



BAHAGIAN I

AKTIVITI JABATAN/ AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI JOHOR



SYARIKAT KERAJAAN NEGERI JOHOR

6. Kumpulan Prasarana Rakyat Johor
Sdn. Bhd.



SYARIKAT KERAJAAN NEGERI JOHOR

KUMPULAN PRASARANA RAKYAT JOHOR SDN. BHD.

RUMUSAN AUDIT

“Secara keseluruhannya, objektif untuk menjalankan perniagaan sebagai kontraktor pembinaan dan pembangunan hartanah melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama bagi mencapai keuntungan bertujuan memberi pulangan kepada pemegang saham utama belum dicapai.”



Objektif
Penubuhan

**Belum Capai
Sepenuhnya**



Tadbir Urus
Korporat

Memuaskan



Kedudukan
Kewangan

**Kurang
Stabil**

PENEMUAN AUDIT

PENCAPAIAN OUTPUT



Hanya **1 daripada 4 teras KPI Pelan Perniagaan** tercapai pada tahun 2019 dan 2022



RM4.95 juta projek litar BMX telah disiapkan tanpa dokumen kontrak formal



608,758 ekar (51.5%) tanah dalam pembangunan belum dimohon Kebenaran Merancang



Status fizikal projek pembangunan hartanah 2 siap (16.7%), 7 belum mula (58.35%) dan 3 dibatalkan (25%)

PENCAPAIAN KEBERHASILAN



RM2 juta dividen kepada Kerajaan negeri diisytihar pada tahun 2022



RM53.47 juta perbelanjaan CSR bagi tahun 2019 -2022

**5
SYOR
AUDIT**

Pengurusan Aktiviti



Menanggung kenaan cukai harta dan cukai tanah sejumlah RM3.76 juta terhadap tanah yang belum dimajukan



10 lokasi tanah yang belum dibangunkan terbiar dan diceroboh dengan aktiviti penternakan udang atau ikan



Sijil CPC lewat dikeluarkan dari notis penyiapan kontraktor antara **83 hingga 95 hari**



5 pembangunan hartanah secara usaha sama **tidak dimajukan antara 6 hingga 23 tahun** dari tarikh perjanjian

KEDUDUKAN KEWANGAN



hanya 3 (15%) dari 20 subsidiari KPRJ memperoleh keuntungan terkumpul pada tahun 2022 dengan nilai pelaburan RM495.9 juta



RM23.37 juta kerugian terkumpul bagi 4 syarikat subsidiari melebihi nilai pelaburan RM1.65 juta



RM222.25 juta hutang subsidiari dikontrakkan kepada Saham Keutamaan Boleh Tebus Uba yang bersifat ekuiti, tiada tempoh masa penebusan dan pulangan yang ditetapkan



RM6.98 juta hutang subsidiari dihapus kira

Tadbir Urus Korporat



4 daripada **9** aspek amalan terbaik tidak dipatuhi sepenuhnya:

- **Pengerusi**
- **Lembaga Pengarah**
- **Setiausaha Syarikat**
- **Jawatankuasa Pencalonan & Imbuhan**

SYARIKAT KERAJAAN NEGERI JOHOR

KUMPULAN PRASARANA RAKYAT JOHOR SDN. BHD.

Perkara Utama

- Apa yang diaudit?**
- Kumpulan Prasarana Rakyat Johor Sdn. Bhd. (KPRJ) adalah sebuah syarikat berhad menurut syer yang telah ditubuhkan pada 8 November 1995 di bawah Akta Syarikat 1965. KPRJ merupakan sebuah syarikat milik penuh Kerajaan Negeri Johor (KNJ). Kegiatan utama syarikat ialah aktiviti pembinaan, pembangunan hartanah dan infrastruktur digital, pengurusan alam sekitar dan sukan melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama selain menjalankan tanggungjawab sosial bagi negeri Johor.
 - Objektif penubuhan KPRJ untuk menjalankan perniagaan sebagai kontraktor pembinaan dan pembangunan hartanah melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama bagi mencapai keuntungan. Ia bertujuan memberi pulangan kepada pemegang saham utama iaitu KNJ selain menitikberatkan tanggungjawab sosial. KPRJ mempunyai 20 buah syarikat subsidiari dengan pelaburan berjumlah RM495.90 juta yang melibatkan lima sektor perniagaan. Selain itu, ia mempunyai tiga anak syarikat kepada subsidiari dan lapan buah syarikat bersekutu dengan pelaburan berjumlah RM915.76 juta.
 - Pengauditan dijalankan terhadap pengurusan aktiviti utama yang dilaksanakan, penilaian terhadap kedudukan kewangan syarikat dan sembilan elemen tadbir urus korporat. Bagi pengauditan pengurusan aktiviti syarikat, sebanyak dua aktiviti utama telah dipilih iaitu pembinaan dan pembangunan hartanah. Aktiviti ini dipilih berdasarkan sumbangan tinggi kepada pendapatan utama syarikat dan bilangan projek yang telah dilaksanakan.
 - Bagi prestasi aktiviti dinilai berdasarkan pencapaian output dan keberhasilan untuk tempoh tahun 2019 hingga tahun 2022.

- Bagi kedudukan kewangan syarikat pula, penilaian adalah berdasarkan kepada pencapaian keuntungan, pelaburan syarikat subsidiari dan bersekutu, serta analisis kedudukan kewangan. Manakala untuk penilaian tadbir urus KPRJ merujuk kepada Malaysian Code on Corporate Governance (MCCG) tahun 2021 dan The Green Book, Enhancing Board Effectiveness (Green Book) berdasarkan sembilan aspek yang digalakkan untuk diguna pakai oleh semua syarikat kerajaan.

**Mengapa
ia penting
untuk
diaudit?**

- Pengauditan dijalankan untuk menilai pencapaian objektif penubuhan KPRJ melalui aktiviti pembinaan dan pembangunan hartanah serta tanggungjawab sosial dilaksanakan dengan cekap dan berkesan melalui tadbir urus korporat yang baik sehingga mencapai kedudukan kewangan yang kukuh.
- Pendapatan KPRJ bagi tempoh tahun 2019 hingga 2021 berjumlah RM93.98 juta seterusnya bagi Kumpulan berjumlah RM576.92 juta. Bagi perbelanjaan pula, KPRJ berjumlah RM246.87 juta dan Kumpulan berjumlah RM865.34 juta.

**Apa yang
ditemui
Audit?**

- Secara keseluruhannya, objektif untuk menjalankan perniagaan sebagai kontraktor pembinaan dan pembangunan hartanah melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama bagi mencapai keuntungan bertujuan memberi pulangan kepada pemegang saham utama belum dicapai.
- Sepanjang tahun 2019 sehingga 2022, kedudukan kewangan dan prestasi syarikat yang kurang stabil. KPRJ mengalami kerugian sebelum cukai bagi tahun 2019 hingga 2021 serta mencatatkan keuntungan terkumpul berjumlah RM1.367 bilion pada tahun 2021. Pencapaian KPI Pelan Perniagaan KPRJ adalah memuaskan kerana mencapai 89.8% hingga 93.2%. Bagaimanapun hanya satu daripada empat teras KPI Pelan Perniagaan tercapai bagi kedua-dua tahun tersebut serta tiada KPI ditetapkan pada tahun 2020 dan 2021 akibat pandemik.

- Pencapaian aktiviti pembinaan adalah memuaskan kerana lapan daripada sepuluh projek pembinaan telah disiapkan namun hanya empat darinya dapat disiapkan dalam tempoh kontrak perjanjian. Pencapaian aktiviti pembangunan hartanah pula, adalah kurang memuaskan kerana hanya dua daripada 12 projek dapat disiapkan, tujuh belum dimulakan dan tiga telah dibatalkan.
- Pencapaian keberhasilan adalah baik, KPRJ telah melaksanakan CSR yang berjumlah RM53.47 juta memanfaatkan orang ramai serta berjaya membuat pembinaan perumahan awam dan prasarana sukan di negeri Johor. Pembayaran dividen berjumlah RM2 juta telah dibayar kepada Kerajaan Negeri pada tahun 2022.
- Pengurusan projek usaha sama pembangunan hartanah adalah kurang memuaskan kerana lima hartanah yang telah mempunyai ikatan perjanjian tidak dimajukan antara tempoh enam hingga 23 tahun.
- Pengurusan syarikat subsidiari adalah lemah kerana hanya tiga dari 20 subsidiari KPRJ memperoleh keuntungan terkumpul pada tahun 2022 dan penghapusan hutang subsidiari secara Saham Keutamaan Boleh Tebus Ubah (RCPS) tanpa tempoh masa dan syarat tertentu merugikan dan menunjukkan ketidakcekapan pengurusan syarikat.
- Pulangan pelaburan dalam syarikat bersekutu pula, adalah kurang memuaskan kerana dari tahun 2019 hingga 2022 hanya satu daripada lapan syarikat bersekutu KPRJ memperoleh keuntungan terkumpul pada akhir 2022.
- Bagi aspek amalan tadbir urus korporat, secara keseluruhannya adalah memuaskan kerana hanya aspek berkaitan Pengerusi, Lembaga Pengarah, Setiausaha Syarikat serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan tidak diamalkan sepenuhnya.

**Apa yang
disyor
Audit?**

- Pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah KPRJ perlu mengambil langkah yang proaktif dan berkesan dengan memberi pertimbangan terhadap syor berikut:

- menetapkan Petunjuk Prestasi Utama (KPI) bagi aktiviti utama supaya KPRJ mempunyai hala tuju yang jelas iaitu menjana keuntungan dan memberi pulangan kepada pemegang saham utama;
- mengkaji dan menilai semula bilangan syarikat subsidiari dan usaha sama yang ditubuhkan dengan mengambil kira ekonomi semasa dan risiko lain bagi mengurangkan kos pentadbiran dan meningkatkan keberkesanan penyeliaan syarikat;
- mempergiat usaha pembangunan hartanah bagi pertumbuhan ekonomi dan peningkatan pendapatan KPRJ;
- memastikan pentadbiran kontrak dan pemantauan terhadap pengurusan pembangunan hartanah adalah teratur supaya pencapaian fizikal mengikut jadual, jualan mengikut sasaran dan seterusnya setiap projek menjana keuntungan atau pulangan; dan
- memastikan kesemua tadbir urus korporat diamalkan sepenuhnya bagi membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan dan mencapai objektifnya serta membolehkan syarikat diurus dengan cekap, telus dan bertanggungjawab.

6. KUMPULAN PRASARANA RAKYAT JOHOR SDN. BHD.

FAKTA UTAMA

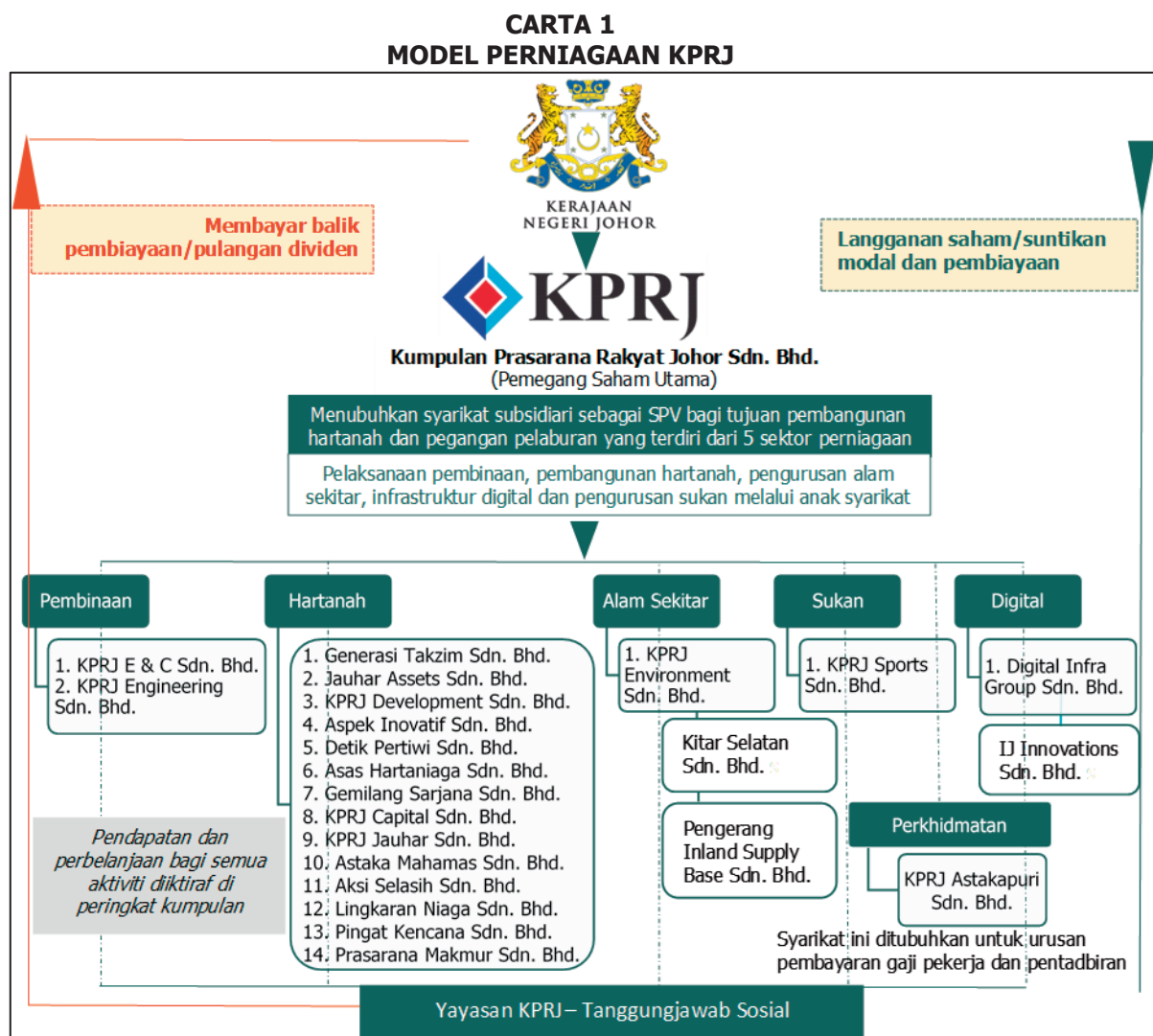
08.11.1995 Tarikh diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965	RM1 juta Modal berbayar	RM1.367 bilion Keuntungan terkumpul bagi tahun berakhir 31 Disember 2021
Objektif penubuhan	Menjalankan perniagaan sebagai kontraktor pembinaan dan pembangunan hartanah melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama bagi mencapai keuntungan. Ia bertujuan memberi pulangan kepada pemegang saham utama iaitu Kerajaan Negeri Johor selain menitikberatkan tanggungjawab sosial	
Aktiviti utama	Pembinaan, pembangunan hartanah dan infrastruktur digital, pengurusan alam sekitar dan sukan melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama selain menjalankan tanggungjawab sosial	
Jenis syarikat	Syarikat berhad menurut syer	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Kumpulan Prasarana Rakyat Johor Sdn. Bhd. (KPRJ) adalah sebuah syarikat berhad menurut syer yang telah ditubuhkan pada 8 November 1995 di bawah Akta Syarikat 1965. Sehingga 31 Disember 2022, modal dibenarkan KPRJ ialah RM20 juta dan modal berbayar ialah RM1 juta. KPRJ merupakan sebuah syarikat milik penuh Kerajaan negeri. Kegiatan utama syarikat ialah aktiviti pembinaan, pembangunan hartanah dan infrastruktur digital, pengurusan alam sekitar dan sukan melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama selain menjalankan tanggungjawab sosial bagi Negeri Johor. KPRJ juga menerima pengurniaan tanah oleh Kerajaan negeri dari semasa ke semasa untuk dibangunkan.

1.2. Objektif penubuhan KPRJ untuk menjalankan perniagaan sebagai kontraktor pembinaan dan pembangunan hartanah melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama bagi mencapai keuntungan. Ia bertujuan memberi pulangan kepada pemegang saham utama iaitu Kerajaan negeri selain menitikberatkan tanggungjawab sosial. Sehingga

31 Disember 2022, KPRJ mempunyai 20 buah syarikat subsidiari dengan pelaburan berjumlah RM495.90 juta melibatkan lima sektor perniagaan. Selain itu, ia mempunyai tiga anak syarikat kepada subsidiari dan lapan buah syarikat bersekutu dengan pelaburan berjumlah RM915.76 juta yang menjalankan pelbagai aktiviti perniagaan. Model Perniagaan KPRJ seperti dalam **Carta 1**.



Sumber: Jabatan Audit Negara

1.3. Lembaga Pengarah KPRJ dipengerusikan oleh Menteri Besar Johor dengan enam Ahli Lembaga Pengarah iaitu Setiausaha Kerajaan Negeri Johor, Pegawai Kewangan Negeri, Penasihat Undang-Undang Negeri, Timbalan Setiausaha (Pembangunan) Negeri, Ketua Pegawai Eksekutif (KPE) KPRJ dan seorang Pengarah Bebas. Pengurusan KPRJ diketuai oleh KPE dan dibantu oleh tiga kakitangan eksekutif dan 153 kakitangan bukan eksekutif.

1.4. Awal penubuhan, KPRJ terlibat dengan projek pembinaan jalan kampung dan kemudiannya menceburi pelbagai bidang perniagaan sama ada melakukan sendiri, mewujudkan subsidiari atau secara usaha sama. Sumber pendapatan terdiri daripada aktiviti pembinaan, hasil pembangunan hartanah, terimaan dividen syarikat subsidiari serta bersekutu, hasil sewaan dan pajakan tanah. Perbelanjaan syarikat meliputi belanja pentadbiran, belanja operasi dan kos kewangan. Bagi tempoh tahun 2019 hingga 2021, pendapatan KPRJ berjumlah RM93.98 juta dan pendapatan Kumpulan berjumlah RM576.92 juta. Bagi perbelanjaan KPRJ pula, berjumlah RM246.87 juta dan Kumpulan berjumlah RM865.34 juta. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
PENDAPATAN DAN PERBELANJAAN KPRJ
DAN KUMPULANNYA BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2021

TAHUN	KPRJ		KUMPULAN	
	PENDAPATAN (RM Juta)	PERBELANJAAN (RM Juta)	PENDAPATAN (RM Juta)	PERBELANJAAN (RM Juta)
2019	59.76	86.85	416.35	457.03
2020	23.52	118.46	160.57	408.31
2021	10.70	41.56	TM	TM
JUMLAH	93.98	246.87	576.92	865.34

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

Nota: TM - Tiada Maklumat

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai pencapaian objektif penubuhan KPRJ melalui aktiviti pembinaan dan pembangunan hartanah serta tanggungjawab sosial dilaksanakan dengan cekap dan berkesan melalui tadbir urus korporat yang baik sehingga mencapai kedudukan kewangan yang kukuh.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan dijalankan melibatkan tiga elemen iaitu penilaian terhadap prestasi dan pengurusan aktiviti utama yang dilaksanakan, penilaian terhadap kedudukan kewangan syarikat dan penilaian terhadap amalan sembilan elemen tadbir urus korporat.

3.2. Bagi penilaian terhadap prestasi aktiviti utama syarikat, sejumlah dua aktiviti utama yang telah dipilih iaitu melibatkan aktiviti pembinaan dan aktiviti pembangunan hartanah. Aktiviti ini dipilih berdasarkan sumbangan tinggi kepada pendapatan utama syarikat dan bilangan projek yang telah dilaksanakan.

3.3. Untuk itu, prestasi aktiviti dinilai berdasarkan pencapaian output dan keberhasilan kedua-dua aktiviti bagi tempoh tahun 2019 hingga tahun 2022. Selain itu, penilaian dibuat terhadap proses pelaksanaan kedua-dua aktiviti tersebut.

3.4. Bagi penilaian terhadap kedudukan kewangan syarikat pula, penilaian adalah berdasarkan kepada pencapaian keuntungan, pelaburan syarikat subsidiari dan bersekutu serta analisis kedudukan kewangan.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, kontrak, fail dan dokumen yang dikemukakan oleh pengurusan KPRJ serta menganalisis data berkaitan aktiviti pembinaan dan pembangunan hartanah melalui perjanjian usaha sama atau dibangunkan sendiri. Perbincangan dan temu bual dengan pegawai terlibat juga telah dijalankan bagi mendapatkan penjelasan lanjut. Pemeriksaan fizikal Audit terhadap aktiviti pembangunan hartanah juga telah dijalankan di 20 lokasi terpilih iaitu di Larkin Jaya, Sungai Danga, Sungai Danga A2, Lido Concourse, Lunchoo A Baru, Sungai Lunchoo, Sungai Lunchoo B, Ponderosa, Sri Stulang, Tempurung A dan B, Lima Kedai, Mount Austin, Sungai Tiram, Masai A, Kong Kong di Johor Bahru serta Batu 15, Lukut Cina, Bukit Raja, Bayu Damai di Kota Tinggi.

4.2. Penilaian tadbir urus KPRJ merujuk kepada Malaysian Code on Corporate Governance (MCCG) tahun 2021 dan The Green Book, Enhancing Board Effectiveness (Green Book) berdasarkan sembilan aspek yang digalakkan untuk diguna pakai oleh semua syarikat kerajaan. Bagi analisis kedudukan kewangan, penilaian dilaksanakan berdasarkan penyata kewangan KPRJ yang telah diaudit oleh Tetuan MDZ & Co. bagi tahun 2019 dan Tetuan PricewaterhouseCoopers PLT (PwC) bagi tahun 2020. Penilaian kedudukan kewangan tahun 2021 hanya dianalisis berasaskan akaun pengurusan kerana masih diaudit oleh Tetuan PwC manakala bagi tahun 2022 tidak dapat dilaksanakan kerana belum diaudit dan dalam peringkat penyediaan penyata kewangan.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan pada bulan Januari hingga Februari 2023. Perkara yang ditemui dan maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 8 Jun 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti

5.1.1. Pencapaian Output

5.1.1.1. Pencapaian Petunjuk Prestasi Utama (KPI) Mengikut Pelan Perniagaan

- a. Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ Bil. 3/2019 dan Bil. 1/2022 memutuskan untuk tahun 2019 dan 2022 mengguna pakai KPI berdasarkan Pelan Perniagaan yang mempunyai empat teras utama. Bagi tahun 2019 teras utama meliputi kewangan, pelanggan, proses dalaman serta pembelajaran dan pertumbuhan. Manakala bagi tahun 2022, meliputi projek, kewangan, mandat kerajaan dan kecekapan operasi. Pada tahun 2022 juga Lembaga Pengarah telah meluluskan mengguna pakai Pelan Perniagaan Lima Tahun (2022 – 2027) yang menumpukan kepada lima sektor utama perniagaan meliputi pembinaan, hartanah, alam sekitar, digital dan sukan yang bertunjangkan empat teras utama tersebut.
- b. Semakan Audit mendapati **bagi tahun 2020 dan 2021, tiada KPI ditetapkan oleh Lembaga Pengarah akibat pandemik Covid-19. Bagi tahun 2019 mendapati tiga daripada empat teras tidak mencapai sasaran iaitu kewangan, pelanggan serta proses dalaman seterusnya teras yang tercapai ialah pembelajaran dan pertumbuhan dengan peratusan terkumpul adalah 89.8%.** Bagi tahun 2022, tiga daripada empat teras turut tidak mencapai sasaran iaitu projek, kewangan dan mandat kerajaan serta satu teras tercapai iaitu kecekapan operasi dengan markah peratusan terkumpul adalah 93.2%. Pencapaian KPI berdasarkan Pelan Perniagaan adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
PENCAPAIAN MENGIKUT PELAN PERNIAGAAN
SYARIKAT DAN KUMPULAN KPRJ BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2022

TAHUN	TERAS	INDIKATOR	SASARAN	PENCAPAIAN	PENCAPAIAN (YA/TIDAK)
			PERATUS (%)		
2019	1	Kewangan - Aliran Tunai, Keuntungan, Pembiayaan Projek, Projek Baru, Pulangan Kepada Kerajaan	40	36.7	Tidak
	2	Pelanggan - Penghantaran Projek, Aduan Pelanggan, Penglibatan Kontraktor Bumiputera, Inisiatif Digital, Penjenamaan	50	44.8	Tidak
	3	Proses Dalaman - Pensijilan ISO, Penemuan Audit, Pengurusan Risiko	5	3.3	Tidak
	4	Pembelajaran dan Pertumbuhan - Pembelajaran dan Pembangunan Kakitangan	5	5.0	Ya
		JUMLAH	100	89.8	
2020	-	Tiada Sasaran Ditetapkan	-	-	Tidak
		JUMLAH	-	-	
2021	-	Tiada Sasaran Ditetapkan	-	-	Tidak
		JUMLAH	-	-	
2022	1	Projek - Berimpak Tinggi dan Inisiatif Strategi	40	36.2	Tidak
	2	Kewangan - Pendapatan, Baki Tunai, Kos Operasi, Keuntungan Sebelum Cukai, Kutipan Hutang dan Dividen Kepada Kerajaan	40	37.7	Tidak
	3	Mandat Kerajaan/ Tanggungjawab Sosial Korporat (CSR)	10	9.3	Tidak
	4	Kecekapan Operasi - Inovasi, Pengurusan Risiko dan Audit, Produktiviti	10	10.0	Ya
		JUMLAH	100	93.2	

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati pencapaian KPI Pelan Perniagaan tahun 2019 telah digunakan sebagai pengukur untuk Kertas Kerja Kadar Ganjaran dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ Bil. 1/2021 bagi ganjaran sara hidup serta kenaikan gaji pegawai.

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023

KPI Pelan Perniagaan pada tahun 2020 dan 2021 tidak dilaksanakan kerana pandemik Covid-19. KPI 2019 sudah tidak relevan untuk diguna pakai untuk tahun 2022 dan penambahbaikan dibuat berdasarkan keperluan permintaan pasaran, perubahan sosio-ekonomi dan faktor-faktor lain. Pembentukan dan sasaran KPI adalah merupakan aktiviti tahunan KPRJ.

Pendapat Audit | Pencapaian KPI Pelan Perniagaan KPRJ adalah memuaskan kerana mencapai 89.8% pada tahun 2019 dan 93.2% pada tahun 2022. Bagaimanapun hanya satu daripada empat teras KPI Pelan Perniagaan tercapai bagi kedua-dua tahun tersebut. Manakala tiada KPI ditetapkan pada tahun 2020 dan 2021 akibat pandemik.

5.1.1.2. Pencapaian Aktiviti Pembinaan

- a. Selaras dengan objektif penubuhan, KPRJ terlibat dengan aktiviti pembinaan prasarana bagi pihak Kerajaan negeri seperti pembinaan rumah, kemudahan awam, prasarana sukan serta pejabat kerajaan. Sehingga 31 Disember 2022, KPRJ telah menandatangani sembilan daripada sepuluh projek yang telah dianugerahkan oleh Kerajaan negeri.
- b. Semakan Audit terhadap laporan kemajuan projek mendapati KPRJ membina sepuluh projek bagi Kerajaan negeri. **Dua projek masih dalam peringkat pembinaan dan lapan projek telah disiapkan serta empat darinya disiapkan dalam tempoh perjanjian, tiga projek diberikan Kelulusan Lanjutan Masa** iaitu Stadium Olahraga, Arena Emas dan Sukan Pelayaran. Manakala **satu projek yang telah disiapkan namun masih belum mempunyai dokumen kontrak formal iaitu projek Litar *Bicycle Motocross* (BMX) bernilai RM4.95 juta**. Lima daripada enam projek siap yang memperolehi Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC) telah diserahkan kepada Kerajaan negeri manakala Projek Jauhar Homes Bayu Damai pula telah sedia untuk dijual dan diduduki.
- c. Analisis Audit terhadap **pendapatan lapan projek yang disiapkan telah menjana keuntungan berjumlah RM29.74 juta. Projek yang mencatat keuntungan tertinggi ialah Stadium Olahraga berjumlah RM11.25 juta manakala yang terendah iaitu Sukan Pelayaran berjumlah RM0.37 juta** seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PENCAPAIAN AKTIVITI PEMBINAAN SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	NAMA PROJEK	NILAI KONTRAK	KOS PROJEK	KEUNTUNGAN		TARIKH SIAP ASAL	TARIKH SIAP SEBENAR	TARIKH CCC	PERATUS SIAP (%)
		(RM Juta)			%				
1.	Jauhar Homes Bayu Damai	78.52	72.46	6.06	7.7	04.12.2017	04.12.2017	12.07.2018	100
2.	Stadium Olahraga	180.63	169.38	11.25	6.2	30.06.2019	01.03.2020	15.01.2020	100
3.	Arena Emas	31.00	28.43	2.57	8.3	28.02.2021	22.06.2021	28.02.2021	100
4.	Lapang Sasar Menembak	14.25	13.06	1.19	8.4	30.04.2021	28.02.2021	28.02.2021	100
5.	Velodrome	48.96	42.48	6.48	13.2	30.04.2021	15.10.2020	15.10.2020	100
6.	Dataran Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP)	27.50	26.63	0.87	3.2	31.05.2021	28.01.2021	27.01.2021	100
7.	Sukan Pelayaran	7.70	7.33	0.37	4.8	30.06.2021	31.10.2021	-	100
8.	Litar BMX	4.95	4.00	0.95	19.2	-	28.02.2023	-	100
9.	Dewan Serbaguna	3.50	3.35	-	-	28.02.2023	-	-	98
10.	Bangunan Baharu Majlis Perbandaran Kluang	100.39	93.37	-	-	21.08.2025	-	-	22
JUMLAH		497.40	460.49	29.74	6.0				

Sumber: Dokumen Kontrak KPRJ

- d. Pihak Audit dimaklumkan pada tahun 2020, KPRJ telah menerima pengiktirafan Anugerah Pembinaan Johor (Projek Infrastruktur Kerajaan) dengan pencapaian cemerlang dan sumbangan berharga dalam industri pembinaan oleh Anugerah Pembinaan Johor 2020. Ini merupakan keberhasilan KPRJ untuk aktiviti utamanya iaitu pembinaan.

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023

Dokumen Kontrak bagi Litar BMX telah disediakan dan telah lengkap ditandatangani oleh kedua-dua pihak yang berkontrak serta telah dimati setem pada 5 April 2023. Projek Litar BMX telah disiapkan pada 28 Februari 2023.

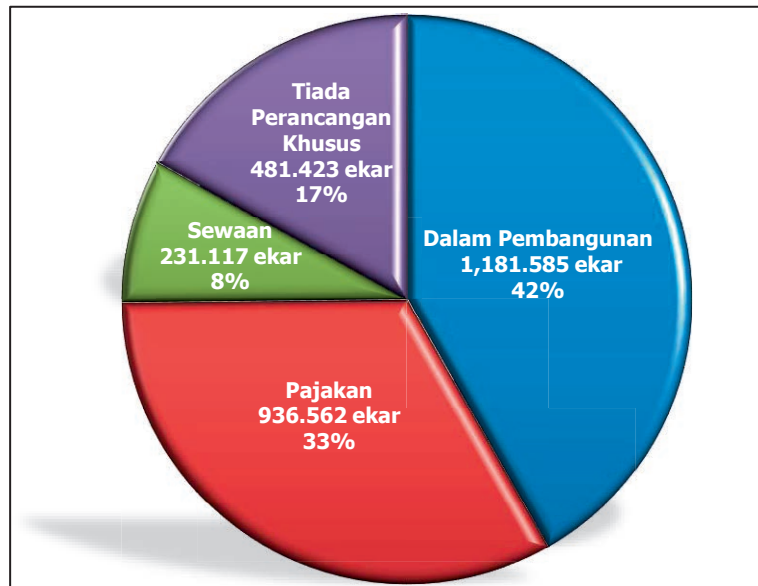
Pendapat Audit | Pencapaian aktiviti pembinaan adalah memuaskan kerana lapang daripada sepuluh projek pembinaan telah disiapkan namun hanya empat darinya dapat disiapkan dalam tempoh kontrak perjanjian. Selain itu, satu projek siap belum mempunyai dokumen kontrak formal pada tempoh pengauditan.

5.1.1.3. Pencapaian Aktiviti Pembangunan Hartanah

a. Perancangan Pembangunan Hartanah

- i. Kerajaan negeri telah mengurniakan seluas 2,830.687 ekar tanah kepada KPRJ dan subsidiari KPRJ untuk dibangunkan. KPRJ telah tandatangan perjanjian usaha sama bagi membangunkan hartanah tersebut. Berdasarkan peraturan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), setiap pembangunan hartanah perlu mendapatkan Kebenaran Merancang (KM) dari pihak PBT yang berkenaan.
- ii. Semakan Audit sehingga 31 Disember 2022 mendapati seluas 1,181.585 ekar (42%) hartanah dirancang dalam pembangunan, 936.562 ekar (33%) telah dipajak, 231.117 ekar (8%) telah disewakan manakala bakinya **481.423 ekar (17%) tanah masih tiada perancangan khusus untuk dibangunkan**. Butiran lanjut pencapaian pembangunan hartanah seperti dalam **Carta 2** dan **Jadual 4**.

CARTA 2
STATUS PEMBANGUNAN HARTANAH
(MENGIKUT KELUASAN EKAR) KPRJ DAN SUBSIDIARI
PADA 31 DISEMBER 2022



Sumber: Data Hartanah KPRJ dan Subsidiari

JADUAL 4
PENCAPAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH
(MENGIKUT KELUASAN EKAR) KPRJ DAN SUBSIDIARI PADA 31 DISEMBER 2022

BIL.	LOKASI HARTANAH	MILIKAN	KELUASAN (EKAR)	STATUS PEMBANGUNAN HARTANAH	TARIKH PERJANJIAN	TARIKH KELULUSAN KM
1.	Larkin Jaya, JB	KPRJ	62.970	Dalam Pembangunan	28.01.2001	30.04.2013
2.	Jauhar Homes Kempas, JB	KPRJ	5.583		25.11.2015	11.11.2015
3.	Ponderosa, JB	KPRJ	343.067		18.11.2006	07.01.2014
4.	Sungai Lunchoo, JB	KPRJ	3.811		16.07.2018	08.10.2017
5.	Sungai Danga A2, JB	KPRJ	20.000		Tiada	26.01.2017
6.	Lido Concourse, JB	KPRJ	10.547		Tiada	26.01.2017
7.	Kong Kong, JB	KPRJ	89.629		Tiada	Lulus Bersyarat 18.09.2017
8.	Sungai Lunchoo B, JB	Subsidiari	37.220		Tiada	08.10.2017
9.	Sri Stulang, JB	Subsidiari	71.400		24.03.1999	Tiada Permohonan
10.	Masai A, JB	Subsidiari	25.787		05.07.1999	
11.	Sungai Tiram, JB	Subsidiari	370.415		07.05.2004	
12.	Batu 15, KT	Subsidiari	141.156		07.06.2017	
JUMLAH			1,181.585			
13.	Bukit Raja, KT	KPRJ	28.213	Pajakan (30 Tahun)	18.07.2017	-
14.	Berasau, KT	KPRJ	611.749		18.06.2017	-
15.	Kambau 1, KT	KPRJ	296.600		29.03.2018	-
JUMLAH			936.562			
16.	Lukut Cina, KT	KPRJ	74.184	Sewaan	01.07.2022	-
17.	Kong Kong, JB	KPRJ	32.680		04.10.2021	-
18.	Batu 15, KT	Subsidiari	124.253		04.10.2021 & 01.03.2022	-
JUMLAH			231.117			
19.	Sungai Danga, JB	KPRJ	2.611	Tiada Perancangan Khusus Untuk Dibangunkan	-	-
20.	Lunchoo A Baru, JB	KPRJ	4.370		-	-
21.	Berasau, KT	KPRJ	5.000		-	-
22.	Berasau, KT	KPRJ	95.034		-	-
23.	Pertanian Kambau 2, KT	KPRJ	45.000		-	-
24.	Batu 15, KT	Subsidiari	182.527		-	-
25.	Tempurung A, JB	Subsidiari	61.000		-	-
26.	Tempurung B, JB	Subsidiari	68.000		-	-
27.	Lima Kedai, JB	Subsidiari	12.180		-	-
28.	Mount Austin, JB	Subsidiari	0.945		-	-
29.	Bayu Damai, KT	Subsidiari	4.756		-	-
JUMLAH			481.423			
JUMLAH KESELURUHAN			2,830.687			

Sumber: Data Hartanah KPRJ dan Subsidiari

Nota: JB - Johor Bahru

KT - Kota Tinggi

- iii. Semakan Audit selanjutnya mendapati **bagi tanah dalam pembangunan berkeluasan 1,181.585 ekar, sejumlah 608.758 ekar (51.5%) masih belum dimohon KM bagi melaksanakan projek** dan bakinya 572.827 ekar (48.5%) telah memiliki KM dari PBT. Lapan hartanah yang mempunyai KM adalah hartanah di Larkin Jaya, Jauhar Homes Kempas, Ponderosa, Sungai Lunchoo, Sungai Danga A2, Lido Concourse, Kong Kong dan Sungai Lunchoo B di Johor Bahru. Manakala hartanah yang belum mempunyai KM di empat lokasi iaitu Sri Stulang, Masai A, Sungai Tiram di Johor Bahru dan Batu 15 di Kota Tinggi.

b. Prestasi Fizikal Pelaksanaan Pembangunan Hartanah

- i. Berdasarkan 12 projek hartanah dalam pembangunan, satu projek hartanah dilaksanakan oleh pihak KPRJ dan 11 projek lainnya secara usaha sama dengan sembilan (75%) darinya telah menandatangani perjanjian. Pencapaian pembangunan fizikal ditentukan berdasarkan tarikh siap berbanding sasaran atau ketetapan perjanjian.
- ii. Semakan Audit mendapati **dua projek hartanah (16.7%) telah siap pembinaan, tujuh projek hartanah (58.3%) belum dimulakan dan tiga projek hartanah (25%) telah dibatalkan**. Sehingga 31 Disember 2022, dua projek hartanah yang telah siap iaitu hartanah di Jauhar Homes Kempas dan di Larkin Jaya kecuali komponen Program Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PRIMA). Pembangunan Projek Jauhar Homes Kempas telah berjaya menyediakan 71 unit rumah dan sejumlah 61 unit rumah telah dijual dengan baki sepuluh unit belum dijual bernilai RM5.52 juta. Manakala bagi Projek Larkin Jaya, fasa pembinaan melibatkan 280 unit rumah pangsa. Sehingga 31 Disember 2022, sejumlah 19 unit telah dijual dan baki 261 unit yang belum dijual bernilai RM16.50 juta. Secara keseluruhan rumah siap dibina yang belum terjual berjumlah 156 unit dengan nilai RM22.02 juta.
- iii. Tujuh pembangunan hartanah yang belum dimulakan iaitu di Ponderosa, Sungai Lunchoo, Lido Concourse, Sri Stulang, Masai A, Sungai Tiram dan Batu 15. Bagaimanapun hartanah di Sungai Tiram telah disewakan kepada pihak swasta untuk tempoh jangka pendek bagi menjalankan projek pertanian termasuk akuakultur. Tiga projek pembangunan hartanah yang dibatalkan atas keputusan dasar Kerajaan melibatkan Projek Perumahan Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ) di Kong Kong, Johor Bahru serta projek perumahan PRIMA di Sungai Danga A2 dan di Sungai Lunchoo B. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
PRESTASI FIZIKAL PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN HARTANAH SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	LOKASI HARTANAH	NILAI PROJEK (RM Juta)	TARIKH PATUT SIAP	P	JENIS PEMBINAAN DITETAPKAN	STATUS PENCAPAIAN
1.	Jauhar Homes Kempas, JB	34.80	18.02.2018	✓	• 71 Unit Rumah Kediaman	Siap
2.	Larkin Jaya, JB	600.00	Mengikut Fasa	✓	• 248 Unit Rumah Pangsa • 352 Pangsapuri Scott Tower • 179 Unit Rumah Teres 2 Tingkat • 34 Unit Town House • ** 280 Unit Rumah Pangsa** • Stesen Minyak	
					• 1,164 unit Perumahan PRIMA	
3.	Ponderosa, JB	Tiada	Tiada	✓	• Rumah Kediaman • Bangunan Komersial	Belum Dimulakan
4.	Sungai Lunchoo, JB	Tiada	Tiada	✓	• Dalam Perancangan Pembangunan	
5.	Lido Consourse, JB	Tiada	Tiada	X	• Perdagangan	
6.	Sri Stulang, JB	96.00	Tiada	✓	• Terminal Marina dan Kedai 2 tingkat • 540 Unit Kedai 2 Tingkat • 1,680 Unit Rumah Apartment	
7.	Masai A, JB (Disewakan)	Tiada	Tiada	✓	• Rumah Pangsa/Apartment/Kedai Pejabat/Kompleks Perniagaan	
8.	Sungai Tiram, JB	Belum muktamad	06.11.2005	✓	• Unit Komersial/ Resort • Unit Industri	
9.	Batu 15, KT	60.94	12 tahun dari tarikh KM	✓	• Pembangunan Perumahan • Pembangunan Komersial • Kemudahan Rekreasi • Infrastruktur	
10.	Kong Kong, JB	224.00	Tiada	X	• Perumahan RMMJ	Dibatalkan
11.	Sungai Danga A2, JB	15.00	Tiada	X	• Perumahan PRIMA	
12.	Sungai Lunchoo B, JB	Tiada	Tiada	✓	• Perumahan PRIMA	

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota: JB - Johor Bahru

KT - Kota Tinggi

P - Perjanjian

(*) - Disewakan

(**) - Fasa Pembinaan yang Termasuk Dalam Skop Pengauditan

- iv. Semakan Audit selanjutnya mendapati cadangan komponen 1,164 unit perumahan PRIMA seluas 21.291 ekar di Larkin Jaya, Johor Bahru telah dibatalkan. Keadaan hartanah semasa lawatan Audit mendapati ianya masih diduduki penduduk setinggan Kampung Sri Paya yang wujud sebelum dikurniakan kepada KPRJ dan berstatus tanah kerajaan. Penempatan setinggan Kampung Sri Paya di lot hartanah Larkin Jaya, Johor Bahru adalah seperti dalam **Gambar 1** dan **Gambar 2**.

GAMBAR 1



GAMBAR 2



Kampung Sri Paya, Larkin Jaya, Johor Bahru
- Keadaan Hartanah yang Diduduki Penduduk Setinggan
(13.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- v. Pihak Audit mendapati bagi projek hartanah di Sungai Danga A2, Johor Bahru yang telah dibatalkan mempunyai cadangan baharu untuk dibangunkan semula. Manakala bagi projek hartanah pembangunan bercampur di Sri Stulang, Johor Bahru yang belum dimulakan disyorkan untuk dibatalkan perjanjian usaha sama berkenaan. Syor berkenaan masih dalam pertimbangan Lembaga Pengarah KPRJ.
- vi. Selain itu, isu projek usaha sama hartanah di Ponderosa, Sri Stulang, Masai A, Sungai Tiram dan Sungai Lunchoo B pernah dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Siri 1 Tahun 2015 dan sehingga kini hartanah tersebut masih belum dibangunkan.

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023 dan Pada 21 Ogos 2023

Kurniaan fizikal tanah Kerajaan negeri kepada KPRJ adalah berselerakan dan antaranya yang berpayu, berair serta memiliki penceroboh sedia ada. Hartanah tidak dibangunkan secara serentak berdasarkan faktor ekonomi semasa, pasaran, risiko pembangunan, keupayaan kewangan dan lain-lain. Selain itu, KPRJ terikat dengan perjanjian usaha sama lama yang tidak mengikat tempoh masa pembangunan perlu dibangunkan oleh rakan usaha sama yang menyukarkan tindakan lanjut diambil. Projek PRIMA tidak dapat dilaksanakan kerana pulangan yang terlalu kecil.

Sebahagian perjanjian dengan rakan usaha sama telah ditamatkan melibatkan hartanah di Sungai Lunchoo B, Lido Concourse, Danga A2, dan Kong Kong. Bagaimanapun, pihak KPRJ sedang giat berusaha mencari rakan usaha sama baru bagi mempercepatkan pembangunan tanah tersebut. Selain itu, pihak KPRJ juga sedang mengatasi masalah rizab sungai, rumah setinggan serta kos infra yang terlalu tinggi bagi pembangunan hartanah di Ponderosa, Sri Stulang, Masai A dan Sungai

Tiram. Kerjasama dengan Pejabat Tanah dan Perbadanan Kemajuan Perumahan Johor (PKPJ) bagi penempatan semula setinggan di Larkin Jaya ke penempatan baru sedang dilaksanakan. Manakala kemajuan projek di hartanah Batu 15 sedang dalam pemantauan.

Pendapat Audit | **Pencapaian aktiviti pembangunan hartanah adalah kurang memuaskan kerana hanya dua daripada 12 projek dapat dilaksanakan dan disiapkan, tujuh belum dimulakan dan tiga telah dibatalkan.**

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

5.1.2.1. Pulangan Dividen Kepada Kerajaan Negeri

- a. Objektif penubuhan KPRJ adalah untuk pelaksanaan aktiviti pembinaan dan pembangunan hartanah melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama bagi mencapai keuntungan bertujuan memberi pulangan dividen kepada Kerajaan negeri. Akta Syarikat 2016 Subseksyen 132 (1) menetapkan sebelum sesuatu dividen diagihkan oleh syarikat kepada pemegang syer, pengagihan itu hendaklah dibenarkan oleh pengarah syarikat.
- b. Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah mendapati pada tahun 2019 dan 2020 KPRJ tidak menetapkan sasaran bayaran dividen kepada Kerajaan negeri dan tiada dividen diisytiharkan pada tahun 2019 hingga 2021 kerana tidak mencatat keuntungan. **Bagaimanapun pada Disember 2022, sejumlah RM2 juta dividen interim telah diluluskan dan dibayar walaupun Penyata Kewangan belum selesai diaudit.**

5.1.2.2. Manfaat Awam Projek Perumahan dan Prasarana Sukan

- a. Projek perumahan dan prasarana sukan yang dilaksanakan KPRJ dan subsidiarinya telah memberi manfaat kepada orang awam dan penduduk setempat. Dari tahun 2019 hingga 2022, sejumlah tiga projek perumahan dan tujuh projek prasarana sukan telah disiapkan dan memberi manfaat kepada rakyat Johor.

- b. Lawatan Audit pada Januari 2023 ke prasarana yang telah siap dibina mendapati kemudahan awam tersebut telah beroperasi. Temu bual dengan pegawai terlibat memaklumkan **kemudahan awam yang disediakan mendapat sambutan baik daripada orang awam dan perumahan yang dibina dapat memberi peluang kepada golongan sasaran untuk memiliki rumah**. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 6** dan **Gambar 3** hingga **Gambar 6**.

JADUAL 6
MANFAAT AWAM PROJEK PERUMAHAN DAN PRASARANA SUKAN
KEPADA RAKYAT JOHOR BAGI TEMPOH TAHUN 2019 HINGGA 2022

NAMA PROJEK	PENEMUAN AUDIT
Flat Aman Larkin - 165 Unit Rumah Pangsa Kos Sederhana Rendah (RM50,000)(A) - 115 Unit Rumah Pangsa Kos Sederhana Rendah (RM80,000)(B)	Memberi peluang kepada golongan berpendapatan rendah memiliki rumah bersesuaian dengan matlamat KPRJ sebagai organisasi yang menitikberatkan CSR. Flat Aman Larkin seperti di Gambar 3 .
Jauhar Homes Kempas - 71 Unit Rumah Teres 2 Tingkat	Memberi peluang kepada orang awam memiliki rumah di persekitaran bandar Johor Bahru.
Jauhar Homes Taman Bayu Damai - 182 Unit Rumah Teres 2 Tingkat - 50 Unit Rumah Berbandung 1 Tingkat - 16 Unit Kedai Kos Rendah 1 Tingkat - Kedai Pejabat 2 & 3 Tingkat	Memberi peluang kepada orang awam memiliki rumah dan kedai di persekitaran Pengerang berhampiran pantai. Perumahan Jauhar Homes Taman Bayu Damai seperti di Gambar 4 .
Stadium Olahraga	Menyediakan fasiliti sukan untuk kegunaan orang ramai demi memartabatkan sukan Negara selain amalan hidup sihat. Fasiliti sukan yang mencapai kualiti standard dan pembinaan oleh tenaga pakar yang diiktiraf. Fasiliti sukan Velodrome dan Dataran MBIP seperti dalam Gambar 5 dan Gambar 6 .
Arena Emas	
Lapang Sasar Menembak	
Velodrome	
Dataran MBIP	
Sukan Pelayaran	
Litar BMX	

Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 3



Flat Aman Larkin
- Rumah Untuk Golongan Berpendapatan Rendah
(29.01.2023)
(Sumber: Ihsan, KPRJ)

GAMBAR 4



Jauhar Homes Taman Bayu Damai
- Peluang Kepada Orang Awam Memiliki Hartanah
(15.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5

Velodrome
- Prasarana Sukan untuk Kemudahan Orang Awam
(29.01.2023)
(Sumber: Ihsan, KPRJ)

GAMBAR 6

Dataran MBIP
- Prasarana Sukan untuk Kemudahan Orang Awam
(29.01.2023)
(Sumber: Ihsan, KPRJ)

5.1.2.3. Peningkatan Hasil Cukai

- a. Pertumbuhan sektor hartanah telah memberi keberhasilan pada Kerajaan negeri dalam bentuk cukai tanah dan cukai harta bagi tempoh tahun 2019 hingga 2022. Cukai harta dikutip oleh Pihak Berkuasa Tempatan dan cukai tanah oleh Pejabat Tanah.
- b. Analisis Audit terhadap Laporan Kutipan Kerajaan negeri melalui PBT memperoleh hasil cukai harta sejumlah RM0.7 juta manakala Pejabat Tanah memperoleh hasil cukai tanah sejumlah RM119,976 dari tahun 2019 hingga 2022. Pulangan hasil kepada Kerajaan negeri diperoleh daripada projek Jauhar Homes Kempas dan Jauhar Homes Taman Bayu Damai seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PENINGKATAN HASIL MELALUI
CUKAI HARTA DAN CUKAI TANAH BAGI TEMPOH TAHUN 2019 HINGGA 2022

JENIS HASIL	LOKASI PROJEK	TAHUN KUTIPAN (RM)				JUMLAH
		2019	2020	2021	2022	
Cukai Harta	Jauhar Homes Kempas	16,256	31,014	31,014	31,014	109,298
	Jauhar Homes Taman Bayu Damai	148,808	148,808	148,808	148,808	595,232
JUMLAH		165,064	179,822	179,822	179,822	704,530
Cukai Tanah	Jauhar Homes Kempas	7,605	9,360	10,140	11,895	39,000
	Jauhar Homes Taman Bayu Damai	18,312	20,328	20,832	21,504	80,976
JUMLAH		25,917	29,688	30,972	33,399	119,976

Sumber: Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), Majlis Perbandaran Kota Tinggi, Kanun Tanah Negara 1964 (Akta 56/1965) Kaedah-kaedah Tanah Johor (Pindaan) 2020

- c. Analisis Audit mendapati jumlah peningkatan hasil kepada Kerajaan negeri telah meningkat dengan stabil sepanjang tempoh tahun 2019 hingga 2022.

5.1.2.4. Manfaat Awam Atas Tanggungjawab Sosial Korporat (CSR)

- a. Berdasarkan misi syarikat KPRJ yang memberi penekanan kepada CSR, maka pada bulan Mei 2022 KPRJ secara rasminya telah menubuhkan Yayasan KPRJ. Peranan Yayasan bertanggungjawab mempromosikan program komuniti, memberi bantuan kemanusiaan dan kesukarelawan serta program persekitaran termasuk pemulihan, kesedaran, pendidikan berterusan dan menjaga kebajikan haiwan.
- b. Semakan Audit mendapati Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ pada setiap tahun memperuntukkan bajet tahunan bagi pelaksanaan CSR kepada rakyat Johor. Bagi tempoh **tahun 2019 hingga 2022 sejumlah RM47.78 juta telah diperuntukkan dan perbelanjaan CSR adalah berjumlah RM53.47 juta** melebihi peruntukan diluluskan iaitu 111.9%. Perbelanjaan yang melebihi peruntukan pada tahun 2019 dengan jumlah perbelanjaan RM35.89 juta (109.5%) disebabkan KPRJ perlu menyerap perbelanjaan Penghutang CSR. Pada tahun 2015 hingga tahun 2018, perbelanjaan CSR dikategorikan sebagai pulangan dividen kepada Kerajaan negeri dan diakaunkan dalam Penghutang CSR KPRJ. Bagaimanapun, pihak Kerajaan negeri hanya menerima dividen dalam bentuk tunai menyebabkan perbelanjaan ini diserap KPRJ pada tahun 2019. Pada tahun 2021, perbelanjaan berjumlah RM8.97 juta (996.7%) adalah kerana sumbangan pemulihan Covid-19. Manakala perbelanjaan tidak melebihi peruntukan pada tahun 2020 berjumlah RM6.15 juta (61.5%) dan pada tahun 2022 berjumlah RM2.46 juta (60%). Pencapaian perbelanjaan berbanding kelulusan bagi tahun 2019 hingga 2022 adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
PENCAPAIAN PERBELANJAAN CSR BERBANDING KELULUSAN BAJET

TAHUN	KELULUSAN BAJET JUMLAH (RM Juta)	PERBELANJAAN SEBENAR JUMLAH (RM Juta)	PERATUS PENCAPAIAN (%)
2019	32.78	35.89	109.5
2020	10.00	6.15	61.5
2021	0.90	8.97	996.7
2022	4.10	2.46	60.0
JUMLAH	47.78	53.47	111.9

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah dan Lejar Perbelanjaan KPRJ

- c. Analisis Audit mendapati antara **perbelanjaan utama bagi pelaksanaan CSR adalah untuk pembiayaan penyenggaraan sekolah agama/masjid/surau berjumlah RM11.46 juta (21.4%), sumbangan kepada pertubuhan bukan kerajaan berjumlah RM31.60 juta (59%) dan sumbangan kepada Yayasan Johor Darul Ta'zim berjumlah RM2.07 juta (3.9%)**. Butiran adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
BUTIRAN PERBELANJAAN UTAMA TANGGUNGJAWAB SOSIAL KORPORAT (CSR)

BUTIRAN	2019	2020	2021	2022	JUMLAH
	(RM Juta)				
Penyenggaraan Sekolah Agama/Masjid/Surau	8.63	2.48	0.35	-	11.46
Sumbangan Pertubuhan Bukan Kerajaan	25.5	2.33	3.54	0.23	31.60
Sumbangan Yayasan JDT	0.50	0.26	0.50	0.81	2.07

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah dan Lejar Perbelanjaan KPRJ

- d. Sepanjang tahun 2022, pelbagai aktiviti kemasyarakatan yang telah dilakukan dan memanfaatkan ramai pihak seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
MANFAAT AWAM ATAS TANGGUNGJAWAB SOSIAL KORPORAT (CSR)

BIL.	PERKARA
1.	Menyantuni dan sumbangan pakaian raya kepada para pelajar di Pusat Cerebral Palsy Johor Bahru.
2.	Sumbangan kerusi roda khas kepada pesakit Cerebral Palsy di bawah permohonan Persatuan Ibu Bapa dan Guru Sekolah Menengah Kebangsaan Kangkar Pulai.
3.	Sumbangan sejumlah RM50,000 bersempena Temasya Sukan Malaysia 2022 seperti dalam Gambar 7 .
4.	Kursus Kesenian Khat melibatkan 20 orang guru Sekolah Agama Kerajaan Johor.
5.	Program Selangkah Ke Universiti melibatkan para pelajar dan terdapat enam lokasi dalam daerah Johor.
6.	Bantuan dan Sukarelawan di Perkampungan Orang Asli Kampung Tewowoh, Mersing.
7.	Bantuan Banjir untuk diagihkan kepada Pusat Pemindahan Sementara seperti dalam Gambar 8 .
8.	Program "Mangrove Heroes" penanaman bakau dan pembersihan persisiran pantai.
9.	Program pendedahan kepada <i>Environmental, Social and Governance</i> .

Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 7



Sumbangan CSR

- Sumbangan Sejumlah RM50,000 Bersempena Temasya Sukan Malaysia 2022 (15.10.2022)
- (Sumber: Ihsan, Yayasan KPRJ)

GAMBAR 8



Sumbangan CSR

- Bantuan Banjir Untuk Diagihkan Kepada Pusat Pemindahan Sementara (17.10.2022)
- (Sumber: Ihsan, Yayasan KPRJ)

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023 dan Mesyuarat Penutup Pada 8 Jun 2023

Bagi tahun 2019 hingga 2021, dividen tidak dapat diagihkan setelah mengambil kira faktor keuntungan serta kemampuan aliran tunai syarikat untuk tempoh 12 bulan mendatang disebabkan oleh pandemik Covid-19 dan pelaksanaan PKP bermula pada Mac 2020. Bagaimanapun, dividen telah mula dibayar pada tahun 2022 setelah keuntungan mula dicatatkan. Pembinaan merupakan salah satu sektor utama perniagaan KPRJ dengan membina pelbagai prasarana sukan dan pelbagai bangunan lantikan Kerajaan negeri mahupun agensi yang dapat dimanfaatkan ramai pihak.

Pendapat Audit | Pencapaian keberhasilan adalah baik, KPRJ telah memberi pulangan dividen kepada Kerajaan negeri, selain melaksanakan CSR yang memanfaatkan orang ramai serta berjaya membuat pembinaan perumahan awam dan prasarana sukan di Negeri Johor.

5.2. Pengurusan Aktiviti

5.2.1. Tiada Perancangan Khusus Pembangunan Hartanah

- Pelan Strategi KPRJ menetapkan hala tuju dan sasaran aktiviti perniagaan seperti pelaburan, pembangunan hartanah dan pemaju projek bagi menjana keuntungan. Pihak Audit mendapati sejumlah 13 lot tanah seluas 481.423 ekar tanah tidak dibangunkan walaupun KPRJ dan subsidiari telah memiliki tanah tersebut dan ada yang mencapai 25 tahun pegangan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
TIADA PERANCANGAN KHUSUS
PEMBANGUNAN HARTANAH SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	HARTANAH	BIL. LOT	MILIKAN	KELUASAN (EKAR)	TARIKH PEMILIKAN/ KURNIAAN	TEMPOH PEMILIKAN (TAHUN)
1.	Sungai Danga, JB	1	KPRJ	2.611	08.11.2021	1
2.	Lunchoo A Baru, JB	1		4.370	21.08.2010	12
3.	Berasau, KT	1		5.000	08.12.2016	6
4.	Berasau, KT	1		95.034	18.08.2015	7
5.	Pertanian Kambau 2, KT	1		45.000	16.06.2019	3
6.	Batu 15, KT	2	Subsidiari KPRJ	182.527	09.07.2008	14
7.	Tempurung A JB	1		61.000	10.09.1997	25
8.	Tempurung B, JB	1		68.000	04.04.2006	16
9.	Lima Kedai, JB	2		12.180	27.07.2022	-
10.	Mount Austin, JB	1		0.945	08.08.2022	-
11.	Bayu Damai, KT	1		4.756	09.06.2022	-
		13		481.423		

Sumber: Data Hartanah KPRJ dan Subsidiari

Nota: JB - Johor Bahru

KT - Kota Tinggi

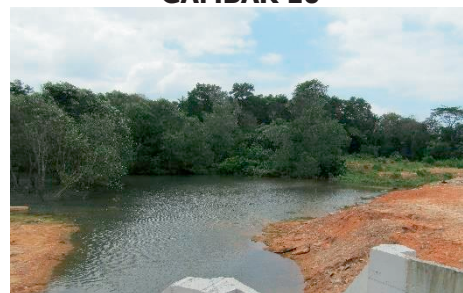
- b. **Berdasarkan pelan strategi KPRJ, pihak Audit tidak dapat menentukan hartanah tersebut ada ditetapkan sasaran untuk dibangunkan dalam tempoh masa yang bersesuaian.** Pihak Audit dimaklumkan lokasi tanah dan keadaan struktur muka bumi tanah yang tidak sesuai menyebabkan pelabur yang berpotensi tidak berminat membangunkan tanah secara usaha sama bersama KPRJ.
- c. Semakan Audit selanjutnya terhadap rekod Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ dari tahun 2019 hingga 2022 mendapati tiada keputusan yang jelas diputuskan dan tiada tindakan susulan di peringkat pengurusan KPRJ. Lawatan fizikal Audit pada 13 hingga 15 Mac 2023 mendapati struktur muka bumi lot Ponderosa dan Lunchoo A Baru adalah kawasan paya bakau seperti dalam **Gambar 9** dan **Gambar 10**.

GAMBAR 9



Hartanah Ponderosa, Johor Bahru
- Kawasan Paya Bakau
(15.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 10



Hartanah Lunchoo A Baru, Johor Bahru
- Kawasan Paya Bakau
(13.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- d. Lawatan fizikal Audit pada 13 hingga 15 Mac 2023 terhadap hartanah yang belum dimajukan mendapati sembilan lokasi tanah terbiar dipenuhi pokok liar dan semak samun. Manakala **satu lokasi tanah dicerobohi pihak luar dengan aktiviti penternakan udang atau ikan**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 12** dan **Gambar 11**.

JADUAL 12
KEADAAN HARTANAH YANG BELUM DIMAJUKAN LAWATAN AUDIT PADA MAC 2023

BIL.	SENARAI NAMA LOKASI TANAH	PENEMUAN AUDIT
1.	Sungai Danga, JB	Dipenuhi Pokok dan Semak Samun
2.	Sungai Danga A2, JB	
3.	Lido Concourse, JB	
4.	Tempurung A, JB	
5.	Tempurung B, JB	
6.	Lima Kedai, JB	
7.	Bayu Damai, KT	
8.	Ulu Sungai Johor, JB	
9.	Kong Kong, JB	
10.	Lunchoo B, JB (Gambar 11)	Diceroboh Dengan Kolam Udang atau Ikan

Sumber: Jabatan Tanah dan Hubungan Kerajaan, KPRJ

Nota: JB - Johor Bahru

KT - Kota Tinggi



GAMBAR 11

Hartanah Lunchoo B, Johor Bahru
- Diceroboh Dengan Kolam Udang atau Ikan
(14.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati Kerajaan Negeri telah mengurniakan tanah kepada KPRJ berkeluasan 20 ekar di Danga Bay A2 pada 27 April 2012 dan berkeluasan 10.547 ekar di Lido Concourse pada 18 April 2016 untuk dibangunkan. Kedua tanah tersebut merupakan **tanah berstatus pembangunan, bagaimanapun belum dimajukan sehingga 31 Disember 2022 menyebabkan KPRJ menanggung kenaikan cukai berjumlah RM3.76 juta merangkumi cukai harta RM2.62 juta dan cukai tanah RM1.14 juta**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
KENAAN CUKAI HARTA DAN CUKAI TANAH BAGI TANAH
BERSTATUS PEMBANGUNAN DARI TAHUN PEMILIKAN HINGGA TAHUN 2022

LOKASI TANAH	TAHUN PEMILIKAN	JUMLAH CUKAI TERKUMPUL DARI TAHUN PEMILIKAN HINGGA TAHUN 2022		
		CUKAI HARTA (RM) (a)	CUKAI TANAH (RM) (b)	JUMLAH KENAAN CUKAI (RM) (c) = (a) + (b)
Danga Bay, JB	2012	784,146	3,055	787,201
Lido Concourse, JB	2016	1,840,702	1,136,553	2,977,255
JUMLAH	-	2,624,848	1,139,608	3,764,456

Sumber: Lejar Akaun KPRJ

Nota: JB - Johor Bahru

KT - Kota Tinggi

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023 dan Mesyuarat Penutup Pada 8 Jun 2023

Tanah kurniaan kerajaan adalah berselerak dan keadaan fizikal tanah ada yang berpayu, berair serta terdapatnya penceroboh sedia ada. Tanah ini juga tidak akan dibangunkan secara serentak dan perancangan pembangunan disesuaikan mengikut keadaan ekonomi semasa, keadaan pasaran, risiko pembangunan, keupayaan kewangan dan lain-lain faktor. Aktiviti pencerobohan hartanah Lunchoo B telah wujud sebelum dikurniakan kepada KPRJ. Notis pengosongan telah dikeluarkan sejak tahun 2017 sehingga tahun 2022. Papan Tanda Notis telah diadakan bagi mengelakkan pencerobohan.

Pihak KPRJ sedar akan kadar cukai yang tinggi untuk kedua-dua tanah yang berstatus komersial tanpa pembangunan dan pernah membuat rayuan pengecualian Cukai Harta bagi tanah Lido Concourse kepada MBBJ tetapi tidak diluluskan. Bagaimanapun Cukai Tanah telah dapat dikurangkan daripada RM179,340 setahun kepada RM46,116 setahun.

Manakala tanah Danga Bay merupakan tanah Rizab Melayu. Berdasarkan semakan dengan Pejabat Tanah Johor Bahru dan MBBJ, kadar Cukai Tanah dan Harta adalah munasabah. Tanah Masai A berkeluasan 25.78 ekar ini adalah berstatus bangunan. Oleh itu, Cukai Tanah yang dikenakan adalah tinggi iaitu RM0.60 juta setahun. Pihak KPRJ telah memajukan surat peringatan bayaran cukai kepada rakan kongsi bagi mengelakkan tanah tersebut dirampas oleh pihak Kerajaan.

Pendapat Audit | **Keadaan hartanah yang belum dibangunkan belum ada perancangan khusus, telah diceroboh dan merisikokan syarikat. Selain itu, hartanah yang belum dimajukan menyebabkan KPRJ menanggung kenaan cukai yang tinggi.**

5.2.2. Projek Usaha Sama Pembangunan Hartanah Tidak Dimajukan

- a. Berdasarkan perjanjian usaha sama antara KPRJ dengan syarikat pemaju menetapkan pembangunan bercampur seperti rumah kediaman, bangunan, resort, pusat industri dan rumah kedai perlu dibina seperti dijanjikan.
- b. Semakan Audit mendapati **lima pembangunan hartanah secara usaha sama tidak dimajukan antara tempoh enam hingga 23 tahun dari tarikh perjanjian ditandatangani dan tiada klausa tarikh projek patut disiapkan**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 14**.

JADUAL 14
PROJEK USAHA SAMA PEMBANGUNAN HARTANAH TIDAK DIMAJUKAN

BIL.	HARTANAH	KELUASAN (EKAR)	TARIKH PERJANJIAN USAHA SAMA DENGAN SYARIKAT PEMAJU	TEMPOH TERGENDALA (TAHUN)
1.	Sri Stulang, JB (Gambar 12)	71.400	24.03.1999	23
2.	Masai A, JB (Gambar 13)	25.787	05.07.1999	23
3.	Ponderosa, JB	343.067	11.05.1999	23
4.	Sungai Tiram, JB	71.400	07.05.2004	19
5.	Batu 15, KT	141.156	07.06.2017	6

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota: JB - Johor Bahru

KT - Kota Tinggi

- c. Pihak Audit mendapati tiada sebarang tindakan di pihak KPRJ bagi menentukan sama ada perjanjian usaha sama tersebut masih berkuat kuasa atau telah dibatalkan. **Bagi tahun 2019 hingga 2022 didapati tiada tindakan susulan dibangkitkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah atau Pihak Pengurusan KPRJ terhadap kesan pembangunan hartanah yang tergendala.**
- d. Lawatan fizikal Audit pada 13 hingga 15 Mac 2023 mendapati lot hartanah Sri Stulang dan Masai A tiada sebarang aktiviti pembangunan dan struktur muka bumi tanah adalah berair dan berpayau seperti dalam **Gambar 12** dan **Gambar 13**.

GAMBAR 12



Hartanah Sri Stulang, Johor Bahru
- Struktur Muka Bumi Tanah Adalah Berair dan Berpayau
(13.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 13



Hartanah Masai A, Johor Bahru
- Struktur Muka Bumi Tanah Adalah Berair dan Berpayau
(14.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- e. Berdasarkan perjanjian projek usaha sama Masai A bertarikh 5 Julai 1999 Seksyen 4.1(iii) dan perenggan 1(b)(vii) Apendik E. menetapkan syarikat 478837-P bertanggungjawab menjelaskan segala kenaan cukai bersangkutan dengan tanah pembangunan yang berkeluasan 25.787 ekar. Pihak Audit mendapati terdapat tunggakan cukai berjumlah RM1.41 juta termasuk kenaan denda berjumlah RM235,680 untuk tempoh tahun 2020 sehingga tahun 2022.
- f. Pada 12 Oktober 2022, notis arahan pembayaran telah dikeluarkan dan balasan permohonan pembayaran secara ansuran diterima pada 7 November 2022. Bagaimanapun, sehingga tarikh akhir pengauditan, ianya masih belum dijelaskan. **Kegagalan syarikat 478837-P menjelaskan bayaran cukai tanah menyebabkan KPRJ bertanggungjawab sepenuhnya terhadap bayaran cukai tanah sekiranya perjanjian usaha sama ditamatkan.**

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023 dan Pada 21 Ogos 2023

Perjanjian projek usaha sama lama yang tidak menetapkan tempoh masa projek patut siap menyukarkan KPRJ untuk mengambil tindakan lanjut. Bagaimanapun, penambahbaikan telah diambil oleh KPRJ bagi pemantauan semua projek usaha sama dengan menubuhkan Jabatan Undang Undang pada tahun 2017 dan Unit Pemantauan Pelaburan pada tahun 2022.

Pihak KPRJ juga sedang menangani masalah rizab sungai, penempatan setinggan sedia ada serta kos infra yang terlalu tinggi bagi projek di Sri Stulang, Masai A, Ponderosa dan Sungai Tiram. Manakala bagi projek di Batu 15, dalam proses permohonan Kelulusan Pembangunan.

Pendapat Audit | **Pengurusan projek usaha sama pembangunan hartanah adalah kurang memuaskan kerana tanah yang telah mempunyai ikatan perjanjian tidak dimajukan antara tempoh enam hingga 23 tahun.**

5.2.3. Pentadbiran Kontrak Aktiviti Pembinaan

Dokumen kontrak perjanjian projek fizikal mendapati KPRJ menggunakan format kontrak Jabatan Kerja Raya iaitu Borang JKR 203A bagi membangunkan projek hartanah milik KPRJ dan projek milik Kerajaan negeri.

5.2.3.1. Tempoh Lanjutan Masa Lewat Diluluskan

- Berdasarkan terma kontrak pembinaan kerajaan JKR 203A menyatakan Pegawai Penguasa perlu meluluskan lanjutan masa sebelum tarikh penyiapan yang dibenarkan dalam kontrak sekiranya kontraktor didapati layak mendapat Lanjutan Masa (EOT).
- Semakan Audit mendapati Pegawai Penguasa telah meluluskan sembilan EOT berjumlah 1,099 hari bagi projek Flat Aman Larkin namun **lapan darinya diluluskan selepas tamatnya tarikh kerja patut siap**. Analisis Audit mendapati kelewatan meluluskan EOT oleh KPRJ dari tarikh patut siap adalah antara 35 hingga 139 hari.
- Semakan Audit selanjutnya mendapati punca yang menyebabkan kelewatan permohonan EOT diluluskan adalah kerana Pegawai Penguasa lewat meluluskan untuk empat permohonan yang pertama manakala lima bakinya adalah kerana kelewatan permohonan oleh kontraktor. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
KELEWATAN KELULUSAN EOT PROJEK PEMBINAAN FLAT AMAN LARKIN

BIL. EOT	TARIKH KERJA PATUT SIAP (a)	TARIKH EOT		LEWAT LULUS (Hari) (a-b)	TARIKH EOT	
		KONTRAKTOR MOHON	KELULUSAN (b)		TEMPOH	HARI
1.	23.09.2018	14.05.2018	23.09.2018	-	24.09.2018 - 20.02.2019	149
2.	20.02.2019	12.12.2018	08.04.2019	47	20.02.2019 - 22.07.2019	152
3.	22.07.2019	01.07.2019	19.08.2019	28	22.07.2019 - 31.12.2019	162
4.	31.12.2019	20.11.2019	18.05.2020	139	31.12.2019 - 30.04.2020	121
5.	30.04.2020	16.06.2020	04.08.2020	96	01.05.2020 - 01.09.2020	123
6.	01.09.2020	30.09.2020	14.10.2020	43	02.09.2020 - 31.12.2020	120

BIL. EOT	TARIKH KERJA PATUT SIAP (a)	TARIKH EOT		LEWAT LULUS (Hari) (a-b)	TARIKH EOT	
		KONTRAKTOR MOHON	KELULUSAN (b)		TEMPOH	HARI
7.	31.12.2020	30.12.2020	06.05.2021	126	31.12.2020 - 31.05.2021	151
8.	31.05.2021	31.05.2021	05.07.2021	35	01.06.2021 - 31.08.2021	91
9.	31.08.2021	03.09.2021	26.10.2021	56	31.08.2021 - 30.09.2021	30
				570		1,099

Sumber: Fail Kontrak Projek

Nota: EOT - Tempoh Lanjutan Masa

5.2.3.2. Perakuan Siap Kerja Lewat Dikeluarkan

- Berdasarkan terma atau syarat kontrak pembinaan JKR 203A, Pegawai Penguasa hendaklah menjalankan satu pemeriksaan bersama dengan pihak kontraktor dalam tempoh 14 hari selepas menerima notis bertulis daripada kontraktor bahawa kerja telah siap dengan sempurna. Pegawai Penguasa hendaklah mengeluarkan Sijil Perakuan Siap Kerja (CPC) setelah berpuas hati bahawa semua kerja siap sepenuhnya menurut peruntukan kontrak. CPC hendaklah dikeluarkan kepada kontraktor.
- Semakan Audit terhadap projek kerja yang telah siap mendapati **sijil CPC bagi tujuh kontrak kerja dikeluarkan melepasi tempoh 14 hari dari notis penyiapan kontraktor dengan kelewatan antara 83 hingga 95 hari**. Pihak Audit mendapati kelewatan mengeluarkan sijil CPC kerana ketidakpatuhan Pegawai Penguasa melaksanakan pemeriksaan bersama kontraktor dalam tempoh 14 hari selepas kontraktor memberi notis penyiapan kerja. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
TEMPOH KELEWATAN PENGELUARAN SIJIL CPC PROJEK KERJA

BIL.	NAMA PROJEK (NILAI KONTRAK)	TARIKH SIAP SEBENAR	TARIKH SELEWATNYA SIJIL CPC PERLU DIKELUARKAN (a)	TARIKH SEBENAR SIJIL CPC DIKELUARKAN (b)	TEMPOH KELEWATAN CPC Hari (a - b)
1.	Flat Aman Larkn – Plot E (RM40.63 Juta)	30.09.2021	14.10.2021	CPC Dikeluarkan Tiada Tarikh	-
2.	Jauhar Homes Kempas (RM17.44 Juta)	31.05.2019	14.06.2019	05.09.2019	83
3.	Jauhar Homes Taman Bayu Damai (RM42.19 Juta)	12.07.2018	26.07.2018	18.10.2018	83
4.	Stadium Olahraga (RM122.92 Juta)	28.02.2020	14.03.2020	17.06.2020	95
	KPRJ E & C SDN. BHD. (KECSB)				

BIL.	NAMA PROJEK (NILAI KONTRAK)	TARIKH SIAP SEBENAR	TARIKH SELEWATNYA SIJIL CPC PERLU DIKELUARKAN (a)	TARIKH SEBENAR SIJIL CPC DIKELUARKAN (b)	TEMPOH KELEWATAN CPC Hari (a - b)
5.	Arena Emas (RM31.00 Juta)	22.06.2021	06.07.2021	CPC Dikeluarkan Tiada Tarikh	-
6.	Velodrome (RM48.96 Juta)	15.10.2020	29.10.2020	21.01.2021	84
7.	Sukan Pelayaran (RM7.45 Juta)	31.10.2021	14.11.2021	CPC Dikeluarkan Tiada Tarikh	-

Sumber: Fail Kontrak Projek

Nota: CPC - Perakuan Siap Kerja

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023

Kelulusan EOT lewat disebabkan pengesyoran dan kelulusan daripada perunding dilantik serta pihak berkuasa tempatan selain kekangan perintah kawalan pergerakan.

CCC Jauhar Homes Kempas lewat disebabkan kelewatan pengesyoran daripada pihak perunding. Manakala kelewatan CCC Jauhar Homes Taman Bayu Damai, disebabkan KPRJ lewat memperoleh kelulusan dan pengesyoran Indah Water Konsortium untuk skop kerja paip kumbahan dan Loji Rawatan Kumbahan yang dilaksanakan oleh pihak ketiga lantikan Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri Johor (BPENJ). Kelewatan bagi CCC Stadium Olahraga dan Velodrome pula, disebabkan Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat.

Pendapat Audit | Pentadbiran kontrak projek pembinaan adalah kurang memuaskan kerana lapan Lanjutan Masa diluluskan selepas tarikh patut siap dan Perakuan Siap Kerja untuk tujuh projek dikeluarkan melepasi 14 hari tempoh penyiapan oleh kontraktor.

5.2.4. Hasil Sewaan Hartanah Pada Kadar yang Rendah

- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta berperanan menjalankan penilaian sewaan/pajakan untuk Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, PBT dan Badan Berkanun. Hartanah KPRJ dan subsidiari KPRJ yang belum mempunyai perancangan pembangunan dalam tempoh terdekat telah disewakan kepada pihak ketiga bagi menjana hasil. Sewaan tanah kepada pihak ketiga dikuatkuasakan melalui perjanjian sewaan.

- b. Semakan Audit mendapati **tiga lot tanah KPRJ dan empat lot tanah subsidiari berkeluasan 601.532 ekar telah disewakan kepada penyewa hanya dengan kadar RM6,017 setahun** bagi menjalankan aktiviti komersial pertanian tanaman kontan dan perikanan. Butiran adalah seperti dalam **Jadual 17**.

JADUAL 17
REKOD SEWAAN HARTANAH SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	SENARAI TANAH/ LOKASI TANAH	MILIKAN TANAH	TEMPOH PENYEWAAN SEMASA	KELUASAN (EKAR)	TUJUAN PENYEWAAN PIHAK KETIGA	HASIL TAHUNAN (RM)
1.	Lukut Cina, KT	KPRJ	01.07.2022 – 01.07.2025	55.387	Pertanian Tanaman Kontan	554
2.	Lukut Cina, KT		01.07.2022 – 01.07.2025	18.797	Projek Pertanian Termasuk Akuakultur/ Perikanan/ Penternakan	188
3.	Kong Kong, JB		04.10.2021 – 04.10.2024	32.680		327
4.	Batu 15, KT	Subsidiari KPRJ	04.10.2021 – 03.10.2024	65.386		654
5.	Batu 15, KT		01.03.2022 – 31.12.2024	58.867		589
6.	Sungai Tiram, JB		01.09.2020 – 01.09.2023	102.955		1,030
7.	Sungai Tiram, JB		04.10.2021 – 04.10.2024	267.460		2,675
	JUMLAH			601.532		6,017

Sumber: Perjanjian Sewa KPRJ

Nota: JB - Johor Bahru

KT - Kota Tinggi

- c. Semakan Audit mendapati punca kelemahan mengenakan kadar sewa yang rendah terhadap hartanah yang belum dibangunkan kerana KPRJ tidak mempunyai manual standard operasi bagi penyewaan hartanah kepada pihak ketiga. Manual yang lengkap dapat memberikan panduan yang baik kepada pegawai untuk menentukan kadar sewa yang bersesuaian.

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023 dan Mesyuarat Penutup Pada 8 Jun 2023

Pencerobohan wujud sebelum tanah dikurniakan. Bagi menampung kos pegangan Lembaga Pengarah bersetuju menyewakan pada kadar nominal RM10 seekar setahun untuk jangka masa pendek (tiga ke lima tahun) kepada penceroboh melalui Koperasi Kakitangan KPRJ. Tujuan penyewaan tanah adalah untuk mengadakan perjanjian yang sah, memastikan tanah terjaga dan memudahkan untuk proses mengeluarkan mereka apabila tanah ingin dibangunkan. Pihak KPRJ akan menilai kembali kadar sewaan ini menurut keperluan dan kesesuaian.

Pendapat Audit | **Pengurusan sewaan hartanah kepada penyewa adalah kurang memuaskan kerana kadar sewa tidak berpadanan dengan keluasan tanah dan mengurangkan pulangan hasil kepada KPRJ.**

5.3. Penilaian Kedudukan Kewangan Syarikat

5.3.1. Pencapaian Keuntungan Sebelum Cukai

- a. Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah Bil. 1/2020, 1/2021 dan 1/2022 ada menetapkan KPI bagi Keuntungan Sebelum Cukai untuk Syarikat dan Kumpulan KPRJ. Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah Bil. 2/2021 menyatakan keperluan pemantauan prestasi setiap subsidiari dan penetapan hala tuju. Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah Bil. 1/2022 telah meluluskan Pelan Perniagaan Lima Tahun (2022 – 2027) yang menumpukan lima sektor utama iaitu Pembinaan, Hartanah, Alam Sekitar, Digital dan Sukan. Antara sasaran utama adalah untuk memastikan kewangan syarikat yang mampan dan memberi pulangan maksimum kepada pemegang saham serta pulangan sosial kepada masyarakat. KPI bagi Keuntungan Sebelum Cukai dan pencapaian adalah seperti dalam **Jadual 18**.

JADUAL 18
PENCAPAIAN KEUNTUNGAN SEBELUM CUKAI
SYARIKAT DAN KUMPULAN KPRJ BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2022

PERKARA	SYARIKAT			KUMPULAN		
	SASARAN	SEBENAR	PENCAPAIAN	SASARAN	SEBENAR	PENCAPAIAN
TAHUN	RM Juta	RM Juta	%	RM Juta	RM Juta	%
2019	Tiada	(27.09)	-	41.42	(40.68)	(98.2)
2020	Tiada	(94.94)	-	18.92	(247.74)	(1,309.4)
2021	(42.1)	(30.86)	73.3	(32.90)	(106.50)*	(323.7)
2022	144.3*	143.1*	99.2	179.80	154.10*	85.7
JUMLAH	-	9.79	-	207.24	(240.82)	(116.2)

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah dan Penyata Kewangan KPRJ

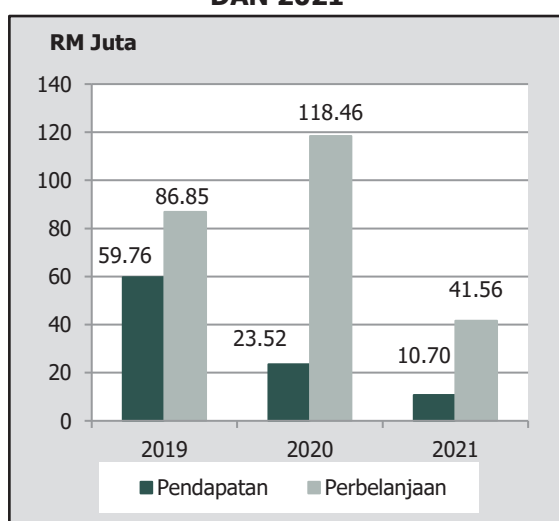
Nota: (*) - Berdasarkan Akaun Pengurusan Kumpulan KPRJ

- b. Semakan Audit mendapati **Lembaga Pengarah KPRJ tidak menetapkan sasaran keuntungan sebelum cukai syarikat bagi tahun 2019 dan tahun 2020**. Analisis terhadap kedudukan kewangan beraudit tahun 2019 dan 2020 serta akaun pengurusan bagi tahun 2021 masih stabil kerana kedudukan keuntungan terkumpul berjumlah RM1.367 bilion. Namun begitu, mula menunjukkan trend penurunan keuntungan. Kerugian sebelum cukai syarikat KPRJ tahun 2019 berjumlah RM27.09 juta merosot kepada RM94.94 juta pada tahun 2020 dan meningkat kepada RM30.86 juta pada tahun 2021. Manakala di peringkat Kumpulan turut mengalami kerugian berjumlah RM40.68 juta pada tahun 2019 merosot kepada RM247.74 juta pada tahun 2020 dan meningkat kepada

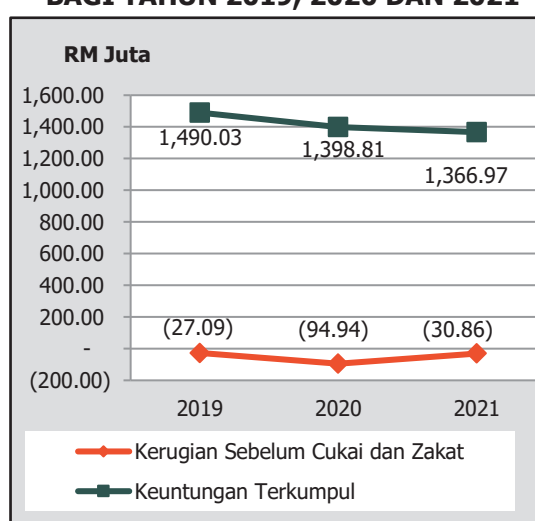
RM106.5 juta pada tahun 2021. **Kerugian yang berterusan mengurangkan keuntungan terkumpul daripada RM1.490 bilion pada tahun 2019 kepada RM1,398.81 juta tahun 2020 seterusnya kepada RM1.367 bilion tahun 2021.**

- c. Pihak Audit mendapati pendapatan KPRJ menurun berterusan dari RM59.76 juta pada tahun 2019 kepada RM23.52 juta pada tahun 2020 seterusnya kepada RM10.70 juta pada tahun 2021. Perbelanjaan KPRJ meningkat dari RM86.85 juta pada tahun 2019 kepada RM118.46 juta pada tahun 2020 seterusnya menurun kepada RM41.56 juta tahun 2021. Peningkatan perbelanjaan pada tahun 2020 adalah disebabkan oleh peruntukan hutang lapuk, rosotnilai pelaburan dalam subsidiari, peruntukan litigasi dan kerugian nilai saksama pelaburan. Trend pendapatan, perbelanjaan dan keuntungan bagi tahun 2019 hingga 2021 adalah seperti dalam **Carta 3** dan **Carta 4**.

CARTA 3
TREND PENDAPATAN DAN
PERBELANJAAN BAGI TAHUN 2019, 2020
DAN 2021



CARTA 4
TREND KERUGIAN SEBELUM CUKAI DAN
ZAKAT SERTA KEUNTUNGAN TERKUMPUL
BAGI TAHUN 2019, 2020 DAN 2021



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Bagi Tahun 2019, 2020 dan Akaun Pengurusan Tahun 2021

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023 dan Pada 21 Ogos 2023

Kerugian bagi tahun 2019-2021 disebabkan oleh peruntukan hutang lapuk daripada anak syarikat dan penghutang, rosotnilai pelaburan dalam anak syarikat serta peruntukan litigasi bagi kes mahkamah, diskaun kepada syarikat berkaitan, kerugian projek usaha sama, perubahan nilai saksama pelaburan dan perbelanjaan CSR. Bagi tahun 2022, adalah disebabkan jualan tanah berjumlah RM1.3 juta (Danga A2) tidak dapat direalisasikan.

Pendapat Audit | **Pencapaian keuntungan sebelum cukai adalah lemah kerana sasaran keuntungan sebelum cukai tidak tercapai untuk syarikat KPRJ dan Kumpulan.**

5.3.2. Pengurusan Syarikat Subsidiari

KPRJ perlu memastikan pengurusan syarikat subsidiari mematuhi keputusan Lembaga Pengarah KPRJ dari semasa ke semasa, mematuhi Akta Syarikat 2015 dan mengikut amalan terbaik Handbook Menteri Kewangan Diperbadankan. Berdasarkan perenggan 2.5(d) Handbook Menteri Kewangan Diperbadankan semua keputusan perniagaan yang material/signifikan hendaklah melalui Mesyuarat Lembaga Pengarah. Semakan Audit mendapati perkara berikut:

a. Pendahuluan kepada Subsidiari

- i. Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ Bil. 1/2016 menetapkan dividen perlu dibayar kepada KPRJ dengan kadar 50% dari keuntungan selepas cukai atau 30% dari dana tunai bersih yang dihasilkan dari operasi syarikat subsidiari yang mana lebih tinggi.
- ii. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2022, **KPRJ memiliki 20 buah syarikat subsidiari di mana 12 syarikat berstatus aktif manakala lapan syarikat tidak aktif dengan nilai pelaburan RM495.9 juta.** Analisis Audit juga mendapati **hanya tiga (15%) dari 20 subsidiari KPRJ memperoleh keuntungan terkumpul pada tahun 2022.** Syarikat tersebut ialah KPRJ E & C Sdn. Bhd. (KECSB) dengan keuntungan berjumlah RM91.42 juta, KPRJ Astakapuri Sdn. Bhd. berjumlah RM0.64 juta dan Jauhar Assets Sdn. Bhd. berjumlah RM165,089 manakala 17 syarikat lain rugi. **Bagi tahun 2019, syarikat KECSB telah membayar dividen sejumlah RM4 juta dan tiada dividen bagi tahun 2020 hingga 2022.**
- iii. Analisis Audit lanjut mendapati **kerugian terkumpul bagi empat syarikat subsidiari sehingga Disember 2022 berjumlah RM23.37 juta melebihi nilai pegangan pelaburan KPRJ berjumlah RM1.65 juta.** Subsidiari tersebut ialah Aspek Inovatif Sdn. Bhd., KPRJ Capital Sdn. Bhd., KPRJ Engineering Sdn. Bhd. dan KPRJ Jauhar Sdn. Bhd.. Berdasarkan Penyata kewangan beraudit bagi tahun 2019 hingga 2022, prestasi kewangan syarikat subsidiari KPRJ adalah seperti dalam **Jadual 19.**

JADUAL 19
PENCAPAIAN SYARIKAT SUBSIDIARI KPRJ BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2022

BIL.	NAMA SYARIKAT MILIKAN PENUH (100% PEGANGAN)	SEKTOR	TAHUN	2019	2020	2021	2022	2022	
			** NILAI PELABURAN	KEUNTUNGAN/(KERUGIAN) SELEPAS CUKAI					KEUNTUNGAN/(KERUGIAN) TERKUMPUL
			JUMLAH (RM)						
SYARIKAT AKTIF									
1.	KPRJ Environment Sdn. Bhd.	Alam Sekitar	100,001	(189,868)	(27,899)	(36,394)	93,222	(138,238)	
2.	Generasi Takzim Sdn. Bhd.	Hartanah	3,557,002	(802,945)	(296,868)	(98,694)	59,203	(2,436,753)	
3.	Jauhar Assets Sdn. Bhd.	Hartanah	1,000,000	0	(8,454)	(842,896)	935,518	165,089	
4.	KPRJ E & C Sdn. Bhd.	Pembinaan	47,754,000	33,699,811	(457,300)	(4,720,279)	12,947,424	91,420,527	
5.	KPRJ Development Sdn. Bhd.	Hartanah	156,725,000	(2,414,511)	3,580,656	(2,916,407)	(1,405,436)	(6,951,009)	
6.	KPRJ Astakapuri Sdn. Bhd.	Perkhidmatan	222,668	520,973	454,538	(676,956)	(4,612,264)	644,882	
7.	KPRJ Sports Sdn. Bhd.	Sukan	11,357,001	(469,892)	(1,038,087)	(884,131)	(312,878)	(3,545,053)	
8.	Aspek Inovatif Sdn. Bhd.	Hartanah	901,002	178,629	38,811	(15,733,705)	69,991	(16,275,269)	
9.	Detik Pertiwi Sdn. Bhd.	Hartanah	130,500,002	(33,461)	(96,934)	162,352	(178,960)	(748,201)	
10.	Asas Hartaniaga Sdn. Bhd.	Hartanah	17,500,002	(198,010)	(221,850)	(11,939,793)	(155,857)	(13,542,580)	
11.	Gemilang Sarjana Sdn. Bhd.	Hartanah	21,500,002	(346,973)	612,393	(490,524)	(498,920)	(728,221)	
12.	Digital Infra Group Sdn. Bhd.	Digital	10,235,000	(2,007,856)	(2,109,663)	(561,236)	(850,685)	(8,361,078)	
SYARIKAT TIDAK AKTIF (DORMAN)									
1.	KPRJ Capital Sdn. Bhd.	Hartanah	10	0	(716,655)	(1,030,957)	(75,456)	(1,823,058)	
2.	KPRJ Engineering Sdn. Bhd.	Pembinaan	750,000	(1,140,840)	(501,810)	(696,906)	(112,590)	(2,387,714)	
3.	KPRJ Jauhar Sdn. Bhd.	Hartanah	10	(9,668)	(45,998)	(108,903)	(4,362)	(2,881,886)	
4.	Astaka Mahamas Sdn. Bhd.	Hartanah	27,300,002	(352,131)	(385,697)	(363,067)	(339,792)	(3,560,410)	
5.	Aksi Selasih Sdn. Bhd.	Hartanah	22,400,002	8,433	(697,917)	(472,865)	(138,812)	(2,133,780)	
6.	Lingkar Niaga Sdn. Bhd.	Hartanah	18,000,002	(192,299)	(205,773)	(196,091)	(118,987)	(1,657,643)	
7.	Pingat Kencana Sdn. Bhd.	Hartanah	7,300,002	(82,694)	(95,930)	(87,975)	(56,581)	(758,739)	
8.	Prasarana Makmur Sdn. Bhd.	Hartanah	18,800,002	(195,568)	(5,935)	(6,890)	(6,058)	(59,122)	
	JUMLAH KESELURUHAN		495,901,710	25,971,130	(2,226,372)	(41,702,317)	5,237,720	24,241,744	

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Tahun 2019 dan 2020, Akaun Pengurusan 2021 Bahagian Akaun KPRJ 2022
Nota: (**) = Saham biasa + Saham Keutamaan Boleh Tebus Ubah (RCPS)

- iv. Semakan Audit selanjutnya mendapati enam daripada lapan syarikat subsidiari tidak aktif sejak ditubuhkan pada tahun 2013 sebagai Syarikat Tujuan Khas. Syarikat terlibat ialah KPRJ Jauhar Sdn. Bhd., Astaka Mahamas Sdn. Bhd., Aksi Selasih Sdn. Bhd., Lingkar Niaga Sdn. Bhd., Pingat Kencana Sdn. Bhd. dan Prasarana Makmur Sdn. Bhd..

b. Kontra Hutang kepada Saham Keutamaan Boleh Tebus Ubah (RCPS) dan Dihapus kira

- i. Lembaga Pengarah KPRJ telah meluluskan pemberian pendahuluan kepada syarikat subsidiari bagi membiayai operasi syarikat seperti pembayaran gaji, perbelanjaan pengurusan dan perbelanjaan projek. Berdasarkan penyata kewangan beraudit tahun 2019 hingga 2022, KPRJ telah memberi pendahuluan kepada 20 syarikat subsidiari dan baki pada tahun 2022 berjumlah RM191.3 juta. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 20**.

JADUAL 20
PENDAHULUAN KEPADA SUBSIDIARI BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2022

BIL.	NAMA SYARIKAT	2019 (RM)	2020 (RM)	2021 (RM)	2022 (RM)
1.	KPRJ Environment Sdn. Bhd.	10,120	6,266	3,617,563	5,336,014
2.	Generasi Takzim Sdn. Bhd.	2,618,843	3,692,301	3,600,805	193,698
3.	Jauhar Assets Sdn. Bhd.	-	9,306,275	14,166,586	7,168,017
4.	KPRJ E & C Sdn. Bhd.	59,217,269	46,001,209	35,409,296	21,965,121
5.	KPRJ Development Sdn. Bhd.	179,215,609	149,885,708	109,579,059	111,966,772
6.	KPRJ Astakapuri Sdn. Bhd.	18,408,677	8,075,184	29,955,197	24,365,534
7.	KPRJ Sports Sdn. Bhd.	2,577,529	11,253,155	10,259,907	11,259,140
8.	Aspek Inovatif Sdn. Bhd.	164	198	1,258	1,502
9.	Detik Pertiwi Sdn. Bhd.	935,197	1,030,331	1,032,899	1,124,080
10.	Asas Hartaniaga Sdn. Bhd.	320,714	362,545	319,278	359,886
11.	Gemilang Sarjana Sdn. Bhd.	561,791	567,958	569,413	579,486
12.	Digital Infra Group Sdn. Bhd.	5,403,301	6,235,857	357,376	366,075
13.	KPRJ Capital Sdn. Bhd.	-	176,458	540,842	562,945
14.	KPRJ Engineering Sdn. Bhd.	1,890,132	1,905,776	1,906,595	1,906,101
15.	KPRJ Jauhar Sdn. Bhd.	3,541,466	3,741,490	12,655,758	2,657,083
16.	Astaka Mahamas Sdn. Bhd.	771,729	878,613	881,181	983,500
17.	Aksi Selasih Sdn. Bhd.	10,024	-	1,084	2,642
18.	Lingkaran Niaga Sdn. Bhd.	102,553	124,333	126,853	138,233
19.	Pingat Kencana Sdn. Bhd.	135,355	155,197	157,765	168,433
20.	Prasarana Makmur Sdn. Bhd.	180,665	184,799	187,417	192,121
	JUMLAH	275,901,138	243,583,653	225,326,132	191,296,383

Sumber: Unit Kewangan KPRJ

- ii. Berdasarkan Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ Bil. 2/2021 melaporkan **pendahuluan berjumlah RM222.25 juta atau hutang syarikat subsidiari KPRJ dikontrakan dengan melanggan RCPS yang bersifat ekuiti dengan tiada tempoh masa penebusan dan pulangan yang ditetapkan. Selanjutnya baki hutang subsidiari RM6.98 juta (2.67%) dihapus kira** dari RM260.52 juta jumlah hutang. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 21**.

JADUAL 21
KONTRA HUTANG KEPADA SAHAM KEUTAMAAN BOLEH TEBUS UBAH (RCPS)

BIL.	NAMA SYARIKAT	NILAI HUTANG	RCPS DILANGGANI	HUTANG DIHAPUSKIRA
		(RM '000)		
SUBSIDIARI				
1.	Environment Sdn. Bhd.	417	417	-
2.	Generasi Takzim Sdn. Bhd.	3,694	3,508	186
3.	KPRJ E & C Sdn. Bhd.	46,254	46,254	-
4.	KPRJ Development Sdn. Bhd.	150,559	119,275	-
5.	KPRJ Astakapuri Sdn. Bhd.	29,564	29,564	-
6.	KPRJ Sports Sdn. Bhd.	11,257	11,257	-
7.	Detik Pertiwi Sdn. Bhd.	1,033	1,033	-
8.	KPRJ Capital Sdn. Bhd.	214	214	-
9.	KPRJ Engineering Sdn. Bhd.	1,908	1,908	-
10.	KPRJ Jauhar Sdn. Bhd.	3,742	3,742	-
11.	Astaka Mahamas Sdn. Bhd.	880	880	-
12.	Lingkarani Niaga Sdn. Bhd.	126	126	-
13.	Pingat Kencana Sdn. Bhd.	157	157	-
14.	Prasarana Makmur Sdn. Bhd.	186	186	-
ANAK SYARIKAT SUBSIDIARI				
15.	IJ Innovations Sdn. Bhd.	9,554	3,374	6,180
16.	Pengerang Inland Supply Base Sdn. Bhd.	355	355	-
TELAH DIBUBARKAN				
17.	Budiara Enterprise Sdn. Bhd.	615	-	615
JUMLAH		260,515	222,250	6,981

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ dan daftar syarikat Suruhanjaya Syarikat Malaysia

- iii. Berdasarkan penemuan Audit dalam LKAN Negeri Johor Tahun 2015 Siri 1 mendapati amalan kontra pendahuluan berjumlah RM409.10 juta terhadap 19 syarikat subsidiari KPRJ melalui kaedah RCPS pernah dilaksanakan pada tahun 2014. Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ Bil. 1/2022 bertarikh 19 Julai 2022, Setiausaha Kerajaan Negeri yang merupakan Ahli Lembaga Pengarah KPRJ menyatakan **penghapusan hutang subsidiari KPRJ seperti yang diputuskan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ Bil. 1/2021 bukanlah suatu kaedah terbaik dan merupakan kegagalan dalam menangani masalah kewangan syarikat.**
- iv. Semakan Audit selanjutnya mendapati Syarikat Budiara Enterprise Sdn. Bhd. yang merupakan anak syarikat kepada subsidiari KPRJ dan telah dihapus kira hutangnya oleh KPRJ dengan melanggan RCPS sebelum ini berjumlah RM0.62 juta telah dibubarkan pada 18 Januari 2019.

c. Hutang Daripada Kerajaan dan Pihak Ketiga

- i. Berdasarkan maklumat kewangan sehingga 31 Disember 2022, KPRJ mempunyai nilai penghutang berbentuk tunai berjumlah RM181.10 juta dan bukan berbentuk tunai berjumlah RM55.50 juta menjadikan jumlah keseluruhan hutang berjumlah RM236.60 juta. Analisis Audit mendapati penghutang KPRJ terdiri daripada Kerajaan negeri dan syarikat swasta, penghutang tertinggi adalah BPENJ berjumlah RM130.29 juta (55%). Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 22**.

JADUAL 22
HUTANG DARIPADA KERAJAAN DAN PIHAK KETIGA PADA 31 DISEMBER 2022

BIL.	SENARAI PENGHUTANG		JUMLAH HUTANG (RM)	
	JABATAN	PROJEK	TUNAI	BUKAN BERBENTUK TUNAI
1.	Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri Johor (BPENJ)	Lapang Sasar	548,439	-
		Dataran MBIP	890,752	-
		Arena Emas	550,777	-
		Velodrome	942,454	-
		Litar BMX	4,534,295	-
		Stadium Olahraga	87,825,910	-
		Flat Aman Larkin	-	35,000,000
2.	Pejabat Kewangan Negeri	RPS Bisnes Chronicle	30,000,000	-
3.	Perbadanan Perumahan Negeri Johor	Membaik Pulih Rumah Program Perumahan Rakyat Termiskin , Taman Setia Indah	243,023	-
		Flat Aman Larkin	1,450,000	-
4.	Pejabat Tanah Galian Negeri Johor	Casa Bangsar Sdn. Bhd.	-	20,500,000
5.	Jabatan Agama Islam Negeri Johor	SAKJ Bandar Putera Kulai	26,587	-
6.	Iskandar Waterfront Holdings Sdn. Bhd.	Bandar Malaysia	51,797,260	-
7.	Country Garden	Pengalihan Pylon – Stadium Johor Darul Ta'zim (JDT)	2,288,239	-
JUMLAH KESELURUHAN			181,097,736	55,500,000

Sumber: Unit Kewangan KPRJ

- ii. **Semakan Audit** mendapati dari tahun 2019 hingga 2022, tiada tindakan susulan dibangkitkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ terhadap keupayaan menuntut hutang tersebut dan kesan kepada kedudukan kewangan KPRJ.

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023

Syarikat subsidiari yang tidak aktif adalah disebabkan syarikat merupakan Syarikat Tujuan Khas bagi tujuan pegangan pelaburan.

Pendahuluan KPRJ kepada anak syarikat adalah disebabkan ketidakupayaan anak syarikat menampung kos operasi, kos projek serta membuat pinjaman bank. Caj faedah dikenakan terhadap pendahuluan yang diberi sebelum pendahuluan tersebut diubah kepada RCPS dan dilanggan oleh KPRJ. Saham ini akan ditebus semula apabila anak-anak syarikat yang terlibat mempunyai kemampuan untuk menebus semula. Penghapusan hutang anak syarikat diambil setelah mendapat kelulusan Mesyuarat Lembaga Pengarah pada 16 Disember 2021. Syarikat Budiara Enterprise tidak mempunyai aktiviti perniagaan dan telah dibubarkan pada 18 Januari 2019 bagi mengurangkan beban kewangan KPRJ dan meminimalkan kerugian.

KPRJ juga dalam usaha mengutip hutang terutamanya daripada pihak BPENJ. Dokumen tuntutan telah dimajukan dan dalam proses mendapatkan kelulusan. Terdapat juga penghutang yang menjelaskan hutang secara berjadual (Rias Bistari) yang telah dipersetujui bersama.

Pendapat Audit | Pengurusan syarikat subsidiari adalah lemah kerana hanya tiga dari 20 subsidiari KPRJ memperoleh keuntungan terkumpul pada tahun 2022 dan penghapusan hutang subsidiari secara RCPS tanpa tempoh masa dan syarat tertentu merugikan dan menunjukkan ketidakcekapan pengurusan syarikat.

5.3.3. Pulangan Pelaburan dalam Syarikat Bersekutu

- a. Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ Bil. 2/2020 menetapkan mana-mana rakan usaha sama yang gagal dan tidak mencapai prestasi sebagaimana dalam perjanjian hendaklah ditamatkan. Sehingga 31 Disember 2022, KPRJ mempunyai lapan buah syarikat bersekutu dan prestasi pencapaiannya seperti dalam **Jadual 23**.

JADUAL 23
PENCAPAIAN SYARIKAT BERSEKUTU KPRJ BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2022

BIL.	NAMA SYARIKAT (PERATUS PEGANGAN)	TAHUN	2019	2020	2021	2022	2021
		NILAI PELABURAN	KEUNTUNGAN/(KERUGIAN)SELEPAS CUKAI				KEUNTUNGAN/ (KERUGIAN) TERKUMPUL
		JUMLAH (RM)					
1.	Province Treasure Sdn. Bhd. (PTSB) (51%)	21,505,000	(263,011)	(265,842)	(260,719)	-*	(12,641,653)
2.	Infra Desa (Johor) Sdn. Bhd. (IDJSB) (40.0%)	3,631,108	5,908,539	15,627,899	10,175,721	16,635,043	107,439,572
3.	Iskandar Waterfront Holdings Sdn. Bhd. (IWHSB) (40.0%)	692,205,458	(16,103,000)	(41,301,000)	(75,301,000)	-*	(190,403,000)
4.	MSC Cyberport Sdn. Bhd. (MSCSB) (30.0%)	13,000,046	(2,461,394)	(2,054,481)	(2,081,002)	-*	(29,160,750)
5.	Southkey City Sdn. Bhd. (SCSB) (30.0%)	165,335,510	(20,353,109)	(4,055,576)	(20,353,109)	-*	198,970,047
6.	Iskandar Investment Berhad (IIB) (20.0%)	20,000,000	(39,245,000)	(224,379,000)	(88,726,000)	-*	3,206,409,000
7.	Esplanade Danga 88 Sdn. Bhd. (EDSB) (20.0%).	80,000	253,004,915	(352,220,952)	(152,224,748)	-*	1,840,718
8.	Cempaka Jujur Sdn. Bhd. (CJSB) (1.0%)	300	44,089	27,284	(73,943)	-*	(35,076)
JUMLAH KESELURUHAN		915,757,422	180,532,029	(608,621,668)	(328,844,800)	16,635,043	3,282,418,858

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Tahun 2019 dan 2020, Akaun Pengurusan Tahun 2021.

Nota: (*) - Maklumat Kewangan Belum Diterima Dari Syarikat Bersekutu/Usaha Sama

- b. Semakan Audit mendapati hanya sebuah syarikat bersekutu KPRJ iaitu Infra Desa (Johor) Sdn. Bhd. memperoleh keuntungan terkumpul berjumlah RM107.44 juta pada akhir tahun 2021 dan RM16.64 juta tahun 2022. Sehingga Mac 2023, penyata kewangan tujuh syarikat bersekutu bagi tahun berakhir 2022 masih belum dikemukakan kepada KPRJ dan pihak Audit.
- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati **lima syarikat bersekutu tidak mengisytiharkan dividen kerana mengalami kerugian pada tahun 2019 hingga 2022** iaitu syarikat MSCSB, SCSB, EDSB, PTSB dan CJSB. Bagaimanapun, KPRJ ada menerima dividen daripada tiga syarikat iaitu IDJSB, IWHSB dan IIB berjumlah RM26.75 juta seperti dalam **Jadual 24**.

JADUAL 24
BAYARAN DIVIDEN SYARIKAT BERSEKUTU KPRJ BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2021

BIL.	NAMA SYARIKAT	BAYARAN DIVIDEN PADA TAHUN KEWANGAN			JUMLAH KESELURUHAN
		2019	2020	2021	
		RM	RM	RM	
1.	Infra Desa (Johor) Sdn. Bhd. (IDJSB)	4,000,000	2,000,000	4,000,000	10,000,000
2.	Iskandar Waterfront Holdings Sdn. Bhd. (IWHSB)	-	6,754,964	-	6,754,964
3.	Iskandar Investment Berhad (IIB)	6,000,000	3,000,000	1,000,000	10,000,000
JUMLAH		10,000,000	11,754,964	5,000,000	26,754,964

Sumber: Maklumat Kewangan KPRJ

Maklum Balas KPRJ Pada 28 Mei 2023, 21 Ogos 2023 dan Mesyuarat Penutup Pada 8 Jun 2023

Unit Pelaburan sedang meneliti semula pelaburan sedia ada KPRJ dalam syarikat bersekutu dan cadangan penstrukturan semula ekuiti akan dilaksanakan bagi pelaburan yang tidak memberikan pulangan. Berdasarkan kepada Laporan Kewangan syarikat bersekutu tidak melepasi syarat Akta Syarikat 2016 Seksyen 132 dan 133 untuk memberi sebarang dividen kepada pemegang sahamnya.

Pendapat Audit | Pulangan pelaburan dalam syarikat bersekutu adalah kurang memuaskan kerana dari tahun 2019 hingga 2022 hanya satu daripada lapan syarikat bersekutu KPRJ memperoleh keuntungan terkumpul pada akhir 2022.

5.4. Tadbir Urus Korporat

Secara keseluruhannya, tadbir urus adalah memuaskan dan hanya empat aspek tidak diamalkan oleh KPRJ seperti diringkaskan dalam **Jadual 25**.

JADUAL 25
PENEMUAN AUDIT BERKAITAN AMALAN TADBIR URUS KORPORAT

ASPEK	AMALAN TERBAIK/PERATURAN	PENEMUAN AUDIT																		
Pengerusi	MCCG 2021 panduan G1.2.: Tanggungjawab utama Pengerusi termasuk menyediakan kepimpinan untuk lembaga dapat melaksanakan tanggungjawab dengan berkesan.	Tiada dokumen bertulis berkaitan tugas dan tanggungjawab Pengerusi yang boleh memberi kesan terhadap pelaksanaan tugas dan tanggungjawab yang sepatutnya bagi Pengerusi.																		
Lembaga Pengarah	MCCG 2021 amalan 3.1.: Mewujudkan Kod Tatalaku dan Etika.	Ahli Lembaga Pengarah tidak disediakan Kod Tatalaku dan Etika syarikat.																		
	MCCG 2021 amalan 2.1.: Mempunyai Piagam Lembaga Pengarah yang jelas menyatakan peranan dan tanggungjawabnya.	Piagam Lembaga Pengarah tidak disediakan untuk menyatakan tugas dan tanggungjawab setiap Ahli Lembaga Pengarah.																		
	Green Book perenggan 1.4.4.: Mempunyai akses kepada program pembelajaran yang berterusan.	Ahli Lembaga Pengarah tidak menghadiri program pembelajaran atau sebarang kursus bagi tahun 2020 hingga bulan September 2021.																		
	Green Book perenggan 2.1.: Secara purata kebiasaan kekerapan Mesyuarat adalah sejumlah enam hingga lapan kali setahun.	Kekerapan Mesyuarat Lembaga Pengarah KPRJ pada tahun 2019 adalah sejumlah tiga kali, seterusnya tahun 2020 dan 2021 adalah sejumlah dua kali dan sekali bagi tahun 2022. Butiran lanjut seperti dalam jadual berikut: <table border="1"> <thead> <tr> <th>TAHUN</th><th>BIL. KEKERAPAN</th><th>TARIKH MESYUARAT</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">2019</td><td rowspan="3">3</td><td>27.01.2019</td></tr> <tr> <td>20.05.2019</td></tr> <tr> <td>10.09.2019</td></tr> <tr> <td rowspan="2">2020</td><td rowspan="2">2</td><td>21.01.2020</td></tr> <tr> <td>25.08.2020</td></tr> <tr> <td rowspan="2">2021</td><td rowspan="2">2</td><td>02.02.2021</td></tr> <tr> <td>16.12.2021</td></tr> <tr> <td>2022</td><td>1</td><td>19.07.2022</td></tr> </tbody> </table>	TAHUN	BIL. KEKERAPAN	TARIKH MESYUARAT	2019	3	27.01.2019	20.05.2019	10.09.2019	2020	2	21.01.2020	25.08.2020	2021	2	02.02.2021	16.12.2021	2022	1
TAHUN	BIL. KEKERAPAN	TARIKH MESYUARAT																		
2019	3	27.01.2019																		
		20.05.2019																		
		10.09.2019																		
2020	2	21.01.2020																		
		25.08.2020																		
2021	2	02.02.2021																		
		16.12.2021																		
2022	1	19.07.2022																		
Setiausaha Syarikat	MCCG 2021 amalan G1.5.: Menasihati Lembaga Pengarah mengenai peranan dan tanggungjawab Lembaga Pengarah termasuk hal tadbir urus. Mencatat minit semua mesyuarat Lembaga Pengarah dan jawatankuasanya.	Setiausaha Syarikat tidak melaksanakan peranannya dengan berkesan dengan tidak menasihati Lembaga Pengarah KPRJ penyediaan Kod Tatalaku dan Etika Syarikat dan Piagam Lembaga Pengarah untuk syarikat.																		
	Green Book perenggan 2.1.: Mesyuarat Lembaga Pengarah hendaklah diadakan sekerap yang boleh mengikut kesesuaian dan kebiasaan amalan terbaik ialah enam hingga lapan kali setahun.	Tidak menasihati akan kekerapan Mesyuarat Lembaga Pengarah. Pada tahun 2019 kekerapan mesyuarat adalah sejumlah tiga kali, seterusnya tahun 2020 dan 2021 adalah dua kali dan sekali bagi tahun 2022.																		
Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan	MCCG 2021 panduan 1.4.: Jawatankuasa Pencalonan dipengerusikan oleh seorang Pengarah Bebas atau Pengarah Bebas Kanan.	Penubuhan Jawatankuasa Pencalonan Lembaga Pengarah tidak ditubuhkan.																		
	MCCG 2021 amalan 7.2.: Jawatankuasa Imbuhan penting bagi menentukan merit, kelayakan dan kecekapan pengarah dan pengurusan kanan dan mengambil kira keputusan operasi syarikat, prestasi individu dan statistik pasaran yang sepadan. Jawatankuasa ini perlulah terdiri daripada pengarah bebas dan pakar, jika perlu.	Jawatankuasa Imbuhan tidak ditubuhkan.																		

ASPEK	AMALAN TERBAIK/PERATURAN	PENEMUAN AUDIT
	MCCG 2021 hasil yang disasarkan 8.0.: Pihak berkepentingan boleh menilai sama ada imbuhan untuk pengarah dan pengurusan kanan adalah setara dengan prestasi individu dengan mengambil kira prestasi syarikat. WP 7.1. Garis Panduan Mengenai Pemberian Elaun dan Kemudahan bagi Pengerusi Bukan Eksekutif, Timbalan Pengerusi dan Ahli Lembaga Pengarah menyatakan bagi Pengerusi yang dibekalkan gaji elaun Menghadiri Mesyuarat adalah sejumlah RM500 sebulan.	Bayaran elaun menghadiri mesyuarat hanya diputuskan oleh Lembaga Pengarah bukan berstatus bebas tanpa justifikasi yang jelas dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah Bil. 2/2019 bertarikh 20 Mei 2019 dari RM500 kepada RM1,000 seorang.

Sumber: Jabatan Audit Negara, Data Kewangan, Minit Mesyuarat dan data dari Setiausaha Syarikat KPRJ

Maklum Balas KPRJ Pada 22 Februari 2023

Pengerusi

Tugas dan tanggungjawab Pengerusi akan disenaraikan di dalam Piagam Lembaga Pengarah.

Lembaga Pengarah

Pihak pengurusan akan membawa perkara ini kepada Lembaga Pengarah KPRJ bagi mempertimbangkan untuk mewujudkan Piagam Lembaga Pengarah. Tiada kursus dihadiri bagi tahun 2019 hingga 2022 kerana pandemik Covid-19 bagaimanapun bermula tahun 2023 syarikat telah meletakkan program latihan berterusan kepada Ahli Lembaga Pengarah.

Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan

Pembaharuan kontrak bagi setiap pencalonan Ketua Pengawal Eksekutif dibawa ke Lembaga Pengarah KPRJ untuk kelulusan sebagaimana *Limit Delegated of Authority Table* (LDAT) sejak tahun 2018.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, amalan tadbir urus korporat KPRJ adalah memuaskan kerana hanya empat amalan tadbir urus terbaik iaitu berkaitan Pengerusi, Lembaga Pengarah, Setiausaha Syarikat serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan tidak diamalkan sepenuhnya.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

6.1. Secara keseluruhannya, objektif untuk menjalankan perniagaan sebagai kontraktor pembinaan dan pembangunan hartanah melalui subsidiari serta perjanjian usaha sama bagi mencapai keuntungan bertujuan memberi pulangan kepada pemegang saham utama belum dicapai. Sepanjang tahun 2019 sehingga 2022, kedudukan kewangan dan prestasi syarikat yang kurang stabil. KPRJ mengalami kerugian sebelum cukai bagi tahun 2019 hingga 2021 serta mencatatkan keuntungan terkumpul berjumlah RM1.367 bilion pada tahun 2021.

6.2. Pencapaian KPI Pelan Perniagaan KPRJ adalah memuaskan kerana mencapai 89.8% hingga 93.2%. Bagaimanapun hanya satu daripada empat teras KPI Pelan Perniagaan tercapai bagi kedua-dua tahun tersebut serta tiada KPI ditetapkan pada tahun 2020 dan 2021 akibat pandemik.

6.3. Pencapaian aktiviti pembinaan adalah memuaskan kerana lapan daripada sepuluh projek pembinaan telah disiapkan namun hanya empat darinya dapat disiapkan dalam tempoh kontrak perjanjian. Pencapaian aktiviti pembangunan hartanah pula, adalah kurang memuaskan kerana hanya dua daripada 12 projek dapat disiapkan, tujuh belum dimulakan dan tiga telah dibatalkan.

6.4. Pencapaian keberhasilan adalah baik, KPRJ telah melaksanakan CSR berjumlah RM53.47 juta yang memanfaatkan orang ramai serta berjaya membuat pembinaan perumahan awam dan prasarana sukan di negeri Johor. Pembayaran dividen berjumlah RM2 juta telah dibayar kepada Kerajaan Negeri pada tahun 2022.

6.5. Pengurusan projek usaha sama pembangunan hartanah adalah kurang memuaskan kerana lima hartanah tanah yang telah mempunyai ikatan perjanjian tidak diusahakan antara tempoh enam hingga 23 tahun.

6.6. Pengurusan syarikat subsidiari adalah lemah kerana hanya tiga dari 20 subsidiari KPRJ memperoleh keuntungan terkumpul pada tahun 2022 dan penghapusan hutang subsidiari secara RCPS tanpa tempoh masa dan syarat tertentu merugikan dan menunjukkan ketidakcekapan pengurusan syarikat. Pulangan pelaburan dalam syarikat bersekutu pula, adalah kurang memuaskan kerana dari tahun 2019 hingga 2022 hanya satu daripada lapan syarikat bersekutu KPRJ memperoleh keuntungan terkumpul pada akhir 2022.

6.7. Bagi aspek amalan tadbir urus korporat, secara keseluruhannya adalah memuaskan kerana aspek berkaitan Pengerusi, Lembaga Pengarah, Setiausaha Syarikat serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan tidak diamalkan sepenuhnya.

7. SYOR AUDIT

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

7.1. menetapkan Petunjuk Prestasi Utama (KPI) bagi aktiviti utama supaya KPRJ mempunyai hala tuju yang jelas iaitu menjana keuntungan dan memberi pulangan kepada pemegang saham utama;

7.2. mengkaji dan menilai semula keperluan setiap syarikat subsidiari dan usaha sama yang ditubuhkan dengan mengambil kira ekonomi semasa dan risiko lain bagi mengurangkan kos pentadbiran dan meningkatkan keberkesanan penyeliaan syarikat;

7.3. mempergiat usaha pembangunan hartanah bagi pertumbuhan ekonomi dan peningkatan pendapatan KPRJ;

7.4. memastikan pentadbiran kontrak dan pemantauan terhadap pengurusan pembangunan hartanah adalah teratur supaya pencapaian fizikal mengikut jadual, jualan mengikut sasaran dan seterusnya setiap projek menjana keuntungan atau pulangan; dan

7.5. memastikan kesemua tadbir urus korporat diamalkan sepenuhnya bagi membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan dan mencapai objektifnya serta membolehkan syarikat diurus dengan cekap, telus dan bertanggungjawab.