



PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI TERENGGANU

2. YAYASAN PEMBANGUNAN USAHAWAN TERENGGANU

PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI TERENGGANU

YAYASAN PEMBANGUNAN USAHAWAN TERENGGANU

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Yayasan Pembangunan Usahawan Terengganu (YPU) merupakan sebuah perbadanan Kerajaan negeri yang berperanan sebagai '*One Stop Agency*' bagi membantu menjana pembangunan usahawan. YPU adalah sebuah Syarikat Berhad Menurut Jaminan dengan berorientasikan gabungan obligasi sosial dan keuntungan.
- Pengauditan melibatkan pengurusan YPU bagi tempoh tahun 2018 hingga Disember 2020 meliputi tiga aspek utama audit iaitu pengurusan aktiviti, tadbir urus korporat dan kedudukan kewangan.
- Pengurusan aktiviti dinilai terhadap dua bidang utama iaitu prestasi aktiviti dan pelaksanaan aktiviti syarikat. Prestasi aktiviti dinilai berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan bagi program pembangunan usahawan, skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan. Manakala pelaksanaan aktiviti syarikat dinilai melalui tiga perkara iaitu pengurusan bayaran balik pinjaman, pengurusan sewaan premis dan penyenggaraan premis perniagaan.
- Bagi tadbir urus korporat, penilaian dilaksanakan terhadap lapan aspek iaitu Pengerusi; Lembaga Pengarah; Setiausaha Syarikat; Ketua Pegawai Eksekutif; *Standard Operating Procedures* (SOP); Rancangan Korporat/Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama; Jawatankuasa Audit dan Audit Dalam.
- Analisis kedudukan kewangan juga dijalankan terhadap penyata kewangan beraudit bagi tahun 2017, 2018 dan 2019 merangkumi analisis pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi; aset dan liabiliti; nisbah kewangan; serta aliran tunai.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Objektif penubuhan YPU antaranya adalah untuk meningkatkan bilangan usahawan kelas menengah yang berwibawa ke tahap global, mempertingkatkan jalinan keusahawanan dan keupayaan pengetahuan usahawan sedia ada. YPU juga bertanggungjawab menyediakan kemudahan prasarana pembangunan keusahawanan dalam usaha peningkatan daya saing dan daya maju usahawan tempatan.
- Sehubungan itu, pengauditan dijalankan untuk menilai pencapaian objektif penubuhan YPU dengan menentukan sama ada pengurusan aktiviti utama iaitu program pembangunan usahawan, skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan selaras dengan amalan tadbir urus yang baik dan mencapai prestasi kedudukan kewangan yang kukuh.

Apa yang ditemui Audit?

- Pencapaian bilangan peserta program pembangunan usahawan dan pembiayaan berbentuk geran belum mencapai sasaran yang ditetapkan.
- Pelaksanaan skim pembiayaan berbentuk pinjaman, prestasi sewaan premis perniagaan dan kutipan sewaan adalah cekap kerana mencapai sasaran yang ditetapkan.
- Wujud kelemahan dalam pelaksanaan aktiviti YPU antaranya:
 - bayaran balik pinjaman tidak mengikut tempoh yang ditetapkan;
 - tunggakan bayaran balik pinjaman dan tunggakan hasil sewaan;
 - perjanjian sewaan premis perniagaan tidak diperbaharui;
 - sewa tidak dikutip daripada penyewa di Kompleks Usahawan Terengganu (KUT); dan
 - kerosakan premis sewaan yang belum dibaik pulih.
- Amalan tadbir urus korporat YPU adalah memuaskan tetapi penambahbaikan perlu dibuat terhadap fungsi dan tanggungjawab Pengerusi dan Ahli Lembaga Pengarah, peranan Setiausaha Syarikat, pengemaskinian *Standard Operating Procedures* (SOP) serta kekerapan mesyuarat Jawatankuasa Audit (JKA).

Apa yang disyor Audit?

- Kedudukan kewangan YPU adalah stabil kerana syarikat masih merekodkan keuntungan terkumpul walaupun mengalami penurunan pendapatan dan kerugian selepas cukai bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019.
- Bagi menambahbaik pengurusan aktiviti dan memantapkan keupayaan tadbir urus korporat, pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah perlu mengambil langkah yang proaktif dan berkesan bagi menangani perkara yang dibangkitkan dalam laporan ini. Sehubungan itu, pihak Audit mengesyorkan YPU memberi pertimbangan terhadap perkara berikut:
 - memberi peluang kepada lebih ramai usahawan untuk menyertai program/aktiviti yang dilaksanakan dengan memohon peruntukan yang lebih tinggi daripada Kerajaan negeri berdasarkan kejayaan dan pencapaian usahawan yang telah menyertai program/aktiviti;
 - mengambil tindakan yang lebih proaktif bagi memastikan tunggakan pinjaman dan sewa lot/premis perniagaan dapat dikutip bagi memberi peluang kepada lebih ramai usahawan mendapat manfaat dari skim pembiayaan dan kemudahan yang ditawarkan;
 - menyediakan perjanjian serta menguatkuasakan syarat perjanjian pinjaman dan sewa bagi menjaga kepentingan YPU; dan
 - meningkatkan amalan tadbir urus korporat dengan mematuhi kehendak Akta Syarikat 2016 dan semua amalan terbaik.

FAKTA UTAMA YPU

31.03.1994 Diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965	RM26.83 juta Pendapatan utama dan lain-lain pendapatan yang diterima bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019	RM56.24 juta Keuntungan terkumpul pada tahun 2019
Objektif penubuhan	Meningkatkan bilangan usahawan kelas menengah yang berwibawa ke tahap global, mempertingkatkan jalinan keusahawanan dan keupayaan pengetahuan usahawan sedia ada serta menyediakan kemudahan prasarana pembangunan keusahawanan	
Aktiviti utama	Menyediakan program pembangunan usahawan, skim pembiayaan kepada usahawan yang layak dan kemudahan sewaan premis perniagaan	
Jenis syarikat	Syarikat berhad menurut jaminan	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Yayasan Pembangunan Usahawan Terengganu (YPU) merupakan sebuah perbadanan Kerajaan negeri yang berperanan sebagai '*One Stop Agency*' bagi membantu menjana pembangunan usahawan. YPU telah diperbadankan pada 31 Mac 1994 dan tertakluk di bawah Akta Syarikat 1965 sebagai sebuah Syarikat Berhad Menurut Jaminan. YPU beroperasi mulai 1 Julai 1994 dengan berorientasikan gabungan obligasi sosial dan keuntungan.

1.2. Objektif penubuhan YPU antaranya adalah untuk meningkatkan bilangan usahawan kelas menengah yang berwibawa ke tahap global serta mempertingkatkan jalinan keusahawanan dan keupayaan pengetahuan usahawan sedia ada. YPU juga menyediakan kemudahan prasarana pembangunan keusahawanan dalam usaha peningkatan daya saing dan daya maju usahawan tempatan.

1.3. YPU mempunyai tujuh orang Ahli Lembaga Pengarah (ALP) terdiri daripada tiga Pengarah Bebas dan empat Pengarah Bukan Bebas. Pengurusan YPU diketuai oleh Ketua Pegawai Eksekutif dan dibantu oleh lima Ketua Bahagian iaitu Bahagian Audit Dalam, Kewangan dan Pengurusan Aset, Korporat, Pembangunan Usahawan dan Pembangunan Perniagaan. Sehingga 28 Februari 2021, YPU mempunyai seramai 53 orang warga kerja yang terdiri daripada 27 eksekutif dan 26 bukan eksekutif. Struktur organisasi YPU pada 28 Februari 2021 adalah seperti dalam **Carta 1**.

**CARTA 1
STRUKTUR ORGANISASI**



Sumber: Pentadbiran & Sumber Manusia YPU

1.4. YPU memperoleh sumber pendapatan melalui geran Kerajaan negeri, sewaan premis, penganjuran acara dan penyewaan galeri. Pendapatan YPU bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 berjumlah RM26.83 juta. Pendapatan YPU ini digunakan bagi melaksanakan aktiviti merangkumi program pembangunan usahawan, skim pembiayaan, kemudahan premis perniagaan, pembangunan produk serta promosi dan pasaran. Perbelanjaan YPU bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 adalah berjumlah RM32.05 juta terdiri daripada perbelanjaan pentadbiran, operasi dan kewangan.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai pencapaian objektif penubuhan YPU melalui pengurusan aktiviti utama iaitu program pembangunan usahawan, skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan yang cekap dan berkesan; tadbir urus korporat yang baik; serta kedudukan kewangan yang kukuh.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini melibatkan tiga aktiviti utama YPU iaitu program pembangunan usahawan, skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan serta pelaksanaan aktiviti bagi tahun 2018 hingga 2020. Aktiviti ini telah dipilih untuk diaudit kerana ia menyumbang kepada peningkatan bilangan usahawan dan membantu usahawan sedia ada untuk memperkembangkan lagi perniagaan mereka. Bagi prestasi aktiviti, perkara yang dinilai adalah pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome). Bagi pelaksanaan aktiviti pula, tiga perkara yang dinilai adalah pengurusan bayaran balik pinjaman, pengurusan sewaan premis dan penyenggaraan premis perniagaan.

3.2. Selain itu, pengauditan ini juga melibatkan lapan aspek tadbir urus korporat yang mempengaruhi aktiviti utama YPU seterusnya memberi kesan kepada aspek kewangan. Sehubungan itu, aspek kedudukan kewangan dinilai melalui penyata kewangan beraudit bagi tahun 2017, 2018 dan 2019.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Pengauditan dijalankan dengan menyemak dokumen, fail dan rekod berkaitan aktiviti program pembangunan usahawan, skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan yang merupakan aktiviti utama syarikat. Selain itu, semakan dokumen tadbir urus korporat juga dibuat bagi menilai prestasi aktiviti yang dilaksanakan. Perbincangan, temu bual dan lawatan fizikal ke premis perniagaan bersama dengan pegawai YPU turut dilakukan bagi mendapatkan penjelasan lanjut berhubung isu yang dibangkitkan. Pengauditan adalah berdasarkan sampel audit iaitu sebanyak 30% daripada jumlah keseluruhan peserta program pembangunan usahawan dan penyewa premis perniagaan serta 5% daripada keseluruhan peminjam dan penerima geran bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020.

4.2. Soal selidik juga dijalankan terhadap usahawan yang mengikuti program, menerima bantuan pembiayaan dan menyewa premis perniagaan bagi mendapatkan maklumat berkaitan perkembangan perniagaan usahawan. Bagi kedudukan kewangan, penilaian dilaksanakan berdasarkan penyata kewangan YPU bagi tahun 2017, 2018 dan 2019 yang telah diaudit oleh Tetuan Mohamed Awang & Co.. Penilaian ini melibatkan analisis trend pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, analisis trend aset dan liabiliti, analisis nisbah kewangan serta analisis aliran tunai.

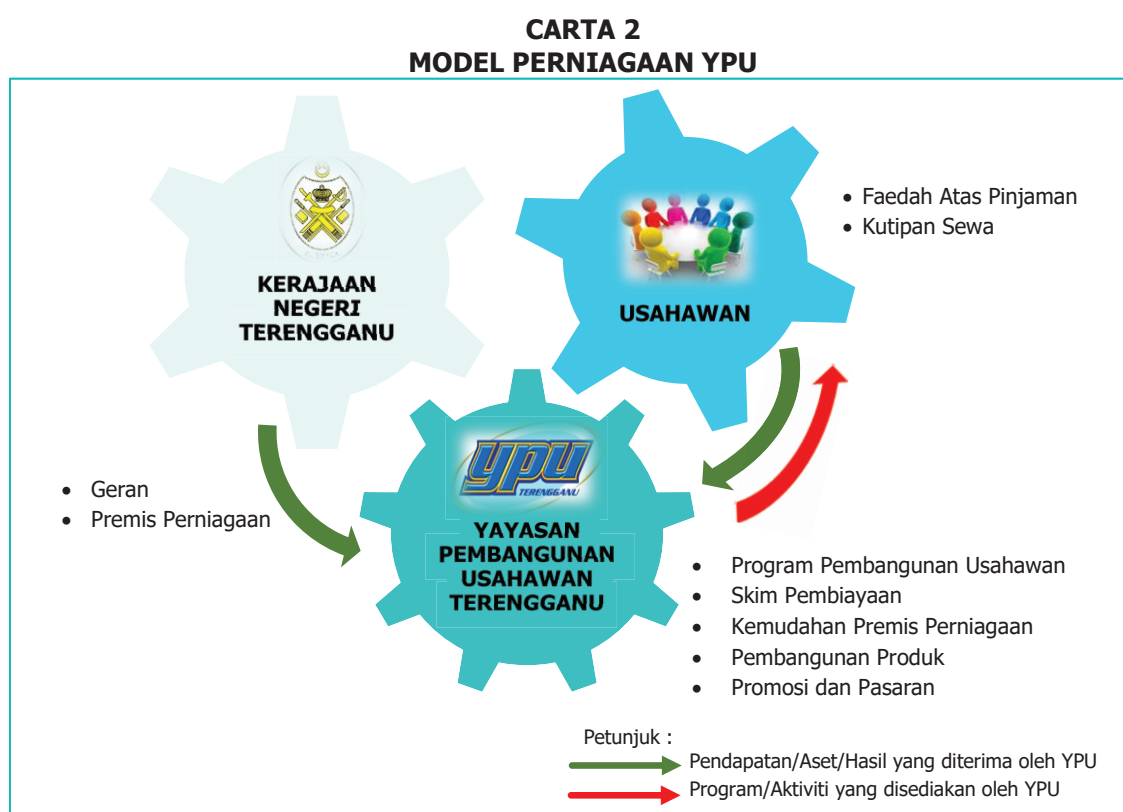
4.3. Pengauditan telah dijalankan di Pejabat YPU, Kuala Terengganu. Lawatan Audit ke premis perniagaan YPU serta jejak usahawan telah dijalankan di daerah Kuala Terengganu, Kuala Nerus, Marang, Hulu Terengganu, Dungun, Setiu dan Besut.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Perkara yang ditemui dan maklum balas YPU telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 7 September 2021. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti perenggan berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti

YPU memperoleh hasil pendapatan dan aset melalui geran dan premis perniagaan yang diterima daripada Kerajaan negeri. Terimaan geran dan aset membolehkan YPU menyediakan program/aktiviti kepada usahawan seterusnya memberi pulangan hasil kepada YPU. Pulangan hasil ini adalah dalam bentuk faedah atas pinjaman yang dikenakan kepada usahawan dan kutipan sewa daripada penyewa premis perniagaan. Berdasarkan maklumat aktiviti dan operasi syarikat yang disemak, pihak Audit telah menyediakan model perniagaan YPU seperti dalam **Carta 2**.



Sumber: Jabatan Audit Negara

5.1.1. Pencapaian Output

5.1.1.1. Program Pembangunan Usahawan

- a. Program Pembangunan Usahawan adalah bertujuan untuk melahirkan usahawan baru, membantu usahawan sedia ada dan meningkatkan pengurusan sistem perniagaan yang sistematik selain mewujudkan *networking* dan penyatuan di kalangan usahawan. Berdasarkan Pelan Perancangan Strategik (PPS) tahun 2018, YPU hendaklah mencapai sasaran yang ditetapkan bagi lima program pembangunan usahawan terdiri daripada *start-up*, *scale-up*, *high performing*, Program Usahawan Graduan Terengganu (PUGT) dan Program Sahabat Usahawan Terengganu (SUT). Dalam PPS tahun 2019 hingga 2023, program SUT telah ditamatkan dan satu program baharu iaitu Program Usahawan Belia Sejahtera (U-BES) telah diperkenalkan. Selain itu, program PUGT telah dibuat penjenamaan semula kepada Program Usahawan Graduan Terengganu Sejahtera (U-GATES).
- b. Bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020, sebanyak 151 program dirancang untuk dilaksanakan dengan sasaran penyertaan seramai 19,430 orang. Semakan Audit mendapati secara keseluruhannya **YPU telah berjaya melaksanakan sebanyak 163 (107.9%) berbanding 151 program yang disasarkan bagi tempoh tahun tersebut. Bagaimanapun, prestasi pencapaian peserta program hanya mencapai 10,357 orang (53.3%) daripada 14,930 peserta yang disasarkan.** Prestasi pelaksanaan program pembangunan usahawan adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
PRESTASI PELAKSANAAN PROGRAM
PEMBANGUNAN USAHAWAN BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

BIL.	PROGRAM/ AKTIVITI	SASARAN (Bil.)		PELAKSANAAN (Bil.)		PENCAPAIAN (%)	
		PROGRAM	PESERTA	PROGRAM	PESERTA	PROGRAM	PESERTA
TAHUN 2018							
1.	START –UP	12	1,500	6	641	50.0	42.7
2.	SCALE –UP	15	480	27	1,502	180.0	312.9
3.	High Performing	4	400	6	799	150.0	199.8
4.	Program Usahawan Graduan Terengganu (PUGT)	16	960	5*	160**	31.3	16.7
5.	Sahabat Usahawan Terengganu (SUT)	8	950	7	1,447	87.5	152.3
JUMLAH		55	4,290	51	4,549	92.7	106.0

BIL.	PROGRAM/ AKTIVITI	SASARAN (Bil.)		PELAKSANAAN (Bil.)		PENCAPAIAN (%)	
		PROGRAM	PESERTA	PROGRAM	PESERTA	PROGRAM	PESERTA
TAHUN 2019							
1.	START –UP	12	2,310	18	1,006	150.0	43.5
2.	SCALE –UP	13	2,460	40	1,609	307.7	65.4
3.	High Performing	4	1,600	3	80	75.0	5.0
4.	Usahawan Graduan Terengganu Sejahtera (U-GATES)	18	1,080	8*	477**	44.4	44.2
5.	Usahawan Belia Sejahtera (U-BES)	1	120	6*	674**	600.0	561.7
JUMLAH		48	7,570	75	3,846	156.3	50.8
TAHUN 2020							
1.	START –UP	12	2,310	12	566	100.0	24.5
2.	SCALE –UP	13	2,460	16	960	123.1	39.0
3.	High Performing	4	1,600	5	253	125.0	15.8
4.	Program Usahawan Graduan Terengganu Sejahtera (U-GATES)	18	1,080	2*	109**	11.1	10.1
5.	Usahawan Belia Sejahtera (U-BES)	1	120	2*	74**	200.0	61.7
JUMLAH		48	7,570	37	1,962	77.1	25.9
JUMLAH KESELURUHAN		151	19,430	163	10,357	107.9	53.3

Sumber: Bahagian Pembangunan Usahawan, YPU

Nota: (*) - Setiap program melibatkan peserta yang sama kerana PUGT/U-GATES dan U-BES mempunyai beberapa siri kursus bagi satu kali pengambilan.

(**) - Bilangan peserta adalah secara kumulatif mengikut jumlah program.

- c. Pencapaian pelaksanaan program pada tahun 2019 melebihi sasaran yang ditetapkan iaitu 156.3%. Bagaimanapun, pelaksanaan program bagi tahun 2018 dan 2020 tidak mencapai sasaran yang ditetapkan iaitu masing-masing 92.7% dan 77.1%. Pelaksanaan program PUGT/U-GATES paling ketara tidak mencapai sasaran bagi tahun 2018 hingga 2020 iaitu antara 11.1% hingga 44.4% sahaja. Peratusan penyertaan peserta bagi keseluruhan program/aktiviti pula menunjukkan trend menurun setiap tahun iaitu daripada 106% pada tahun 2018 kepada 50.8% pada tahun 2019 dan hanya 25.9% pada tahun 2020. Ini kerana peruntukan yang diterima daripada Kerajaan negeri tidak mencukupi menyebabkan program dan pengambilan peserta tidak dapat dibuat.
- d. Semakan Audit mendapati program PUGT, U-GATES dan U-BES hanya dilaksanakan dengan satu pengambilan masing-masing melibatkan 20, 29 dan 37 peserta. Kos pelaksanaan bagi program PUGT/U-GATES adalah berjumlah RM691,132 dan RM275,163 bagi program U-BES. Pengambilan peserta

baru program U-GATES tidak dapat dilaksanakan pada tahun 2020 kerana masalah pandemik Covid-19. Program yang dilaksanakan di bawah program U-GATES pada tahun 2020 hanyalah sambungan kursus/latihan dan Majlis Graduasi dan Motivasi Keusahawanan kepada peserta sedia ada bagi PUGT dan U-GATES. Bagi program U-BES, hanya dua program yang sempat dilaksanakan pada tahun 2020 iaitu program *coaching* kepada peserta baru.

Maklum Balas YPU yang Diterima Pada 16 Ogos 2021

Penyediaan PPS YPU telah dibuat bagi tempoh 2019 hingga 2023 berdasarkan bajet sebenar yang diterima bagi tahun sebelumnya dan bajet yang dimaklumkan dalam ucapan bajet tahunan. Penilaian semula dibuat secara berkala melalui pelaporan dalam Mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah sebanyak empat kali setahun. Pencapaian program dan peserta PUGT/U-GATES rendah pada tahun 2018, 2019 dan 2020 adalah kerana peruntukan yang diterima adalah tidak sebagaimana peruntukan yang dipohon, justeru itu semua perancangan dan sasaran yang dirancang tidak dapat dilaksanakan.

Pendapat Audit | Pelaksanaan Program Pembangunan Usahawan kurang cekap dari aspek pencapaian bilangan peserta yang rendah berbanding sasaran.

5.1.1.2. Skim Pembiayaan

Skim Pembiayaan merupakan pembiayaan dalam bentuk pinjaman dan geran kepada usahawan Terengganu yang layak. Keutamaan diberi kepada usahawan yang boleh membayar balik pinjaman serta perniagaan yang berdaya maju dan mempunyai potensi untuk berkembang. Sebanyak lapan jenis pinjaman disediakan berasaskan prinsip Al-Qardh Al-Hasan (tidak dikenakan faedah) dan prinsip Al-Murabahah (dikenakan caj keuntungan sebanyak 2% setahun). Pemberian geran pula adalah bagi tujuan pembelian mesin dan peralatan di mana sebanyak 80% kos ditanggung oleh YPU manakala baki 20% ditanggung oleh usahawan sendiri. Pinjaman dan geran yang disediakan oleh YPU adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
PINJAMAN DAN GERAN YANG DISEDIAKAN OLEH YPU

TAHUN DIWUJUDKAN	BIL.	NAMA PINJAMAN/ GERAN	KADAR (RM)	TEMPOH PINJAMAN	CATATAN
PINJAMAN					
2018	1.	Skim Pembiayaan Peningkatan Perniagaan Terengganu (SP3T)	5,000 hingga 30,000	Maksimum 4 tahun	Al-Qardh Al-Hasan
	2.	Skim Pinjaman Bisnes <i>Online</i> (SPBOL)*	5,000 hingga 10,000	Maksimum 22 bulan	Al-Qardh Al-Hasan
	3.	Skim Pinjaman <i>Food Truck</i> *	Maksimum 75,000	Maksimum 7 tahun	Al-Murabahah
2019	4.	Tabung Siti Khadijah (TSK)	5,000 hingga 30,000	Maksimum 4 tahun	Al-Qardh Al-Hasan
	5.	Skim Pembiayaan Perantau (PERANTAU)	5,000 hingga 30,000	Maksimum 4 tahun	Al-Qardh Al-Hasan
	6.	Program Peningkatan Kapasiti Enterprise Terengganu (T'CAP)	200,000	Maksimum 5 tahun	Al-Murabahah
2020	7.	Dana Usahawan Industri Asas Tani (DUNIA)	5,000 hingga 30,000	Maksimum 4 tahun	Al-Qardh Al-Hasan
	8.	Tabung Pemulihan PKS Terengganu (PKS Covid-19)	10,000 hingga 50,000	Maksimum 4 tahun	Al-Qardh Al-Hasan
GERAN					
2019	1.	Dana Usahawan Industri Kecil Terengganu (DUIT)	Maksimum 5,000	Tidak Berkenaan	
	2.	Skim Dana Prihatin Terengganu - OKU (D-Hati)	Maksimum 5,000		

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

Nota: (*) - Pada tahun 2019, SPBOL dikenali sebagai Skim Pembiayaan Atas Talian Terengganu (SPINT) dan Skim Pinjaman *Food Truck* dikenali sebagai Skim Pembiayaan *Mobile Truck* (SPMT).

a. Pembiayaan Berbentuk Pinjaman

- i. Berdasarkan PPS, YPU dikehendaki mencapai sasaran 487 peminjam berjumlah RM9.50 juta bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020. Bagaimanapun, penetapan sasaran hanya secara umum dan tidak spesifik mengikut jenis skim pinjaman yang disediakan. Semakan Audit mendapati, sebanyak 612 (125.7%) pinjaman berjumlah RM8.90 juta (93.7%) telah diluluskan dalam tempoh tahun tersebut. Prestasi pembiayaan berbentuk pinjaman bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PRESTASI PEMBIAYAAN BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

TAHUN	SKIM PINJAMAN	SASARAN		DILULUSKAN		PENCAPAIAN (%)	
		PEMINJAM (Bil.)	JUMLAH PEMBIAYAAN (RM Juta)	PEMINJAM (Bil.)	JUMLAH PEMBIAYAAN (RM Juta)	BIL.	JUMLAH PEMBIAYAAN
2018	SP3T	115	0.50	57	0.48	49.6	96.0
	SPBOL			7	0.05	6.1	10.0
	<i>Food Truck</i>			-	-	-	-
JUMLAH		115	0.50	64	0.53	55.7	106.0

TAHUN	SKIM PINJAMAN	SASARAN		DILULUSKAN		PENCAPAIAN (%)	
		PEMINJAM (Bil.)	JUMLAH PEMBIAYAAN (RM Juta)	PEMINJAM (Bil.)	JUMLAH PEMBIAYAAN (RM Juta)	BIL.	JUMLAH PEMBIAYAAN
2019	SP3T	186	4.50	118	1.81	63.4	40.2
	SPINT*			11	0.11	5.9	2.4
	SPMT**			1	0.03	0.5	0.7
	TSK			61	0.76	32.8	16.9
	PERANTAU			3	0.04	1.6	0.9
	T'CAP			2	0.32	1.1	7.1
JUMLAH		186	4.50	196	3.07	105.3	68.2
2020	SP3T	186	4.50	38	0.60	20.4	13.3
	SPINT			7	0.05	3.8	1.1
	SPMT			2	0.14	1.1	3.1
	TSK			26	0.35	13.9	7.8
	PERANTAU			-	-	-	-
	T'CAP			1	0.04	0.5	0.9
	DUNIA			2	0.04	1.1	0.9
	PKS COVID-19			276	4.08	148.4	90.7
JUMLAH		186	4.50	352	5.30	189.2	117.8
JUMLAH BESAR		487	9.50	612	8.90	125.7	93.7

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

Nota: (*) - SPINT adalah nama baharu bagi SPBOL

(**) - SPMT adalah nama baharu bagi Skim Pinjaman *Food Truck*

- ii. Analisis Audit mendapati pencapaian pembiayaan pinjaman pada tahun 2018 adalah melebihi sasaran yang ditetapkan iaitu sejumlah RM534,000 (106%) berbanding sasaran pembiayaan sejumlah RM500,000. Bagaimanapun, pencapaian bilangan peminjam hanya mencapai 64 (55.7%) peminjam sahaja berbanding sasaran yang ditetapkan. Ini kerana **penetapan sasaran 115 bilangan peminjam adalah tidak munasabah berbanding sasaran pembiayaan sejumlah RM500,000.** Mengikut perkiraan Audit, sasaran pembiayaan sejumlah RM500,000 hanya boleh diberi kepada 100 peminjam sahaja bagi had pinjaman yang paling minimum (RM5,000). Sekiranya mengambil kira had pinjaman maksimum (RM75,000), pinjaman hanya boleh diberikan kepada enam peminjam sahaja.
- iii. Analisis Audit seterusnya mendapati pencapaian bilangan peminjam pada tahun 2019 melebihi sasaran yang ditetapkan iaitu 196 (105.3%) peminjam. Pencapaian bilangan peminjam dipengaruhi oleh peningkatan permohonan daripada usahawan bagi skim pinjaman sedia ada iaitu SP3T dan skim pinjaman baru iaitu TSK. Bagaimanapun, **pencapaian pembiayaan sejumlah RM3.07 juta (68.2%) tidak mencapai sasaran yang ditetapkan.** Ini disebabkan kadar pembiayaan yang diluluskan rendah

mengambil kira jenis perniagaan dan kemampuan bayaran balik oleh peminjam.

- iv. Semakan Audit mendapati pada tahun 2020, bilangan peminjam meningkat dengan ketara seramai 156 peminjam (79.6%) dengan peningkatan sejumlah RM2.23 juta berbanding tahun 2019. Peningkatan pengeluaran pinjaman pada tahun 2020 adalah disebabkan kelulusan pinjaman di bawah skim pinjaman PKS Covid-19 sejumlah RM4.08 juta kepada 276 peminjam.

b. Pembiayaan Berbentuk Geran

Berdasarkan PPS, YPU hendaklah mencapai sasaran pemberian geran sejumlah RM7 juta kepada seramai 1,750 usahawan di bawah Dana Usahawan Industri Kecil Terengganu (DUI) dan Dana Prihatin Terengganu – OKU (D-Hati) pada tahun 2019 dan 2020. Semakan Audit mendapati secara keseluruhannya, **pembiayaan berbentuk geran hanya mencapai 11.3% daripada sasaran penerima geran yang ditetapkan pada tahun 2019 dan 2020.** Bagaimanapun, bilangan penerima geran meningkat sebanyak 13 orang (14.1%) dengan peningkatan pembiayaan sejumlah RM70,000 pada tahun 2020 berbanding tahun 2019. Prestasi pembiayaan berbentuk geran pada tahun 2019 dan 2020 adalah seperti dalam **Jadual 4.**

JADUAL 4
PRESTASI PEMBIAYAAN BERBENTUK GERAN PADA TAHUN 2019 DAN 2020

TAHUN	JENIS GERAN	SASARAN		DILULUSKAN		PENCAPAIAN (%)	
		PENERIMA (Bil.)	JUMLAH PENGELUARAN (RM Juta)	PENERIMA (Bil.)	JUMLAH PENGELUARAN (RM Juta)	BIL.	JUMLAH PENGELUARAN
2019	DUI	875	3.50	56	0.23	6.4	6.6
	D-Hati			36	0.15	4.1	4.3
JUMLAH		875	3.50	92	0.38	10.5	10.9
2020	DUI	875	3.50	73	0.31	8.3	8.9
	D-Hati			32	0.14	3.7	4.0
JUMLAH		875	3.50	105	0.45	12.0	12.9
JUMLAH BESAR		1,750	7.00	197	0.83	11.3	11.9

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

Maklum Balas YPU yang Diterima Pada 16 Ogos 2021 dan 6 September 2021

Asas penyediaan sasaran dalam PPS adalah berdasarkan bajet sebenar yang diterima bagi tahun sebelumnya dan bajet yang dimaklumkan dalam ucapan bajet

tahunan. Penilaian semula sasaran tahun 2018 hingga 2020 dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Penilaian Pengurusan Kredit dan diperakukan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah YPU. Pengeluaran geran tidak mencapai sasaran pada tahun 2019 dan 2020. Selain itu, peruntukan bagi geran juga dikecilkan bagi tahun 2020 dan 2021 kerana memberi fokus kepada peruntukan tabung Pemulihan PKS Covid-19.

Pendapat Audit

Pelaksanaan skim pembiayaan berbentuk pinjaman adalah cekap kerana mencapai sasaran yang ditetapkan pada tahun 2018 dan 2020. Bagaimanapun, pelaksanaan pembiayaan berbentuk geran adalah kurang cekap kerana tidak mencapai sasaran yang ditetapkan pada tahun 2019. Pencapaian pelaksanaan pada tahun 2020 juga tidak mencapai sasaran disebabkan pandemik Covid-19.

5.1.1.3. Kemudahan Premis Perniagaan

- a. Selain menyediakan kemudahan berbentuk bantuan kewangan, YPU juga menyediakan premis perniagaan untuk disewakan bagi membantu usahawan menjalankan perniagaan. Sehingga 31 Disember 2020, YPU memiliki sebanyak 136 lot/premis perniagaan untuk disewakan terdiri daripada 56 lot di Kompleks Usahawan Terengganu (KUT), 46 lot Industri Kecil dan Sederhana (IKS), 18 Lot Niaga, 14 lot Inkubator Industri Desa (IID) dan dua Kompleks Niaga.
- b. Berdasarkan PPS, YPU tidak menyasarkan pengisian sewaan premis secara spesifik pada setiap tahun. Sasaran yang disediakan adalah dari segi peningkatan bilangan lot premis yang boleh disewa. Bagi memastikan sasaran ini dicapai, YPU melaksanakan pecahan lot premis berdasarkan permintaan sewaan oleh usahawan. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020, terdapat peningkatan sebanyak enam lot di KUT dan satu Lot Niaga.
- c. Semakan Audit mendapati prestasi sewaan lot/premis perniagaan bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 adalah antara 84.2% hingga 86.8%. Sehingga akhir tahun 2020, sebanyak 118 (86.8%) daripada 136 lot/premis perniagaan telah disewakan. Butiran mengenai prestasi sewaan lot/premis perniagaan adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
PRESTASI SEWAAN LOT/PREMIS
PERNIAGAAN BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

PREMIS	BIL. LOT/PREMIS UNTUK DISEWAKAN								
	2018			2019			2020		
	UNIT	DISEWA	%	UNIT	DISEWA	%	UNIT	DISEWA	%
KUT	50	35	70.0	52	39	75.0	56	43	76.8
IKS	46	46	100.0	47	42	89.4	46	44	95.7
Lot Niaga	17	17	100.0	18	15	83.3	18	15	83.3
IID	14	12	85.7	14	14	100.0	14	14	100.0
Kompleks Niaga	2	2	100.0	2	2	100.0	2	2	100.0
JUMLAH	129	112	86.8	133	112	84.2	136	118	86.8

Sumber: Bahagian Pengurusan Aset, YPU

- d. Prestasi sewaan lot/premis pada tahun 2018 hingga 2020 menunjukkan trend turun naik. Pada tahun 2020, kesemua 14 lot IID dan dua Kompleks Niaga telah disewakan, manakala prestasi sewaan lot/premis bagi KUT, IKS dan Lot Niaga masing-masing ialah 76.8%, 95.7% dan 83.3%.
- e. Lawatan Audit telah dijalankan pada bulan Mac dan April 2021 ke lot/premis perniagaan terpilih seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 4**.

GAMBAR 1



KUT, Kubang Jela, Manir
- Lot/Premis Tiada Penyewa
Sejak Januari 2021
(11.04.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



IKS Bukit Kor, Marang
- Lot/Premis Tiada Penyewa
Sejak Disember 2020
(16.04.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 3



IID Pulau Serai, Dungun
- Lot/Premis yang Disewakan
(23.03.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Lot Niaga Padang Hiliran
- Lot/Premis yang Disewakan
(11.04.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- f. Temu bual Audit dengan pegawai YPU mendapati antara faktor lot/premis perniagaan tidak mempunyai penyewa disebabkan tiada penyambungan sewaan oleh penyewa lama yang telah tamat tempoh sewaan dan tiada permohonan dari penyewa baru. Lot/premis perniagaan yang tidak dapat disewakan ini memberi kesan kepada hasil kutipan sewa yang sepatutnya dikutip oleh YPU sekiranya kesemua premis tersebut dapat disewakan sepenuhnya.
- g. Kadar sewaan lot/premis perniagaan adalah antara RM500 hingga RM82,054 sebulan bergantung kepada jenis dan keluasan lot/premis. Berdasarkan PPS, YPU perlu mencapai sasaran kutipan sewaan sejumlah RM1.90 juta pada tahun 2018 dan RM2.06 juta bagi tahun 2019 dan 2020. Sasaran ini ditetapkan berdasarkan 80% hingga 85% kutipan daripada jumlah pendapatan sewaan termasuk tunggakan hasil sewa. Prestasi kutipan sewaan lot/premis bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
PRESTASI KUTIPAN SEWAAN LOT/PREMIS PERNIAGAAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

TAHUN	JUMLAH LOT/PREMIS	KUTIPAN SEWAAN (RM Juta)		
		SASARAN	SEBENAR	PERATUS (%)
2018	129	1.90	2.26	118.9
2019	133	2.06	2.29	111.2
2020	136	2.06	2.21	107.3

Sumber: Bahagian Pengurusan Aset, YPU

- h. Berdasarkan **Jadual 6**, kutipan sewaan lot/premis bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 melebihi sasaran yang ditetapkan iaitu antara RM2.21 juta hingga RM2.29 juta atau 107.3% hingga 118.9%. Walaupun terdapat peningkatan jumlah premis yang disewakan pada tahun 2020 namun kutipan sewa sedikit menurun pada tahun tersebut. Ini adalah kerana YPU memberi pengecualian sewa selama dua bulan pada bulan April dan Mei 2020 berikutan Perintah Kawalan Pergerakan yang dilaksanakan oleh Kerajaan disebabkan pandemik Covid-19.

Maklum Balas YPU yang Diterima Pada 6 September 2021

Beberapa langkah proaktif telah diambil bagi memastikan kekosongan premis berkurangan iaitu dengan membuat pengiklanan kekosongan melalui laman web, makluman langsung kepada senarai menunggu sama ada menelefon atau menerusi *Group WhatsApp* dan menyegerakan pembaikan kerosakan premis yang ditinggalkan penyewa.

Pendapat Audit | **Prestasi sewaan lot/premis perniagaan adalah cekap kerana pengisian premis mencapai 86.8% dan kutipan sewaan melebihi sasaran yang ditetapkan bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020.**

5.1.1.4. Dari aspek pemantauan ALP, sebanyak 12 mesyuarat telah dijalankan sepanjang tempoh tahun 2017 hingga 2020. Kesemua mesyuarat telah membincangkan berkaitan bajet, perancangan dan pencapaian bagi ketiga-tiga aktiviti yang dijalankan termasuk isu-isu yang berkaitan. Bagi perancangan aktiviti, perbincangan lebih tertumpu kepada hasil dan perbelanjaan (operasi dan pembangunan) serta sumber kewangan atau peruntukan dari pihak Kerajaan negeri. Bagi pencapaian aktiviti pula, maklumat lengkap berserta data dan statistik pencapaian telah dibentangkan semasa mesyuarat ALP. Bagaimanapun, **kajian semula berkaitan sasaran yang ditetapkan dalam PPS tidak dibincangkan menyebabkan petunjuk prestasi hanya berdasarkan sasaran awal dan tidak mengikut pencapaian semasa.**

5.1.1.5. Semakan Audit mendapati kutipan sewaan lot/premis merupakan pendapatan kedua tertinggi bagi pendapatan operasi YPU. Analisis Audit terhadap penyata kewangan YPU mendapati kutipan sewaan lot/premis telah menyumbang antara 23.9% hingga 33% daripada pendapatan operasi bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019. Bagaimanapun, penghutang sewaan lot/premis juga telah meningkat sebanyak 16.6% pada tahun 2019 berbanding tahun 2017. Pendapatan sewaan lot/premis akan lebih tinggi sekiranya YPU dapat mengurangkan tunggakan hutang sewaan lot/premis.

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

5.1.2.1. Program pembangunan usahawan yang disediakan bertujuan mempersiapkan diri graduan dan belia yang berminat untuk menjadi usahawan dan menyediakan peluang pekerjaan kepada rakyat Terengganu. Skim pembiayaan pula disediakan bagi membantu usahawan dalam memperkembangkan perniagaan manakala kemudahan premis perniagaan adalah bagi menyediakan ruang perniagaan kepada usahawan dengan kadar sewa yang rendah.

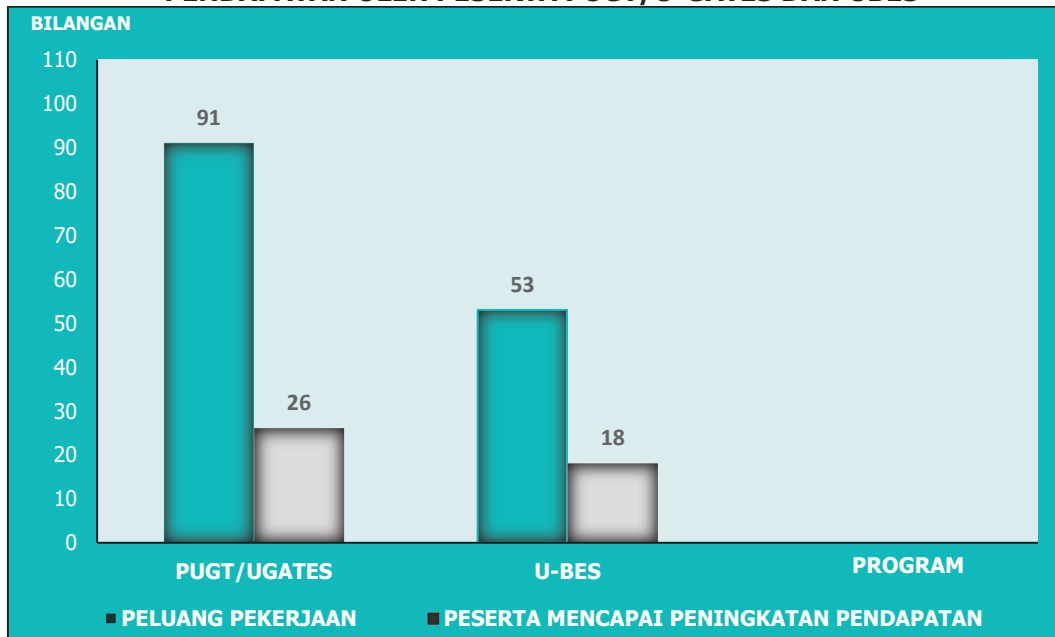
5.1.2.2. Semakan Audit mendapati **YPU tidak menetapkan mekanisme penilaian terhadap pencapaian keberhasilan bagi program pembangunan usahawan, skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan.** Oleh itu, pihak Audit telah menyedia dan mengedarkan soal selidik

kepada responden melibatkan tiga aktiviti berkaitan. Bagi mengesahkan hasil dapatan soal selidik, pihak Audit juga menjalankan lawatan fizikal dan temu bual bagi membuat penilaian keberhasilan terhadap ketiga-tiga aktiviti tersebut. Analisis Audit terhadap maklum balas daripada soal selidik adalah seperti berikut:

5.1.2.3. Program Pembangunan Usahawan

- a. Program pembangunan usahawan melibatkan lima program iaitu program *start-up*, *scale-up*, *high performing*, Program Usahawan Graduan Terengganu (PUGT)/Usahawan Graduan Terengganu Sejahtera (U-GATES) dan Usahawan Belia Sejahtera (U-BES). Pihak Audit tidak menilai keberhasilan program *start-up*, *scale-up* dan *high performing* kerana program ini merupakan kursus jangka pendek yang disediakan oleh YPU dan tidak melibatkan pemantauan terhadap peserta selepas mengikuti kursus.
- b. Semakan Audit mendapati program PUGT, U-GATES dan U-BES hanya dilaksanakan dengan satu pengambilan masing-masing melibatkan 20, 29 dan 37 peserta. Kos pelaksanaan bagi program PUGT/U-GATES adalah berjumlah RM691,132 dan RM275,163 bagi program U-BES. Pengambilan peserta baru program U-GATES tidak dapat dilaksanakan pada tahun 2020 kerana masalah pandemik Covid-19. Program yang dilaksanakan di bawah program U-GATES pada tahun 2020 hanyalah sambungan kursus/latihan dan Majlis Graduasi dan Motivasi Keusahawanan kepada peserta sedia ada bagi PUGT dan U-GATES. Bagi program U-BES, hanya dua program yang sempat dilaksanakan pada tahun 2020 iaitu program *coaching* kepada peserta baru.
- c. Sebanyak 47 soal selidik telah diedar dan diterima masing-masing 27 daripada peserta PUGT/U-GATES dan 20 daripada peserta U-BES. Hasil maklum balas mendapati kesemua peserta telah menjadikan bidang keusahawanan sebagai kerjaya dan berjaya mewujudkan 144 peluang pekerjaan. Selain itu, seramai 44 peserta telah mencapai peningkatan pendapatan. Maklumat lanjut seperti dalam **Carta 3**.

CARTA 3
TAWARAN PELUANG PEKERJAAN DAN PENINGKATAN
PENDAPATAN OLEH PESERTA PUGT/U-GATES DAN UBES



Sumber: Jabatan Audit Negara

- d. Analisis Audit mendapati seramai 27 peserta di bawah program PUGT/U-GATES telah mewujudkan 91 peluang pekerjaan kepada orang awam, manakala 20 peserta program U-BES juga telah mewujudkan 53 peluang pekerjaan. Seramai 26 daripada 27 peserta program PUGT/U-GATES mampu meningkatkan pendapatan sedia ada antara RM400 hingga RM64,000 sebulan. Selain itu, 18 daripada 20 peserta program U-BES telah mencapai peningkatan pendapatan antara RM700 hingga RM45,000 sebulan selepas mengikuti program. Bagaimanapun, seorang peserta program PUGT/U-GATES dan dua peserta program U-BES masih memperoleh pendapatan yang sama seperti sebelum mengikuti program. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PENDAPATAN BULANAN PESERTA PUGT/U-GATES DAN U-BES

PENINGKATAN PENDAPATAN (RM)	BILANGAN PESERTA
PUGT/U-GATES	
0	1
1 hingga 30,000	24
30,001 hingga 60,000	-
60,001 hingga 90,000	2
JUMLAH	27
U-BES	
0	2
1 hingga 30,000	17
30,001 hingga 60,000	1
JUMLAH	20
JUMLAH KESELURUHAN	47

Sumber: Jabatan Audit Negara

5.1.2.4. Skim Pembiayaan

- a. Pihak Audit telah mengedarkan borang soal selidik serta menemu bual 40 (5.1%) daripada 782 peminjam dan penerima geran (tidak termasuk 27 pinjaman tahun 2020 yang telah diluluskan tetapi belum dikeluarkan surat tawaran pembiayaan) bagi menilai manfaat pinjaman/geran yang diterima oleh usahawan. Berdasarkan temu bual dan maklum balas terhadap soal selidik yang dijalankan, pihak Audit mendapati kesemua peminjam dan penerima geran mendapat manfaat daripada pinjaman/geran yang diterima. Seramai 28 (70%) daripada 40 peminjam dan penerima geran berjaya mencapai peningkatan pendapatan antara RM200 hingga RM22,000 sebulan.
- b. Penilaian ini dibuat berdasarkan pendapatan peminjam dan penerima geran sebelum dan selepas menerima pinjaman dan geran. Bagaimanapun, baki 12 (30%) peminjam dan penerima geran masih memperoleh pendapatan bulanan yang sama. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
PENINGKATAN PENDAPATAN BULANAN PEMINJAM DAN PENERIMA GERAN

PENINGKATAN PENDAPATAN (RM)	BILANGAN PEMINJAM DAN PENERIMA GERAN
0	12
1 hingga 5,000	21
5,001 hingga 10,000	2
10,001 hingga 15,000	3
15,001 hingga 20,000	1
20,001 hingga 25,000	1
JUMLAH	40

Sumber: Jabatan Audit Negara

- c. Temu bual dengan peminjam dan penerima geran mendapati faktor pandemik Covid-19 mempengaruhi pendapatan perniagaan mereka. Usahawan yang berniaga keperluan makanan seperti menjual barangan basah dan runcit mampu memperoleh peningkatan pendapatan. Bagaimanapun, usahawan yang menjalankan perniagaan selain daripada keperluan makanan adalah terjejas ekoran arahan penutupan premis perniagaan oleh Kerajaan.
- d. Hasil soal selidik juga mendapati seramai sembilan peminjam dan penerima geran mampu menambah bilangan pekerja antara satu hingga tiga orang. Selain itu, dua daripada sembilan peminjam dan penerima geran tersebut mampu menambah cawangan perniagaan selepas menerima pinjaman dan geran.

5.1.2.5. Kemudahan Premis Perniagaan

- a. Pihak Audit telah mengedarkan borang soal selidik serta menemu bual 30 penyewa (35.7% daripada keseluruhan 84 penyewa) yang menyewa 64 lot/premis perniagaan di KUT, IKS, IID dan Lot Niaga. Soal selidik ini bertujuan mengukur pendapatan perniagaan penyewa dan jumlah pekerjaan yang ditawarkan oleh penyewa.
- b. Analisis Audit mendapati usahawan berkenaan memperoleh hasil pendapatan perniagaan berjumlah RM1.24 juta sebulan dan telah mewujudkan 243 peluang pekerjaan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PRESTASI USAHAWAN YANG MENYEWAKAN LOT/PREMIS PERNIAGAAN

JENIS PREMIS PERNIAGAAN	BILANGAN USAHAWAN	PENDAPATAN PERNIAGAAN (RM Juta)	BILANGAN PEKERJAAN YANG DIWUJUDKAN
KUT	12	0.28	74
IKS	12	0.70	81
IID	3	0.19	53
Lot Niaga	3	0.07	35
JUMLAH	30	1.24	243

Sumber: Jabatan Audit Negara

Pendapat Audit

Pencapaian keberhasilan aktiviti tidak dapat ditentukan secara objektif kerana mekanisme penilaian tidak ditetapkan oleh YPU. Bagaimanapun, berdasarkan soal selidik yang dijalankan oleh pihak Audit, program pembangunan usahawan, skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan telah berjaya melahirkan usahawan, mewujudkan peluang pekerjaan dan membantu meningkatkan pendapatan bulanan. Pencapaian keberhasilan aktiviti akan lebih tepat sekiranya YPU menjalankan penilaian dengan menggunakan mekanisme dan kaedah yang bersesuaian dan sistematik.

5.2. Pelaksanaan Aktiviti

Pelaksanaan aktiviti dinilai bagi tiga aktiviti utama iaitu program pembangunan usahawan, skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan. Penilaian dibuat terhadap pengurusan program, pengurusan hasil/bayaran balik pinjaman, pentadbiran kontrak dan penyenggaraan premis perniagaan. Secara keseluruhannya pelaksanaan bagi pengurusan program adalah baik kerana program yang dilaksanakan melebihi sasaran yang ditetapkan dan penilaian juga dijalankan bagi menilai keberkesanan dan

menambah baik program. Selain itu, rekod bagi program yang dilaksanakan juga adalah lengkap dan teratur. Bagi pelaksanaan skim pembiayaan dan kemudahan premis perniagaan pula, semakan Audit mendapati perkara berikut:

5.2.1. Pengurusan Bayaran Balik Skim Pembiayaan

5.2.1.1. Bayaran Balik Pinjaman Tidak Mengikut Tempoh yang Ditetapkan

- a. Berdasarkan surat tawaran pembiayaan yang dikeluarkan, setiap peminjam perlu mematuhi syarat dan tempoh bayaran balik yang telah ditetapkan iaitu antara 18 hingga 84 bulan mengikut jenis pinjaman. Setiap bayaran balik perlu dibuat secara bulanan pada setiap 15 hari bulan bagi bayaran secara *auto debit* dan setiap 25 hari bulan bagi bayaran secara cek. Selain itu, bayaran balik juga boleh dibuat secara tunai di kaunter YPU atau pindahan wang secara dalam talian.
- b. Semakan Audit mendapati seramai 19 (3.2%) daripada 585 peminjam dari tahun 2018 hingga 2020 telah menjelaskan pinjaman sepenuhnya berjumlah RM164,000 mengikut tempoh yang ditetapkan. Bagaimanapun, **seramai 566 peminjam masih mempunyai baki pinjaman berjumlah RM8.21 juta**. Prestasi bayaran balik pinjaman bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
PRESTASI BAYARAN BALIK PINJAMAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

TAHUN	PINJAMAN			BAYARAN BALIK PINJAMAN			
				TELAH JELAS		BELUM JELAS	
	JENIS	BILANGAN PEMINJAM	JUMLAH (RM)	BIL.	JUMLAH (RM)	BIL.	JUMLAH (RM)
2018	SP3T	57	487,000	12	104,000	45	383,000
	SPBOL	7	47,000	4	30,000	3	17,000
JUMLAH		64	534,000	16	134,000	48	400,000
2019	SP3T	118	1,813,000	1	10,000	117	1,803,000
	SPINT	11	107,000	1	10,000	10	97,000
	SPMT	1	29,850	-	-	1	29,850
	TSK	61	766,000	1	10,000	60	756,000
	PERANTAU	3	40,000	-	-	3	40,000
	T'CAP	2	320,000	-	-	2	320,000
JUMLAH		196	3,075,850	3	30,000	193	3,045,850
2020	SP3T	24	385,000	-	-	24	385,000
	SPINT	5	36,000	-	-	5	36,000

TAHUN	PINJAMAN			BAYARAN BALIK PINJAMAN			
				TELAH JELAS		BELUM JELAS	
	JENIS	BILANGAN PEMINJAM	JUMLAH (RM)	BIL.	JUMLAH (RM)	BIL.	JUMLAH (RM)
	TSK	19	249,000	-	-	19	249,000
	DUNIA	1	15,000	-	-	1	15,000
	PKS COVID-19	276	4,080,000	-	-	276	4,080,000
	JUMLAH	325	4,765,000	-	-	325	4,765,000
	JUMLAH KESELURUHAN	585	8,374,850	19	164,000	566	8,210,850

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

- c. Berdasarkan **Jadual 10** di atas, seramai 241 peminjam pada tahun 2018 dan 2019 masih belum menjelaskan bayaran balik sepenuhnya. Bagi pinjaman yang dibuat pada tahun 2020 pula, kesemua 325 peminjam belum membuat bayaran balik. Mengikut surat tawaran pembiayaan, jadual bayaran balik pinjaman bagi 325 peminjam berkuat kuasa seawal bulan Februari 2021 (93 peminjam), Mac 2021 (49 peminjam) dan April 2021 (183 peminjam).
- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati **10 daripada 241 peminjam tidak pernah membuat bayaran balik pinjaman berjumlah RM100,000 walaupun surat peringatan telah dikeluarkan. Pinjaman ini telah dikeluarkan pada tahun 2018 dan 2019 dengan tempoh bayaran balik antara 18 hingga 42 bulan.** Seramai lapan daripada sepuluh peminjam tersebut telah tamat tempoh bayaran balik, manakala dua peminjam masih mempunyai tempoh bayaran balik sehingga bulan Oktober dan Disember 2022. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
PEMINJAM YANG TIDAK PERNAH MEMBUAT BAYARAN BALIK

JENIS PINJAMAN	BILANGAN PEMINJAM	KADAR PINJAMAN (RM)	JUMLAH (RM)	TEMPOH BAYAR BALIK
SP3T BIL.1/2018	5	5,000	25,000	18 bulan (Julai 2018 hingga Disember 2019)
	3	10,000	30,000	24 bulan (Julai 2018 hingga Jun 2020)
TSK BIL. 1/2019	1	25,000	25,000	42 bulan (Julai 2019 hingga Disember 2022)
SP3T BIL.2/2019	1	20,000	20,000	37 bulan (September 2019 hingga Oktober 2022)
JUMLAH	10		100,000	

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati YPU berjaya mencapai kutipan balik pinjaman antara 82% hingga 118% daripada sasaran yang ditetapkan bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
PENCAPAIAN KUTIPAN BALIK PINJAMAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

TAHUN	KUTIPAN BALIK (RM Juta)		PENCAPAIAN (%)
	SASARAN	SEBENAR	
2018	0.50	0.41	82.0
2019	0.50	0.59	118.0
2020	0.90	0.88	97.8
JUMLAH	1.90	1.88	98.9

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

- f. Bagaimanapun, sasaran kutipan balik pinjaman pada tahun 2019 dan 2020 iaitu 16.3% dan 17% adalah rendah berbanding pembiayaan pinjaman berjumlah RM3.07 juta dan RM5.30 juta. Pihak Audit mendapati YPU tidak mengambil kira peningkatan jumlah pembiayaan pinjaman pada tahun 2019 dan 2020 dalam penetapan sasaran kutipan balik. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
SASARAN KUTIPAN BALIK BERBANDING
PEMBIAYAAN PINJAMAN BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

TAHUN	PEMBIAYAAN PINJAMAN (RM Juta)	SASARAN KUTIPAN BALIK (RM Juta)	PERATUS (%)
2018	0.53	0.50	94.3
2019	3.07	0.50	16.3
2020	5.30	0.90	17.0
JUMLAH	8.90	1.90	21.3

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

5.2.1.2. Tunggakan Bayaran Balik Pinjaman Meningkat Setiap Tahun

- a. Mengikut surat tawaran pembiayaan pinjaman, bayaran balik perlu dibuat secara bulanan pada setiap 15 dan 25 hari bulan mengikut kaedah bayaran yang ditetapkan. Sekiranya bayaran balik tidak diterima daripada peminjam mengikut tempoh yang ditetapkan, ianya akan menjadi tunggakan pinjaman kepada YPU. Selain itu, Manual Prosedur Kerja (MPK) YPU pula menetapkan peminjam yang mempunyai tunggakan melebihi tiga bulan perlu dikeluarkan surat peringatan pertama. Sekiranya peminjam masih belum membuat bayaran mengikut tempoh yang ditetapkan, surat peringatan kedua akan dikeluarkan selepas 14 hari dari

surat peringatan pertama. Peminjam yang masih ingkar akan menerima notis tuntutan daripada peguam untuk sebutan kes di mahkamah.

- b. Berdasarkan Laporan Pengumuran Penghutang, semakan Audit mendapati tunggakan bayaran balik pinjaman sehingga 31 Disember 2020 adalah berjumlah RM9.46 juta. Tunggakan ini merupakan jumlah pinjaman yang belum dibayar oleh 1,033 peminjam dari tahun 2002 hingga 31 Disember 2020. Tunggakan bayaran balik pinjaman bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 14**.

JADUAL 14
TUNGGAKAN BAYARAN BALIK PINJAMAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

TAHUN	BILANGAN PEMINJAM*	JUMLAH TUNGGAKAN* (RM Juta)	PENINGKATAN	
			(RM Juta)	(%)
2018	583	2.85	TB	TB
2019	734	5.03	2.18	76.5
2020	1,033	9.46	4.43	88.1

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

Nota: TB - Tidak Berkenaan

(*) - Bilangan peminjam dan jumlah tunggakan terkumpul sehingga 31 Disember

- c. Berdasarkan **Jadual 14** di atas, tunggakan bayaran balik pinjaman menunjukkan trend peningkatan dari tahun 2018 hingga 2020 iaitu meningkat sejumlah RM2.18 juta (76.5%) pada tahun 2019 dan sejumlah RM4.43 juta (88.1%) pada tahun 2020.
- e. Semakan Audit terhadap 55 (5.3%) daripada 1,033 peminjam yang mempunyai tunggakan berjumlah RM1.27 juta mendapati sehingga 31 Disember 2020, 42 peminjam dengan tunggakan berjumlah RM534,686 masih aktif menjalankan perniagaan.
- f. Semakan Audit terhadap fail kutipan pinjaman mendapati surat peringatan telah dikeluarkan kepada 48 peminjam bagi pinjaman yang dibuat pada tahun 2018 hingga 2020. Seramai 13 peminjam telah dikeluarkan setakat surat peringatan pertama, 29 peminjam telah dikeluarkan sehingga surat peringatan kedua dan enam peminjam telah dikeluarkan sehingga surat peringatan ketiga seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
PENGELUARAN SURAT PERINGATAN KEPADA 48
PEMINJAM YANG MEMPUNYAI TUNGGAKAN BAYARAN BALIK

BIL.	TARIKH SURAT PERINGATAN/ BILANGAN PEMINJAM			CATATAN
	PERTAMA	KEDUA	KETIGA	
1.	27.07.2020 (1 Peminjam)	07.12.2020 (1 Peminjam)	-	
2.	28.07.2020 (12 Peminjam)	28.10.2020 (7 Peminjam) 07.12.2020 (1 Peminjam)	07.12.2020 (6 Peminjam)	- 2 Jelas - 2 Tiada Surat Peringatan Kedua
3.	28.10.2020 (22 Peminjam)	07.12.2020 (15 Peminjam)	-	- 1 Jelas - 6 Tiada Surat Peringatan Kedua
4.	01.11.2020 (13 Peminjam)	08.12.2020 (11 Peminjam)	-	- 2 Tiada Surat Peringatan Kedua
JUMLAH	48	35	6	

Sumber: Bahagian Pembiayaan, YPU

- g. Analisis Audit mendapati surat peringatan kedua dikeluarkan antara satu hingga empat bulan selepas surat peringatan pertama. Tempoh pengeluaran surat peringatan kedua adalah melebihi tempoh yang ditetapkan dalam prosedur kerja. Selain itu, tindakan undang-undang tidak diambil bagi peminjam yang ingkar selepas surat peringatan kedua dikeluarkan. Semakan Audit juga mendapati pengeluaran surat peringatan ketiga adalah tidak selari dengan proses kerja.
- h. **Keadaan ini berlaku disebabkan kelemahan penguatkuasaan dan pemantauan dalam mengutip balik bayaran pinjaman. Ini menyebabkan tunggakan bayaran balik pinjaman meningkat setiap tahun.**

Maklum Balas YPU yang Diterima Pada 16 Ogos 2021 dan 6 September 2021

Pihak YPU telah menelefon peminjam yang mempunyai masalah bayaran balik setiap bulan dan surat peringatan juga telah dikeluarkan kepada usahawan yang mempunyai tunggakan melebihi tiga bulan. Selain itu, pihak YPU turut membuat penjadualan semula bagi usahawan yang bermasalah dalam membuat bayaran balik pinjaman. Punca yang telah dikenal pasti yang menyebabkan peminjam gagal membuat bayaran balik adalah kerana terdapat sesetengah peminjam menggunakan duit pinjaman untuk membayar hutang kepada pihak lain, usahawan tidak mendapat keuntungan, usahawan menutup premis perniagaan, usahawan menukar nombor telefon dan lokasi perniagaan tanpa memaklumkan kepada pihak YPU dan akaun yang digunakan untuk membuat bayaran balik telah ditutup oleh usahawan.

Pendapat Audit | Pengurusan bayaran balik pinjaman adalah kurang cekap kerana bayaran balik pinjaman tidak dibuat mengikut tempoh yang ditetapkan dan tunggakan bayaran balik pinjaman meningkat setiap tahun.

5.2.2. Pengurusan Sewaan Premis Perniagaan

5.2.2.1. Perjanjian Sewaan Tidak Diperbaharui

- a. Berdasarkan perjanjian sewaan, YPU boleh memberi penyambungan tempoh sewaan kepada penyewa untuk tempoh tiga tahun yang akan dipersetujui antara penyewa dan YPU. Penyewa hendaklah membuat permohonan bertulis tidak kurang dari tiga bulan sebelum tamat tempoh sewaan dan YPU perlu memberikan jawapan secara bertulis dalam tempoh 21 hari dari tarikh permohonan tersebut.
- b. Semakan Audit terhadap perjanjian sewaan premis mendapati 29 daripada 84 penyewa telah tamat sewaan bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 dan masih menduduki premis sehingga tarikh pengauditan. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati **YPU tidak memperbaharui perjanjian bagi 17 daripada 29 penyewa tersebut** seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
PERJANJIAN SEWA TIDAK DIPERBAHARUI

PREMIS	BILANGAN PENYEWA
Kompleks Usahawan Terengganu (KUT)	1
Industri Kecil dan Sederhana (IKS)	10
Lot Niaga	4
Kompleks Niaga	2
JUMLAH	17

Sumber: Bahagian Pengurusan Aset, YPU

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati 12 daripada 17 penyewa ini mempunyai tunggakan sewa sejumlah RM687,744. Pihak Audit mendapati keadaan ini berlaku kerana rekod sewaan tidak diselenggarakan dengan lengkap dan teratur. Selain itu, pegawai tidak peka terhadap sewaan yang telah tamat tempoh menyebabkan rekod sewaan tidak dikemas kini dan perjanjian sewaan tidak diperbaharui. Keadaan ini menyebabkan YPU tidak dapat mengambil tindakan penguatkuasaan terhadap penyewa sekiranya berlaku pelanggaran perjanjian.

5.2.2.2. Tunggakan Hasil Sewaan

- a. Mengikut perjanjian sewaan, penyewa yang gagal membuat bayaran sewa akan dianggap sebagai tunggakan hasil sewaan. Penyewa yang mempunyai tunggakan akan dikeluarkan surat peringatan pertama dan kedua mengikut tempoh yang ditetapkan. Penyewa yang masih ingkar akan menerima notis tuntutan daripada peguam selepas 14 hari dari surat peringatan kedua. Selain itu, mengikut klausa 7.1 dalam perjanjian, YPU berhak menamatkan penyewaan sekiranya penyewa gagal membayar tunggakan dalam tempoh yang ditetapkan.
- b. Berdasarkan Laporan Pengumuran Penghutang, **tunggakan hasil sewaan sehingga 31 Disember 2020 adalah berjumlah RM1.53 juta.** Tunggakan ini merupakan sewa yang belum dibayar oleh 104 penyewa dari tahun 2010 hingga 31 Disember 2020. Tunggakan hasil sewaan bagi tempoh tahun 2018 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 17.**

JADUAL 17
TUNGGAKAN HASIL SEWAAN BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 2020

TAHUN	JUMLAH TUNGGAKAN (RM Juta)	BILANGAN PENYEWA	PENINGKATAN/(PENURUNAN)	
			(RM Juta)	(%)
2018	1.56	100	TB	TB
2019	1.69	113	0.13	8.3
2020	1.53	104	(0.16)	(9.5)

Sumber: Penyata Kewangan YPU dan Laporan Pengumuran Penghutang 31 Disember 2020

Nota: TB - Tidak Berkenaan

- c. Analisis Audit mendapati tunggakan hasil sewaan meningkat sejumlah RM0.13 juta (8.3%) pada tahun 2019 dan menurun sejumlah RM0.16 juta (9.5%) pada tahun 2020. Daripada 104 penyewa yang mempunyai tunggakan pada akhir tahun 2020, seramai 51 penyewa dengan tunggakan berjumlah RM770,821 masih menyewa di premis YPU.
- d. Pada tahun 2020, YPU telah mengadakan perjumpaan secara berperingkat dengan 21 penyewa yang mempunyai tunggakan berjumlah RM813,165 melibatkan 15 penyewa yang masih menyewa dan enam penyewa yang telah tamat sewaan. Hasil perjumpaan tersebut, YPU dan penyewa bersetuju membuat penjadualan semula bayaran tunggakan sewa antara satu hingga 36 bulan. Bagi 36 penyewa lain yang masih menyewa dan mempunyai tunggakan, tiada perjumpaan dan penjadualan semula tunggakan sewa dibuat.
- e. Selain itu, YPU juga telah mengambil tindakan undang-undang ke atas lapan penyewa yang mempunyai tunggakan melebihi tiga bulan berjumlah RM366,622 sehingga 31 Disember 2020. Enam daripada penyewa tersebut masih menyewa

dan dua penyewa telah tamat sewaan. Pada peringkat awal tindakan undang-undang diambil, YPU telah dapat mengutip tunggakan berjumlah RM41,300 daripada empat penyewa berkenaan.

- f. Semakan Audit mendapati YPU tidak menyediakan rekod penyewa yang telah tamat sewaan dan mempunyai tunggakan dengan teratur. Keadaan ini menyebabkan YPU sukar bertindak terhadap penyewa berkenaan untuk mendapatkan tunggakan sewaan. Pihak Audit juga tidak dapat mengesahkan bilangan penyewa yang sepatutnya diambil tindakan seperti pengeluaran surat peringatan dan tindakan undang-undang.
- g. Semakan Audit juga mendapati proses kerja berkaitan sewaan premis telah digariskan dalam MPK. Bagaimanapun, **pelaksanaan kerja tidak sepenuhnya mengikut proses kerja seperti surat-surat peringatan tidak dikeluarkan mengikut tempoh yang ditetapkan menyebabkan tindakan undang-undang lewat/tidak diambil.**
- h. Bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020, sebanyak 12 mesyuarat ALP telah dijalankan. Semakan Audit mendapati isu tunggakan hasil sewaan tidak dibincangkan secara khusus kecuali dalam mesyuarat ALP Bil.2/2017 yang diadakan pada 24 Mei 2017. Bagaimanapun, isu tersebut masih berlaku walaupun terdapat sedikit penurunan pada tahun 2020.
- i. Semakan Audit selanjutnya mendapati isu tunggakan sewa ini telah dibincangkan dalam dua mesyuarat JPA pada tahun 2020. Antara keputusan mesyuarat adalah penyewa yang mempunyai tunggakan melebihi RM10,000 hendaklah diambil tindakan peringatan atau surat notis dari peguam. Bagi penyewa yang mempunyai tunggakan melebihi tiga bulan, penyambungan penyewaan akan dikaji semula. Selain itu, dicadangkan juga supaya unit/bahagian khusus berkaitan kutipan diwujudkan dan perjumpaan dibuat dengan penyewa yang mempunyai tunggakan melebihi RM20,000. Pihak Audit mendapati YPU tidak mengambil tindakan terhadap keputusan mesyuarat JPA kecuali mengadakan perjumpaan dengan penyewa sebagaimana yang dinyatakan di perenggan 5.2.2.2 (d) di atas.
- j. **Kegagalan pengurusan YPU mematuhi sepenuhnya proses kerja MPK dan mengambil tindakan terhadap keputusan mesyuarat mengakibatkan tunggakan hasil menjadi hutang lapuk.** Sekiranya tiada tindakan diambil untuk mengatasinya, YPU akan kehilangan hasil yang sepatutnya dikutip.

Maklum Balas YPU yang Diterima Pada 16 Ogos 2021 dan 6 September 2021

Perjanjian sewaan premis perniagaan tidak diperbaharui disebabkan kelemahan penguatkuasaan dan pemantauan sistem pengurusan sewa yang mana tiada staf khusus di bahagian berkenaan. Penambahbaikan telah dibuat dengan mengeluarkan notis peringatan dua bulan sebelum tamat tempoh sewaan.

Penamatan sewaan premis tidak dibuat bagi penyewa yang mempunyai tunggakan kerana status tunggakan diputuskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Penyewaan Infrastruktur/Premis Perniagaan sama ada perlu membuat bayaran balik berjadual, dikenakan tindakan undang-undang serta mendapat pengurangan atau diskaun bayaran bagi penyewa yang meninggal atau tidak upaya.

Seramai 21 penyewa terlibat dengan penjadualan semula yang mana enam penyewa telah tamat sewaan dan 15 penyewa masih lagi menyewa. Daripada 21 penyewa tersebut, lima penyewa telah menjelaskan tunggakan sewa. Bagi 36 penyewa yang mempunyai tunggakan sewa, surat peringatan kedua dan ketiga telah dikeluarkan kepada sepuluh penyewa. Seramai 26 penyewa yang lain pula terlibat dengan penjadualan semula secara berperingkat.

Seramai lapan penyewa telah diambil tindakan undang-undang yang mana dua daripadanya masih menyewa dan enam penyewa telah tamat sewaan.

Pendapat Audit | Pengurusan sewaan premis perniagaan adalah kurang cekap kerana perjanjian sewaan tidak diperbaharui dan terdapat tunggakan hasil sewaan.

5.2.2.3. Sewaan Tidak Dikutip di Kompleks Usahawan Terengganu

- a. Pada tahun 2013, YPU telah menyewakan enam lot premis di Kompleks Usahawan Terengganu (KUT) kepada Syarikat No. TR0111144-W bagi tempoh 1 Jun 2013 hingga 31 Oktober 2019. Penyewaan ini bertujuan menjadikannya sebagai pusat *Information and Communications Technology* (ICT) dan aktiviti berkaitan ICT. Pada tahun 2020, YPU telah menyewakan enam lot premis tersebut kepada Syarikat No. 595072-D iaitu syarikat induk kepada Syarikat No. TR0111144-W selama lima tahun bagi tempoh 1 Februari 2020 hingga 31 Januari 2025. Jawatankuasa Penyewaan Infrastruktur/Premis Perniagaan (JPIPP) pada tahun 2013 dan Jawatankuasa Pengurusan Aset (JPA) YPU pada

tahun 2019 adalah jawatankuasa kecil yang bertanggungjawab meluluskan penyewaan premis dan keputusan dibentangkan dalam mesyuarat ALP untuk perakuan.

- b. Semakan Audit terhadap Laporan Analisis Kutipan Tahunan dan Laporan Penghutang YPU mendapati tiada rekod kutipan sewa daripada Syarikat No. TR0111144-W dan Syarikat No. 595072-D. Keadaan ini menunjukkan syarikat berkenaan tidak pernah membuat bayaran sewa kepada YPU dari awal penyewaan hingga kini.
- c. **Mengikut perkiraan Audit, hasil sewa yang tidak dikutip daripada Syarikat No. TR0111144-W dan Syarikat No. 595072-D berjumlah RM748,800** seperti dalam **Jadual 18**.

JADUAL 18
SEWA TIDAK DIKUTIP MENGIKUT PENGIRAAN AUDIT

TEMPOH MENDUDUKI PREMIS	TEMPOH PERJANJIAN SEWAAN	KADAR SEWA SEBULAN/LOT (RM)	JUMLAH (RM)
SEWAAN PREMIS OLEH SYARIKAT NO. TR0111144-W			
1 Jun 2013 hingga 31 Mei 2016 (36 bulan)	1 Jun 2013 hingga 31 Mei 2016	2,000	432,000
1 Jun 2016 hingga 31 Julai 2017 (14 bulan)	Tiada Perjanjian	2,000*	168,000
1 Ogos 2017 hingga 31 Oktober 2019 (27 bulan)	1 Ogos 2017 hingga 31 Oktober 2019 (Perjanjian tidak ditandatangani)	600	97,200
JUMLAH KECIL			697,200
SEWAAN PREMIS OLEH SYARIKAT NO. 595072-D			
1 Februari 2020 hingga 31 Januari 2025 (60 bulan)	1 Februari 2020 hingga 31 Januari 2025	600 (Februari hingga Julai 2020)	21,600
		1,000 (Ogos 2020 hingga Januari 2025)	30,000**
JUMLAH KECIL			51,600
JUMLAH BESAR			748,800

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota : (*) - Anggaran sewa sebulan/lot berdasarkan kadar sewa perjanjian sebelumnya

(**) - Jumlah sewa dikira bagi tempoh 5 bulan sahaja iaitu sehingga 31 Disember 2020

d. Sewaan Premis oleh Syarikat No. TR0111144-W

- i. Bagi tempoh 1 Jun 2013 hingga 31 Oktober 2019, dua perjanjian antara YPU dengan Syarikat No. TR0111144-W telah disediakan dengan kadar sewa yang ditetapkan. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati **tiada perjanjian sewaan disediakan bagi tempoh 1 Jun 2016 hingga 31 Julai 2017 walaupun penyewa menduduki premis tersebut. Sepanjang tempoh tersebut, YPU tidak mengenakan bayaran**

sewa sehingga perjanjian penyambungan sewa bertarikh 1 Ogos 2017 dibuat. Selain itu, perjanjian bagi tempoh 1 Ogos 2017 hingga 31 Oktober 2019 yang disediakan tidak ditandatangani oleh YPU dan Syarikat.

- ii. Bagi tempoh sewaan 1 Jun 2013 hingga 31 Oktober 2019, tiada bayaran sewa dibayar berjumlah RM697,200 berdasarkan kiraan Audit seperti dalam **Jadual 18** di atas. Pada 10 Jun 2013, syarikat telah memohon pengecualian sewa terhadap kos pengubahsuaian premis menjadi pusat ICT berjumlah RM338,000. Berdasarkan klausa 3.4 dalam perjanjian sewaan premis antara YPU dan Syarikat bertarikh 1 Jun 2013, sebarang pengubahsuaian premis hendaklah terlebih dahulu mendapat persetujuan secara bertulis daripada YPU dan segala perbelanjaan pengubahsuaian ditanggung oleh penyewa. Semakan Audit mendapati pengubahsuaian premis tidak mendapat kebenaran YPU secara bertulis.
- iii. Mesyuarat JPIPP YPU kali ke 4/2013 pada 27 Ogos 2013 telah bersetuju meluluskan pengecualian sewaan tersebut. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati **senarai perbelanjaan ubahsuai tidak disertakan dengan bukti pembayaran dan hanya berdasarkan quotation daripada kontraktor.** Selain itu, **surat rasmi kelulusan kepada syarikat berkaitan jadual pelarasan kontra sewa juga tidak dikeluarkan** dan pihak Audit mendapati **kelulusan ini tidak dibentang dalam mesyuarat Lembaga Pengarah untuk diperakukan.**

e. Sewaan Premis oleh Syarikat No. 595072-D

- i. Bagi tempoh 1 Februari 2020 hingga 31 Januari 2025, YPU telah menandatangani perjanjian sewaan premis tersebut dengan Syarikat No. 595072-D (syarikat induk kepada Syarikat No. TR0111144-W) pada kadar sewa yang ditetapkan seperti dalam **Jadual 18** di atas. Semakan Audit mendapati sehingga tarikh pengauditan, syarikat tidak pernah membuat bayaran sewa seperti mana perjanjian.
- ii. Pada 25 Julai 2019, satu perbincangan telah diadakan antara YPU dan syarikat berkaitan pengecualian sewaan. Hasil perbincangan tersebut telah dibincang dan diluluskan dalam mesyuarat JPA YPU yang diadakan pada 22 September 2019. Semakan Audit mendapati kelulusan oleh jawatankuasa tidak mempunyai justifikasi dan maklumat yang lengkap bagi pengecualian

yang diluluskan. Antara keputusan mesyuarat tersebut termasuk memberi pengecualian sewa selama lima tahun sebagai balasan dan kontra belanja ubahsuai sejumlah RM338,000. Kelulusan pengecualian ini telah diperakukan dalam mesyuarat ALP Bil.4/2019 yang diadakan pada 9 Disember 2019.

- iii. Pihak Audit mendapati pengecualian kepada Syarikat No. 595072-D adalah tidak wajar kerana kos ubahsuai ini telah diluluskan untuk pengecualian sewa kepada Syarikat No. TR0111144-W yang diputuskan dalam Mesyuarat JPIPP YPU kali ke 4/2013 pada 27 Ogos 2013 seperti para 5.2.2.3. (d)(iii) di atas. Pengecualian sewa ini menyebabkan hasil sewaan sejumlah RM748,800 tidak dapat dikutip seterusnya memberi kesan kepada pendapatan sewaan YPU.
- iv. Semakan Audit juga mendapati mesyuarat Jawatankuasa Audit Dalam Bil.3/2020 yang diadakan pada 14 Disember 2020 telah membincangkan berkenaan status persetujuan pengecualian sewa sebanyak dua kali yang diberikan kepada Syarikat No. TR0111144-W dan Syarikat No. 595072-D. Keputusan mesyuarat dicapai untuk mengkaji semula status persetujuan pengecualian sewa ini dan mengambil tindakan segera kerana kelulusan pengecualian sewa yang dibuat telah menyebabkan kehilangan hasil kepada YPU.

5.2.2.4. Sewaan oleh Penyewa Kepada Pihak Ketiga

- a. Mengikut klausa 4(c) dalam perjanjian sewaan, penyewa tidak boleh menyerahkan atau menyewa kecil atau melepaskan milik premis atau mana-mana bahagian daripadanya tanpa terlebih dahulu mendapatkan persetujuan bertulis daripada YPU. Sekiranya penyewa mempunyai keperluan tersebut, persetujuan boleh diberikan oleh YPU atas sebab yang munasabah.
- b. Semakan Audit mendapati Syarikat No. 595072-D telah menyewakan premis kepada pihak ketiga selama lima tahun empat bulan mulai 1 Ogos 2019 hingga 31 Disember 2024. Syarikat mengenakan kadar sewa sejumlah RM3,000 bagi tempoh 1 Ogos 2019 hingga 31 Disember 2019 dan sejumlah RM5,000 bagi tempoh 1 Januari 2020 hingga 31 Disember 2024. Bagaimanapun, syarikat hanya memohon kebenaran daripada YPU untuk membenarkan pihak ketiga mengendalikan premis pada 9 November 2019 dan kebenaran diperoleh menerusi surat bertarikh 31 Mei 2020. Keadaan ini adalah bertentangan dengan syarat perjanjian antara YPU dan syarikat yang mana syarikat perlu mendapatkan kelulusan terlebih dahulu sebelum menyewakan premis kepada pihak ketiga.

Maklum Balas YPU yang Diterima pada 16 Ogos 2021 dan 6 September 2021

Beberapa klausa penyewaan agak longgar dan kurangnya penguatkuasaan di peringkat awal perjanjian penyewaan antara YPU dan Syarikat No. TR0111144-W/Syarikat No. 595072-D menyebabkan terdapat hasil yang tidak dapat dikutip. Surat pembatalan kontra sewa telah dikeluarkan pada 1 Februari 2021 dan telah diserahkan kepada pihak panel peguam untuk tindakan perundangan dan perjanjian sewa baharu. Ketiadaan rekod dalam laporan penyewa YPU berikutan tiada caj sewa dikenakan dan tiada pemakluman kepada bahagian kewangan bagi tujuan rekod. Kemas kini rekod bagi Syarikat No. 595072-D dibuat selepas penyelarasan dan pemeriksaan semula bermula tahun 2021.

Pengecualian sewa diberi kepada Syarikat No. TR0111144-W atas usaha bagi membangunkan Kompleks Usahawan Terengganu sebagai Pusat ICT iaitu *Platform* kepada usahawan ICT bumiputera di Terengganu. Program pusat ICT ini adalah program Kerajaan negeri yang tidak melibatkan sebarang sumber kewangan di pihak YPU. Kelulusan bagi cadangan kerja pengubahsuaian telah dibincang secara dalaman dan kelulusan kontra sewa dengan kos pengubahsuaian diluluskan dalam Mesyuarat JPIPP YPU Kali 4/2013 pada 27 Ogos 2013. Tiada pengesahan bertulis terhadap belanja ubahsuaian dan pengesahan hanyalah berdasarkan sebut harga yang dikemukakan oleh penyewa.

Tindakan Syarikat No. 595072-D menyewakan premis kepada pihak ketiga dilakukan di luar pengetahuan YPU dan surat pembatalan kerjasama ini telah dikemukakan kepada pihak Syarikat No. 595072-D berikutan *misread* dan *mislead* yang diterima oleh pihak YPU. Tindakan perundangan akan dibuat ke atas penyewa dan pihak ketiga kerana melanggar perjanjian penyewaan asal.

Pendapat Audit | Hasil sewaan di KUT yang tidak dapat dikutip adalah satu kerugian disebabkan kelemahan dan ketidakcekapan dalam pengurusan sewaan.

5.2.3. Penyenggaraan Premis Perniagaan

- a. Berdasarkan perjanjian sewaan, YPU bertanggungjawab memperbaiki kerosakan yang melibatkan struktur bangunan dalam tempoh tiga bulan dari tarikh laporan diterima. Sekiranya tiada tindakan diambil dalam tempoh itu, penyewa bebas

melantik mana-mana pihak ketiga untuk membaiki kerosakan tersebut. Kos pembaikan akan dikontra/dilaraskan dengan sewa berdasarkan resit atau bukti pembayaran yang sah bagi kerja dan kos pembaikan.

- b. Hasil lawatan Audit ke premis sewaan mendapati empat premis telah mengalami kerosakan. Pihak Audit telah menjalankan temu bual dengan penyewa dan dimaklumkan kerosakan yang berlaku telah dimaklumkan kepada YPU untuk diambil tindakan. Bagaimanapun, sehingga tarikh pengauditan pada 25 Mac 2021, tiada tindakan pembaikan dibuat oleh YPU terhadap kerosakan tersebut. Antara kerosakan yang berlaku ialah kebocoran saluran paip bangunan, kebocoran pada struktur saluran atap, kerosakan siling di laluan koridor dan tempat laluan pejalan kaki ke bangunan yang telah pecah seperti dalam **Jadual 19** dan **Gambar 5** hingga **Gambar 8**.

JADUAL 19
KEROSAKAN PREMIS SEWAAN

BIL.	PREMIS	LOKASI	KEROSAKAN
1.	Kompleks Usahawan Terengganu (KUT)	Kubang Jela, Manir	i. Kebocoran saluran paip bangunan (Gambar 5). ii. Kerosakan siling di laluan koridor (Gambar 6). iii. Siling rosak disebabkan kebocoran atap. iv. Resapan air pada <i>beam</i> bangunan disebabkan masalah <i>water proofing</i> . v. Tempat laluan pejalan kaki ke bangunan pecah.
2.	Industri Kecil dan Sederhana (IKS)	Bukit Kor, Marang dan Batu Lima, Dungun	Kebocoran pada struktur saluran atap (Gambar 7 dan Gambar 8).
3.	Inkubator Industri Desa (IID)	Pulau Serai, Dungun	Kebocoran pada atap.
4.	Lot Niaga	Padang Hiliran, Kuala Terengganu	Kebocoran pada atap.

Sumber : Jabatan Audit Negara

GAMBAR 5



KUT Kubang Jela, Manir
- Kebocoran Saluran Paip Bangunan
(15.03.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 6



KUT Kubang Jela, Manir
- Kerosakan Siling di Laluan Koridor
(15.03.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 7



IKS Bukit Kor, Marang
- Kesan Kebocoran Pada Struktur Saluran Atap
(16.03.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



IKS Batu 5 Dungun
- Siling Runtuh Disebabkan Kebocoran Pada Struktur
Saluran Atap
(23.03.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- c. Pihak Audit mendapati kelemahan pengurusan penyenggaraan seperti daftar aduan dan penyenggaraan yang tidak disediakan menyebabkan YPU tidak dapat mengambil tindakan pembaikan dengan segera.

Maklum Balas YPU yang Diterima Pada 6 September 2021

Kerosakan premis perniagaan YPU kebanyakannya melibatkan struktur asas bangunan seperti saluran air dan atap. Faktor usia bangunan yang melebihi 20 tahun serta lokasi premis menjadi punca kerosakan kerap berlaku. Daftar kerja penyenggaraan premis perniagaan telah disediakan bermula tahun 2021. Perbelanjaan penyenggaraan akan dibelanjakan bagi kerja yang perlu dan utama sahaja.

Pendapat Audit | **Penyenggaraan premis perniagaan adalah kurang cekap kerana tindakan pembaikan terhadap kerosakan premis tidak dibuat dengan segera.**

5.3. Tadbir Urus Korporat

5.3.1. Tadbir urus korporat yang baik dapat membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan dalam mencapai objektifnya serta membolehkan syarikat diurus dengan lebih sempurna, telus dan bertanggungjawab. Sebagai sebuah perbadanan Kerajaan negeri, YPU perlu mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan di bawah Akta Syarikat 2016, Perlembagaan Syarikat, Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM), *Standard Operating Procedure* (SOP) serta peraturan yang ditetapkan oleh Kerajaan negeri dari semasa ke semasa. Selain itu, antara amalan terbaik yang boleh diguna pakai adalah Malaysian Code on Corporate Governance (MCCG),

The Green Book - Enhancing Board Effectiveness April 2006 dan Garis Panduan Ahli Lembaga Pengarah Lantikan Menteri Kewangan (Diperbadankan) Disember 2014 [MKD Handbook].

5.3.2. Semakan Audit mendapati YPU telah mengamalkan tiga daripada lapan aspek amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu aspek Ketua Pegawai Eksekutif; Pelan Perancangan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama; serta Audit Dalaman. Bagaimanapun, lima lagi aspek tadbir urus korporat tidak diamalkan sepenuhnya iaitu aspek Pengerusi; Lembaga Pengarah; Setiausaha Syarikat; SOP; dan Jawatankuasa Audit (JKA) seperti dalam **Jadual 20**.

JADUAL 20
PENEMUAN AUDIT BERKAITAN AMALAN TADBIR URUS KORPORAT

ELEMEN	AMALAN TERBAIK	PENEMUAN AUDIT
Pengerusi	MCCG 2021 amalan 1.2 dan Green Book perenggan 2.1.3 - Tugas dan tanggungjawab Pengerusi untuk memupuk amalan tadbir urus yang baik, kepimpinan dan keberkesanan Lembaga Pengarah dinyatakan secara jelas dalam Piagam Lembaga Pengarah.	YPU tidak menyediakan Piagam Lembaga Pengarah.
Lembaga Pengarah	MCCG 2021 amalan 5.2 - Sekurang-kurangnya separuh daripada komposisi Lembaga Pengarah berstatus bebas.	Empat daripada tujuh ALP berstatus bukan bebas.
	MCCG 2021 panduan 5.5 - Seseorang yang berkaitan dengan kuasa eksekutif sesebuah Kerajaan dan juga ahli politik tidak digalakkan untuk dilantik sebagai ALP.	Empat ALP terdiri daripada dua Exco Kerajaan Negeri, Pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) dan Timbalan Pegawai Kewangan Negeri.
	Green Book perenggan 1.4.4 - Lembaga Pengarah hendaklah memastikan ahlinya mempunyai akses kepada program pembelajaran yang berterusan.	YPU tidak menyediakan pelan latihan dan peruntukan bagi program pembelajaran yang berterusan kepada Lembaga Pengarah.
Setiausaha Syarikat	MCCG 2021 amalan 1.5 dan panduan 1.5 - Peranan dan tanggungjawab Setiausaha Syarikat adalah menasihati Lembaga Pengarah mengenai peranan dan tanggungjawab, memantau perkembangan tadbir urus korporat dan membantu dalam melaksanakan tadbir urus.	Setiausaha Syarikat tidak menasihati Lembaga Pengarah berkaitan penyediaan Piagam Lembaga Pengarah, pengemaskinian MPK serta peranan JKA.
<i>Standard Operating Procedures</i>	MKD <i>Handbook</i> perenggan 1.9(c) dan 2.2(f) - Lembaga Pengarah hendaklah memastikan SOP diwujudkan merangkumi proses, prosedur dan polisi yang lengkap dan menyeluruh. Semakan semula perlu dilaksanakan sekiranya terdapat keperluan dan perubahan dalam operasi syarikat dan mendapat kelulusan Lembaga Pengarah.	Tiada bukti MPK diluluskan oleh Lembaga Pengarah. MPK sedia ada tidak lengkap dan tidak dikemas kini sejak 15 Februari 2015.
Jawatankuasa Audit	Terma Rujukan Jawatankuasa Audit - JKA hendaklah mengadakan mesyuarat sebanyak empat kali setahun mengikut Rancangan Audit Tahunan.	JKA hanya bermesyuarat sebanyak dua kali pada tahun 2018 dan tiga kali pada tahun 2020. Tiada mesyuarat JKA dibuat pada tahun 2019.

Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum Balas YPU yang Diterima Pada 16 Ogos 2021 dan 6 September 2021

Pihak YPU mengambil maklum mengenai perkara ini dan akan mengambil tindakan bersama Setiausaha Syarikat yang baharu dilantik dan diluluskan di dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah YPU Kali Ke-96, Bil. 01/2021 pada 21 Januari 2021 iaitu Tetuan Aziz & Co. berkuat kuasa 2 Februari 2021. Kertas semakan Perlembagaan YPU telah dibentangkan dan diluluskan di dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah Kali Ke-98, Bil. 03/2021 pada 9 Ogos 2021 bagi penambahbaikan aspek tadbir urus korporat secara menyeluruh.

Keanggotaan Lembaga Pengarah YPU dilantik dan diluluskan oleh pihak Kerajaan negeri sebagaimana surat MB. TR. 700/23 – (30) bertarikh 10 Julai 2014 yang berdasarkan lantikan jawatan di agensi/jabatan berkenaan. Pihak YPU mengambil maklum mengenai perkara ini dan akan mengambil tindakan bersama Setiausaha Syarikat yang baharu. Tindakan segera akan diambil bagi menyediakan Piagam Lembaga Pengarah YPU.

Setiausaha syarikat yang baharu dilantik dan diluluskan di dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah YPU Kali Ke-96, Bil. 01/2021 pada 21 Januari 2021 iaitu Tetuan Aziz & Co. akan bertanggungjawab untuk membantu Lembaga Pengarah bagi memastikan syarikat mematuhi keperluan dan kehendak di bawah Akta Syarikat 2016.

MPK telah dibentangkan dan diluluskan di dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah YPU Kali Ke-98, Bil. 03/2021. Mesyuarat bersetuju agar MPK tersebut dikemas kini selaras dengan program dan aktiviti semasa YPU.

Mesyuarat JKA tidak dibuat pada tahun 2019 kerana kelewatan pelantikan Ahli Lembaga Pengarah YPU daripada SME Corp. yang menjadi pengerusi JKA YPU di atas sebab-sebab yang tidak dapat dielakkan. Walaupun begitu, laporan audit dalaman pada 2019 telah dilaporkan kepada Ketua Pegawai Eksekutif YPU dan telah dibentangkan dalam mesyuarat ALP Bil. 2/2020.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, amalan tadbir urus korporat YPU adalah memuaskan, meskipun terdapat beberapa aspek yang boleh ditambah baik.

5.4. Kedudukan Kewangan

5.4.1. Penyata Kewangan bagi tahun 2017, 2018 dan 2019 telah diberi Sijil Tanpa Teguran oleh Tetuan Mohamed Awang & Co.. Analisis terhadap kedudukan kewangan YPU bagi tahun 2017, 2018 dan 2019 telah dilaksanakan merangkumi

pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, aset dan liabiliti serta tunai dan kesetaraan tunai seperti dalam **Jadual 21**, **Carta 4** dan **Carta 5**.

JADUAL 21
KEDUDUKAN KEWANGAN BAGI TAHUN KEWANGAN 2017, 2018 DAN 2019

BUTIRAN	2017 (RM Juta)	2018 (RM Juta)	2019 (RM Juta)
Pendapatan	9.76	8.69	7.48
Lain-lain pendapatan	0.11	0.06	0.30
Pendapatan Kewangan	0.25	0.12	0.06
JUMLAH PENDAPATAN	10.12	8.87	7.84
Perbelanjaan Pentadbiran	6.75	7.15	7.61
Perbelanjaan Operasi	4.88	2.43	3.21
Perbelanjaan Kewangan	0*	0.02	0**
JUMLAH PERBELANJAAN	11.63	9.60	10.82
Kerugian Sebelum Cukai	(1.51)	(0.73)	(2.98)
Cukai/ (Lebih Cukai)	(0.03)	(0)***	(0.04)
Kerugian Selepas Cukai	(1.48)	(0.73)	(2.94)
KEUNTUNGAN TERKUMPUL	59.83	59.18	56.24
JUMLAH ASET	62.64	61.82	62.48
JUMLAH LIABILITI	2.81	2.64	3.53
JUMLAH EKUITI	59.83	59.18	58.95
JUMLAH LIABILITI DAN EKUITI	62.64	61.82	62.48

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit YPU Bagi Tahun 2017, 2018 dan 2019

Nota: (*) - RM4,938

(**) - RM6,918

(***) - RM1,588

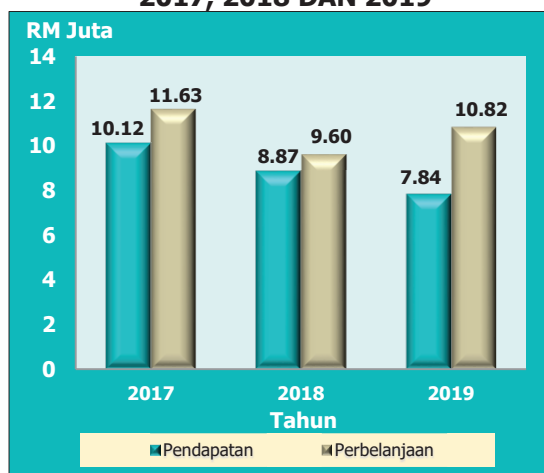
5.4.2. Pendapatan utama terdiri daripada geran dan peruntukan bagi program pembangunan usahawan, terimaan sewaan premis serta penganjuran dan penyewaan galeri. Hasil pendapatan utama menunjukkan trend menurun setiap tahun dari tahun 2017 hingga 2019. Geran dan peruntukan bagi program-program pembangunan usahawan menurun setiap tahun bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019. Penurunan ini disebabkan oleh penyaluran geran program/aktiviti adalah sepenuhnya bergantung atas kelulusan daripada pihak Kerajaan negeri. Selain itu, pendapatan bagi penganjuran dan penyewaan galeri Terengganu Trade Centre (TTC) menurun pada tahun 2019 berbanding tahun 2018. Penurunan ini adalah kerana galeri TTC mengalami kerosakan pendingin hawa pada September hingga November 2019 menyebabkan galeri tidak dapat disewakan dalam tempoh tersebut. Jumlah keseluruhan pendapatan adalah menurun setiap tahun bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019.

5.4.3. Perbelanjaan pula terdiri daripada perbelanjaan pentadbiran, perbelanjaan operasi dan perbelanjaan kewangan. Perbelanjaan pentadbiran mencatatkan perbelanjaan yang tertinggi bagi ketiga-tiga tahun iaitu sebanyak 58% bagi tahun 2017, 74.5% bagi tahun 2018 dan 70.3% bagi tahun 2019. Perbelanjaan ini merangkumi gaji pekerja, penyenggaraan bangunan dan peruntukan susut nilai. Perbelanjaan operasi pula mencatatkan perbelanjaan kedua tertinggi bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019. Perbelanjaan ini antaranya terdiri daripada belanja pemasaran dan promosi, pembangunan IKS dan pembangunan latihan keusahawanan. Bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019, YPU mencatatkan trend perbelanjaan turun naik.

5.4.4. Analisis Audit mendapati jumlah perbelanjaan melebihi pendapatan pada setiap tahun. Perbelanjaan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 adalah antara RM9.60 juta hingga RM11.63 juta setahun melebihi pendapatan yang berjumlah RM7.84 juta hingga RM10.12 juta. Lebihan perbelanjaan berbanding pendapatan adalah antara 8.2% hingga 38%.

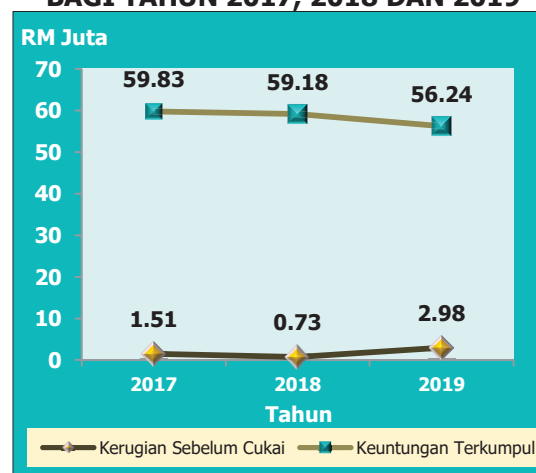
5.4.5. Trend pendapatan dan perbelanjaan bagi tahun 2017, 2018 dan 2019 telah memberi kesan kepada kurangan pendapatan syarikat. Pada tahun 2019, YPU merekodkan kurangan pendapatan sebelum cukai berjumlah RM2.98 juta iaitu peningkatan kurangan pendapatan sebelum cukai sejumlah RM2.25 juta berbanding tahun 2018. Peningkatan kurangan pendapatan ini telah memberi kesan kepada penurunan pendapatan terkumpul berjumlah RM56.24 juta pada tahun 2019.

**CARTA 4
TREND PENDAPATAN DAN
PERBELANJAAN BAGI TAHUN
2017, 2018 DAN 2019**



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit YPU

**CARTA 5
TREND KERUGIAN SEBELUM CUKAI
DAN KEUNTUNGAN TERKUMPUL
BAGI TAHUN 2017, 2018 DAN 2019**



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit YPU

5.4.6. Analisis Audit mendapati YPU mempunyai sumber yang mencukupi bagi memenuhi obligasinya kerana kedudukan aset melebihi liabiliti bagi tahun 2017, 2018 dan 2019. Aset syarikat yang berjumlah RM62.64 juta (2017), RM61.82 juta (2018) dan RM62.48 juta (2019) adalah lebih tinggi berbanding liabiliti syarikat yang berjumlah RM2.81 juta (2017), RM2.64 juta (2018) dan RM3.53 juta (2019). Melalui analisis nisbah kewangan didapati tahap kecairan syarikat adalah 11.13:1 (2017), 12.98:1 (2018) dan 7.27:1 (2019). Nisbah semasa ini menunjukkan kemampuan aset semasa ditukar segera kepada tunai bagi menampung liabiliti jangka pendek berada di tahap baik. Bagaimanapun, nisbah semasa ini berada atas tahap norma yang mana menunjukkan aset semasa syarikat tidak digunakan secara maksimum.

5.4.7. Jumlah aset yang terdiri daripada Aset Bukan Semasa dan Aset Semasa telah menunjukkan trend turun naik bagi tempoh tiga tahun iaitu daripada RM62.64 juta (2017) kepada RM61.82 juta (2018) iaitu menurun sejumlah RM0.82 juta. Pada tahun 2019, jumlah aset meningkat sejumlah RM0.66 juta kepada RM62.48 juta. Penurunan dan peningkatan jumlah aset dipengaruhi oleh aset bukan semasa. Komponen terbesar yang menyumbang kepada peningkatan aset bukan semasa pada tahun 2019 ialah peningkatan nilai pelaburan di Syarikat No. 233376-H dan pemilikan pegangan saham emas *golden share* daripada Syarikat No. 1331331-A.

5.4.8. Analisis Audit turut dijalankan terhadap kedudukan aliran tunai bagi menilai keupayaan syarikat untuk menjana aliran tunai daripada operasi, pelaburan dan pembiayaan untuk menampung keperluan perbelanjaan syarikat. Pada akhir tahun 2019, YPU mempunyai tunai dan kesetaraan tunai berjumlah RM2.73 juta iaitu menurun sejumlah RM1.59 juta (36.8%) berbanding RM4.32 juta pada tahun 2018. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan aliran tunai daripada aktiviti pelaburan yang mana YPU membuat pelaburan di Syarikat No. 233376-H sejumlah RM1.07 juta dan pemilikan pegangan saham emas *golden share* daripada Syarikat No. 1331331-A sejumlah RM200,000.

Pendapat Audit | Berdasarkan analisis kewangan yang dijalankan, secara keseluruhannya kedudukan kewangan YPU adalah stabil dengan mencatatkan keuntungan terkumpul sejumlah RM56.24 juta pada akhir tahun 2019.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan pengauditan terhadap aktiviti utama, tadbir urus korporat dan kedudukan kewangan yang telah dinilai, objektif YPU untuk mempertingkatkan jalinan keusahawanan sedia ada serta menyediakan kemudahan prasarana pembangunan telah dicapai. Program pembangunan usahawan telah membantu usahawan dalam menjadikan bidang keusahawanan sebagai satu kerjaya dan skim pembiayaan serta kemudahan sewaan premis telah membantu usahawan tempatan memperkembangkan lagi perniagaan dan mewujudkan peluang pekerjaan kepada orang ramai. Namun objektif untuk meningkatkan bilangan usahawan kelas menengah yang berwibawa ke tahap global masih belum dicapai. Selain itu, terdapat beberapa kelemahan dalam pengurusan antaranya tidak menetapkan mekanisme penilaian pencapaian keberhasilan aktiviti, bayaran balik pinjaman tidak mengikut tempoh yang ditetapkan dan perjanjian sewaan tidak diperbaharui. Aspek tadbir urus korporat adalah memuaskan tetapi memerlukan penambahbaikan selaras dengan amalan terbaik korporat, manakala kedudukan kewangan menunjukkan syarikat berada pada tahap stabil.

7. SYOR AUDIT

Bagi menambahbaik pengurusan aktiviti dan memantapkan keupayaan tadbir urus korporat, pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah perlu mengambil langkah yang proaktif dan berkesan bagi menangani perkara yang dibangkitkan dalam laporan ini. Sehubungan itu, pihak Audit mengesyorkan YPU memberi pertimbangan terhadap perkara berikut:

7.1. memberi peluang kepada lebih ramai usahawan untuk menyertai program/aktiviti yang dilaksanakan dengan memohon peruntukan yang lebih tinggi daripada Kerajaan negeri berdasarkan kejayaan dan pencapaian usahawan yang telah menyertai program/aktiviti;

7.2. mengambil tindakan yang lebih proaktif bagi memastikan tunggakan pinjaman dan sewa lot/premis perniagaan dapat dikutip bagi memberi peluang kepada lebih ramai usahawan mendapat manfaat dari skim pembiayaan dan kemudahan yang ditawarkan;

7.3. menyediakan perjanjian serta menguatkuasakan syarat perjanjian pinjaman dan sewa bagi menjaga kepentingan YPU; dan

7.4. meningkatkan amalan tadbir urus korporat dengan mematuhi kehendak Akta Syarikat 2016 dan semua amalan terbaik.

