

---

## **FOKUS UTAMA AUDIT (KEY AUDIT AREA)**

---

### **1. PENGENALAN**

1.1. Pelaporan Fokus Utama Audit mula diperkenalkan pada tahun 2023 bagi pengauditan Penyata Kewangan Agensi Persekutuan tahun 2022. Pelaporan ini memberikan penekanan terhadap perkara material dan signifikan yang memberi kesan kepada kedudukan kewangan Agensi Persekutuan. Fokus Utama Audit ini adalah sejajar dengan pemantapan tatakelola dalam sistem pengurusan pentadbiran Agensi Persekutuan termasuk menangani isu ketirisan, pemborosan dan pembaziran. Antara kriteria penetapan Fokus Utama Audit adalah merujuk kepada standard pengauditan ISSAI seperti berikut:

- a. perkara yang dijangka berisiko untuk berlaku salah nyata atau mempunyai risiko yang signifikan;
- b. perkara yang melibatkan pertimbangan signifikan pihak pengurusan seperti anggaran perakaunan yang terdedah kepada ketidakpastian yang tinggi; dan
- c. kesan perkara atau transaksi signifikan yang berlaku dalam tempoh pengauditan.

1.2. Fokus Utama Audit Penyata Kewangan Agensi Persekutuan tahun 2022 adalah berkaitan usaha berterusan (going concern) di Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) dan Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA) serta penjejasan nilai pelaburan dan pembayaran dividen kepada pencarum di Lembaga Tabung Angkatan Tentera (LTAT). Pelaporan ini berdasarkan isu material dan signifikan yang dibangkitkan dalam Sijil Ketua Audit Negara bagi tiga Penyata Kewangan Agensi Persekutuan tersebut. Laporan ini bertujuan supaya Agensi Persekutuan memberi perhatian yang serius dan mengambil tindakan penambahbaikan dalam pengurusan kewangan agar ia dapat melaksanakan fungsi dengan baik dan mencapai objektif penubuhannya.

### **2. USAHA BERTERUSAN**

Penilaian terhadap usaha berterusan Agensi Persekutuan dibuat berdasarkan piawaian pengauditan ISSAI 2570 Usaha Berterusan. Tujuan penilaian adalah untuk menentukan keupayaan Agensi Persekutuan meneruskan operasi pada masa hadapan dengan kedudukan kewangan sedia ada. Penilaian usaha berterusan dibuat terhadap risiko operasi berkaitan keupayaan dana, unjuran pendapatan dan terimaan lain untuk

menampung kos operasi dan komitmen pada masa hadapan. Butiran isu usaha berterusan adalah seperti berikut:

## **2.1. Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan Jabatan Perdana Menteri**

2.1.1. Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) telah ditubuhkan pada 1 Julai 1956 di bawah Ordinan Kemajuan Tanah (Land Development Ordinance) 1956. Antara fungsi utama FELDA adalah melaksanakan projek pembangunan tanah dan aktiviti pertanian, perindustrian dan komersial sosial ekonomi.

2.1.2. Berdasarkan penyata kewangan tahun 2022, FELDA mengalami kerugian bersih berjumlah RM1.005 bilion (2021: RM0.545 bilion). Baki pinjaman daripada institusi luar FELDA setakat 31 Disember 2022 adalah berjumlah RM8.659 bilion (2021: RM8.809 bilion). Pinjaman ini dibuat bagi penstrukturan semula pinjaman FELDA pada tahun 2018 hingga 2022. Di peringkat Kumpulan FELDA, jumlah baki Pinjaman Daripada Institusi Luar (Kerajaan Persekutuan dan institusi kewangan) setakat 31 Disember 2022 adalah RM15.117 bilion (2021: RM15.903 bilion).

### **2.1.3. Kebergantungan Kepada Geran Kerajaan**

2.1.3.1. Baki geran Kerajaan setakat 31 Disember 2022 adalah berjumlah RM0.808 bilion (2021: RM0.996 bilion). Pada tahun 2022, FELDA telah menerima geran sejumlah RM0.214 bilion (2021: RM0.342 bilion). Geran Kerajaan menurun sejumlah RM0.128 bilion (37.4%) disebabkan pengurangan peruntukan yang diterima daripada Kementerian Kewangan pada tahun semasa.

2.1.3.2. Pengurangan geran yang diterima oleh FELDA menjejaskan kelangsungan operasi kerana FELDA banyak bergantung kepada bantuan kewangan Kerajaan Persekutuan.

### **2.1.4. Komitmen Bayaran Balik Pinjaman**

2.1.4.1. Pinjaman FELDA diperoleh daripada institusi kewangan berjumlah RM7.973 bilion dan Kerajaan Persekutuan berjumlah RM0.686 bilion. Jumlah pinjaman daripada institusi kewangan dan Kerajaan Persekutuan menunjukkan FELDA mempunyai komitmen yang tinggi untuk melunaskan pembiayaan yang diterima sehingga tempoh matang.

2.1.4.2. Pinjaman di peringkat Kumpulan FELDA termasuk perjanjian Kemudahan Pembiayaan Tawarruq yang dimeterai pada tahun 2016 oleh syarikat subsidiari FELDA, iaitu FIC Properties (FICP) dengan Govco Holdings Berhad (GovCo), sebuah syarikat di bawah Menteri Kewangan (Diperbadankan) berjumlah RM2.500 bilion. Pinjaman tersebut adalah untuk membiayai perolehan 37% ekuiti dalam PT Eagle High Plantations Tbk, sebuah syarikat yang diperbadankan di Indonesia. Jumlah prinsipal yang dikeluarkan oleh FICP adalah sebanyak RM2.250 bilion. Bagaimanapun, FICP gagal membayar balik pinjaman tersebut menyebabkan FELDA telah memeterai perjanjian baharu dengan GovCo pada tahun 2017 sebagai jaminan korporat bagi Kemudahan Pembiayaan Tawarruq tersebut. Kumpulan FELDA dikehendaki membayar balik kepada GovCo berjumlah RM0.200 bilion pada 11 April 2023 dan RM2.878 bilion pada 11 April 2024. Pembayaran balik berjadual pada 11 April 2024 melebihi baki wang di tangan dan di bank Kumpulan FELDA pada 31 Disember 2022.

2.1.4.3. FELDA mempunyai komitmen bayaran balik Kemudahan Pembiayaan Tawarruq setelah GovCo meluluskan pelan penstrukturan bayaran balik kepada FELDA bertarikh 19 Disember 2023 sejumlah RM50 juta setahun bagi tempoh lima tahun pertama mulai tahun 2024. Baki bayaran balik berjumlah RM2.595 bilion perlu dibuat mengikut jadual dalam tempoh 15 tahun mulai tahun 2029. Kegagalan untuk memenuhi bayaran permulaan pada tahun 2024 akan mengakibatkan pembatalan dan penamatan pelan penstrukturan kemudahan yang telah diluluskan tersebut. Pengurangan sebanyak 50% keuntungan atas Kemudahan Pembiayaan Tawarruq berjumlah RM0.233 bilion juga bergantung kepada pematuhan jadual bayaran balik oleh FELDA.

#### **2.1.5. Kecairan Tunai**

Kedudukan Tunai dan Kesetaraan Tunai FELDA pada 31 Disember 2022 adalah sejumlah RM0.808 bilion. FELDA mempunyai komitmen yang signifikan berjumlah RM1.561 bilion, iaitu liabiliti tanam semula berjumlah RM0.753 bilion dan geran Kerajaan Persekutuan yang belum dibelanjakan berjumlah RM0.808 bilion. Berdasarkan baki Tunai dan Kesetaraan Tunai sedia ada, FELDA tidak berupaya untuk memenuhi komitmen berjumlah RM0.753 bilion.

2.1.6. Pihak Audit mendapati komitmen bayaran balik pinjaman berbanding kecairan tunai menunjukkan wujud ketidakpastian terhadap keupayaan FELDA dan Kumpulan untuk meneruskan operasi berdasarkan usaha berterusan. FELDA bergantung kepada Kerajaan dan pembiayaan institusi kewangan untuk menampung kos operasi dan liabiliti.

2.1.7. Bagi menambah baik tunai dan kesetaraan tunai FELDA dan Kumpulan, pihak Audit mengesyorkan perkara berikut:

- a. menentukan hala tuju yang jelas supaya FELDA dapat terus beroperasi dengan prestasi kewangan yang kukuh tanpa kebergantungan yang tinggi kepada bantuan dan sokongan kewangan Kerajaan Persekutuan; dan
- b. meningkatkan pemantauan terhadap operasi dan prestasi kewangan syarikat subsidiari bagi memastikan kelestarian syarikat dapat dikekalkan dan terus berdaya maju tanpa kebergantungan kepada agensi induk seterusnya berupaya untuk memberi pulangan yang baik kepada FELDA.

### **Maklum balas FELDA yang diterima pada 5 Disember 2023**

- a. FELDA banyak bergantung kepada bantuan Kerajaan untuk beroperasi.
- b. FELDA telah mewujudkan *task force* dengan kerjasama Jabatan Perdana Menteri untuk pelan pemulihan FELDA supaya terus kekal dalam industri. Dalam pelan pemulihan ini, Kerajaan bersetuju membantu FELDA dengan memberi RM1 bilion untuk tempoh tujuh tahun bagi menyelesaikan hutang sukuk dan pinjaman Kredit Pusingan Jaminan Kerajaan (GGRC).
- c. Hasil jualan ladang juga tidak dapat membantu FELDA untuk membayar balik pinjaman. Ini menyebabkan FELDA telah membuat pelan penjadualan semula bayaran balik pinjaman GovCo bagi tempoh 20 tahun dengan harapan FELDA dapat melunaskan pelaburan-pelaburan lain seperti pelaburan dalam perniagaan perhotelan yang dapat membantu aliran tunai FELDA.

## **2.2. Perbadanan PR1MA Malaysia**

### **Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan**

(Dahulunya dikenali Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan)

2.2.1. Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA) telah diwartakan pada 19 Disember 2012 di bawah Akta Perumahan Rakyat 1Malaysia 2012 [*Akta 739*]. Fungsi utama PR1MA antaranya adalah merancang, membangun, membina dan menawarkan perumahan berkualiti tinggi berkonsepkan gaya hidup moden bagi penduduk bandar berpendapatan sederhana.

2.2.2. Pada tahun 2022, PR1MA mengalami kerugian bersih berjumlah RM0.257 bilion. Antara sebab kerugian bersih adalah penurunan hasil jualan rumah dan komersial sebanyak RM0.435 bilion (33.7%) kepada RM0.857 bilion pada tahun 2022 (2021: RM1.292 bilion). Setakat 31 Disember 2022, PR1MA mempunyai liabiliti berjumlah RM5.746 bilion.

### **2.2.3. Bayaran Balik Pinjaman Nota Jangka Sederhana Islamik (Sukuk Tranche 2)**

2.2.3.1. Baki pinjaman sukuk berjumlah RM3.792 bilion (2021: RM4.542 bilion) perlu dilunaskan hingga tahun 2027 termasuk Sukuk Tranche 2 berjumlah RM1.750 bilion yang akan matang pada bulan Oktober 2024. Keadaan ini menunjukkan PR1MA mempunyai komitmen bayaran balik sukuk yang tinggi hingga tahun 2027.

2.2.3.2. Kedudukan Tunai dan Kesetaraan Tunai PR1MA pada 31 Disember 2022 adalah sejumlah RM0.428 bilion (2021: RM0.820 bilion). Berdasarkan kedudukan tunai tersebut, PR1MA akan menghadapi kesukaran untuk memenuhi obligasi membuat bayaran balik Sukuk Tranche 2 sejumlah RM1.750 bilion pada bulan Oktober 2024.

2.2.4. Pihak Audit mendapati PR1MA akan menghadapi kesukaran untuk memenuhi obligasi membuat bayaran balik Sukuk Tranche 2 berjumlah RM1.750 bilion sekiranya unjuran hasil jualan rumah dan komersial gagal dicapai.

2.2.5. Bagi menambah baik Tunai dan Kesetaraan Tunai PR1MA, pihak Audit mengesyorkan perkara berikut:

- a. menilai semula strategi pembangunan projek perumahan dan komersial berdasarkan keperluan dan pasaran semasa bagi memastikan kebolehpasaran penjualan unit rumah dan komersial yang telah siap serta mencapai objektif pembangunan projek PR1MA; dan
- b. memastikan unjuran aliran tunai daripada hasil penjualan unit rumah dan komersial boleh dicapai bagi membiayai aktiviti operasi dan pelunasan pembayaran Sukuk Tranche 2 berjumlah RM1.750 bilion yang akan matang pada bulan Oktober 2024.

#### **Maklum balas PR1MA yang diterima pada 22 Januari 2024**

- a. PR1MA telah merangka Lapan Teras Pembangunan Strategik dengan membangunkan projek perumahan melalui kerjasama strategik dan pembangunan atas tanah sedia ada yang telah dikenal pasti akan memberi pulangan yang tinggi di masa hadapan.
- b. Sejak Program Transformation and Turnaround (T&T) dimulakan pada tahun 2019, PR1MA telah mengubah strategi daripada model bina dan jual kepada model jual dan bina. Melalui rundingan semula dengan pihak pemaju, PR1MA telah menandatangani Perjanjian Tambahan (Supplementary Agreement) dengan memasukkan syarat di mana pihak rakan pemaju bertanggungjawab melaksanakan penjualan rumah.
- c. Pihak PR1MA telah melaksanakan beberapa program dan siri jualan bagi memastikan unit-unit perumahan PR1MA dapat dijual kepada pembeli yang disasarkan berasaskan kajian pasaran merangkumi kehendak semasa, kemampuan pembelian, lokasi serta penyediaan fasiliti dan pusat riadah. Setakat Disember 2023, PR1MA telah berjaya menjual sebanyak 42,851 unit rumah.
- d. Bagi memberi tumpuan untuk menyiapkan projek-projek sedia ada seperti yang telah dirancang dan diarahkan oleh pihak Kementerian, PR1MA perlu menyusun semula strategi penggunaan dana bagi mengutamakan komitmen yang sedia ada dan terpaksa menangguhkan bayaran balik sebahagian pinjaman Sukuk Tranche 2 tersebut. Sehubungan itu, PR1MA telah memohon penangguhan bayaran balik prinsipal sukuk dengan jaminan Kerajaan berjumlah RM1 bilion. Pada 2 Januari 2024, pihak MoF telah meluluskan permohonan penangguhan tersebut.

### **3. PENJEJASAN NILAI PELABURAN DAN PEMBAYARAN DIVIDEN**

Agensi Persekutuan perlu membuat penilaian terhadap penjejasan nilai sesuatu aset apabila terdapat petunjuk berlakunya penurunan nilai aset yang berterusan selaras dengan perenggan 8 MFRS 136 Penjejasan Nilai. Pembayaran dividen pula hendaklah dibuat secara berhemah berdasarkan keuntungan nyata yang melibatkan urusan niaga tunai. Dividend Policy and Reserve Fund Guidelines Lembaga Tabung Angkatan Tentera (LTAT) telah menetapkan pengisytiharan dividen hendaklah dibuat berdasarkan keuntungan tahun semasa dan keuntungan terkumpul. Penemuan Audit adalah seperti berikut:

#### **3.1. Lembaga Tabung Angkatan Tentera Kementerian Pertahanan**

3.1.1. LTAT telah ditubuhkan pada 1 Ogos 1972 di bawah Akta Tabung Angkatan Tentera 1973 [*Akta 101*]. Fungsi utama LTAT adalah untuk menyediakan faedah persaraan dan faedah lain bagi anggota Angkatan Tentera Malaysia dan lain-lain pangkat.

3.1.2. Pada tahun 2022, pendapatan LTAT berjumlah RM0.653 bilion dengan peningkatan sejumlah RM0.139 bilion (27%) (2021: RM0.514 bilion). Untung bersih LTAT turut meningkat berjumlah RM0.050 bilion (13.1%) kepada RM0.433 bilion pada tahun 2022 (2021: RM0.383 bilion). LTAT telah membuat pembayaran dividen tahun 2022 kepada pencarum sejumlah RM0.476 bilion (5%) dengan menggunakan untung bersih dan keuntungan terkumpul.

#### **3.1.3. Penjejasan Nilai Terhadap Pelaburan dalam Syarikat Subsidiari**

3.1.3.1. Pada tahun 2022, pelaburan LTAT dalam 13 syarikat subsidiari adalah berjumlah RM5.288 bilion. Termasuk dalam jumlah tersebut adalah kos pelaburan dalam Boustead Holdings Berhad berjumlah RM2.550 bilion dan Pharmaniaga Berhad berjumlah RM0.106 bilion. Pada 31 Disember 2022, Nilai Aset Ketara Bersih bagi pelaburan dalam Boustead Holdings Berhad adalah sebanyak RM1.783 bilion dan nilai pasaran bagi pelaburan dalam syarikat Pharmaniaga Berhad sebanyak RM0.062 bilion.

3.1.3.2. Bagaimanapun, LTAT tidak membuat penjejasan nilai terhadap pelaburan dalam Boustead Holdings Berhad dan Pharmaniaga Berhad masing-masing berjumlah RM0.768 bilion dan RM0.044 bilion. Perkara ini

menyebabkan untung bersih dan pelaburan dalam syarikat subsidiari terlebih nyata berjumlah RM0.812 bilion.

#### **3.1.4. Rizab LTAT Berbaki Negatif**

Rizab LTAT berbaki negatif sejak tahun 2020, iaitu RM0.376 bilion pada tahun 2020, RM0.285 bilion pada tahun 2021 dan RM0.338 bilion pada tahun 2022. Sehingga 31 Disember 2022, masih terdapat 41 portfolio saham lama belum diambil tindakan dengan kerugian tidak nyata berjumlah RM0.662 bilion yang menyumbang kepada rizab berbaki negatif.

#### **3.1.5. Pembayaran Dividen kepada Pencarum**

Pada tahun 2022, LTAT telah menjual saham Perumahan Kinrara Berhad dan Tanah Sutera Development Sdn. Bhd. bernilai RM0.043 bilion kepada Perbadanan Perwira Harta Sdn. Bhd. (PPHSB) dengan balasan saham PPHSB yang bernilai RM0.232 bilion. Daripada urus niaga tersebut, LTAT telah merekodkan keuntungan bukan tunai sebanyak RM0.189 bilion yang telah digunakan sebagai asas untuk pembayaran dividen tahun 2022. Isu pembayaran dividen berasaskan keuntungan bukan tunai juga telah dibangkitkan pada tahun kewangan 2021 yang melibatkan keuntungan bukan tunai berjumlah RM0.224 bilion.

3.1.6. Pihak Audit mendapati penjejasan nilai pelaburan yang tidak dibuat dan pembayaran dividen kepada pencarum berasaskan keuntungan bukan tunai boleh menyebabkan LTAT menghadapi risiko kecairan tunai pada masa hadapan.

3.1.7. Sebagai tindakan penambahbaikan bagi meningkatkan prestasi pelaburan dan keupayaan pembayaran dividen, pihak Audit mengesyorkan perkara berikut:

- a. menyemak dan menstruktur semula strategi pelaburan dengan mempelbagaikan pelaburan dan tidak menumpukan pelaburan dalam syarikat subsidiari bagi mengurangkan risiko pelaburan serta kebergantungan pendapatan;
- b. mempertingkatkan tatakelola pengurusan pelaburan dengan menambah baik polisi pelaburan supaya saham yang mengalami kerugian yang berpanjangan dapat ditangani; dan



- c. memastikan asas pengisytiharan dividen berdasarkan keuntungan nyata supaya tidak menjejaskan keupayaan membayar kepada pencarum yang layak pada masa hadapan.

### **Maklum balas LTAT yang diterima pada 22 Januari 2024**

- a. Semakan ke atas rangka kerja Strategic Asset Allocation (SAA) sedang dilaksanakan yang dijangka dapat disiapkan pada suku pertama tahun 2024. Semakan ini perlu bagi memastikan rangka kerja tersebut bersesuaian dengan keadaan pasaran semasa dan hala tuju pelaburan sedia ada.
- b. LTAT telah mendapat kelulusan daripada Panel Pelaburan dan Lembaga berkenaan dengan Cut Loss Policy. Sehubungan itu, langkah pelupusan telah diambil secara berperingkat dengan mengambil kira keadaan pasaran semasa bagi memastikan impak terhadap pendapatan pelaburan secara keseluruhan dapat dikawal dengan baik serta memastikan saham yang mengalami kerugian yang berpanjangan dapat ditangani.
- c. Polisi Dividen LTAT telah menetapkan asas bagi pengisytiharan dividen yang memberi penekanan kepada keupayaan sebenar berdasarkan aset cair bersih pada satu-satu masa. Penilaian ini mengambil kira jumlah tanggungan liabiliti pada masa tersebut sepertimana yang digariskan di dalam Seksyen 11(2A) Akta Tabung Angkatan Tentera 1973 [*Akta 101*] yang menyatakan LTAT adalah dianggap solven sekiranya berupaya membayar hutangnya bagi tempoh 12 bulan selepas pengisytiharan dividen.