

TH PROPERTIES SDN. BHD.

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- TH Properties merupakan syarikat subsidiari milik penuh Lembaga Tabung Haji (LTH) dengan modal berbayar berjumlah RM880 juta. Setakat 31 Disember 2020, TH Properties telah menubuhkan 26 syarikat subsidiari dan lima syarikat usaha sama.
- Penilaian terhadap aktiviti utama TH Properties bagi tahun 2018 hingga bulan November 2021 meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan aktiviti pembinaan, pembangunan hartanah dan pengurusan fasiliti. Dua perkara yang dinilai bagi prestasi aktiviti ialah pencapaian output dan keberhasilan.
- Pengurusan aktiviti pula melibatkan empat perkara iaitu pengurusan kontrak pembinaan dan pembangunan hartanah; pengurusan fasiliti; prestasi kewangan syarikat subsidiari dan usaha sama; serta sumber dana.
- Penilaian terhadap sembilan aspek amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu Pengerusi; Lembaga Pengarah; Ketua Pegawai Eksekutif; Setiausaha Syarikat; Pelan Perniagaan dan Petunjuk Prestasi Utama (KPI); Prosedur Operasi Standard (SOP); Jawatankuasa Audit; Audit Dalam; serta Jawatankuasa Pencalonan dan Imbuhan bagi tahun 2018 hingga bulan November 2021.
- Analisis kedudukan kewangan dijalankan terhadap penyata kewangan beraudit bagi tahun 2018, 2019 dan 2020.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Untuk menilai tahap pencapaian objektif penubuhan TH Properties yang menjalankan perniagaan sebagai kontraktor pembinaan bangunan; pemaju perumahan; serta membina, menyenggara dan melaksanakan kerja pengubahsuaian bangunan yang dilaksanakan melalui syarikat subsidiari dan usaha sama.
- Setakat 30 November 2021, TH Properties telah menerima RM597.33 juta pembiayaan daripada LTH.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, objektif penubuhan TH Properties belum dicapai sepenuhnya. Kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:
 - pencapaian KPI oleh TH Properties adalah kurang cekap bagi tahun 2018 hingga 2020 terutama bagi aktiviti pembangunan hartanah, pembinaan dan pengurusan projek disebabkan oleh pencapaian jualan yang rendah, penangguhan serta ketiadaan

projek baharu yang telah mempengaruhi prestasi kewangan TH Properties;

- prestasi pelaksanaan projek adalah kurang cekap kerana 12 (85.7%) daripada 14 projek telah lewat disiapkan bagi tempoh tahun 2018 hingga bulan November 2021;
 - pencapaian prestasi jualan projek pembangunan hartanah adalah kurang baik dan tidak konsisten bagi semua projek pembangunan hartanah TH Properties bagi tempoh tahun 2018 hingga bulan November 2021;
 - pengisytiharan dividen oleh TH Properties kepada LTH tidak selaras dengan kemampuan sebenar aliran tunai dan prestasi kewangannya;
 - tahap kualiti dan kepuasan pelanggan yang semakin menurun berdasarkan analisis maklum balas penduduk menunjukkan prestasi pemaju perumahan TH Properties adalah kurang cekap;
 - pengurusan kontrak adalah kurang cekap kerana dokumen kontrak lewat disediakan dan berisiko menjejaskan kepentingan TH Properties. Selain itu, tempoh lanjutan masa (EOT) yang lewat diluluskan dan Perakuan Siap Kerja (CPC) yang lewat dikeluarkan berpotensi menjejaskan kecekapan pelaksanaan dan pencapaian prestasi aktiviti syarikat;
 - pelaksanaan projek pembangunan hartanah adalah kurang cekap. Masalah pembaikan kecacatan projek Pesisiran Residences mengambil masa yang lama dan meningkatkan kos projek. Tapak sub-struktur projek Sofea Residensi yang terbiar dalam tempoh masa yang panjang berisiko menyebabkan kerosakan pada struktur, penyebaran penyakit berjangkit serta mengundang persepsi negatif terhadap keupayaan pemaju perumahan TH Properties dan LTH;
 - prestasi kewangan syarikat subsidiari dan usaha sama yang menjalankan aktiviti pembinaan serta pembangunan hartanah adalah kurang stabil kerana tiada syarikat yang merekodkan keuntungan sebelum cukai selama tiga tahun berturut-turut kecuali THP Sydney Bay Views Sdn. Bhd.. Kerugian yang dialami oleh syarikat subsidiari dan usaha sama memberi kesan terhadap kedudukan kewangan TH Properties secara keseluruhannya; dan
 - kedudukan kewangan TH Properties didapati kurang stabil kerana mengalami kerugian sebelum cukai dan zakat bagi tahun 2019 dan 2020. Kerugian ini telah menyebabkan TH Properties mencatatkan kerugian terkumpul berjumlah RM89.29 juta pada tahun 2020.
- Komposisi ahli Lembaga Pengarah TH Properties yang tidak bebas menyumbang kepada isu yang berbangkit berkaitan pengisytiharan dividen serta pemantauan syarikat subsidiari dan usaha sama.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Pihak yang berkepentingan perlu memberi pertimbangan terhadap syor berikut:
 - memperbaiki kualiti dan kemasan projek pembangunan hartanah supaya persepsi masyarakat terhadap projek TH Properties dapat dipulihkan;
 - mempergiat usaha promosi dan jualan bagi memastikan bilangan unit siap belum terjual dapat dikurangkan;
 - 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; dan
 - menambah baik tadbir urus korporat dalam aspek:
 - melantik Pengarah Bebas bagi menganggotai Lembaga Pengarah TH Properties mengikut ketetapan Piagam Lembaga TH Properties;
 - memastikan SOP dikemas kini supaya pengurusan proses kerja aktiviti dapat diuruskan dengan cekap dan teratur; dan
 - memastikan jawatankuasa peringkat Lembaga Pengarah yang memerlukan komposisi Pengarah Bebas dapat ditubuhkan dan berfungsi mengikut terma rujukan.