bagi tempoh tahun 2020 hingga 2022 adalah antara 3.97% hingga 5.13% iaitu lebih rendah berbanding sasaran IRR bagi tempoh pembangunan Kwasa Damansara selama 25 tahun iaitu 9.61%;
- KWSP masih belum menerima bayaran balik prinsipal pembiayaan atau dividen daripada keuntungan KLSB semenjak penubuhan KLSB. Bagaimanapun setakat 31 Disember 2022, KWSP telah menerima pulangan RM683.24 juta dalam bentuk pembayaran faedah pembiayaan oleh KLSB berserta dengan RM472.45 juta faedah yang dipermodalkan;
- Penglibatan Pengarah Urusan dalam Tender Opening Committee tidak mematuhi SOP yang berkuat kuasa dan berisiko mewujudkan konflik kepentingan dalam proses perolehan rakan pemaju bagi tiga RFP projek R3-4, R3-1 dan R3-3 serta satu Best and Final Offer (BAFO) bagi projek PJ EAST;
- Supplemental Letter bagi DRA R3-1, R3-2, R3-3 dan R3-4 tidak disetemkan untuk menjaga kepentingan KLSB.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Pihak yang berkepentingan perlu memberi pertimbangan terhadap syor berikut:
 - memaklumkan semula kepada Majlis Ekonomi perubahan sasaran tempoh pembangunan Kwasa Damansara berikutan syarikat belum berjaya merealisasikan sasaran asal pembangunan dalam tempoh 15 tahun dan untuk penetapan semula hala tuju pembangunan syarikat;
 - mempergiat usaha melantik rakan pemaju yang berdaya saing bagi meningkatkan prestasi fizikal pembangunan plot tanah

Kwasa Damansara dengan memastikan lapan rakan pemaju yang masih belum dapat memulakan pembangunan, menyiapkan projek selaras dengan jadual pembangunan yang ditetapkan dalam DRA dan melantik rakan pemaju baharu bagi menggantikan satu rakan pemaju yang telah membatalkan DRA;

- menilai semula model dan strategi pembangunan Kwasa Damansara bagi memastikan KWSP menerima pulangan atas pelaburan yang dibuat dalam KLSB dan seterusnya memberikan pulangan kepada pencarum KWSP dalam bentuk dividen;
- melaksanakan siasatan mengenai ketidakpatuhan prosedur perolehan berkaitan penglibatan Pengarah Urusan dalam urusan tender; serta
- menambah baik tadbir urus korporat dalam aspek:
 - o mewujudkan Piagam Lembaga Pengarah supaya terma rujukan berkaitan Lembaga Pengarah adalah jelas dan teratur;
 - o melantik Pengarah Bebas bagi menganggotai Lembaga Pengarah KLSB; serta
 - o memastikan prosedur perolehan dikemas kini supaya pengurusan perolehan rakan pemaju mematuhi garis panduan yang berkuat kuasa.