



**DR 5 TAHUN 2021
DEWAN RAKYAT YANG KEEMPAT BELAS
PENGGAL KETIGA**



**LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
(PAC) PARLIMEN KEEMPAT BELAS**

TUNTUTAN FAEDAH ATAS KELEWATAN PROJEK PERUMAHAN PR1MA

- **KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
(KPKT)/PERBADANAN PR1MA MALAYSIA**

AHLI-AHLI JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN PENGGAL KE 14

1. YB. Tuan Wong Kah Woh [Ipoh Timur] - *Pengerusi*
2. YB. Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun [Beaufort] - *Naib Pengerusi*
3. YB. Puan Nurul Izzah binti Anwar [Permatang Pauh]
4. YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang]
5. YB. Dato' Haji Mohd Fasih bin Mohd Fakeh [Sabak Bernam]
6. YB. Datuk Wira Dr. Mohd Hatta bin Md Ramli [Lumut]
7. YB. Dato' Jalaluddin bin Alias [Jelebu]
8. YB. Tuan Ahmad Fadhli bin Shaari [Pasir Mas]
9. YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]
10. YB. Tuan Haji Yamani Hafez bin Musa [Sipitang]
11. YB. Tuan Haji Ahmad bin Hassan [Papar]
12. YB. Tuan Lukanisman bin Awang Sauni [Sibuti]
13. YB. Tuan Ramli bin Dato' Mohd Nor [Cameron Highlands]
14. YB. Dato' Mohd Nizar bin Haji Zakaria [Parit]
15. YBrs. Tuan Nizam Mydin bin Bacha Mydin - *Setiausaha PAC / Setiausaha Dewan Rakyat*

WAKIL TETAP KERAJAAN DALAM PAC (EX-OFFICIO PAC PARLIMEN)

1. Kementerian Kewangan Malaysia (MOF)
2. Unit Perancang Ekonomi (EPU)
3. Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA)
4. Jabatan Audit Negara (JAN)
5. Jabatan Peguam Negara (AGC)
6. Jabatan Akauntan Negara Malaysia (JANM)
7. Suruhanjaya Pencegahan Rasuah (SPRM)

LAPORAN
JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KEEMPAT BELAS

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1	LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN BERHUBUNG TUNTUTAN FAEDAH ATAS KELEWATAN PROJEK PERUMAHAN PR1MA	1 - 19
2	RUMUSAN & SYOR JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN	20 - 23
3	AGENDA MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN	-
4	LAPORAN PROSIDING	-
5	DOKUMEN PEMBENTANGAN	-



GLOSARI

GLOSARI

AGC	Jabatan Peguam Negara
Akta 739	Akta Perumahan Rakyat 1Malaysia 2012
CIPAA	Akta Pembayaran dan Adjudikasi Industri Pembinaan 2012 [Akta 746]
DE	<i>Development Expenditure</i>
EOT	Pemberian Perlanjutan Masa
EPU	Unit Perancang Ekonomi
LAD	Ganti Rugi Tertentu Dan Ditetapkan
MEBPA	<i>Master En-Bloc Purchase Agreement</i>
MOC	<i>Members of Corporation</i>
GDC	<i>Gross Development Cost</i>
JAN	Jabatan Audit Negara
JANM	Jabatan Akauntan Negara
JPA	Jabatan Perkhidmatan Awam
JPM	Jabatan Perdana Menteri
KP JPN	Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara
KPE	Ketua Pegawai Eksekutif
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KSP	Ketua Setiausaha Perbendaharaan
KSU	Ketua Setiausaha
LKAN	Laporan Ketua Audit Negara
MOF	Kementerian Kewangan
PAC	Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara
PM	Peraturan Mesyuarat
PR1MA	Perbadanan PR1MA Malaysia
SPRM	Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia



GAMBAR PROSIDING





LAPORAN
JAWATANKUASA KIRA-KIRA
WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN



**LAPORAN JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
(PAC) PARLIMEN BERHUBUNG
TUNTUTAN FAEDAH ATAS KELEWATAN BAYARAN PROJEK
PERUMAHAN PR1MA
DI BAWAH KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN
TEMPATAN (KPKT) / PERBADANAN PR1MA MALAYSIA**

1. PENDAHULUAN

Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Bayaran Projek Perumahan PR1MA di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) / Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA) adalah sebahagian daripada penemuan audit dalam pembentangan Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Penyata Kewangan Dan Pengauditan Pematuhan Agensi Persekutuan Tahun 2019 yang dibentangkan di Parlimen pada 10 Disember 2020.

Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) Parlimen memutuskan untuk membincangkan mengenai isu ini pada 11 Januari 2021 iaitu dalam Prosiding Bilangan 2(a) 2021 dan 2(b) 2021.

2. OBJEKTIF PERBINCANGAN

Selaras dengan mandat yang diberikan di bawah Peraturan Mesyuarat (PM) 77(1)(c) dan 83(2) Peraturan-peraturan Majlis Mesyuarat Dewan Rakyat serta Arahan Perbendaharaan 304(a), PAC Parlimen telah membincangkan penemuan Jabatan Audit Negara (JAN) Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Bayaran Projek Perumahan PR1MA di bawah KPKT/PR1MA bertujuan untuk mengkaji dan meneliti sama ada tuntutan faedah atas kelewatan bayaran projek perumahan PR1MA dilaksanakan dengan teratur dan mengikut kontrak yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI

3.1. Perbincangan telah dibuat melalui pendekatan berikut:

- i. memanggil pihak yang berkepentingan dalam pengurusan terhadap Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Bayaran Projek Perumahan PR1MA iaitu Ketua Setiausaha (KSU) KPKT, Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara (KP JPN) dan Ketua Pegawai Eksekutif (KPE) PR1MA untuk memberi keterangan mengenai peranan dan penglibatan mereka dalam isu yang dibincangkan; dan
- ii. menjemput wakil daripada agensi Kerajaan Persekutuan seperti Kementerian Kewangan (MOF), Unit Perancang Ekonomi (EPU) Jabatan Perdana Menteri (JPM), JAN, Jabatan Akauntan Negara (JANM), Jabatan

Perkhidmatan Awam (JPA), Jabatan Peguam Negara (AGC) dan Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) untuk menghadiri prosiding PAC Parlimen berhubung isu ini.

3.2. Prosiding yang telah diadakan adalah seperti berikut:

BIL.	TARIKH / MASA	RUJUKAN PROSIDING	SAKSI
1.	11 Januari 2021 / 10.30 pagi	Bil. 2(a)/2021	i. Jabatan Audit Negara: - Puan Kartina binti Zamhari, Pengarah Audit Kewangan I, Sektor Audit Kewangan
2.	11 Januari 2021 / 11.00 pagi	Bil. 2(b)/2021	i. Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan: - Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan, Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan ii. Perbadanan PR1MA Malaysia - Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff, Ketua Pegawai Eksekutif Perbadanan PR1MA Malaysia

4. LATAR BELAKANG

4.1 Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA) ditubuhkan pada 1 Januari 2013 di bawah Akta Perumahan Rakyat 1Malaysia 2012 (Akta 739). Kegiatan utama PR1MA adalah untuk merancang, membangun, membina dan menyenggara perumahan berkualiti tinggi dengan konsep gaya hidup berpatutan untuk rakyat berpendapatan sederhana di kawasan bandar-bandar utama.

4.2 *Transformation Blueprint 2018-2020* dan Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA telah mula dilaksanakan pada tahun 2018 untuk menyemak semula hala tuju dan hasil serta impak terhadap pelaksanaan 94 projek

perumahan PR1MA. Keseluruhan nilai kontrak yang terlibat adalah berjumlah RM23.047 bilion yang telah ditandatangani di antara PR1MA dengan pihak kontraktor pada tahun 2013 hingga 2018. Pelan tersebut adalah bertujuan untuk meneruskan projek yang berdaya maju sahaja bagi mengurangkan kos perbelanjaan dan menambah baik aliran tunai PR1MA.

4.3 Selaras dengan pelaksanaan Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA, Mesyuarat Anggota Perbadanan PR1MA [Members of Corporation (MOC)] Bil. 46 pada 19 Februari 2019 telah memutuskan untuk meneruskan 65 projek (84 fasa) dengan nilai kontrak berjumlah RM15.012 bilion dan membatalkan 29 projek (48 fasa) berjumlah RM8.035 bilion. Butiran lanjut adalah seperti dalam jadual di bawah:

STATUS PROJEK PR1MA SETAKAT 31 DISEMBER 2019

BIL.	STATUS PROJEK	BILANGAN PROJEK	BILANGAN FASA	NILAI KONTRAK (RM Billion)
1.	Diteruskan	65	84	15.012
2.	Batal	29	48	8.035
	JUMLAH	94	132	23.047

Sumber: LKAN Tahun 2019

5. PERBINCANGAN DAN PENEMUAN PAC PARLIMEN

Sesi perbincangan dimulakan dengan penjelasan awal mengenai isu yang berkenaan oleh wakil Ketua Audit Negara kepada PAC Parlimen.

Selanjutnya, pihak yang terlibat dengan isu yang dibangkitkan iaitu KSU KPKT, KP JPN dan KPE PR1MA dipanggil untuk memberikan keterangan. Perkara yang dibincangkan secara umumnya diringkaskan seperti berikut:

5.1. Penjelasan Awal Oleh Puan Kartina binti Zamhari (Pengarah Audit Kewangan I, Sektor Audit Kewangan, JAN)

Puan Kartina binti Zamhari telah memaklumkan bahawa PR1MA adalah agensi di bawah KPKT yang telah ditubuhkan pada tahun 2013. Kegiatan utama PR1MA ialah merancang, membangun, membina dan menyenggara perumahan berkualiti tinggi di bandar-bandar utama. Sejak penubuhannya, PR1MA telah melaksanakan 94 buah projek perumahan yang bernilai RM23.047 bilion sehingga tahun 2018.

[Nota PAC: Pelaksanaan 94 buah projek perumahan yang bernilai RM23.047 bilion adalah sehingga tahun 2019 (Sumber: LKAN 2019)]

Pada tahun 2018, *Transformation Blueprint 2018-2020* dan Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA telah dilaksanakan ke atas projek-projek yang tidak memberangsangkan dan keputusan daripada Mesyuarat Anggota Perbadanan PR1MA Bil. 46 pada 19 Februari 2019 telah memutuskan untuk membatalkan 29 daripada 94 buah projek bernilai RM8.035 bilion. Bagaimanapun sehingga 31 Disember 2020 jumlah projek dibatalkan meningkat kepada 32 buah projek. Pembatalan projek dibuat kerana penjualan rumah adalah sangat lembap selain kekangan kewangan PR1MA.

PAC juga dimaklumkan bahawa bermula tahun 2016, PR1MA sudah mula mempunyai defisit dalam penyata kewangannya. Sehingga

tahun 2019, PR1MA telah mengalami kerugian di mana kos jualan adalah rendah berbanding kos-kos untuk pembangunan perumahan tersebut. Kekangan kewangan telah menyebabkan PR1MA mengalami kelewatan dalam pembayaran kepada pihak kontraktor iaitu antara lima (5) hingga 1,192 hari.

5.2 Keterangan YBhg. Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan (KSU KPKT)

YBhg. Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan telah memaklumkan bahawa Perbadanan PR1MA Malaysia ditubuhkan di bawah Akta PR1MA 2012 untuk merancang, membangun, membina dan menyelenggarakan perumahan berkualiti tinggi dengan konsep gaya hidup berpatutan untuk rakyat berpendapatan sederhana. Pada September 2018, Jemaah Menteri telah bersetuju untuk PR1MA dipindahkan kawal selia daripada JPM ke KPKT. Pada masa yang sama, *Transformation Blueprint 2018-2020* juga telah dikemukakan dan dilaksanakan.

MOC PR1MA bertanggungjawab menjalankan fungsi dan kuasa-kuasa yang diberi peruntukan di bawah akta. Menteri yang bertanggungjawab ke atas PR1MA ketika ini ialah Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang bertanggungjawab dalam menentukan hala tuju PR1MA. Pelantikan Pengerusi, KPE dan Anggota Perbadanan adalah di bawah bidang kuasa Perdana Menteri.

Model perniagaan PR1MA ialah *delivery-driven* dan bergantung pada geran kerajaan di peringkat awal penubuhannya. Pada ketika itu, jualan unit rumah amat perlahan dan PR1MA menghadapi kekangan dalam aliran tunai serta telah menghadapi beberapa tuntutan undang-undang, khususnya di bawah Akta Pembayaran dan Adjudikasi Industri Pembinaan 2012 [Akta 746] (CIPAA) dan juga pelanggaran kontrak. Tahun 2018 merupakan tahun transisi dan pengurusan krisis Perbadanan PR1MA.

Kemudian pada Februari 2019, Lembaga Pengarah PR1MA telah meluluskan transformasi dan rasionalisasi di mana daripada 94 projek yang sedang dilaksanakan pada ketika itu, hanya 65 projek sahaja yang diteruskan dan 29 dibatalkan. Pada masa yang sama, telah berlaku penyusunan semula organisasi yang melibatkan lebih 30% pertukaran di peringkat pengurusan serta pelaksanaan audit dan usaha wajar (*due diligence*).

Pada tahun 2020, PR1MA telah melaksanakan model perniagaan baharu yang berbentuk *sales-driven* dengan pindaan ke atas *Master En-Bloc Purchase Agreement* (MEBPA) melalui Perjanjian-Perjanjian Tambahan (*Supplemental Agreements*) dan pembaikan model usaha sama (*joint venture*).

[Nota PAC: Perjanjian-Perjanjian Tambahan ditandatangani pada/mulai tahun 2019 dan bukannya tahun 2020]

Melalui Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA, PR1MA telah berjaya mengurangkan pendedahan kewangan Kos Pembangunan Kasar (*Gross Development Cost - GDC*) daripada RM23 bilion kepada

RM14 bilion serta mengurangkan pergantungan kepada geran kerajaan.

5.3 Keterangan YBhg. Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Sharif (KPE PR1MA)

YBhg. Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Sharif memaklumkan bahawa apabila *Transformasi Blueprint 2018-2020* mula dilaksanakan, PR1MA mendapati antara beban atau masalah adalah GDC yang terlalu besar, di mana tanah-tanah yang dibeli telah dibayar tetapi kos pembinaan masih belum dibayar. Pada tahun 2018, 94 projek masih lagi dalam perancangan dan sekiranya diteruskan akan menyebabkan pendedahan kewangan (*financial exposure*) kepada PR1MA dan kerajaan sebanyak RM34 bilion.

PR1MA perlu mengurangkan *financial exposure* kerana kerajaan tidak lagi mampu untuk meneruskan bantuan kepada PR1MA dengan geran *Development Expenditure* (DE). Dengan model perniagaan lama yang bersifat *delivery-driven*, beban dan tanggungjawab adalah terlalu besar untuk PR1MA membeli tanah, meneruskan pembayaran pembinaan, serta menjual unit-unit. Setelah mengenalpasti risiko penjualan sebagai satu risiko yang amat penting, PR1MA telah menukar model perniagaan kepada *sales-driven* di bawah Pelan Rasionalisasinya.

Bermula tahun 2019, PR1MA telah mengenalpasti projek-projek yang berdaya saing dan berdaya maju untuk diteruskan. Sejumlah 65 projek telah dikenalpasti untuk diteruskan. Perjanjian-Perjanjian Tambahan telah ditandatangani untuk meneruskan projek dan

mengikat kontraktor mengambil alih tanggungjawab untuk penjualan kerana hasil jualan tersebut yang akan digunakan bagi tujuan pembiayaan projek. PAC dimaklumkan bahawa sebanyak 80 peratus projek daripada keseluruhan 65 projek telah menandatangani Perjanjian-Perjanjian Tambahan tersebut.

5.4 PENEMUAN PAC PARLIMEN

Penemuan PAC Parlimen adalah seperti berikut:

5.4.1 Faedah Kelewatan Bayaran Projek

5.4.1.1 Kekangan Aliran Tunai

PAC telah dimaklumkan dengan perkara-perkara berikut:

- i. **YBhg. Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan (KSU KPKT) dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021** menjelaskan bahawa masalah aliran tunai yang dihadapi oleh PR1MA adalah disebabkan oleh kos pembangunan bagi projek yang dilaksanakan berbanding geran pembangunan yang disalurkan tidak seperti perancangan asal. Jualan hartanah pembangunan juga kurang memberangsangkan di peringkat awal.

PR1MA pada awal penubuhannya menggunakan model perniagaan berbentuk *delivery-driven* dan mempunyai kebergantungan kepada dana kerajaan. Pada tahun 2013,

PR1MA bergantung sepenuhnya pada geran pembangunan kerana tidak ada hasil jualan. PR1MA menerima RM510 juta daripada RM1.3 bilion geran pembangunan diumumkan oleh Kerajaan untuk menampung kos pembangunan berjumlah RM272 juta.

Kos pembangunan meningkat pada tahun 2014 berikutan pelantikan kontraktor dan projek yang terus berjalan dan kos pembangunan telah berjumlah RM2.3 bilion pada tahun 2015 dan 2016. Kerajaan telah meluluskan sukuk dan hasil jualan baharu bermula pada tahun 2016 berjumlah RM25 juta. Pada tahun 2017, tiada lagi pemberian geran oleh Kerajaan dan kos pembangunan telah meningkat kepada RM3.4 bilion.

- ii. **YBhg. Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff (KPE PR1MA)** dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021 menjelaskan bahawa GDC PR1MA sebelum memulakan *Transformasi Blueprint 2018-2020* adalah terlalu besar di mana PR1MA tidak lagi mampu untuk menampung kos pembinaan setelah pembayaran dibuat bagi tanah-tanah yang dibeli.

PR1MA yang menggunakan model perniagaan berbentuk *delivery-driven* pada ketika itu memegang tanggungjawab pembelian tanah, pembayaran kos pembinaan dan penjualan unit-unit perumahan. Kontraktor hanya bertanggungjawab untuk menyiapkan pembinaan unit-unit tersebut.

Pada awal penubuhan PR1MA, projek terus dilaksanakan tanpa mengira penerimaan peruntukan yang tidak seperti dirancang dan

jualan yang tidak memberangsangkan. Walau bagaimanapun, projek pembinaan tetap diteruskan seperti perancangan awal tanpa mengira keadaan semasa PR1MA. Pada akhir tahun 2018, tunggakan pembayaran kepada kontraktor telah mencecah RM1.16 bilion.

5.4.1.2 Kekurangan usaha wajar (*due diligence*) oleh PR1MA

- i. **YBrs. Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam (KP JPN, KPKT) dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021** menjelaskan bahawa kerajaan telah menetapkan 500,000 unit untuk dijual berdasarkan jumlah permohonan dalam sistem yang mencecah 1 juta permohonan. Kerajaan pada ketika itu hanya berpandukan nombor dan jumlah permohonan sahaja. Walau bagaimanapun, tiada jaminan bahawa kesemua pemohon yang telah memohon di dalam sistem bertujuan untuk membeli unit-unit yang ditawarkan.

Pada awal penubuhan PR1MA, kajian kebolehlaksanaan tidak dijalankan. Tinjauan pasaran dalam menentukan harga pasaran juga tidak dijalankan.

Lebih kurang 70% daripada 94 projek PR1MA melibatkan tapak dan tanah yang dicadangkan oleh kontraktor. Kontraktor-kontraktor berkaitan selalunya mempunyai perniagaan projek pembangunan sendiri.

YBrs. Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam menyatakan “*So, they proposed the locations, they proposed the land, then they become the contractors*”.

Beliau juga bersetuju apabila dicadangkan oleh PAC seperti berikut:

“Tuan Pengerusi: Sebelum tahun 2018, from the modus operandi that i can see ... most of the contractors are actually the pemilik tanah kan?”

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: So, that means basically the developer will have certain pieces of lands which they do not want to develop. PR1MA comes in, they go to PR1MA then without any risk, they go and build the whole block 360 units and there is En-Bloc Purchase Agreement by PR1MA, PR1MA kena beli dan PR1MA kena sell. So there is no risk on the contractor’s part, I will say so. Is it right?”

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Agreed.”

[Hansard Bil. 2(b)/2021 bertarikh 11 Januari 2021, muka surat 20]

Berdasarkan MEBPA, PR1MA bertanggungjawab sebagai pemaju di mana perkara berkaitan permohonan permit pengiklanan dan lesen pemaju adalah dipegang oleh PR1MA. Projek akan dicadangkan oleh pemilik asal tanah dan yang juga akan bertanggungjawab sebagai kontraktor untuk menjalankan

pembinaan bagi unit-unit di atas tanah yang telah dicadangkan. Unit-unit tersebut akan dibeli sepenuhnya oleh PR1MA.

- ii. **YBrs. Encik Zulkarnain bin Zainuddin (Ketua Pembangunan PR1MA) dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021** menjelaskan bahawa pada awal penubuhan PR1MA, tanah-tanah yang ditawarkan oleh Kerajaan adalah kurang sesuai. PR1MA telah membuka tawaran kepada pemaju atau kontraktor lain. PR1MA telah memperolehi beberapa tapak projek daripada pajakan Tanah Persekutuan dan pada masa yang sama telah menerima lebih 1,000 cadangan daripada pemaju atau kontraktor lain.

Cadangan-cadangan tersebut telah melalui proses seperti lawatan tanah, penilaian tanah dan penilaian pasaran. Kemudian, satu Jawatankuasa dalaman PR1MA akan membuat semakan ke atas kebolehlaksanaan projek-projek tersebut sebelum diserahkan kepada MOC untuk menentukan sama ada projek-projek tersebut akan diteruskan atau sebaliknya.

5.4.1.3 Pemberian Perlanjutan Masa (EOT) kepada kontraktor tanpa tuntutan Ganti Rugi Tertentu Dan Ditetapkan (LAD)

PR1MA telah memberikan EOT kepada kontraktor bagi dua buah projek iaitu Residensi Alor Gajah dan Residensi Parit Melana. Dalam masa yang sama PR1MA telah menolak hak bagi mendapatkan LAD berjumlah RM91.9 juta daripada pihak kontraktor.

PAC telah dimaklumkan akan perkara-perkara berikut:

- i. **YBrs. Encik Zulkarnain bin Zainuddin (Ketua Pembangunan PR1MA) dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021** menjelaskan bahawa EOT yang telah diberikan kepada kontraktor adalah berikutan kegagalan dari pihak PR1MA untuk melunaskan bayaran menyebabkan kelewatan untuk menyelesaikan projek. PR1MA juga telah dikenakan tindakan di bawah CIPAA oleh pihak kontraktor akibat kelewatan pembayaran tersebut.

Meskipun PR1MA tidak menuntut LAD daripada pihak kontraktor namun setelah dikenakan tindakan CIPAA, pihak kontraktor telah bersetuju untuk mengurangkan bayaran CIPAA dan faedah kelewatan setelah perundingan dilakukan.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin telah memberikan jawapan seperti di bawah:

“Tuan Pengerusi: ... Persoalan di sini adalah kenapakah apabila PR1MA berhak untuk mendapatkan LAD, PR1MA let go ataupun waived kan hak dia sebegitu sahaja? Apabila kita sampai kepada satu isu apabila PR1MA dikehendaki untuk membayar faedah lewat, kita kena bayar juga. So, apakah penjelasan daripada PR1MA berkenaan dengan ini?...”

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: ... when we did this project, we had to give EOT because kita tidak boleh bayar...

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: ... does this mean that the delay on the part of the contractor was a result of our delay in our progress payment to them?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Yes, basically that's it ... Kita sudah mengaku kita yang salah..."

[Hansard Bil. 2(b)/2021 bertarikh 11 Januari 2021, muka surat 22]

ii. YBrs. Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam (KP JPN, KPKT) dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam memberikan ulasan yang sama apabila diajukan soalan:

"Dato' Jalaluddin bin Alias: ... ada dua kes, dua situations yang berbeza. Satu, CIPAA ... dan satu lagi cost of LAD. So, meaning to say, based on saya punya pemahaman, dia ambil action of the non-payment or late payment exercise itu, maka yang itu dia sudah buat, okey. That is dia punya hak, their rights. Then, our rights, PR1MA punya rights, kenapa you tidak ambil? Why must you release that LAD macam itu sahaja, Kalau dia sudah charged you, you charge them-lah"

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: ... We have to understand the definition of EOT here is slightly different... So, because i have given you the EOT, does not mean that the developer cannot charge the LPI, because here the EOT is given for me to extend

the time frame for completing the project only. The EOT has no equation to the LPI.

Tuan Pengerusi: ... the key question is, also from the Audit, why did you give the EOT? If you never gave the EOT, then the RM90 million will be in the pocket for you to offset this RM50 over million... That is why my question is, apabila kita membuat keputusan untuk bagi EOT kepada kontraktor, patut at the same time, kita negotiate berkenaan dengan late payment semua ini..."

[Hansard Bil. 2(b)/2021 bertarikh 11 Januari 2021, muka surat 23 hingga 24]

- iii. **YBhg. Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff (KPE PR1MA)** dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021 menyatakan PR1MA telah berhadapan dengan 16 kes CIPAA disebabkan oleh kegagalan pembayaran atau kelewatan pembayaran. Oleh itu, PR1MA telah berusaha untuk berunding bagi mengurangkan jumlah bayaran CIPAA.

5.4.1.4 LKAN Tahun 2019

LKAN Tahun 2019 antara lain telah mendapati tiada klausa dalam kontrak berkaitan tempoh akhir kontraktor dan tuan tanah boleh membuat tuntutan faedah atas kelewatan pembayaran oleh PR1MA di mana pihak JAN mendapati tuntutan hanya dibuat selepas kontrak dibatalkan.

5.5 STATUS TERKINI PR1MA

- i. **YBhg. Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan (KSU KPKT)** dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021 menjelaskan bahawa PR1MA telah melaksanakan model perniagaan baharu berbentuk *sales-driven* sejak tahun 2019. PR1MA telah membuat pindaan ke atas MEBPA melalui Perjanjian-Perjanjian Tambahan dan pembaikan model usaha sama (*joint venture*). Melalui rasionalisasi yang telah dijalankan, PR1MA telah berjaya mengurangkan pendedahan kewangan (*financial exposure*) dan PR1MA juga berjaya mengurangkan kebergantungan kepada geran kerajaan.

Pada tahun 2018, PR1MA telah menerima semula geran pembangunan sebanyak RM500 juta dan kemudiannya pada tahun 2019 sebanyak RM740 juta. Pada tahun 2019, jualan unit-unit PR1MA telah meningkat seiring dengan pelaksanaan rasionalisasi, dengan hasil jualan berjumlah RM1.9 bilion berbanding kos pembangunan sebanyak RM1.1 bilion. Pada tahun 2021, kos pembangunan dijangka adalah sebanyak RM1.2 bilion manakala hasil jualan dijangka mencapai RM1.9 bilion.

Berikut merupakan perbandingan kos pembangunan, geran pembangunan, sukuk dan GGRC-i dan hasil jualan yang diperolehi oleh PR1MA dari tahun 2013 hingga 2021 (anggaran).

RM' juta	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kos Pembangunan	272	953	1,964	2,337	3,419	3,306	2,126	1,082	1,251
Geran Pembangunan (Diumumkan)	1,300	1,000	1,300	1,620	-	1,500	100	1	-
Geran Pembangunan (Disalurkan)	510	445	1,330	1,620	-	500	100 – Mar 640 - Dec	1	-
Sukuk & GCRC-i	-	-	230	1,500	2,050	1,220	-	-	-
Hasil Jualan	-	-	-	25	374	830	1,030	1,903	1,970

Sumber: Slaid Pembentangan Prosiding PR1MA

- ii. **YBhg. Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff (KPE PR1MA)** dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021 menjelaskan bahawa bermula tahun 2019, PR1MA telah berjaya mengenal pasti projek yang berdaya saing dan berdaya maju untuk diteruskan. Oleh itu, sebanyak 65 projek daripada keseluruhan 94 projek telah diputuskan untuk diteruskan. Perjanjian tambahan telah ditandatangani bagi 80 peratus daripada projek-projek yang diteruskan. Sehubungan dengan ini, kontraktor telah menerima model perniagaan baharu PR1MA dan bersetuju bertanggungjawab memastikan unit-unit di bawah projek yang dibangunkan dapat dijual dan juga bersetuju bahawa hasil jualan akan digunakan untuk menanggung kos projek.

- iii. YBrs. Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam (KP JPN, KPKT)**
dalam prosiding Bil. 2(b) / 2021 bertarikh 11 Januari 2021
menjelaskan bahawa pada tahun 2019, PR1MA telah melaksanakan perubahan iaitu mewajibkan setiap permohonan untuk membayar deposit sebanyak RM500. PR1MA juga telah melaksanakan usaha wajar (*due diligence*) yang lebih baik dengan menetapkan diskaun mengikut pasaran tempatan setiap projek.



**RUMUSAN & SYOR
JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN**

6. RUMUSAN PAC PARLIMEN

Secara keseluruhan PAC Parlimen merumuskan perkara-perkara berikut:

- 6.1 PR1MA menghadapi masalah aliran tunai apabila berlakunya kekangan peruntukan Kerajaan yang diterima melalui geran pembangunan serta jualan hartanah pembangunan yang perlahan. Hal ini telah menyebabkan kelewatan pembayaran oleh PR1MA kepada kontraktor-kontraktor.
- 6.2 PR1MA telah dikenakan faedah atas kelewatan berjumlah RM53.72 juta oleh kontraktor dan tuan tanah bagi lima (5) projek yang dibatalkan iaitu Projek Residensi Parit Melana, Residensi Alor Gajah, Residensi Batu Feringgi, Residensi Batu Rakit dan Residensi Kota Marudu 2. Ini adalah berdasarkan terma dan syarat MEBPA yang telah ditandatangani antara PR1MA dan pihak kontraktor yang mana JAN telah mendapati ia tidak melindungi kepentingan PR1MA.
- 6.3 PR1MA telah memberikan EOT kepada kontraktor bagi dua (2) projek iaitu Residensi Alor Gajah dan Residensi Parit Melana tanpa justifikasi yang kukuh. PR1MA telah tidak menuntut haknya untuk mendapatkan LAD berjumlah RM91.9 juta di mana jumlah tersebut sepatutnya boleh digunakan sebagai *set-off* terhadap tuntutan daripada pihak kontraktor.
- 6.4 Model perniagaan PR1MA sebelum pelaksanaan *Transformation Blueprint 2018-2020* iaitu secara *delivery-driven* adalah tidak berkesan. Juga terdapat kekurangan usaha wajar (*due diligence*) oleh PR1MA dalam perancangan projek termasuk pemilihan lokasi

dan tapak serta keperluan pasaran. Kebanyakan lokasi dan tapak adalah dicadangkan oleh kontraktor yang juga merupakan pemilik tapak yang berkenaan dan tidak memihak kepada kepentingan PR1MA.

- 6.5 Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA (di bawah *Transformation Blueprint 2018-2020*) yang dilaksanakan pada tahun 2019 telah mengurangkan pendedahan kewangan Kos Pembangunan Kasar (*Gross Development Cost - GDC*) daripada RM23 bilion kepada RM14 bilion serta mengurangkan pergantungan kepada geran kerajaan.
- 6.6 Selanjutnya, PR1MA telah mengambil langkah untuk memperbaharui model perniagaan secara *sales-driven* dan menandatangani Perjanjian-Perjanjian Tambahan (*Supplemental Agreements*) untuk menambah baik MEBPA yang membantu dalam memperbaiki penjualan dan sekaligus menambah baik keadaan semasa kewangan PR1MA. Jualan unit-unit PR1MA telah meningkat seiring dengan pelaksanaan Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA dan mencecah hasil jualan berjumlah RM1.9 bilion pada tahun 2020.

7. SYOR PAC PARLIMEN

Bagi tujuan penambahbaikan, PAC Parlimen mengesyorkan kepada Kerajaan perkara-perkara berikut:

- 7.1 Semua dasar kerajaan bagi penyediaan kediaman mampu milik untuk rakyat hendaklah bersifat lestari dan mampan (*sustainable*) serta

mempunyai perancangan pembiayaan yang baik daripada segi peruntukan / geran Kerajaan.

- 7.2 Wakil Kementerian yang hadir sebagai anggota perbadanan atau ahli Lembaga mana-mana agensi persekutuan perlu memainkan peranan yang lebih proaktif bagi memastikan dasar dilaksanakan mengikut peraturan dan prosedur yang ditetapkan serta selari dengan halatuju Kementerian.
- 7.3 Semua perjanjian yang dimeterai oleh agensi Kerajaan hendaklah mengguna pakai amalan terbaik yang sentiasa melindungi kepentingan Kerajaan.
- 7.4 Agensi Kerajaan hendaklah menguatkuasakan segala remedi yang diperuntukkan di bawah mana-mana perjanjian yang ditandatangani. PR1MA tidak seharusnya mengeneipkan haknya untuk mendapatkan LAD berjumlah RM91.9 juta di mana jumlah tersebut sepatutnya boleh digunakan sebagai *set-off* terhadap tuntutan daripada pihak kontraktor.
- 7.5 PR1MA wajib melaksanakan usaha wajar (*due diligence*) dalam pembinaan kediaman mampu milik daripada segi kesesuaian lokasi, saiz rumah dan kehendak pasaran untuk mengelakkan lambakan hartanah yang tidak terjual dan kerugian geran yang diberikan Kerajaan.
- 7.6 PR1MA hendaklah mengutamakan ketelusan dalam urusannya dengan kontraktor dan pemilik tanah dalam pemilihan tapak dan lokasi pembangunan bagi mengelakkan projek yang dibangunkan menjadi *contractor driven*.

7.7 PR1MA hendaklah meneruskan *Transformation Blueprint 2018-2020* dan Pelan Rasionalisasi PR1MA yang berpandukan model perniagaan yang berdaya maju dalam mengukuhkan hala tuju penubuhan PR1MA.

JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC) PARLIMEN



**AGENDA MESYUARAT
JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN**

- ❖ **Bil. 2(a)/2021 pada Isnin, 11 Januari 2021**
- ❖ **Bil. 2(b)/2021 pada Isnin, 11 Januari 2021**

LAMPIRAN A

MESYUARAT PROSIDING JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KEEMPAT BELAS
BIL. 2(a) TAHUN 2020
BERTEMPAT DI BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1
TINGKAT 2, BLOK UTAMA, BANGUNAN PARLIMEN

TARIKH / HARI / MASA	PERKARA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ AGENSI TERLIBAT
<p>11 Januari 2021 (Selasa)</p> <p>10.30 pagi</p>	<p>Prosiding Bil. 2(a) Tahun 2021: Prosiding berhubung Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Bayaran Projek Perumahan PR1MA</p>	<p>Jabatan Audit Negara (JAN):</p> <p>(i) YBhg. Datuk Nik Azman bin Nik Abdul Majid, Ketua Audit Negara</p>

LAMPIRAN A

MESYUARAT PROSIDING JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC)
PARLIMEN KEEMPAT BELAS
BIL. 2(b) TAHUN 2020
BERTEMPAT DI BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1
TINGKAT 2, BLOK UTAMA, BANGUNAN PARLIMEN

TARIKH / HARI / MASA	PERKARA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ AGENSI TERLIBAT
<p>11 Januari 2021 (Selasa)</p> <p>11.00 pagi</p>	<p>Prosiding Bil. 2(b) Tahun 2021: Prosiding berhubung Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Bayaran Projek Perumahan PR1MA</p>	<p>Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan (KPKT):</p> <p>(i) YBhg. Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan, Ketua Setiausaha</p>

LAPORAN PROSIDING

- ❖ **Bil. 2(a)/2021 pada Isnin, 11 Januari 2021**
- ❖ **Bil. 2(b)/2021 pada Isnin, 11 Januari 2021**



MALAYSIA

LAPORAN PROSIDING (HANSARD)

Isnin, 11 Januari 2021

Bil. 2 (a) / 2021

MESYUARAT
**JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA**

**Prosiding Mengenai:
Tuntutan Faedah atas Kelewatan Bayaran Projek
Perumahan PR1MA**

Jabatan Audit Negara

**PENGGAL KETIGA,
PARLIMEN KEEMPAT BELAS**

**MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1
BANGUNAN PARLIMEN, PARLIMEN MALAYSIA
ISNIN, 11 JANUARI 2021
10.30 PAGI**

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Hadir

YB. Tuan Wong Kah Woh [Ipoh Timur] - *Pengerusi*
YB. Puan Nurul Izzah binti Anwar [Permatang Pauh]
YB. Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli [Lumut]
YB. Dato' Jalaluddin bin Alias [Jejebu]
YB. Tuan Haji Yamani Hafez bin Musa [Sipitang]
YB. Dato' Mohd Nizar bin Haji Zakaria [Parit]
YBrs. Tuan Nizam Mydin bin Bacha Mydin - *Setiausaha*

Tidak Hadir [Dengan Maaf]

YB. Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun [Beaufort] - *Timbalan Pengerusi*
YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang]
YB. Dato' Haji Mohd Fasih bin Mohd Fakeh [Sabak Bernam]
YB. Tuan Ahmad Fadhli bin Shaari [Pasir Mas]
YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]
YB. Tuan Haji Ahmad bin Hassan [Papar]
YB. Tuan Lukanisman bin Awang Sauni [Sibuti]
YB. Tuan Ramli bin Dato' Mohd Nor [Cameron Highlands]

URUS SETIA

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Ketua Sekretariat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Encik Rosli bin Aw Ahmad [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Puan Siti Noor Akmar binti Zulkafli [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]

HADIR BERSAMA

Jabatan Audit Negara

Puan Kartina binti Zamhari [Pengarah Audit Kewangan I, Sektor Audit Kewangan]
Puan Hely Herlyna binti Mohd Kassim [Ketua Penolong Pengarah (Audit Kewangan I), Sektor Audit Kewangan]
Puan Shafinas binti Sazali [Penolong Pengarah (Audit Kewangan I), Sektor Audit Kewangan]

samb/-

HADIR BERSAMA (*samb/-*)**Kementerian Kewangan**

Encik Abd Razak bin Abdullah [Timbalan Setiausaha Bahagian Strategi Korporat dan Komunikasi]

Encik Muhammad Adam Danial bin Hafiz Goh [Penolong Setiausaha (Seksyen Parlimen dan Kawalan Pemantauan) II, Bahagian Strategi Korporat dan Komunikasi]

Jabatan Peguam Negara

Encik Abdul Aziz bin Engan [Ketua Unit Projek Khas dan Jawatankuasa Khas/Majlis Khas, Bahagian Penasihat]

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia

Puan Salwa binti Muharam [Timbalan Pengarah Bahagian Pemeriksaan dan Perundangan]

Jabatan Akauntan Negara

Cik Azma binti Jusoh [Timbalan Pengarah (Seksyen Pengurusan Perakaunan Amanah) Bahagian Perkhidmatan Operasi Pusat dan Agensi]

Unit Perancang Ekonomi

Encik Mohd Zulkifli bin Harun [Timbalan Pengarah (Perumahan dan Kerajaan Tempatan), Bahagian Perkhidmatan Sosial]

Jabatan Perkhidmatan Awam

Puan Noor Aini binti Ahmad [Timbalan Pengarah Kanan (Perkhidmatan)]

SAKSI-SAKSI**Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan**

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan [Ketua Setiausaha]

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam [Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara]

Encik Mas Rizal bin Mohd Hilmi [Timbalan Ketua Pengarah (Pembangunan) Jabatan Perumahan Negara]

Tuan Ahmad Zafwan bin Sulaiman [Ketua Penolong Pengarah Jabatan Perumahan Negara]

Perbadanan PR1MA Malaysia

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff [Ketua Pegawai Eksekutif]

Encik Zulkarnain bin Zainuddin [Ketua Pembangunan]

Encik Khalid bin Ramli [Ketua Perkhidmatan Korporat]

Encik Zahran bin Tasliman [Ketua Audit]

Encik Azhar Ahmad Zaki [Ketua Kewangan]

Encik Afiq Syarifuddin bin Ahmad Nazari [Ketua Pengurusan Pembangunan]

LAPORAN PROSIDING

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA PARLIMEN KEEMPAT BELAS, PENGGAL KETIGA

Isnin, 11 Januari 2021

Bilik Jawatankuasa 1, Parlimen Malaysia, Kuala Lumpur

Mesyuarat dimulakan pada pukul 10.30 pagi

[Yang Berhormat Tuan Wong Kah Woh *mempengerusikan Mesyuarat*]

Tuan Pengerusi: Salam sejahtera, selamat pagi dan selamat datang saya ucapkan kepada Ahli-ahli Yang Berhormat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara Parlimen. Yang Berbahagia Tuan Nizam Mydin Bacha Mydin, Setiausaha PAC merangkap Setiausaha Dewan Rakyat, terima kasih kerana hadir dalam mesyuarat pada pagi ini. Juga selamat pagi saya ucapkan kepada wakil tetap atau ex-officio kita dari agensi JPA, JAN, MOF, SPRM dan Unit Perancang Ekonomi.

Saya difahamkan bahawa sebagai satu tindakan untuk membendung pandemik COVID-19, bilik ini kita telah hadkan untuk 31 kehadiran sahaja. Maka, wakil daripada ex-officio adalah dihadkan untuk satu orang satu jabatan. Ini untuk makluman semua.

Sebelum kita memulakan prosiding pada pagi ini, saya juga ingin memaklumkan dan mendapatkan kepastian daripada ahli-ahli sekalian. Memandangkan peningkatan kes-kes COVID-19 yang serius khususnya di kawasan Selangor dan Kuala Lumpur dan juga memandangkan mungkin ada pengumuman yang akan dibuat oleh Yang Amat Berhormat Perdana Menteri pada hari ini berkenaan dengan tindakan-tindakan berkenaan SOP yang lebih ketat yang akan dikenakan, maka saya cadangkan kepada mesyuarat ini supaya prosiding-prosiding setelah hari ini iaitu bermula pada hari esok dengan prosiding-prosiding pada minggu depan kita lapangkan tarikh-tarikh tersebut dan kita akan tetapkan tarikh yang lain. Boleh setuju ya? Okey, sekretariat akan memaklumkan kepada saksi-saksi berkenaan.

Saya telah pun berbincang dengan sekretariat dan seperti yang saya telah masukkan dalam *WhatsApp group*, mungkin pada bulan Februari nanti kita boleh buat mesyuarat secara *virtual*, secara *online* dengan membincangkan berkenaan dengan maklum balas daripada jabatan-jabatan ataupun agensi-agensi untuk laporan-laporan yang telah pun kita bentangkan di Dewan Rakyat pada bulan November dan Disember yang lepas. So, itu kita boleh buat secara *online*.

Bagi prosiding, setakat ini, pendirian saya, saya lebih gemar untuk mengadakan prosiding supaya saksi datang ke hadapan kerana ini adalah satu cara untuk kita

memahami kes dengan lebih lanjut dan mendapatkan jawapan yang lebih tepat daripada saksi-saksi berkenaan. Walau bagaimanapun, kita boleh ubah pendirian kita dari semasa ke semasa *to suit the situation*.

Namun, segala-galanya hendaklah tertakluk kepada persetujuan daripada Tuan Yang di-Pertua dan juga tertakluk kepada pematuhan segala undang-undang ataupun *Standing Order* yang terlibat.

Maka dengan itu, pada pagi ini, PAC Parlimen akan memulakan prosiding untuk satu kes yang baharu iaitu prosiding berhubung tuntutan faedah atas kelewatan bayaran Projek Perumahan PR1MA di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) serta PR1MA secara keseluruhan.

Sebelum kita memanggil saksi daripada KPKT yang diwakili oleh KSU dan juga Ketua Pegawai Eksekutif (CEO) PR1MA masuk jam 11 pagi nanti, Jawatankuasa ini akan mendengar dahulu penjelasan lanjut daripada Jabatan Audit Negara. Hadir di hadapan kita bagi pihak Ketua Audit Negara adalah Yang Berusaha Puan Kartina Zamhari, Pengarah Kewangan I, Jabatan Audit Negara dan Puan Hely Herlyнна Mohamad Kasim, Ketua Penolong Pengarah Audit.

Seperti yang kita sedia maklum, isu ini dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara, Penyata Kewangan dan Pengauditan Pematuhan Agensi Persekutuan Tahun 2019 yang dibentangkan di Dewan Rakyat pada Disember 2020, pada sidang yang lepas.

Maka tanpa membuang masa, saya dengan ini menjemput Puan Kartina dan pegawai-pegawai untuk membentangkan dengan lebih lanjut berkenaan dengan isu ini serta tindakan kementerian seperti yang terdapat dalam paparan AG *dashboard*. Silakan, Puan. Sekian.

Puan Kartina binti Zamhari [Pengarah Audit Kewangan I, Sektor Audit Kewangan, Jabatan Audit Negara]: Terima kasih Tuan Pengerusi. *Bismillahi Rahmani Rahim. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh and very good morning.* Tuan Pengerusi, terima kasih kerana memberi peluang kepada kami untuk *just recap* balik apa yang kita telah bangkitkan dalam LKAN sebelum ini.

Mungkin kita *recall*. Audit yang dibuat terhadap tuntutan faedah atas kelewatan bayaran projek perumahan adalah dibuat terhadap agensi di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan iaitu PR1MA yang mana telah diwujudkan pada tahun 2013 dan telah melaksanakan projek untuk merancang, membangun, membina dan menyenggara perumahan berkualiti tinggi di bandar-bandar utama. Sejak itu, mereka telah melaksanakan 94 buah projek perumahan yang bernilai RM23.04 bilion iaitu sehingga tahun 2018.

Dalam tahun 2018 di mana rasionalisasi dibuat terhadap projek-projek ini yang mana agak tidak memberangsangkan, keputusan daripada Mesyuarat Anggota Perbadanan PR1MA Bilangan 46 iaitu pada 19 Februari 2019 telah memutuskan untuk membatalkan 29 daripada 94 buah projek ini. Jumlah 29 ini adalah bernilai RM8.035 bilion. Kita telah mendapat kemas kini keadaan semasa iaitu sehingga 31 Disember 2020 di mana 32 ada tambahan projek lagi yang telah dibatalkan dan diputuskan untuk dibatalkan iaitu sekarang ini jumlahnya adalah 32 buah projek.

Okey, saya mungkin cuma hendak mengemaskinikan sahaja sebab kita telah bentangkan dengan detil. Perlu bentang keseluruhan kah, Tuan Pengerusi?

Tuan Pengerusi: Ya, sila. Bentang keseluruhan bermaksud?

Puan Kartina binti Zamhari: Maksudnya saya perlu *go through the slides* lagi kah ataupun *I just update* sahaja?

Tuan Pengerusi: *I think just* buat *update*-lah. Slaid ini adalah lebih kurang sama dengan...

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, ya, betul.

Tuan Pengerusi: *And your audit report is only like four pages.*

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, ya.

Tuan Pengerusi: Ya, senang. Okey, mungkin bagi *update*-lah.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya. Yang kita telah laporkan sebelum ini adalah 29 buah projek yang dibatalkan dan ada lima di antaranya telah disampelkan ataupun telah dibuat audit. Kelima-lima itu adalah di mana *mutual termination agreement* iaitu *settlement agreement* telah dibuat terhadap lima daripada 29 buah projek tersebut.

Lima di antaranya telah kita kira bahawa kelewatan terhadap bayaran interim yang mana menyebabkan pihak PR1MA kena bayar faedah kelewatan tersebut nilainya telah mencapai RM53.72 juta. Dalam RM53.72 juta tersebut, RM47.57 juta iaitu bagi empat buah projek yang, seperti dalam layar tersebut, telah dibayar. Kemudian, RM6.15 juta itu *pending* ya.

Dalam pada itu, seperti saya sebut tadi, pada 31 Disember 2020, ada lagi tambahan dua buah projek yang melibatkan *Late Payment Interest (LPI)* berjumlah RM6.52 juta. Maka, kalau kita kira jumlah faedah atas kelewatan tersebut, ia sudah berjumlah RM60.24 juta. Dengan...

Tuan Pengerusi: Puan, hendak dapatkan penjelasan.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: Tambahan RM6.52 juta itu adalah di luar daripada lima buah projek ini atau...

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, di luar daripada lima projek.

Tuan Pengerusi: So, maksudnya ada—sebelum ini, sekiranya kalau saya tidak silap, apabila pembentangan oleh Ketua Audit Negara, beliau menyatakan audit dibuat atas lima buah projek ini...

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, lima.

Tuan Pengerusi: ...Daripada 29 buah projek yang terlibat.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: So, soalan saya. Selain daripada lima buah projek ini yang masa itu jumlahnya 29? So, *what about the 24 balances?* Sama ada isu ini ada terbangkit atau tidak? Jawapan yang saya dapatkan tadi mungkin ada tetapi kerana audit tidak dibuat untuk dimasukkan dalam projek-projek itu, maka tidak ada jawapan.

■1040

Puan Kartina binti Zamhari: Kita buat kemas kini sehingga 31 Disember 2020. So, semasa kita buat audit, hanya lima sahaja MTA ditandatangani, *which is the mutual termination agreement to settle whatever*, apa-apa yang tersangkut di situ seperti tuntutan pihak kontraktor dan juga apakah obligasi di pihak PR1MA. Akan tetapi, sehingga 30 Disember juga, ada 19 MTA daripada lima itu sudah menjadi 19 MTA. So, MTA yang bertambah adalah 14, jumlahnya menjadi 19 MTA.

Daripada 19 MTA ini, yang melibatkan *Late Payment Interest* iaitu faedah lewat terhadap bayaran interim adalah tujuh iaitu lima yang kita telah audit dan dua tambahan. So, dua tambahan itu telah diputuskan nilainya RM6.52 juta.

Tuan Pengerusi: Okey, jelas.

Puan Kartina binti Zamhari: *All right.*

Tuan Pengerusi: So, daripada sembilan sebanyak 19 telah membuat *mutual termination agreement?*

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: Bagaimanakah dengan yang 10 lagi? So, we bagi *cut-off date*, seperti yang dinyatakan dalam laporan audit, 29. Bagaimanakah dengan 10 perjanjian itu? So, belum ada lagi *mutual termination agreement* dan tidak pasti sama ada *late interest* terbangkit atau tidak. Betul?

Puan Kartina binti Zamhari: Okey, jawapan kepada soalan tersebut, Yang Berhormat. Ada dua kes dibawa ke mahkamah. So, ada dua. Dan dua tarik diri iaitu tidak mahu *proceed*, tidak mahupun hendak berbincang apa-apa. Ada dua tarik diri. *Meaning to say*, tidak akan ada MTA ditandatangani kemudiannya, selepas itu.

Tuan Pengerusi: So, tarik diri dari *negotiation for settlement* atau tarik diri daripada projek itu?

Puan Kartina binti Zamhari: Projek. Tarik diri *totally* daripada projek.

Tuan Pengerusi: So...

Puan Kartina binti Zamhari: Sebab dia tidak mula lagi pun.

Tuan Pengerusi: *Okay. So that means contractor ataupun landowner, dia kata "Okay-lah, I give up, tak nak"?*

Puan Kartina binti Zamhari: Yes.

Tuan Pengerusi: So, itu sahaja?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya. Itu *advantage* kepada PR1MA lah. So, ada lima lagi menunggu keputusan lembaga iaitu untuk sama ada hendak *proceed* dengan MTA atau tidak. So, totalnya 32 as at 31 Disember 2020.

Tuan Pengerusi: Tadi kita ada kata 19 yang telah menandatangani MTA.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: Dua telah diheret ke mahkamah?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: Dua *settle* secara tarik diri?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, ya.

Tuan Pengerusi: Lima menunggu keputusan lembaga. So, 19 tambah sembilan, 28 sahaja, Puan.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, 28.

Tuan Pengerusi: Ada empat lagi.

Puan Kartina binti Zamhari: Puan Hely, sambung.

Puan Hely Herlyнна binti Mohd Kassim [Ketua Penolong Pengarah (Audit Kewangan I), Sektor Audit Kewangan, Jabatan Audit Negara]: Tuan Pengerusi, untuk 31 projek yang dibatalkan ini, dia punya pecahan ialah dua dalam tindakan mahkamah, dua tarik diri, 23 telah lulus *board*, yang mana dalam 23 lulus *board* ini, 19 MTA telah ditandatangani dan lima masih menunggu kelulusan *board*.

Tuan Pengerusi: So, 23 lulus *board*? 19 MTA? So, maksudnya ada empat *pending* MTA ditandatangani?

Puan Hely Herlyнна binti Mohd Kassim: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: Okey, jelas.

Puan Kartina binti Zamhari: Okey, boleh saya teruskan, Yang Berhormat?

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Puan Kartina binti Zamhari: Okey, itu setakat *update* mengenai angka-angka ya, Yang Berhormat. Kita juga dapat maklumat terkini di mana pihak PR1MA telah datang ke Jabatan Audit Negara bila mana *exit* terhadap penyata kewangan dibuat dan pihak PR1MA telah menunjukkan atas tindakan positif terhadap Laporan Ketua Audit Negara, mereka telah membuat rancangan ke hadapan, *the way forward*, di mana dia telah berkongsi bersama, mungkin dia akan kongsi bersama juga hari ini, terhadap

action plan dia, di mana mereka telah mencuba untuk menjual, membuat tindakan untuk *expedite* penjualan rumah-rumah.

Disebabkan apabila kita membangkitkan kenapa *termination* dibuat, pembatalan dibuat, dia kata sebab, satu, jualan rumah adalah sangat lembap dan keduanya adalah kekangan kewangan untuk membayar.

Untuk makluman pihak PAC juga, apabila kita merujuk kepada keadaan kewangan mereka, memang PR1MA sejak tahun 2013 apabila mula beroperasi, tahun 2016 dia sudah mula mempunyai defisit terhadap penyata kewangannya. Sehingga tahun 2019, mereka telah mengalami kerugian di mana kos jualan tidak berapa *balance* dengan kos-kos untuk pembangunan perumahan tersebut. Hujung harinya, dia mengalami defisit.

So, mungkin itu antara satu sebab yang menyebabkan dia lambat hendak membayar. Tetapi lambat hendak membayar pun, bila mana kita mengaudit, kita laporkan dia punya kelewatan sehingga beribu-ribu hari *delay* dia. Ia antara lima hingga 1,192 hari kelewatan tersebut.

Jadi, kita punya syor kepada mereka adalah sekiranya obligasi untuk membayar kontraktor apabila kemajuan telah dilaksanakan, maka hendaklah dibuat secara *timely*. Sebab masa telah dibuat ada 45 hari sebenarnya tempoh yang diberikan untuk semakan dan sebagainya. *However*, kelewatan tersebut dikira selepas 45 hari itu adalah lima hingga 1,192 hari yang mana perlu dibuat penambahbaikan.

Kita juga difahamkan dalam pada mereka menyelesaikan pembatalan seterusnya, mereka telah mengambil kira syor-syor Audit iaitu untuk mengambil kira kepentingan kerajaan, kepentingan pihak PR1MA. Di mana dalam perjanjiannya, LAD adalah hak di pihak PR1MA dan faedah terhadap interim adalah hak di pihak kontraktor yang boleh dituntut.

Akan tetapi, dalam pada kita melihat lima projek yang telah dilaporkan tersebut, tiada LAD pernah dituntut oleh pihak PR1MA. Sedangkan dalam kes di mana dijual balik kepada satu kontraktor bagi projek Alor Gajah dan Parit Melana 1 dan 2 itu, kiraan LAD kalau dikenakan *for the delay* untuk kelewatan kemajuan projek, dia sudah kira sebanyak RM91 juta. Oleh sebab pada ketika itu apabila kelewatan itu berlaku, pihak PR1MA memberi kelulusan untuk EOT. Apabila EOT telah diberi, maka kelewatan sudah *overset*. Tiada tuntutan dibuat.

Dato' Jalaluddin bin Alias [Jelebu]: *Excuse, Chairman. Sorry ya.*

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *100 percent EOT?*

Puan Kartina binti Zamhari: Dalam keadaan ini diberikan *100 percent*. Maka tidak ada LAD dikenakan.

Dato' Jalaluddin bin Alias: 100 percent EOT?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Dibagi oleh siapa?

Puan Kartina binti Zamhari: Dibagi oleh lembaga...

Puan Hely Herlyнна binti Mohd Kassim: [*Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara*]

Puan Kartina binti Zamhari: Dipanggil anggota lah. *This* lembaga dipanggil anggota perbadanan.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Is there any tuntutan for LAD before the EOT diberikan? There was no any LAD has been claimed?*

Puan Kartina binti Zamhari: LAD, tidak pernah sebab LAD ini hanya dapat dikenakan sehingga projek siap ataupun projek dibatalkan. *A bit* tidak *advantage* kepada pihak PR1MA lah.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ya.

Puan Kartina binti Zamhari: Akan tetapi, tuntutan faedah ini sudah berlaku berlaku hanya selepas MTA dibuat. Maksudnya dalam perundingan untuk menamatkan, faedah terhadap bayaran lewat interim dituntut dalam MTA tersebut.

Tuan Pengerusi: Puan, hendak mendapatkan penjelasan. Angka berkenaan dengan faedah ini semuanya Jabatan Audit Negara dapat daripada MTA? *It is in the MTA?*

■1050

Puan Kartina binti Zamhari: Ini kita dapat daripada kiraan mereka dalam pada ia berunding, tuntutan dibuat adalah lebih tinggi. Dalam kes yang lima ini, tuntutan yang dibuat adalah RM77...

Puan Hely Herlyнна binti Mohd Kassim: RM77.46 juta. Akan tetapi, hasil rundingan, dapat dikurangkan kepada RM53.72 juta.

Tuan Pengerusi: *So, that means this is the figure that is actually stated in the MTA selepas rundingan? Betul?*

Puan Hely Herlyнна binti Mohd Kassim: Selepas rundingan. Betul.

Tuan Pengerusi: Okey. *So*, Puan, kita balik kepada angka RM90 juta lebih itu.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, RM91.

Tuan Pengerusi: *So*, tadi kata *the RM90 over million* merupakan LAD.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: LAD yang sepatutnya dibayar oleh kontraktor kepada PR1MA.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: Akan tetapi, PR1MA telah pun membuat keputusan untuk memberikan EOT.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: Maksudnya, LAD tidak akan dikenakan.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: So, soalan saya adalah, RM90 juta itu ia melibatkan projek mana?

Puan Kartina binti Zamhari: 1 dan 2... [Merujuk pada slaid pembentangan]

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Chairman.*

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Sekejap ya. Saya hendak *clear* ya. Tadi *Chairman* tanya, tuntutan sebenar ialah *RM90 over million, the LAD?*

Puan Kartina binti Zamhari: Ini kita...

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Based on your calculation?*

Puan Kartina binti Zamhari: Yes.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Bukan *based on PR1MA's calculation or based on yours?*

Puan Kartina binti Zamhari: *Based on PR1MA's calculation* terhadap *delay.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Okey. *Right. RM90 over million.* PR1MA menuntut tidak LAD ini?

Puan Kartina binti Zamhari: Tidak.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Kalau tidak menuntut, *how you get* macam mana PR1MA bagi EOT?

Puan Kartina binti Zamhari: Ia dalam proses *development* itu, bilamana ia lewat ikut jadual, ia mohon EOT.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *No, wait, wait.* Kalau EOT diberi sebelum LAD itu dituntut, *definitely there is no any LAD.* Tidak ada lah. Fasal EOT dibagi sebelum LAD.

Puan Kartina binti Zamhari: Memang tidak dan kita tahu *legally* memang betul dia buat.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Then, how you come out with the calculation RM90 over million?*

Puan Kartina binti Zamhari: Cuma, dalam keadaan yang kita hendak nilai dari segi *win-win* dalam *mutual termination*, kita selalu melihat bahawa dua-dua pihak kena ada keadaan di mana menang-menang.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *No, no. Wait, wait. Chairman* ya, saya hendakkan *clearance* dulu ya. Pertama, kalau EOT diberi sebelum LAD dituntut, *so, that means there is nothing to do with the LAD,* okey. Kalau EOT sudah dibagi di peringkat awal,

so, tidak ada tuntutan LAD. Itu yang pertama. Kedua, macam mana *you come out with this RM90 over million, then* kita ada kerugian *RM50 over million* dengan hilangnya pendapatan kita daripada LAD? Sedangkan itu *I don't think* itu boleh dikira sebagai pendapatan.

Puan Kartina binti Zamhari: Memang kita tidak sebut dalam kita punya laporan bahawa pihak PR1MA tidak menuntut LAD tersebut. Kita cuma membuat perbandingan sekiranya perjanjian ini dibuat secara lebih adil di dua-dua pihak, kita mungkin tidak akan rugi terlampau banyakkah. Ertinya, dalam pada obligasi pihak kontraktor untuk memberi perkhidmatan dalam tempoh mengikut *timeline*, mereka telah mengikut *timeline* tersebut. Maka, pihak PR1MA akuriah untuk tidak menuntut LAD.

Akan tetapi, dalam keadaan sebenarnya, dua-dua projek yang mana kita lihat pengiraan LAD tersebut, kontraktor ini memang tertanggung. Akan tetapi, disebabkan klausa mengenai LAD adalah hanya selepas projek itu diserahkan kepada PR1MA atau dibatalkan, di-*terminate*, hanya baru masa itu LAD dikira, *that means* tidak ada ruang untuk mengira LAD lagi sebab masa LAD hendak dituntut adalah di penghujung jalan. Kalau sekiranya dalam keadaan biasa di projek-projek lain yang kita audit, banyaknya klausa dalam kontrak akan mengira LAD mengikut *milestone*. Setiap *milestone* itu, berapa *percent* ia patut capai mengikut anggaran. Kalau tidak, LAD sudah dikira. Malah kita ada *counter* lagi di pihak-pihak kementerian tertentu di mana LAD itu sudah dikira, maka untuk ia *proceed* lanjut, bayaran tuntutan akan di *set-off* dengan LAD. Itu berlaku dalam keadaan yang agak adil lah. Jadi, dalam keadaan ini kita lihat LAD cuma dapat dituntut di penghujung, di mana...

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Okay, Chairman, last question. Okay, right. Based on the value of the LAD yang tidak dituntut dengan EOT, is it balanced* atau tidak?

Puan Kartina binti Zamhari: *It is balanced.* Dia bagi semua EOT.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Berapa *total* EOT dan berapa *total* LAD yang *you valued*?

Puan Hely Herlyнна binti Mohd Kassim: Untuk makluman Ahli Mesyuarat, untuk EOT, pihak Audit tidak membuat semakan secara terperinci sebab untuk audit pematuhan ini, kita fokus kepada faedah atas kelewatan yang dibuat terhadap kelewatan bayaran interim dengan *balance sum* kos bayaran tanah. Untuk kes PR1MA, LAD hanya dikira selepas pihak Audit membuat semakanlah. Maksudnya, kita hendak tengok berapa sebenarnya PR1MA layak untuk menuntut. Akan tetapi, memang tidak ada tuntutan sebab ia banyak *negotiations* dengan kontraktor. Kalau dalam kontrak, ia punya syarat untuk LAD ialah daripada *completion date* sehingga tarikh *termination* ataupun *handing over* projek lah. Dalam EOT memang kita tidak tengok lanjutlah.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli [Lumut]: Tuan Pengerusi, dalam dua-dua kes ini, projek ini, di-terminated ya? Ertinya, *once the EOT is given, then ia terminate*, ia tidak ada apa-apa kena lah dari segi LAD tadi. Begitu maksudnya?

Puan Kartina binti Zamhari: Begitulah masa kami mengaudit tetapi yang ini, selepas kita menyusul. Bila lepas kita mengaudit, kita menyusul balik, adakah kiraan LAD dibuat. Kita boleh *share* nanti matriks ini, di mana *termination* dilakukan pada 31 Disember 2018 untuk Alor Gajah dan untuk Parit Melana pada 31 Mei 2019. *Mutual termination agreement* ditarikhkan pada 22 September 2020. Jadi, kita minta dia kira. Jadi, dia kira daripada *contract completion date* sepatutnya ke tarikh *mutual agreement* adalah *delay* 631 hari dan 480 hari, di mana 10 peratus dikenakan terhadap bilangan hari ini dan adalah kiraan amaunnya berjumlah RM91.9 juta. Ini adalah susulan selepas kita melaporkan audit tersebut, kita susul balik.

Pada awalnya, bila kita tanya fasal LAD ini, memang pihak PR1MA kata LAD yang dikira semasa projek *ongoing* itu memang tidak dituntut sebab dia kata kita juga ada *default* sebab kita lewat bayar. Akan tetapi, pihak PR1MA lewat membayar, dituntut kemudiannya oleh pihak kontraktor. Itu yang kita rasa macam ketidakadilan di pihak situ. Di manakah kita melindungi hak kerajaan di sini? Itu persoalan kitalah.

Akan tetapi ini minta maaf, Yang Berhormat. Ini adalah hasil susulan audit kami yang kita dapati bahawa untuk dua kes yang dibatalkan tersebut, ada amaun *upon termination*. Ia ada amaun yang mana patut kita boleh tuntutan. Akan tetapi, pihak PR1MA pun kata tuntutan mereka sebenarnya lebih tinggi iaitu RM77 juta tetapi dibayar hanya RM53.72 juta.

Tuan Pengerusi: So, dalam dua kes itu, jumlah yang sepatutnya boleh dituntut oleh PR1MA sekiranya tanpa EOT adalah berapa?

Puan Kartina binti Zamhari: Oh, itu tanpa EOT, kita tidak kira lah pula.

Tuan Pengerusi: Okey, tadi Puan kata...

Puan Kartina binti Zamhari: Oleh sebab ia semua sudah *legalised* kan, jadi kita tidak kira.

■1100

Tuan Pengerusi: So, tadi soalan saya belum dijawab lagi.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya?

Tuan Pengerusi: *The RM90 million*, pecahannya bagaimana?

Puan Kartina binti Zamhari: Dia adalah mengambil kira tempoh...

Tuan Pengerusi: Bukan, bukan, bukan. *My question is for which project* katakan di projek...

Puan Kartina binti Zamhari: Yang 1 dan 2. *[Merujuk pada slaid pembentangan]*

Tuan Pengerusi: 1 dan 2?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya. Parit Melana dengan Alor Gajah.

Tuan Pengerusi: Parit Melana dan Alor Gajah?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: Untuk dua kes ini sudah RM90 juta?

Puan Kartina binti Zamhari: RM91.9 juta.

Tuan Pengerusi: Berapa?

Puan Kartina binti Zamhari: RM91.9 juta.

Tuan Pengerusi: Okey, jika saya buat satu analogi di sini okey, RM91.9 juta ini tidak dituntut kerana EOT telah pun diberikan. Sekiranya EOT tidak diberikan, maka PR1MA patut dapat kembali RM91.9 juta ini. Dan sekiranya di-offset-kan pun dengan faedah kelewatan dalam MTA, maka sepatutnya PR1MA boleh dapat *some money back* kan? *RM40 over million?*

Puan Kartina binti Zamhari: *RM91.9 million.*

Tuan Pengerusi: *RM21 million?*

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: *How come RM21 million?* Puan tadi kata RM91.9 juta kan?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, RM91.9 juta.

Tuan Pengerusi: Oh. Okey. Yang RM70 juta itu apa?

Seorang Ahli: *Before negotiation.*

Tuan Pengerusi: *Before negotiation, RM70 million.* Untuk kes Parit Melana dan Alor Gajah sahaja, *is it?*

Puan Kartina binti Zamhari: *No.* Kalau kita lihat paparan itu, Parit Melana dan Alor Gajah mendapat sebanyak RM34.83 juta dan RM21.67 juta. Itu adalah tuntutan faedah.

Tuan Pengerusi: Original?

Puan Kartina binti Zamhari: Faedahnya yang dia dapat. Dia menuntut.

Tuan Pengerusi: Dia menuntut. Dapat yang di sebelah *column* itu? [*Merujuk pada slaid pembentangan*]

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: Okey. So, saya nampak di sini RM34 juta tambah RM21 juta dengan *decimal point* semua, RM56 juta jumlahnya.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: RM56 juta. Tetapi Audit *found out* untuk *liquidated ascertained damages* (LAD) itu adalah sebanyak RM91.9 juta?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: So, sepatutnya kita pakai *layman calculation is RM91 million minus RM56 million...*

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: ...Dua-dua kontraktor ini kena bayar kepada PR1MA lah? Okay, so, that RM90 million is only for these two projects?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Tuan Pengerusi: So, have you found out the same issue that has arisen for the rest of the projects that are batal?

Puan Kartina binti Zamhari: Dua ini, dia ada *completion date* dia dan melibatkan...

Tuan Pengerusi: So, Puan, *basically my question is* dua projek sudah mencecah sebanyak RM90 juta. *If we are discussing about 32 terminated projects, so what is the bigger amount? So, have you found out any answers or not from them?*

Puan Hely Herlyнна: Yang Berhormat, sebab untuk yang lain-lain projek, ia masih dalam pembinaan, dalam perancangan. So, dia punya *progress* itu belum sampai *completion date* lagi. Sebab, LAD hanya dikira daripada tarikh *completion date* sehingga *termination* ataupun *handing over*. So, untuk dua projek ini sahaja yang ada LAD.

Tuan Pengerusi: Yang boleh kita *ascertained*-lah? Yang boleh kita tetapkan? Tetapi untuk yang lain, sama ada ini berlaku, tidak dapat ditentukan lagi? Okey, faham.

Puan Kartina binti Zamhari: Setakat ini yang kita hendak ambil sahaja, Yang Berhormat. Mungkin...

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Puan Nurul Izzah binti Anwar [Permatang Pauh]: Terima kasih Tuan Pengerusi. Saya hendak pergi balik kepada apa yang disebut tadi, dua projek utama ini, dengan *more details with regards to the LAD cost*.

Adakah ini antara sebabnya memandangkan pada awal, PR1MA tidak mempunyai pegawai yang mencukupi, kan? Dalam laporan asal itu kan? Jadi, boleh tidak bila mereka berikan antara sebab utama kenapa item ketiga ke bawah itu ialah kerana tidak adanya pegawai yang mencukupi? Yang ketika itu sama ada pengurangan, skim pemisahan sukarela ataupun sebab-sebab lain. So, *that was a period of which that caused* antara sebab kenapa tidak ada *detail out and the required demands*. *Can we say that roughly? Just to understand the background*.

Puan Kartina binti Zamhari: Memang sebab utama yang disebutkan oleh pihak PR1MA yang pengiraan ini tidak dibuat dan *delay* atau kelewatan daripada penilaian projek menyebabkan juga *delay*-nya dalam pembayaran adalah kekangan kakitangan.

Akan tetapi, untuk masuk LAD tadi, sebenarnya kami menyusul di pihak PR1MA dan pada masa itu juga baru kiraan LAD dibuat. Sebab, dia kata yang itu boleh dikenal pasti kerana sudah ada tercapainya *completion date* mengikut *timeline* yang ditentukan. Yang lain-lainnya, belum tercapai lagi. Ada lagi ruangnya untuk *completion date* itu dicapai. Ya.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Ini hanya sebahagian daripada sebablah, tetapi tidak lagi mencakupi keseluruhan permasalahan.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: *Because it has not reached the completion* ataupun tarikh-tarikh persiapan ya.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: *Okay, thanks.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Tuan Pengerusi.

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Last question.* Yang ke berapa kali *last*-lah. *[Ketawa]* Saya lewat tadi fasal banjir. Banjir, banjir.

So, saya hendak *clearance*-lah. Alor Gajah ya, *93 percent completed*?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Dia terminate?*

Puan Kartina binti Zamhari: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *90 percent?* Selepas dia sampai 93?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya, 93.

Dato' Jalaluddin bin Alias: So, apakah pandangan Audit?

Puan Kartina binti Zamhari: Kita bertanya. Memang kita bertanya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Kalau *93 percent* dia *terminate*, *something wrong somewhere*.

Puan Hely Herlyna binti Mohd Kassim: Untuk dua projek ini, Yang Berhormat, dia *terminate* secara *buy-back*. Makna, kontraktor membeli balik projek. Untuk 1 dan 2 adalah kontraktor yang sama. *[Merujuk pada slaid pembentangan]*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ya, okey.

Puan Kartina binti Zamhari: So, dia *buy-back*-lah. Dia beli salah satu projek iaitu Parit Melana. Maknanya, dia batalkan terus yang Alor Gajah tetapi untuk Parit Melana...

Dato' Jalaluddin bin Alias: *No, no.* Dia bukan soal *buy-back*, *what not*, tetapi soal *termination*. *Terminate, terminate.* Sekarang saya tanya fasal *terminate*. *Terminate must be done by PR1MA.*

Puan Hely Herlyнна binti Mohd Kassim: Ya. Antara sebab dia *terminate* adalah jualan yang rendah. Untuk Parit Melana dalam dua *percent* dan Alor Gajah tiga *percent*. Ini data daripada PR1MA lah. Jualan.

Puan Kartina binti Zamhari: Yang Berhormat, *just to add-on*, menambah *clarification* mengenai soalan tersebut. Semasa kami menjemput pihak PR1MA untuk menjawab secara *face to face* semasa *exit*, pihak PR1MA memang menyebut kita kata, “*Obvious, 93 peratus, tunggu sikit masa lagi dia siap*”. Dia kata, bukan hanya disebabkan peratus yang kecil untuk mereka batalkan, tetapi juga prestasi jualan.

Dalam pada ketika itu, dia jawab kita, dia ada dua hingga tiga peratus sahaja jualan. Sedangkan projek lain, kalau *best practice*-lah, dalam pada pembangunan projek itu bila dia promosi, sudah ada jualan *at least* 20 ke 30 peratus.

Dato’ Jalaluddin bin Alias: *Correct me*, kalau saya salah ya. Maksudnya, kontraktor ini dia bina dan dia jual ya?

Puan Kartina binti Zamhari: Dia bina sahaja.

Dato’ Jalaluddin bin Alias: *So*, kalau bina sahaja, *nothing to do with the sales*. Itu PR1MA punya kerja.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya lah, tetapi PR1MA mungkin melihat pada pembuatan...

Dato’ Jalaluddin bin Alias: *No, no, no, wait, wait*. Saya mahu tahu Audit punya pandangan. *That is why* saya tanya. Kalau *93 percent you terminate based on the progress of the construction works, it is unfair to the contractor and unfair to our system*. Itu persoalan saya.

Akan tetapi, kalau Audit jawab tadi, dia kata *based on* jualan, *nothing to do with the jualan*. Atau dia kontrak sekali dengan bina, jual dan duduk? *I don’t know*.

Puan Kartina binti Zamhari: Dalam keadaan ini, tidak. Akan tetapi, bila mana ia runding untuk dibatalkan dan dijual balik, pihak kontraktor sanggup untuk membeli dan menjual.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Saya hendak berbalik kepada soalan Yang Berhormat Jelebu tadi. Maksudnya, kalau kita tengok PR1MA punya *raison d’etre* adalah ditubuhkan untuk merancang, membangun, membina dan menyelenggarakan. Jadi, patutnya merekalah rancang awal-awal sebelum dipilih kontraktor dan sebagainya. Bila sudah peringkat kontraktor bina saya nampak konsep dia bina dan jual. Dia bukan *sell it first, right?* Yang diputuskan oleh PR1MA sudah tidak boleh dijual, kontraktor dipersalahkanlah dalam hal ini oleh PR1MA.

Nak pandangan Audit. *So, we need your opinion to help us to decide*.

Puan Kartina binti Zamhari: Akan tetapi, kalau kita lihat realiti, pihak *developer* juga, dalam keadaan ini kontraktorlah, mereka juga terlibat di dalam promosi. Kalau kita pergi di mana-mana *mall* mengenai projek-projek, selain daripada pihak PR1MA...

■1110

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Wait*, Audit ya. Kita tidak boleh buat *assumption* macam itu.

Puan Kartina binti Zamhari: Okey.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *That is based on the agreement* ataupun perjanjian awal. *The contractor is contractor. Then* promosi *is* promosi. Dua perkara yang berbeza. Kerana itu saya tanya *is it* kontrak ini pada awalnya diberi untuk *build* dan jual?

Puan Kartina binti Zamhari: Tidak.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Fasal, bila laporan *you* tidak tepat, maka kita akan buat kesimpulannya yang tidak tepat.

Puan Kartina binti Zamhari: Cuma, dalam pada kita melaporkan mengenai *reason* atau sebab mereka *terminate*, itu adalah sebab yang diberitahu. Jadi, kita pun dalam bertulis dia menjawab bahawa pembatalan dibuat adalah disebabkan oleh, satu, kekangan kewangan untuk membayar; kedua adalah disebabkan oleh kakitangan yang tidak cukup; ketiga adalah disebabkan oleh jualan yang lembap.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: PR1MA lah itu?

Puan Kartina binti Zamhari: PR1MA menjawab begitu.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Jadi, siapa yang *terminate* siapanya? [*Ketawa*] *Mutual*-lah. Ini *mutual*?

Puan Nurul Izzah binti Anwar: *Mutual*.

Puan Kartina binti Zamhari: Ya. Kalau Yang Berhormat semua ingat pada tahun 2018, semasa peralihan kerajaan, memang ada satu pekeliling yang dikeluarkan oleh MOF untuk menilai semula projek-projek yang mana kurang daripada 15 peratus ataupun projek-projek yang telah ditandatangani tetapi *progress* dia belum lagi jauh, maka...

Dato' Jalaluddin bin Alias: Melangkaui daripada 15 peratus?

Puan Kartina binti Zamhari: Ya. Jadi, inilah rasionalisasi yang dibuat. Dan soalan kita juga semasa kita mengaudit kita tanya, "*Kenapa you pergi juga lihat yang lebih daripada 15 peratus hinggalah 93 peratus?*". Jadi, *reason* dia jawab pada kita adalah disebabkan peratus prestasi jualan adalah lembap masa itu iaitu dua hingga tiga peratus...

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Chairman*, saya punya pandangan ya, *we are trying to be fair*. Kita ada di sini untuk berlaku adil kepada semua pihak supaya laporan PAC... [Disampuk] *Please, excuse me?*

Seorang Ahli: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Supaya pelaporan kita tidak berat sebelah. Itu yang kita hendak supaya *the pure report must be tabled properly*. Itu yang penting sekali. Oleh sebab itu, saya lihat *be fair* kepada kerajaan dan juga kepada kontraktor, ini yang penting. Itu fasal saya tanya, macam mana tadi saya terlewat. Macam mana pihak PR1MA boleh *extend up to 1,000* lebih hari *the LAD? Why? There must be something wrong somewhere*. Apa yang pegawai kita buat?

Meaning to say, orang itu sudah hendak terjun sungai, *you* tunggu sahaja terjun. Orang langgar *traffic lights*, *you* tunggu sahaja langgar *traffic lights*. Apabila dia buat, baru *you* saman. *It is not fair*. Betul atau tidak? Itu maksud saya. *Thank you*.

Puan Kartina binti Zamhari: Terima kasih Yang Berhormat. Memang itu pun soalan kita kepada pihak PR1MA. Kita pun melihat kepada obligasi pihak kontraktor dalam kontrak. Dalam kontrak ini, kalau kita lihat, bahawa projek ini adalah "*Contractor hereby agrees to undertake, to develop and complete the project in accordance with the terms and conditions set out herein*". And then, obligasi dia adalah *design, construct, complete, finance and shall deliver the project in accordance with the timeline in the schedule six of the contract*. So, nampak gaya macam tidak ada kena mengena dengan jualanlah.

Beberapa Ahli: [Berucap tanpa menggunakan pembesar suara]

Tuan Pengerusi: *I think* kita minta saksi dari PR1MA masuk, *then we can ask further questions*. But Audit will still be here, *we can seek clarification from them*. Can? Okay, thank you.

Puan Kartina binti Zamhari: Terima kasih Yang Berhormat.

Tuan Pengerusi: Okey, terima kasih. So, Sekretariat, tolong usahakan saksi-saksi. Saksi yang masuk adalah KSU dan juga CEO PR1MA ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Chairman*.

Tuan Pengerusi: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Boleh kita dapat atau tidak yang itu tadi, yang *clause...*

Puan Kartina binti Zamhari: Kontrak?

Dato' Jalaluddin bin Alias: Nombor berapa tadi itu? Saya pun lupa. *Clause* enam ya? Yang *you* baca tadi itu.

Puan Kartina binti Zamhari: Kontrak?

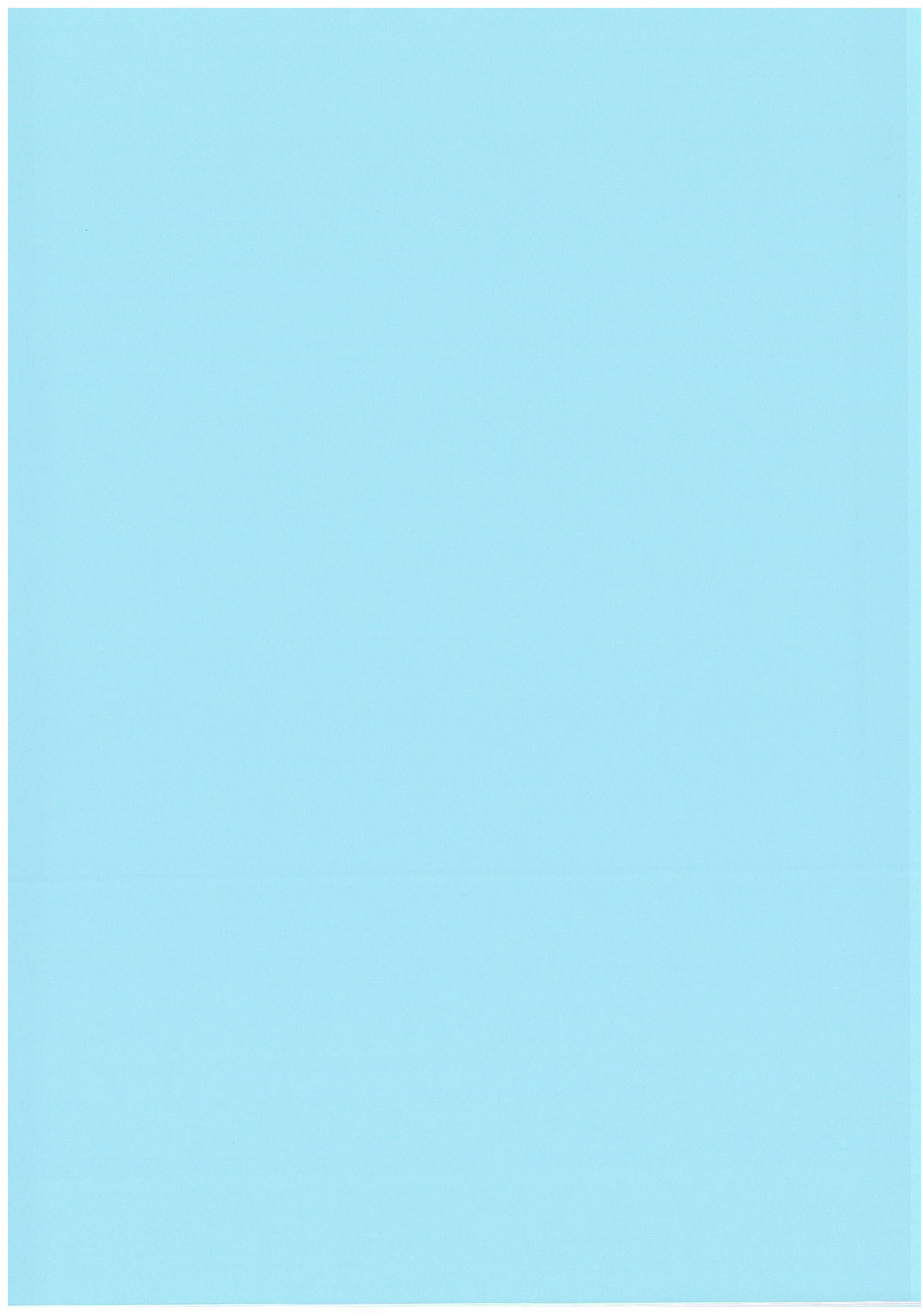
Dato' Jalaluddin bin Alias: Kontrak, kontrak. Boleh kita dapatkan petikan itu?

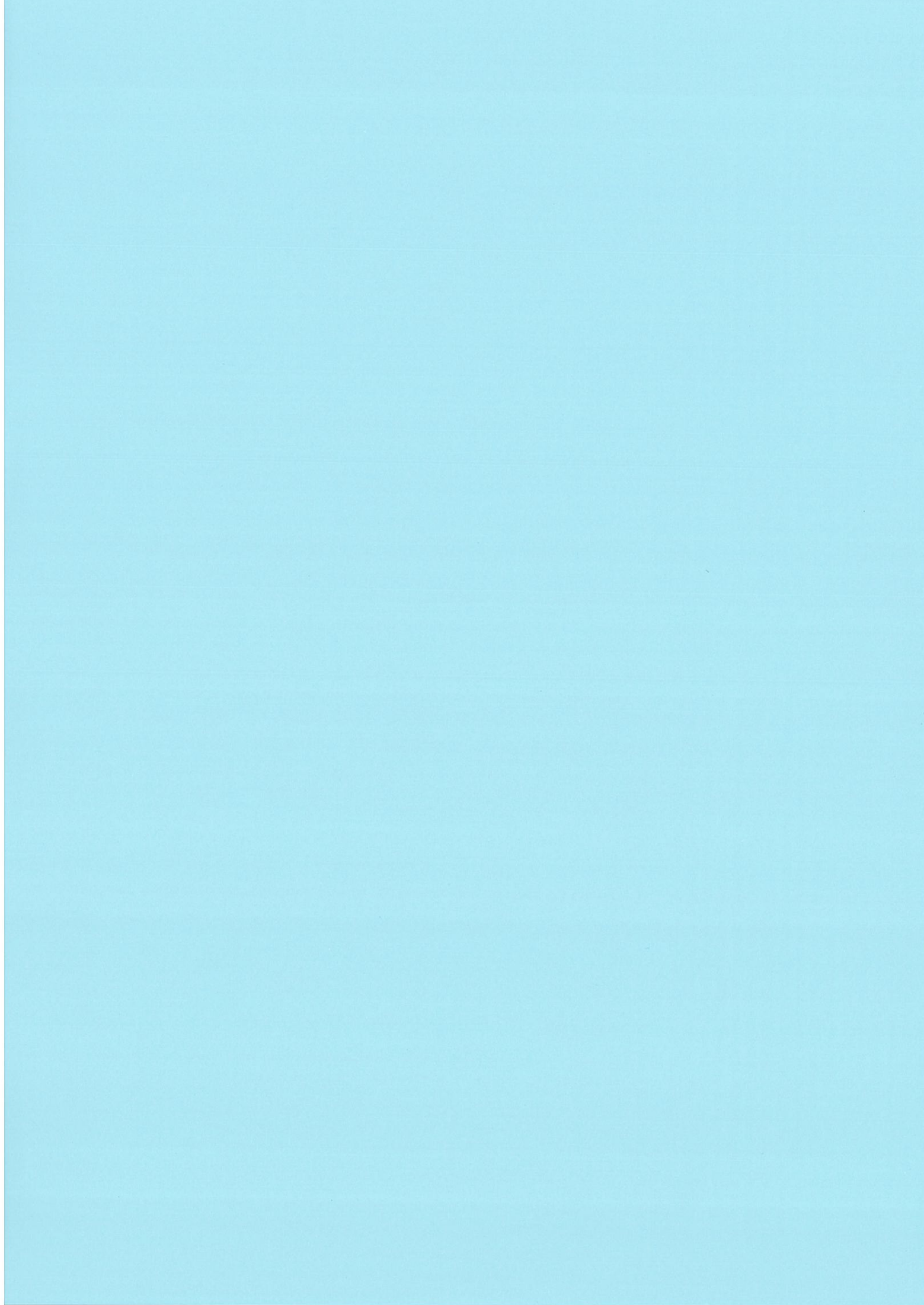
Puan Nurul Izzah binti Anwar: Kontrak. *Soft copy* ada kan?

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ada? Dua kontrak itu leceh hendak baca. Jangan buang masa... *[Ketawa]*

[Ahli-ahli berbincang sesama sendiri]

Puan Kartina binti Zamhari: Yang Berhormat, sebenarnya yang kita kira 91 bukan kita kira tapi kita dapatkan kiraan daripada PR1MA selepas kita susun adalah dari *termination date* itu sehingga MTA ditandatangani. Itu ada tempoh. Tempoh itu yang dikira LAD.







MALAYSIA

LAPORAN PROSIDING (HANSARD)

Isnin, 11 Januari 2021

Bil. 2 (b) / 2021

MESYUARAT
**JAWATANKUASA
KIRA-KIRA WANG NEGARA**

Prosiding Mengenai:

Tuntutan Faedah atas Kelewatan Bayaran Projek

Perumahan PR1MA

- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
i) YBhg. Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan,
Ketua Setiausaha

PENGGAL KETIGA,
PARLIMEN KEEMPAT BELAS

**MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA
BILIK MESYUARAT JAWATANKUASA 1
BANGUNAN PARLIMEN, PARLIMEN MALAYSIA
ISNIN, 11 JANUARI 2021
10.30 PAGI**

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Hadir

YB. Tuan Wong Kah Woh [Ipoh Timur] - *Pengerusi*
YB. Puan Nurul Izzah binti Anwar [Permatang Pauh]
YB. Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli [Lumut]
YB. Dato' Jalaluddin bin Alias [Jejebu]
YB. Tuan Haji Yamani Hafez bin Musa [Sipitang]
YB. Dato' Mohd Nizar bin Haji Zakaria [Parit]
YBrs. Tuan Nizam Mydin bin Bacha Mydin - *Setiausaha*

Tidak Hadir [*Dengan Maaf*]

YB. Dato' Hajah Azizah binti Mohd Dun [Beaufort] - *Timbalan Pengerusi*
YB. Puan Wong Shu Qi [Kluang]
YB. Dato' Haji Mohd Fasih bin Mohd Fakeh [Sabak Bernam]
YB. Tuan Ahmad Fadhli bin Shaari [Pasir Mas]
YB. Tuan Ahmad Tarmizi bin Sulaiman [Sik]
YB. Tuan Haji Ahmad bin Hassan [Papar]
YB. Tuan Lukanisman bin Awang Sauni [Sibuti]
YB. Tuan Ramli bin Dato' Mohd Nor [Cameron Highlands]

URUS SETIA

Encik Ahmad Johan bin Mohd Affandi [Ketua Sekretariat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Encik Rosli bin Aw Ahmad [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]
Puan Siti Noor Akmar binti Zulkafli [Juruaudit Pejabat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara, Parlimen Malaysia]

HADIR BERSAMA

Jabatan Audit Negara

Puan Kartina binti Zamhari [Pengarah Audit Kewangan I, Sektor Audit Kewangan]
Puan Hely Herlyna binti Mohd Kassim [Ketua Penolong Pengarah (Audit Kewangan I), Sektor Audit Kewangan]
Puan Shafinas binti Sazali [Penolong Pengarah (Audit Kewangan I), Sektor Audit Kewangan]

samb/-

HADIR BERSAMA (*samb/-*)**Kementerian Kewangan**

Encik Abd Razak bin Abdullah [Timbalan Setiausaha Bahagian Strategi Korporat dan Komunikasi]

Encik Muhammad Adam Danial bin Hafiz Goh [Penolong Setiausaha (Seksyen Parlimen dan Kawalan Pemantauan) II, Bahagian Strategi Korporat dan Komunikasi]

Jabatan Peguam Negara

Encik Abdul Aziz bin Engan [Ketua Unit Projek Khas dan Jawatankuasa Khas/Majlis Khas, Bahagian Penasihat]

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia

Puan Salwa binti Muharam [Timbalan Pengarah Bahagian Pemeriksaan dan Perundingan]

Jabatan Akauntan Negara

Cik Azma binti Jusoh [Timbalan Pengarah (Seksyen Pengurusan Perakaunan Amanah) Bahagian Perkhidmatan Operasi Pusat dan Agensi]

Unit Perancang Ekonomi

Encik Mohd Zulkifli bin Harun [Timbalan Pengarah (Perumahan dan Kerajaan Tempatan), Bahagian Perkhidmatan Sosial]

Jabatan Perkhidmatan Awam

Puan Noor Aini binti Ahmad [Timbalan Pengarah Kanan (Perkhidmatan)]

SAKSI-SAKSI**Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan**

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan [Ketua Setiausaha]

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam [Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara]

Encik Mas Rizal bin Mohd Hilmi [Timbalan Ketua Pengarah (Pembangunan) Jabatan Perumahan Negara]

Tuan Ahmad Zafwan bin Sulaiman [Ketua Penolong Pengarah Jabatan Perumahan Negara]

Perbadanan PR1MA Malaysia

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff [Ketua Pegawai Eksekutif]

Encik Zulkarnain bin Zainuddin [Ketua Pembangunan]

Encik Khalid bin Ramli [Ketua Perkhidmatan Korporat]

Encik Zahran bin Tasliman [Ketua Audit]

Encik Azhar Ahmad Zaki [Ketua Kewangan]

Encik Afiq Syarifuddin bin Ahmad Nazari [Ketua Pengurusan Pembangunan]

LAPORAN PROSIDING

MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA PARLIMEN KEEMPAT BELAS, PENGGAL KETIGA

Isnin, 11 Januari 2021

Bilik Jawatankuasa 1, Parlimen Malaysia, Kuala Lumpur

Mesyuarat dimulakan pada pukul 10.30 pagi

*[Yang Berhormat Tuan Wong Kah Woh **mempengerusikan Mesyuarat**]*

[Saksi-saksi mengambil tempat di hadapan Jawatankuasa]

Tuan Pengerusi: Okey, terima kasih. Salam sejahtera dan selamat pagi saya ucapkan kepada Ahli-ali PAC sekalian. Pada pagi ini kita akan mengadakan prosiding berkenaan dengan tuntutan faedah atas kelewatan bayaran projek PR1MA di bawah KPKT dan isu-isu yang berkaitan.

■1120

Di hadapan kami adalah Yang Berbahagia Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan, KSU KPKT; Yang Berbahagia Datuk Haji Mohd Nazri Md. Shariff, CEO PR1MA; dan Yang Berusaha Encik Jayaselan, Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara serta barisan pegawai dari KPKT, JPN dan PR1MA. Terima kasih saya ucapkan kerana hadir di hadapan PAC pada pagi ini.

Seperti semua sedia maklum, kehadiran Datuk Zainal Abidin, Datuk Haji Mohd Nazri dan Encik Jayaselan adalah untuk memberikan penjelasan dalam prosiding berhubung tuntutan faedah atas kelewatan bayaran Projek PR1MA seperti yang dilaporkan dalam LKAN Penyata Kewangan dan Pengauditan Pematuhan Agensi Persekutuan 2019 yang dibentangkan di Parlimen pada 10 Disember 2020 yang lepas.

Untuk makluman Yang Berbahagia Datuk KSU, sebentar tadi Jabatan Audit Negara telah pun memberikan penjelasan lanjut kepada kami berkenaan dengan status terkini dan isu ini dalam AG *dashboard*. Maka, sehubungan dengan itu, saya dengan segala hormatnya menjemput Yang Berbahagia Datuk KSU untuk memulakan pembentangan daripada KPKT dan juga PR1MA berhubung dengan isu ini. Dipersilakan Datuk.

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan [Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan]: Terima kasih Tuan Pengerusi dan Yang Berhormat Ahli-ahli PAC. *Bismillahi Rahmani Rahim. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera.

Yang Berhormat, kalau diizinkan, izinkan saya untuk membentangkan *slide* ini dengan membawa sedikit pengenalan mengenai PR1MA dan *background* sebelum kita terus kepada isu yang disentuh oleh Jabatan Audit Negara. Ini kerana kami berpandangan *background* mengenai apa yang PR1MA telah laksanakan daripada tahun 2018, 2019, 2020 adalah amat berkaitan untuk kita memahami isu yang dibangkitkan oleh Jabatan Audit Negara.

Isi kandungan *presentation* kami pada hari ini ialah, satunya, dari segi pengenalan mengenai PR1MA, *Transformation Blueprint 2018-2020*, Pelan Rasionalisasi PR1MA, skop audit pematuhan, syor Audit dan tindakan oleh PR1MA itu sendiri. Saya akan *brief through* pengenalan ini sehingga yang ketiga. Mengenai skop audit pematuhan ini, kalau diizinkan, saya akan minta Datuk Haji Mohd Nazri yang menjelaskannya, okey.

Pengenalan mengenai PR1MA. Perbadanan PR1MA Malaysia ditubuhkan di bawah Akta PR1MA 2012 untuk merancang, membangun, membina dan menyelenggarakan perumahan berkualiti tinggi dengan konsep gaya hidup berpatutan untuk rakyat berpendapatan sederhana. Seterusnya pada September 2018, Jemaah Menteri telah bersetuju untuk PR1MA dipindahkan kawal selia dari Jabatan Perdana Menteri ke Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Slide seterusnya ialah mengenai bidang kuasa. Ada empat entiti yang bertanggungjawab mengenai PR1MA. Satunya, Anggota Perbadanan PR1MA dipanggil MOC kita tak panggil *board of director* yang bertanggungjawab menjalankan fungsi dan kuasa-kuasa yang diberi peruntukan di bawah akta dan kontrak-kontrak yang melebihi RM10 juta. Menteri yang bertanggungjawab ke atas PR1MA sekarang ini Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang hanya bertanggungjawab dari segi menentukan hala tuju PR1MA dan juga kontrak kelulusan bagi kontrak yang melebihi RM10 juta. Menteri Kewangan untuk di bawah akta, semua kontrak melebihi RM10 juta perlu mendapat kelulusan Menteri Kewangan dan Perdana Menteri untuk pelantikan Pengerusi, CEO dan anggota pentadbiran.

Untuk makluman Yang Berhormat, *normally*, KSU adalah dalam anggota sebelum ini ialah di bawah Anggota Perbadanan PR1MA. Tetapi bagi kali ini, saya tidak di dalam Anggota Perbadanan lah. So, wakil kementerian setakat ini pada masa kini ialah Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara iaitu Encik Jayaselan.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Mr. Chairman*, adakah KSU menarik diri atau tidak dilantik?

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Tidak dilantik.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Tidak dilantik?

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Yes.

Dato' Jalaluddin bin Alias: So, siapa wakil kementerian?

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Encik Jayaselan. Encik Jayaselan memang telah...

Dato' Jalaluddin bin Alias: Jawatan?

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Come again?*

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Okey.

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Ya. Seterusnya, izinkan saya terus kepada *slide* seterusnya iaitu *Transformation Blueprint 2018-2020* yang telah dilaksanakan oleh PR1MA. Pada tahun 2018, kalau kita lihat di situ... [*Merujuk pada slaid pembentangan*] *On transition and crisis management*, pada ketika itu kita telah mengenal pasti. Pada tahun 2018, inilah tarikh di mana PR1MA dipindahkan daripada JPM ke Kementerian Perumahan.

Ada beberapa isu yang telah dikenal pasti yang menjadikan PR1MA dalam keadaan yang mungkin Ahli-ahli PAC sudah sedia maklum iaitu *business model*-nya ialah *delivery-driven business model* dan ia bergantung pada *government funding*. Itu peringkat awalnya. Pada ketika itu, jualan unit rumahnya adalah amat perlahan dan dengan itu ia menghadapi *constraint* dalam tunai dan juga telah menghadapi beberapa tuntutan undang-undang, khususnya di bawah CIPAA dan juga pelanggaran kontrak.

Kemudian pada tahun 2019, di bawah *board* pada ketika itu yang diluluskan pada Februari 2019, telah meluluskan *transformation* dan *rationalisation* di mana daripada 94 projek yang sedang dilaksanakan pada ketika itu, hanya 65 projek sahaja yang diteruskan dan 29 dibatalkan. Pada masa yang sama juga, telah berlaku penyusunan semula organisasi, *change of management*, kalau tidak silap saya, melibatkan *more than 30 percent* pertukaran di peringkat pengurusan. Juga melaksanakan audit dan *due diligence*.

Rancangan rasionalisasi ini, pada pandangan saya, telah berjalan dengan baik. Pada tahun 2020, hasil daripada rasionalisasi ini, PR1MA telah melaksanakan *new business model* dan *sales-driven* itu yang dipanggil, yang akan di-*explain* kemudian iaitu MEBPA, kita telah berjaya meminda model itu sedikit melalui *supplementary agreement* dan melaksanakan JV model, makna *joint venture*. Sebelum ini PR1MA melalui model lama kontraktor/pemaju untuk membangunkan, *just construction*, dan tanggungjawab untuk jual dan mendapatkan peruntukan *solely on* PR1MA. *So, that is the main issue* yang membawa kepada keadaan ini sekaranglah.

Melalui rasionalisasi ini juga, PR1MA telah berjaya mengurangkan *financial exposure* daripada GDC RM23 bilion kepada RM14 bilion dan telah berjaya mengurangkan pergantungan kepada *government funding*.

Untuk makluman, tahun 2021, tidak ada geran peruntukan daripada kerajaan. So...

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Chairman*, Datuk KSU, GDC 23 ke 14 jauh beza, *you know. Almost half. Apa ia punya detail? Boleh dapat?*

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Boleh CEO *explain?*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ya. Sila.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff [Ketua Pegawai Eksekutif Perbadanan PR1MA Malaysia]: Terima kasih Datuk KSU. Tuan Pengerusi, Yang Berhormat Ahli-ahli Jawatankuasa.

Dua tahun lepas apabila kami mulakan Transformasi *Blueprint PR1MA* ini, antara beban yang kami nampak adalah terlalu besar *gross development cost* (GDC) kita, di mana tanah-tanah yang telah dibeli telah pun dibayar tetapi *cost of construction* masih belum. Kita ada *slide* yang kemudiannya bila kita tunjukkan, di tahun 2018 sahaja, 94 projek masih lagi di dalam perancangan *on the ground*. Jadi, bila kita *quantified* 94 projek, jika sekiranya diteruskan, *exposure* kepada PR1MA dan juga kerajaan adalah sebanyak RM34 bilion.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *No. Your GDC is based on 94 or based on 65?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *On 94.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *On 94.*

■1130

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Oleh sebab itu kita dengan kadar segera kita cuba mengurangkan. Sebab, kita difahamkan kerajaan tidak lagi mampu untuk terus menerus membantu PR1MA dengan menyalurkan dana melalui geran *development expenditure (DE)*. Jadi kita diarahkan untuk mengurangkan *exposure*.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *So, meaning to say, instead of 23, based on 94? So, 14 based on 65?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *On the lower number of projects yang diteruskan.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Yang diteruskan?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Yes. Thank you.*

Tuan Pengerusi: Ya, Datuk, boleh tak jelaskan kepada Jawatankuasa ini okey, tadi kita pun dengar dari PR1MA tentang apakah tanggungjawab PR1MA, kontraktor, *landowner* dan sebagainya. Dalam kesemua 94 projek ini, adakah kesemuanya PR1MA merupakan pemilik tanah dan juga *developer* yang menjual

ataupun ada sesetengah yang mana PR1MA *joint venture* dengan pemilik tanah, lepas itu PR1MA yang jual? Ataupun kesemuanya PR1MA akan melantik *turnkey contractor* untuk siapkan tetapi PR1MA selaku pemaju untuk jual? So, apakah peranan PR1MA di sini? *Is PR1MA the developer in a sense*, ataupun PR1MA ada melantik kontraktor ataupun syarikat yang lain selaku *developer*?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Terima kasih atas soalan Tuan Pengerusi. Okey, kalau nampak di slaid yang tertera di hadapan kita, memang kita akur dan kita kenal pasti di waktu tersebut di dalam *business model* yang lama, memang beban dan tanggungjawab itu terlalu besar untuk PR1MA sebagai *business entity* yang *delivery-driven* dan bertanggungjawab semua sekali dari segi mengadakan perjanjian di mana membeli tanah, meneruskan *construction payment* dan yang paling membebaskan sekali yang kita alami kemudiannya adalah menjual unit-unit tersebut. Jadi, bila dulunya kita tidak mengenal pasti risiko penjualan sebagai satu risiko yang amat penting, *that is why we have to change our business model from just delivery and construction* kepada *business model* yang baharu iaitu yang kita namakan *sales-driven business model*.

Jadi, sehubungan itu, kita tidak boleh sewenang-wenangnya *disconnect, discontinue and terminate*. Kita telah berbincang dan memastikan antara 65 projek yang diteruskan, semuanya akan perlu menandatangani perjanjian baharu yang kita *call as supplemental agreement* yang mana *also* yang paling penting sekali, meminta kepada kontraktor-kontraktor yang meneruskan *business-business* PR1MA ini, yang 65 tersebut, juga terpaksa mengambil alih tanggungjawab untuk menjual unit-unit rumah PR1MA. Jadi tekanan atau *pressure* itu, *you do not just construct for us, you must also help us to sell the units. Thank you.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Itu mula bila? *Sales-driven* mula bila?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Okey, ia bermula tahun 2019 bilamana kita selepas pelan rasionalisasi ini sebenarnya bermula dengan kita mengenal pasti, kita mesti mengenal pasti projek yang berdaya saing, berdaya maju mesti diteruskan. Jadi, kita sudah mengenal pasti *out of 94, at that point in time, 30 looked very not viable, not feasible. Then*, yang baki 65 kita teruskan dan kita akan memastikan dan telah pun. Lapan puluh *percent* daripadanya telah pun menandatangani *supplemental agreement*.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Boleh *we assume that your supplemental agreement* itu diterima dan dipersetujui oleh kontraktor?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Yang Berhormat, betul.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *All* dipersetujui dan diterima?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Setakat ini cuma tinggal lagi 13 sahaja yang kita *target in the first quarter of this year* akan kita lengkapkan. Maknanya 94 akan ada *supplemental agreement*. Maknanya mereka bersetuju mereka kena *sign new agreement* untuk menukar *business model* kita. Mereka juga bersetuju mereka kena bertanggungjawab untuk memastikan jualan itu berlaku dan juga *business model* kita, memastikan hasil jualan itu jugalah yang akan kita gunakan *to fund* projek itu untuk diteruskan. Maknanya, *no more dependency on the government funding*.

Tuan Pengerusi: Datuk, saya masih ada kekeliruan berkenaan dengan peranan PR1MA sebelum tahun 2018 dan selepas tahun 2018. Apa yang saya tahu, selepas tahun 2018, PR1MA telah pun menjadi amat agresif dari segi *sales* dan ini membolehkan banyak *sales* telah pun dapat dicapai. Dengan adanya rebat sampai 10 hingga 30 peratus rebat, lepas itu ada HOC lagi. So, kesemua itu telah membawa satu, *I would say* satu pencapaian yang baik bagi PR1MA.

Akan tetapi, sebelum tahun 2018, saya hendak tahu, apakah peranan PR1MA? *Is PR1MA the developer* yang bertanggungjawab untuk kesemua *sales* ataupun PR1MA ada melantik mana-mana pihak untuk menjadi *developer*? Ataupun dalam dari segi *joint venture*, apakah peranan PR1MA? Sama ada PR1MA membeli tanah itu terus atau PR1MA akan ada satu usaha sama *joint venture* dengan pemilik tanah untuk membangunkan tanah itu? *Prior to 2018, I think* saya memang *confuse* dari segi itu.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Soalan tersebut...

Tuan Pengerusi: Sebelum itu, Datuk. Tahun 2020, sekiranya saya faham tadi, Datuk tadi kata PR1MA *shifted some of the burdens to the contractor, get them to help you to sell. But I do not think that is the situation because all the sales are currently being done by PR1MA. Contractor remains as the contractor.* Kontraktor bukan *developer*, bukan pemaju. Mereka tidak ada tanggungjawab untuk membantu PR1MA untuk menjual.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Untuk menjawab soalan tersebut, *I think we are very firm in 2018 and before* iaitu tanggungjawab PR1MA adalah untuk menjual unit-unit tersebut dan bukannya tanggungjawab kontraktor kita yang dilantik sebelumnya. *We are very firm.* Sebab tidak ada *agreement* yang *bind them to be responsible for the sales.* Sebab itu bila ada *supplemental agreement* yang baharu, kita masukkan klausa ini mereka bertanggungjawab dengan bersama-sama pada kita. Akan tetapi, yang pentingnya, bila mereka bertanggungjawab untuk menghasilkan *sales they know the project better, they know the location better. When they proposed the project to PR1MA in the early years, they knew what the market was like. So, they should know the market better and it is proven with the sales achievement* sekarang...

Tuan Pengerusi: *So, you mean the contractors actually proposed to PR1MA on the projects earlier on?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *In the early days, the proposals came from many parties. Of course, the contractor, in some cases, was also part of the promoter or the proposal to the project. It was mixed, back in the early years. Yang penting ke depan sekarang ini, Tuan Pengerusi, kita telah memastikan mereka bertanggungjawab ke atas sales dan kita nampak komitmen itu untuk sama-sama menjayakan projek ini sebab jika tiada sales masuk, memang *limited funds is available for us to pay them to finish off the contract.* Jadi...*

Tuan Pengerusi: *Actually, how is the supplemental agreement being worded? Bagaimana kontraktor itu actually, to me, if the contractor in the principal agreement if there is no obligation to help you to sell, it is not easy to convince them to sell. So, I would like to see the magic here as so how you all convinced them.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Sehubungan ini, seperti kita maklum di depan slaid ini, kita telah melalui satu *due diligence* pada tahun 2019 iaitu *legal contract review*. We appointed one external legal advisor to review all of our contracts. Jadi antara *findings* yang *very strong and crucial* dalam *contract review* tersebut adalah kontrak-kontrak PR1MA ini adalah macam seolah-olah *lopsided*. *Lopsided* maknanya tidak memberatkan kepada *lopsided* kepada kontraktor, tidak menjaga kepentingan PR1MA dan kerajaan.*

*One of the issues was absence of sales responsibility. So, this legal due diligence ini telah membuahkan hasil dan *recommendation for us to tweak the clause*. Hence, we crafted another supplemental agreement to make sure the responsibility is there and saya rasa ia telah berjaya sebab sekarang ini cuma tinggal 13 sahaja out of 94 yang telah pun *signed*. Maknanya mereka tidak ada halangan dan mereka sama-sama faham jika tiada sales, dengan keadaan dua tiga tahun yang kebelakangan dan yang ke depan bahawa tidak ada lagi komitmen daripada kerajaan untuk membantu projek-projek PR1MA melalui saluran geran, *it is their responsibility together with PR1MA* untuk memastikan projek tersebut diselamatkan dan kita selesaikan. Jadi, *it is an understanding between PR1MA and also our so-called partners to make sure the project is a successful one.**

Tuan Pengerusi: *Datuk, I am interested to see the agreement. Maybe after this, PR1MA can furnish one sample agreement yang prior to 2018 yang mana ditandatangani oleh antara PR1MA, contractor and landowner, if that is applicable, selepas itu the supplemental agreement. Furnish the copy to the Sekretariat.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Boleh.*

Tuan Pengerusi: Lepas itu saya jemput Yang Berhormat Jelebu dan *I think* Yang Berhormat Sipitang *just now you tekan your mic, right?*

Tuan Haji Yamani Hafez bin Musa [Sipitang]: Ya.

Tuan Pengerusi: Okey, Yang Berhormat Jelebu *first. Then* Yang Berhormat Sipitang.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Boleh saya *assume* sekali lagi, maknanya kalau dia tidak boleh buat *sales*, dia boleh di-*terminate*?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *First of all*, kalau tidak ada *sales* yang mendatang, *funding* kepada projek tersebut akan *slow down*.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *No, no.* Soalan saya ialah kalau kontraktor itu tidak *perform* dalam soal *sales*, berapa *percent* dia punya *benchmark*, kalau dia tidak capai itu, *that is the clause* untuk PR1MA *terminate* kontrak itu?

■1140

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Kita ada *ballpark figure or benchmark in the industry. I think PR1MA has never been a commercial player from day one.* Jadi kita cuba berganjak ke arah tersebut di mana kita cuba *secure 25 to 30 percent sales.* So *that*, projek itu berdaya saing, mampu untuk diselesaikan. Jadi kita ada *in the early days*, kita ada *benchmark 25 to 30 percent as the target sales for them to work together with us in the future.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: So, kalau dia tidak sampai *target*?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Okey, di tahun-tahun yang lalu di mana geran kerajaan kita ada *massive* kekangan kewangan sehingga hutang kita menaik, melompat sehingga RM1.1 bilion hutang pada kontraktor. Jadi, mereka pun nampak, Yang Berhormat, *they have to work hard for the sales to come in and then, so far, now where we are today, alhamdulillah, most of the partners have managed to reach the sales.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Datuk, *wait, wait*, Datuk. Saya hendakkan dia punya *clearance* ini. *Is it* kita boleh *terminate* dia kalau dia tidak capai 25 peratus? Ada dalam kontrak atau tidak? *Is it legalised or not? Legal binding or not?* Itu saja yang saya hendak tanya.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Okey, saya jawab sebelum itu. *In the spirit of partnership and to save the project* sebab kita sudah *identify these are 65 good projects to be completed.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ya.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Kita tahu rakyat menunggu rumah disiapkan.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ya.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Jadi kita tidak tergesa-gesa untuk *terminate*.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ya.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Sebab mereka telah dikenal pasti *out of 94, these are the surviving 65 yang good ones*. Jadi kita, keadaan sekarang, tahun lepas dan tahun ini di mana *sales* kita telah bertambah baik, *collection* kita amat elok, kita cuba selamatkan projek itu lagi dengan memberi *a stimulus package* sekiranya mereka *have proven that they have the real effort to make this happen*.

Untuk jawab soalan Yang Berhormat, saya minta Encik Zul, *from the legal stand point...*

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Encik Zul *is my Head of Commercial*.

Tuan Pengerusi: Ya, ya. *Move to any of the microphones in front of you. Then, you give me your name, please. Ya, bagi full name.*

Seorang Ahli: Nama dengan jawatan.

Tuan Pengerusi: Ya, nama dengan jawatan.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin [Ketua Pembangunan Perbadanan PR1MA Malaysia]: *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera. Nama saya Zulkarnain Zainuddin, *Head of Commercial for Perbadanan PR1MA Malaysia*.

Untuk menjawab soalan Yang Berhormat tadi ya, kita ada masa proses *rationalisation* PR1MA punya *blueprint* tadi, *certain sales figures* yang tidak tercapai ada kita batalkan. *Automatically* atau tidak, kita tengok pada daya maju projek itu.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Berapa *percent*?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Kurang daripada lima peratus jualan, kita *terminate*.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Kurang daripada lima peratus?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Lima peratus *of the units available*, kita *terminate*.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ia ditamatkan?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Kita tamatkan.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Okey.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Contohnya mungkin nanti Yang Berhormat akan dapat lebih penjelasan semasa *presentation* ini *on going*-lah ya. Okey.

Tuan Pengerusi: Yang Berhormat Sipitang.

Tuan Haji Yamani Hafez bin Musa: Terima kasih Tuan Pengerusi. *I just want a little bit of clarification*. GDC itu *is grant development cost* atau *gross development cost* atau...?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Gross development cost*, Yang Berhormat.

Tuan Pengerusi: Okey, *thank you*. Sila Datuk.

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Yang Berhormat, ada dua hingga tiga *slides* saja lagi dari segi penerangan sebelum kita boleh pergi *detail* lagi.

Kalau kita tengok *next slide*, *this is where the most crucial*, the keadaan kedudukan PR1MA. Kalau kita tengok mulai daripada tahun 2013, PR1MA *solely* bergantung pada geran pembangunan kerana pada masa itu tidak ada hasil jualan. Tahun 2013, kos pembangunan RM272 juta *but* geran pembangunan diumumkan RM1.3 bilion tetapi yang diterima RM510 juta.

Tahun 2014, kos pembangunan meningkat kerana kita sudah lantik kontraktor, projek berjalan tetapi geran diterima RM445 juta. Sehingga tahun 2015 dan 2016, kos pembangunan sudah menjadi RM2.3 bilion. Pada masa itu, kerajaan telah meluluskan sukuk dan hasil jualan baru bermula pada tahun 2016 setakat RM25 juta.

Pada tahun 2017, tidak ada geran, tidak diberi geran. Sedangkan pada masa itu kos pembangunan telah menjadi RM3.4 bilion. Di sinilah bermulanya jadi isu yang kenapa sekarang ini yang disoalkan oleh Audit kerana adanya faedah yang perlu dibayar. Ini berdasarkan perjanjian.

So, pada tahun 2018, PR1MA terima semula geran pembangunan tetapi setakat RM500 juta dan kemudian tahun 2019 sebanyak RM740 juta. Pada ketika itu, hasil jualan telah mula meningkat dan pada tahun 2019, seperti dimaklumkan tadi, sudah berlaku pelan rasionalisasi. Jadi bila kita lihat sudah ada *sales* mulai tahun 2018, 2019 *sales* sudah meningkat dan selepas rasionalisasi, kos pembangunan RM1.1 bilion tetapi hasil jualan RM1.9 bilion dan pada tahun ini dijangka kos pembangunan ialah RM1.2 bilion dan hasil jualan RM1.9 bilion. So, *figure* tahun 2019, 2020 dan 2021 menunjukkan pelan rasionalisasi itu *works*-lah, dari pandangan kami.

Seterusnya, pelan ini sebenarnya telah pun disebut oleh CEO PR1MA tadi. Melalui pelan rasionalisasi itu, 65 projek diteruskan dan sehingga tahun 2020, sebanyak 20,587 unit telah pun siap dan ada 36 projek lagi yang masih dalam pembinaan dan dalam perancangan dan 29 projek telah dibatalkan.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Datuk KSU, bolehkah dapat *list* 65 dan 29 ini, Datuk KSU?

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Boleh.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Boleh ya?

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Boleh dapat ya?

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Boleh.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Thank you.*

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Terima kasih. Antara punca atau sebab-sebab projek ini dibatalkan, saya ingat yang ini pun saya tidak perlu *go through* sekali lagi *because* telah pun diterangkan oleh CEO PR1MA tadi iaitu prestasi jualan yang tidak mencapai sasaran. PR1MA hanya meneruskan projek yang berdaya maju sahaja bagi mengurangkan kos perbelanjaan dan fokus jualan rumah PR1MA yang berdaya maju dapat membantu menambah baik aliran tunai PR1MA.

Masalah aliran tunai yang dihadapi PR1MA disebabkan kos bangunan yang sedang dilaksanakan berbanding geran bangunan yang disalurkan tidak seperti perancangan asal dan jualan hartanah pembangunan yang kurang memberangsangkan di peringkat awal. Yang ini *detail [Merujuk pada slide pembentangan]*. Kalau kita lihat *the whole list of the projects* itu, kita akan tahulah di mana dan kenapa ia boleh berlaku, tempat-tempat atau mana lokasi-lokasi yang menyebabkan pembangunan kurang memberangsangkan.

Pekeliling Kementerian Kewangan itu *is the guiding principal* untuk menentukan sama ada hendak meneruskan ataupun hendak membatalkan projek. Akan tetapi, yang sebenarnya ialah dua kolum yang pertama itu, prestasi jualan dan kekangan kewangan. *[Merujuk pada slaid pembentangan]*

Tuan Pengerusi: Datuk.

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Ya.

Tuan Pengerusi: Berkenaan dengan kedua-dua sebab ini, prestasi jualan dan kekangan kewangan, *definitely* kedua-dua ini adalah saling berkaitan antara satu sama lain. Sekiranya prestasi jualan baik, maka tidak ada masalah kekangan kewangan.

So, soalan saya di sini. Kita ada 32 projek yang telah pun dibatalkan. Okey, 32. Daripada 94, ada 32 *I think the updated one is the 32 kan?* Bukan 29.

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: *Plus three. Latest plus three.*

Tuan Pengerusi: *Plus three, yes.* Ada 32 yang telah pun dibatalkan?

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Ya.

Tuan Pengerusi: Tadi Datuk ada menyatakan salah satu sebab adalah mungkin lokasi yang tidak baik dan sebagainya dan keperluan pasaran *and all these I think* telah pun *contribute to the factor*.

So, soalan saya. Sebelum PR1MA membuat keputusan untuk menjalankan projek PR1MA di mana-mana tempat, apakah *feasibility study* ataupun apakah kajian yang telah pun dibuat untuk menentukan tempat itu memang sesuai, memang diperlukan dan memang patut dibina perumahan PR1MA?

So, *I think* itulah sekiranya kita fikir dari segi, *I mean* pemaju swasta, mereka akan tengok kawasan itu *high rise* boleh tidak, berapa ramai yang duduk, apakah *demand* dia, berapakah kos yang kita sanggup untuk keluarkan untuk mendapat keuntungan untuk mendapatkan hasil jualan yang baik. So, *whether all these things have been done or not? To me, when we are talking about 30 over projects, 30 over projects* yang mana dibuat keputusan untuk tidak diteruskan, *that is something quite serious to be honest*. So, sama ada semua pertimbangan itu ada dibuat? Melalui cara apa dan siapa yang membuat keputusan?

■1150

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: Sebelum tahun 2018, PR1MA adalah di bawah Jabatan Perdana Menteri dan ia ada *board*-nya sendiri semua ahlinya sekarang adalah *different*. *Can I refer to Encik Jaya?* Orang yang paling lama yang masih ada di sini...

Tuan Pengerusi: Yes, sila. Encik Jaya, sila.

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam [Ketua Pengarah Jabatan Perumahan Negara]: Okey, *thank you* Yang Berhormat. *The question here is I will talk in English, maaf. The question here is at the beginning, it was delivery-driven. That means the government set a 500,000 for PR1MA, so they set the delivery-driven. So, they were just looking at numbers of applications. In the system, there was one million, but they just put applications, but we do not know their intention whether they want to buy the house or not. So, that was the problem. And then the excuse was given that...*

Tuan Pengerusi: *What do you mean by whether they want to buy the house or not? Who are they?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *The individual purchasers, the potential purchasers, potential buyers. They just put into the system their names, but when...*

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: *They registered in the system...*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Yes, registered in the system but we do not know whether they want it or not. So, what we did was, in 2019, we changed. We asked them to pay RM500 deposit. So, that means we will know either they are serious or not. So, these are the two different things that we did. So, that is why you see in 2019, when they registered with RM500 deposit, that means they are serious buyers already.*

Tuan Pengerusi: *Sorry, Encik Jayaselan. Tadi kata dalam sistem itu ada nama. So, berapa nama yang ada?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Satu juta.

Tuan Pengerusi: Satu juta, *but we are targeting 500,000 units?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Ya.

Tuan Pengerusi: *Okay, 500,000 units ini okey, satu juta itu katakan ia bertaburan di setiap tempat. Whether you have done any research or any kajian tempat mana yang perlu, tempat mana yang tidak dan sebagainya?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *That has been done by plotting, Sir. That means, we knew already the numbers of population, potential buyers there. So, that means there is a viability for the project to be run and the number of units is equal to the number of buyers. So, that means 100 percent can be sold.*

Tuan Pengerusi: *That means, that part has been done. Cuma mereka yang masukkan nama itu, at the end they never commit to buy?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Yes. Because when we did not put like a deposit of RM500 or whatever, when we sent them the names, for them it is meaningless already, because they do not need to comply to it, because there is no burden on their side. But when we changed it in 2019, we are putting a deposit of RM500, then we know they are serious buyers already. So, these has increased we have got a solid purchasers list and that created a new marketing-driven and it also created, that means the actual number of buyers also.*

Tuan Pengerusi: *But, Encik Jaya, I think that pada tahun 2019, PR1MA tidak ada projek baharu kan?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Tidak ada.*

Tuan Pengerusi: *So, the logic doesn't apply yang mana you know that they pay RM500, they will buy. They buy or not, the project is already up, 90 percent is done, kan?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *No, Sir. Because, at that particular time, some of the project was in the infant stage. What we found was that, the second thing was not done properly, market survey of the selling price. That is the reason why we have to bring down 10 percent to 30 percent as highlighted earlier by Yang Berhormat. It is not the actual [Tidak jelas] was the reason. It was because what we found was that the selling price at that location was not in equation also. So, this is another feasibility study that was not done in the early days. So, that is why a due diligence was done. PricewaterhouseCoopers was employed and also Ernst & Young was employed. So, there we did a due diligence. A proper due diligence was done and then we decided that certain places, a percentage or discount must go 10 percent, some places must go 30 percent.*

In Sarawak, for instance, we went down by 30 percent, because we sell at the existing price, nobody will take it up. But, the moment we brought it down to 30 percent, it became equal to the market price in that area, the sales picked up.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Chairman...*

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Mr. Jaya, I think it is good that we planned it with data from the ground. But we have also heard that the project was proposed by the private side, the contractor's side. They have land, and then, they feel that they can have it. Is that right or it just coincides that their proposal equates your survey result?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *This is a very difficult question to answer, Yang Berhormat. [Ketawa] Because it happened when the KPKT was in charge of this whole issue. Because this methodology most of the applicants of the 94 projects, we can say about 70 percent of them, some are in kind they were involved in housing development projects. So, they proposed the locations, they proposed the land, then they become the contractors. So, to answer Yang Berhormat, we are inheriting these issues.*

Tuan Pengerusi: *Okay, thank you. Ya, Datuk.*

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: *I think dari segi background, the journey of PR1MA...*

Tuan Pengerusi: *I think, Datuk, before you proceed, may I have certain info maybe a written form, I think? Okay, dari 94 projek ini, so how many pieces of lands were actually purchased by PR1MA? Berapa yang telah pun tidak dibeli tetapi masukkan joint venture? At least we can see how many pieces of lands were being bought by PR1MA at the end.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *We have the information, Yang Berhormat Tuan Pengerusi.*

Tuan Pengerusi: Ya, ya.

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: *Yang Berhormat, kalau diizinkan, now I will pass over to Encik Nazri to continue.*

Tuan Pengerusi: Okay, silakan.

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: *Focus terus on the issue of the scope Audit.*

Tuan Pengerusi: *Okay, alright.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Terima kasih Yang Bahagia Datuk KSU. Okay, berbalik kepada skop audit pematuhan, di mana isunya adalah PRIMA perlu membayar faedah atas kelewatan kerana ia termaktub di dalam perjanjian yang dinamakan Master En-Bloc Purchase Agreement (MEBPA). Pengauditan ini dilaksanakan untuk menentukan sama ada tuntutan faedah tersebut atas kelewatan bagi Projek Perumahan PR1MA yang dibatalkan telah dibuat dengan teratur dan mengikut peraturan dan kontrak yang berkuat kuasa.*

Okey, pertamanya, termaktub dalam *this agreement that we so-called MEBPA*, yang *subsequently as I mentioned earlier, superseded by new supplemental agreement which enhanced and corrected some of the shortcomings or weaknesses in this current MEBPA contract*.

PR1MA kalau ikut kontrak yang lama, asal, perlu membayar faedah atas kelewatan kerana ia sudah termaktub dalam perjanjian tersebut. Seperti juga saya maklumkan tadi, dalam transformasi *blueprint* kita, kita telah pun mengadakan beberapa *review* atas kontrak-kontrak tersebut, terutamanya *review by our legal advisor* yang memang mengenal pasti projek-projek tersebut, *contract agreement* ini memang ada kelemahan-kelemahan yang amat ketara dan perlu diperbetulkan segera dan kita telah memperbetulkan kelemahan-kelemahan tersebut.

Juga, *findings* untuk audit ini, sekiranya pembayaran tidak dilaksanakan seperti diperuntukkan dalam Jadual, pembayaran *on-time* dan *right amount* pada tarikh, tempoh seperti yang dinyatakan dalam klausa 20, faedah (*interest*) ke atas nilai yang tidak dibayar akan dikenakan. Jadi kita *reading this contract, what was it before, it gave rise to the amount of interest* yang telah kita bayar seperti yang kita *shared* dengan pihak Jabatan Audit.

Tuan Pengerusi: Datuk, apabila saya nampak, baca *slide* ini, *it goes back to my earlier question*. Apakah konsep dan peranan PR1MA dalam transaksi ini? Perjanjian ini dinamakan perjanjian *Master En-Bloc Purchase Agreement*. Apa maksudnya? Sama ada PR1MA membeli keseluruhan blok projek itu daripada kontraktor ataupun pemilik tanah atau bagaimana? *I think this one I hope PR1MA can explain further on that, because by the title of your agreement, it is Master En-bloc Purchase Agreement*, nampaknya PR1MA akan membeli kesemua daripada pemaju yang terbabit ataupun kontraktor yang terbabit. Sila.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Kami dapati *this agreement is very weak as you mentioned*.

Tuan Pengerusi: *What is the concept of the agreement? Is a PUU here?* Encik Jaya, sila.

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Okey, Yang Berhormat. *Actually, the question here, PR1MA's role is as the developer. That means all the applications of the advertising permit, developer license is held by PR1MA. PR1MA is the holder of the license*.

Tuan Pengerusi: *So, all the LPTL, all by PR1MA?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Yes, LPTL by PR1MA, sales by PR1MA, everything*.

Tuan Pengerusi: *Okay. So, the agreement is between PR1MA and the purchasers?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Yes, correct.*

Tuan Pengerusi: *Okay.*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *So, what is the role here is that PR1MA with the person who had proposed the land or proposed the project or PR1MA has selected the developer, it is the Master En-Bloc. That means I buy, purchase and block the whole project and the payment will be done in progressive payment. Progressive payment, Sir.*

■1200

Tuan Pengerusi: *Let's say in that case, Encik Jaya, the developer will be somebody else.*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Yes, correct.*

Tuan Pengerusi: *So, that is what that is confusing here.*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *They are, what do we call, master builders or master contractors.*

Tuan Pengerusi: *So, basically the developers go and propose the lands in certain areas. Selepas itu, developers go and construct the whole building...*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *He converts himself to become a contractor.*

Tuan Pengerusi: *He converts himself to become a contractor. But at the end of the day, katakan dalam blok itu ada 180 unit, 180 unit ini akan 100 percent dibeli oleh PR1MA untuk dijual kepada pembeli?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Yes, correct.*

Tuan Pengerusi: *Is it right?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Correct.*

Tuan Pengerusi: *So, all the PR1MA's projects also same?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Yes, correct. All the 94 original projects were done...*

Tuan Pengerusi: *Then my next question, tanah itu milik siapa? Is it PR1MA's or the landowner's or the developer's or contractor's?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *PR1MA owns the lands.*

Tuan Pengerusi: *PR1MA owns the lands?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Ya. The transaction from the landowners, it will become PR1MA's. But some of the projects, we did not fully pay the land.*

Tuan Pengerusi: *Okay. So, in most of the projects Encik Jaya, tengok sama ada pemahaman saya betul atau tidak.*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Afiq, tunjuk slaid.

Tuan Pengerusi: *Okay, anyone?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Yes, there is a slide we want to show.*

Tuan Pengerusi: *Okay. Okay, can. We proceed from here first.*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *So, this is the nutshell of this one.*

[Merujuk pada slaid pembentangan] *Jualan harga kos pembinaan dikira berdasarkan luas lantai. Realisation is PR1MA owns the land. If PR1MA does not own the land, then we will not give the APDL to them. PR1MA is responsible to do the planning, to develop and also to— that means if you look at the Kebenaran Merancang (KM) and the building approval plans, everything is signed by PR1MA. PR1MA signed the whole documentations of the submission to the local authorities.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Chairman, Chairman.*

Tuan Pengerusi: *Ya, sila.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Kalau tuan tanah propose tanah dan convert himself to be the contractor, so ada proses tender atau tidak di situ?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Dia orang...*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Semua 94 tidak ada proses tender? No wonder your RM10 million pergi ke... [Ketawa] Semua 94 macam itu?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *For us, kita ini macam inherit the situation whereby we acknowledged, we recognised and we saw the witnesses in the process dan masa lalulah di mana proposals yang datang ini, saya rasa lebih 1,000 proposals datang. Cuma, internally, PR1MA masa itu mengkaji feasibility studies and viability studies on these proposals.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Ya, ya.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Itulah proses yang ada termaktub sewaktu tersebut. Proses tender.*

Tuan Pengerusi: *So, bagaimanakah proses pemilihan tanah, pemilihan tapak projek itu berjalan masa itu? Bagaimana ia berjalan? Can you explain to us the process?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Tuan Pengerusi, as mentioned earlier, we received a 1,000 plus proposals. We also have registered buyers at certain areas, mengikut kawasan masing-masing. So, what has happened is that early on when PR1MA requested land from state untuk membangunkan bersama state, tanah yang didapati amatlah kurang bersesuaian yang diberi pada PR1MA as a choice. So, we had open up to other developers or other contractors untuk sesiapa yang ada tanah yang bersesuaian untuk diberikan proposals. So, kami terima 1,000 plus proposals. Kita ada go through a committee. Of course, kita ada the normal process of going tengok the*

land dahulu, land valuation, market valuation. Then, there are committees within PR1MA to look into the feasibility of the projects before letting the ahli lembaga pengarah to decide whether to move forward with those projects or not.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ada atau tidak di antara PR1MA punya keputusan *out of 94* itu tadi, semuanya tanah individu ataupun *private land*?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Bukan.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Is it* ada mana-mana plot yang *state land*...

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Kita ada *a few plots* yang kita dapat daripada tanah PTP.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Ha, PTP.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *PTP land. I think* lapan...

Dato' Jalaluddin bin Alias: Boleh *you just name it* yang itu?

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Akan tetapi, yang lapan itu tidak dimajukan. Sekarang ini kita yang telah ambil alih, kementerian sudah ambil alih.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Kita ada tiga yang kita majukan.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Yang mana?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Di Brickfields...

Dato' Jalaluddin bin Alias: Okey.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Di Bukit Gelugor.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Bukit?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Bukit Gelugor, *Penang*.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Okey.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Satu lagi Afiq?

Encik Afiq Syarifuddin bin Ahmad Nazari [Ketua Pengurusan Pembangunan Perbadanan PR1MA Malaysia]: Seremban Sentral.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Seremban Sentral?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *So, siapa yang develop that areas? Because the lands are owned by the government.*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Itu ditender. Itu melalui proses tender.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *That is the tender?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Ya.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Itu yang saya...

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Itu melalui proses tender.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *So, that means* bukanlah semua?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Bukan, bukan, bukan.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Chairman.*

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Is PR1MA in the business of acquiring the land from the individual tadi itu, and then, once they got the land, they offered to tender-lah kepada sesiapa yang willing to come in as developer?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *We are not in that business of acquiring land. Kita tak simpan land bank kalau boleh. Cuma, yang mana telah diberi ataupun yang mana kita sudah beli sebelum inilah. Contoh, di Cheras dan Padang Temu. To jawab your soalan tadi, tiada. Kita tidak beli tanah untuk disimpan dan ditender kemudian.*

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Let's say I have 10 acres in my area, in Lumut ya. I offer to PR1MA. What does PR1MA do?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *If the valuation and rasa bersesuaian dengan feasibility study semua on the kawasan, we would like for you to maybe engage your own contractor and propose back to us at what price you can—. If the price doesn't match, kita tidak buatlah.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Tak jadilah?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Tak jadi.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Saya perlu explain lebih sikit lagi. That is the modus operandi, the previous way, of bringing the projects into PR1MA. Sekarang ini the way forward, kita tidak lagi into that kind of doing business. Sekarang ini if anything, tanah-tanah yang kita ada, masih lagi ada pada PR1MA sekarang, kita akan menjalankan dengan cara joint venture. Modus operandi sudah berubah.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *You mean JV dengan landowner?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Tanah yang kita ada sekarang atas nama kita sendiri.

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Kaedah yang kita tukar ini tahun 2019, Yang Berhormat, ialah di mana ia adalah kaedah JV. That means it must be a properly evaluated and properly done due diligence. Dahulu kita tidak buat benda ini semua. Sekarang ini kita buat. That means we must make sure dia mesti sama dengan keadaan persekitaran di sana dengan penilaian oleh JPPH. That means all these must be done properly. Kalau tidak buat, tidak ada. Oleh itu, boleh tengok dari tahun 2019 hingga sekarang, tidak ada projek baharu dilaksanakan.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Is it before this tidak ada buat JPPH punya, tidak ada buat due diligence?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Ia ada pakai dua...

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Lump sum ya?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Ia ada dua penilaian. Satu, penilaian oleh swasta. Satu lagi penilaian oleh JPPH.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Okey.

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Selepas itu mereka akan *combine that value* dengan *construction cost* semua sekali. Kalau Yang Berhormat tengok dekat MEBPA punya itu, *it is a combination of land value plus construction value*. Ia bukan—walaupun ia diasingkan tetapi *the value of the project will be combined*. So, itu yang kita tak dapat hendak buat apa-apa sekarang.

Tuan Pengerusi: Encik Jaya.

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Yes, Sir.

Tuan Pengerusi: Sebelum tahun 2018, *from the modus operandi that I can see, I will foresee-lah, I mean I can guess, most of the contractors are actually the pemilik tanah kan?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Ya, betul.

Tuan Pengerusi: *So, that means basically the developer will have certain pieces of lands which they do not want to develop, PR1MA comes in, they go to PR1MA then without any risk, they go and build the whole block 360 units and there is En-Bloc Purchase Agreement by PR1MA, PR1MA kena beli dan PR1MA kena sell. So, there is no risk on the contractor's part, I will say so. Is it right?*

■1210

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Agreed.

Tuan Pengerusi: Okey, Datuk, silakan.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Terima kasih Tuan Pengerusi. Saya teruskan *presentation for today*. Seperti yang saya maklumkan tadi, isu pengauditan adalah faedah atas kelewatan atau LPI seperti yang termaktub dalam MEBPA kita. Dalam sampel yang dipilih oleh pihak Jabatan Audit Negara, ada lima projek yang mengalami tuntutan faedah atas kelewatan. Setakat hari ini, jumlah yang dikenal pasti oleh pihak Audit adalah sebanyak RM77.46 juta. Jumlah tuntutan faedah atas kelewatan yang disahkan setakat hari ini adalah RM53.72 juta.

Projek pengesahan ini adalah dibuat di mana kita *internally, we have appointed independent QS firm to identify and go through line by line and ascertain by the amount is the right full amount or should be lower. In most cases, should be lower*. Kemudian, kita juga menggunakan pihak firma guaman *external* untuk memastikan *claim and subsequently payment* apa kita akan buat *is in line with the contractual obligation and contractual exposure*.

Untuk pengetahuan Jawatankuasa juga, kita juga *for the last two years* mengalami banyak tuntutan melalui CIPAA dan juga *court cases* di mana *we are being pursued for making this payment* terutamanya apabila kita mengalami kelewatan membayar. Jadi, *we are guided by technical and legal verification. We are also, at*

times, guided by the court cases, also CIPAA cases that came our way. Jadi sehingga hari ini, kita telah menyelesaikan empat daripada lima tuntutan dan kebanyakannya telah di-negotiated further up to the point of 30 percent lower dari original sum.

Seterusnya...

Tuan Pengerusi: Datuk, sebelum *proceed* ke *point* lima. *Okay, I think*, apakah masalah yang timbul yang menjadikan pembayaran tidak dilaksanakan dalam masa 45 hari? *So, what is the explanation from PR1MA?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Terima kasih Tuan Pengerusi. Seperti *slide* yang kita bantangkan sebelum ini di mana *you can see at some point, in 2017, 2018, in the early years, we had 94 projects running on the ground and the exposure was to the maximum, was RM24 billion. And then*, kita dapati juga *in those early years* apabila *project on the ground* bergerak tanpa mengira peruntukan yang tidak masuk seperti yang direncanakan dan seterusnya juga *sales* yang amat kurang *in the early days, pre-2018*, jadi *the next effect on the ground is very simple*, tuntutan tidak dapat dibayar. Itu terbukti apabila kita membuat *financial audit. At the end of the year, we always register at the end of the audit, our liability to contractors* mencecah angka yang tinggi, hutang tertunggak sehingga tahun 2018 sebanyak *RM1.16 billion*.

Jadi, disebabkan hutang-hutang ini, ia adalah satu bukti menunjukkan sepanjang tahun kita tidak dapat membayar kontraktor-kontraktor tersebut. Jadi kita tidak dapat lari dari kenyataan bahawa kita ada *obligation* tetapi kita tidak ada kemampuan untuk membayar kerana, yang pertama, dana kerajaan yang kita rencanakan tidak masuk, *sales* tidak memberangsangkan *in the early years of PR1MA* dan juga projek-projek tersebut dilaksanakan seperti perancangan asal tanpa ada *tweaking on the situations, on the financial management of PR1MA* pada masa-masa yang lalu.

Tuan Pengerusi: Okey, Datuk, *so, the sole reason is financial constraint-lah?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Exactly*, Tuan Pengerusi.

Tuan Pengerusi: *So, there is no part of the negligence from the part of the officers yang delay on the matter, bukan? Sole purpose, sole factor is actually financial constraint?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Yes, I would say that*, Tuan Pengerusi, sebab kita juga dapati *it is all factual, it is being further verified by legal and technical independent parties*.

Tuan Pengerusi: *Okay. So*, Datuk, tadi dalam pembentangan ataupun taklimat daripada Jabatan Audit Negara kepada kami, ada satu isu penting telah pun timbul yang mana kita pergi ke *slide* berkenaan dengan jadual pembayaran faedah itu.

Untuk projek Alor Gajah dan Parit Melana, jumlah yang dibayar adalah lebih kurang RM46 juta. Tadi kami telah pun dimaklumkan bahawa dalam kedua-dua buah projek ini, sememangnya PR1MA telah memberikan EOT kepada pihak kontraktor untuk menyiapkan projek. Sekiranya EOT tidak diberikan dan jumlah *late delivery damages* (LAD) yang boleh dikenakan oleh PR1MA adalah lebih kurang dalam lingkungan RM90.9 juta. Akan tetapi, oleh sebab EOT diberikan tanpa faedah, maka *that RM90 million is not payable*.

Persoalan di sini adalah kenapakah apabila PR1MA berhak untuk mendapatkan LAD, PR1MA *let go* ataupun *waived* kan hak dia sebegitu sahaja? Apabila kita sampai kepada satu isu apabila PR1MA dikehendaki untuk membayar faedah lewat, kita kena bayar juga. So, apakah penjelasan daripada PR1MA berkenaan dengan ini? Ya, sila Encik Zulkarnain.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *If I can recall, Tuan Pengerusi, again, when we did this project, we had to give EOT because kita tidak boleh bayar. Kita memang sudah in a state that kita very dire, kita memang sudah go through with our legal and all that. Kita sudah tidak ada duit hendak bayar. Kita hendak bincang dengan dia orang pun very difficult because we are in the wrong PR1MA tidak ada wang untuk bayar. So, they have done the work continuously. Thus, when negotiation with the QS, we are able to untuk negotiate down the LPI but then, not able to afflict the LAD section on us, for us.*

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Tuan Pengerusi, *does this mean that the delay on the part of the contractor was a result of our delay in our progress payment to them?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Yes, basically that's it.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Tuan Pengerusi, okeylah, *that is the reason why you bagi dia EOT.*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Yes.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Then, you tidak claim LAD?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Kita sudah memang kita yang bersalah...

Dato' Jalaluddin bin Alias: *So, to be fair to everybody-lah?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *To be fair to them.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Akan tetapi, *how about* soalan Tuan Pengerusi tadi, apabila dia *claim* dia punya apa? *What was it just now, Chairman?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *LPI or late payment interest. So...*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Itu *you* bayar pula?

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Yes, kita negotiate downwards also.*

Tuan Pengerusi: *[Bercakap tanpa menggunakan pembesar suara]*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Kita sudah ada kena CIPAA *from them actually*.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Kes CIPAA dengan kontraktor terbabit.

Tuan Pengerusi: *What is CIPAA?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Construction Industry Payment and Adjudication Act.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Because of your late payment?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Yes.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Is it there is no any...*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Because of the non-payment at that time.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Non-payment or late payment?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Dia keluarkan CIPAA *because* tidak bayar. So, bila kita sudah bayar, kira *late*-lah. Daripada *non* jadi *late*.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Boleh saya tambah sedikit *on* CIPAA? Situasi CIPAA ini adalah sesuatu yang dialami oleh semua pemaju yang biasa apabila mengalami kelewatan pembayaran. Kita ada 16 kes CIPAA yang kita alami sepanjang dua, tiga tahun yang lepas di mana *all because of non-payment or late payment*. Jadi beberapa kes CIPAA kita, bila mana telah kita *served* notis CIPAA ini, *some even went to court, some even to garnish and block— ring-fence* kita punya *bank account* kita di *frozen*-kan. Jadi, banyak kekangan-kekangan yang lain. *As a result of CIPAA dan court cases on the payment*, banyak kita sampai *to a point* akaun kita pun sudah dibekukan. Jadi kita faham *technically, legally, we have to pay and if we do not pay, there is an element of interest*.

So, *I think* kita cuba sedaya upaya, walaupun ada *judgment* dan sebagainya, kita mengambil inisiatif selanjutnya cuba *negotiate downwards* walaupun sudah ada keputusan. Ada *some cases*, pihak terbabit setuju untuk *reduce*. *Some, you know, they really be firm on decision by the court* ataupun by CIPAA. Jadi, *we are guided by firm decision by independent body*.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Tuan Pengerusi, ada dua kes, dua *situations* yang berbeza. Satu, CIPAA *or whatnot*, dan satu lagi *cost of LAD*. So, *meaning to say, based on* saya punya pemahaman, dia ambil *action on the non-payment or late payment exercise* itu, maka yang itu dia sudah buat, okey. *That is* dia punya hak, *their rights*. Then, *our rights*, PR1MA punya *rights*, kenapa *you* tidak ambil? *Why must you release that LAD* macam itu sahaja? Kalau dia sudah *charged you, you charge them*-lah.

■1220

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Yang Berhormat, *we have to understand the definition of EOT here is slightly different. It is not the mindset of the government*

contract style or EOT or whatever. Here, the EOT is to extend the time to complete the project, because by giving an extension of time for completing the project does not relieve me from any late payment interest. So, because I have given you the EOT, does not mean that the developer cannot charge the LPI, because here the EOT is given for me to extend the time frame for completing the project only. The EOT has no equation to the LPI.

Tuan Pengerusi: *Encik Jaya, the key question now is, also from the Audit, why did you give the EOT? If you never gave the EOT, then the RM90 million will be in the pocket for you to offset this RM50 over million. I understand, of course sebab PR1MA salah dulu, tak bayar dulu, lepas itu saya bagi extension of time. At that point of time, if you have the intention towards that direction, at least PR1MA kena bincanglah dengan kontraktor. Look, when I give you leeway, you also give me leeway. Tidak akan lah I give you leeway, at the end, you datang balik cekik saya?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *I think...*

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Before you answer that. Can we imagine, PR1MA is not paying, they cannot proceed, you don't give extra EOT. So, what will happen to the project? Katalah puncanya kerana kita tidak bayar progress payment. I mean, that was what my question was just now. So, because of that, they asked for interest. Lepas itu, katalah we don't want to pay the interest, they still cannot proceed with another 1,000 days of extension of the project, whatever. Jadi, when will it end? So, who will be at loss in this situation?*

Tuan Pengerusi: *That is why my question is, apabila kita membuat keputusan untuk bagi EOT kepada kontraktor, patut at the same time, kita negotiate berkenaan dengan late payment semua ini. You cannot give them the leeway, as I said just now, tetapi all these things are not issued, I mean, not settled. That would not be good for PR1MA. Of course, I understand the point raised by Yang Berhormat Lumut, yang mana sekiranya no one is going to give way, lepas itu the whole project stuck, then everyone loss-loss, even the buyer will also die. Akan tetapi, sekarang ini, PR1MA is giving way, but the contractor is not giving way.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Tuan Pengerusi, I think reality on the ground is we have to balance everything on the ground. Satu, delivery to as committed. So, issue on the ground, kita tidak bayar, dia tidak buat kerja. Kemudian, dia go to court, CIPAA, we have to pay. Kalau tidak bayar, dia freeze bank account kita through garnishment and all that.*

Kemudiannya, we negotiated. I think out of those 94, 65 we negotiated dengan semua orang. Tidak ada yang kita biar senang hati kita bayar. Kita faham kekangan kewangan kita, kita negotiated. Oleh sebab itu, you see our track record, we negotiated

downwards all the settlements that we have and to the point of 23 percent. Because we knew there is a culpability, the culpability on both parties, but it started with our kesalahan kitalah, dengan kekangan kewangan yang kita alami. Jadi, kita faham. That's why we asked for the indulgence to lower the sum eventually as we pay them. So, as I said, some go 10 percent, some 20 percent. So, again, it is about negotiation at the tail end.

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Chairman, the question is kenapa you tidak jalankan hak PR1MA kepada kontraktor? Itu saja. Question, kenapa you tidak jalankan hak you, tidak tuntutan hak you on the LAD side?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Okey. Of course, we tried to tuntutan, but bila kontraktor tidak salah, I mean dia kita tidak ada bargaining power hendak paksa dia buat LAD itu. Because kalau you kata I hendak caj LAD dekat you, you kata, "Saya tidak buat salah. Bukan saya yang lambatkan projek. Saya hendak teruskan." Something like that-lah.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *It started with kekangan kewangan, we didn't pay them.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Kontraktor sudah jalankan hak dia. But on our side, kita tidak jalankan hak kita. Ini yang dipersoalkan oleh Audit, tidak silap saya. Ya, Audit? You nampak tidak? You please clear-kan you all punya mind ini. Why must you give them EOT? Okey?*

Saya, saya jadi CEO PR1MA lah bukanlah CEO PR1MA. I mean, the decision maker-lah. Okey. Why must I bagi you EOT? Because of saya sudah lambat bayar. Okey. That is the first step. Being understanding, mutual understanding, saya bagi you EOT lah fasal saya tidak ada duit hendak bayar you. Dalam masa yang sama, saya sudah bagi you EOT. So, you charge pula I balik, which is I bayar you. You nampak tidak? Two different things. You nampak tidak?

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Itu yang, Yang Berhormat, kita maklumkan EOT have no equation to LPI or also or to the late delivery charges. Contoh sekarang ini pun, kalau purchaser, kalau government dalam housing punya rumah ini pun, kes mahkamah yang ada sekarang ini pun, sama juga. Kalau saya bagi extension of time, the extension of time is not valid because it does not dissolve you from not paying the LAD. We have to understand, the EOT here if we are connecting the EOT to...*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Okey, okey. Right, right. Okay, Mr. Jaya, LAD to the purchaser you bayar tidak?*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *Bayar. Kena bayar sekarang.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *So, you dua hingga tiga kali ganda rugilah.*

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Ya. Itu yang...

Dato' Jalaluddin bin Alias: Saya pun sudah naik pening.

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Lepas itu yang Yang Berhormat Lumut tadi tanya soalan mengapa kena...

Dato' Jalaluddin bin Alias: Berapa you bayar LAD to the purchaser?

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: Yang ini kita tidak bayar. Fasal apa, kita sudah, kalau tidak silap saya, ada 67 purchasers, kita batalkan the S&P semua itu. Kita batalkan *all that. We negotiated with the purchasers and we became...*

Tuan Pengerusi: Encik Jaya, *let me try to help you all here.* Okey. Tadi kata, *you all granted EOT because you feel that we also never pay, that is why we grant the EOT. Is it required in the agreement itself, with the contractor, that in the event of if you are not paying, there will be an EOT? If yes, there will be no fault on the PR1MA. If no, the question will come back to the question raised by us just now, kenapa bagi EOT? So, maybe PUU, if your PUU is here or Encik Zul can highlight to us on the provision dalam perjanjian itu. Did the perjanjian ever say that, of course if due to the non-payment of PR1MA, so the developer or the contractor will have more time to do, to complete?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *I do not think we have that EOT clause in our MEBPA-lah, to answer you question.*

Tuan Pengerusi: Okey. *So, I think we move on from that question. The PAC will come to a conclusion on that-lah, unless Encik Jaya's side or PR1MA's side would have some other points to add on to this point.* Ya, sila Yang Berhormat Permatang Pauh.

Encik Jayaselan a/l K. Navaratnam: *We have nothing we have agreed to that. If we read the whole MEBPA documentation, there is no clause for EOT, Yang Berhormat.*

Then, I just want to answer Yang Berhormat Lumut punya question tadi. One project is abandoned, whole PR1MA Project is blacklisted. Blacklisted. So, as for the record now, we have not blacklisted any of the PR1MA projects even though they have delayed more than 100 days. [Disampuk] JPN dengan KPKT. Kalau kita blacklist, they will have their rating for Sukuk will go down, dia punya bank will freeze their account and the purchasers will come to them. So, these are the things which is tight. There are a lot of things that is like a domino effect. One decision will create a lot of things. That is why...

Tuan Pengerusi: Ya, we understand. *Before I invite Yang Berhormat Permatang Pauh, I would like to ask Datuk another question.* Berkenaan dengan EOT

yang telah pun diberikan itu, *whether issue on RM90 million is raised up*, bilakah EOT itu diberikan? *When was that?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Okay, we get back to you. I need to double check on that.*

Tuan Pengerusi: *Yes, sure, sure.* Yang Berhormat Permatang Pauh, sila.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Terima kasih *Chairman*. Saya hendak tanya pada Datuk Nazri, selaku CEO ya. Soalan pendek saja. Kalau saya nampak, PR1MA sangat bimbang untuk memberi kesan negatif kepada hubungan dengan *developer*, dengan mana-mana pemaju. Jadi, dalam banyak perjanjian itu diambil kira juga kepentingan mereka.

Akan tetapi, bila sudah sebut tentang *future joint ventures*, lepas ini banyak projek dilaksanakan menerusi *joint venture*, pertama, adakah kita ambil kira bahawa PR1MA *cannot embark on a particular project without the role of the developer? Because you do not have that capability. Are you considering it?* Tidak kan? Maksudnya, kira pemaju itu, pembangunan mana-mana projek memang terpaksa bergantung kepada entiti lain iaitu pemaju yang bukan di bawah bidang kuasa PR1MA. *Is that right to say? Kejap, kejap. So, that is the first.*

■1230

Kedua, bila sebegitu, maksudnya PR1MA dengan *joint venture* ini, kalaulah ditakdirkan di masa hadapan ada projek yang tidak *viable we don't know how the market would be*, dengan pandemik, mungkin pemilikan perumahan khusus untuk golongan tertentu akan terkesan jadi penyeneraian hitam itu, adakah ini bermaksud PR1MA tidak boleh *disentangle*, mengasingkan dirinya daripada pemaju? Dia terpaksa mencari jalan penyelesaian yang juga melibatkan bukan sahaja kepentingan pembeli atau rakyat tetapi pemaju. *Because you had the joint venture and you are stuck.*

Because, the way I dengar I mean, it is good-lah to be prihatin, tetapi nak tak nak, *you still need to be heartless to prioritise the needs of the nation or the buyers* ya. Jadi, saya hendak tahu, macam mana dari segi ke depan, selepas transformasi, menerusi risiko-risiko yang diterima atau diserap oleh PR1MA dengan *joint venture* dengan pemaju-pemaju ini?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Terima kasih Yang Berhormat atas soalan tersebut. *First and foremost, this JV concept, to us, is like an evolution from a weak and lopsided agreement - MEBPA, to something new, very towards more commercial.* So, kita pun sudah kenal pasti, di masa hadapan kita tidak boleh *rely on government funding anymore.*

Then, kita should be self-sustainable. So, dalam *JV agreement* kita yang sedia ada, satu, kita pastikan *the developer itself places a more pivotal role in running of the*

project. Funding wise, they are still relying on PR1MA to keep on pumping money into the project. Jadi, that is, in a way, for them to acknowledge the profitability to take off, it must be very viable to start with. So, for us, we will not be pumping anymore cash. Kalau ada tanah, tanah itu tentu akan kita jadi *our equity in this joint venture*.

And our structuring of the joint venture pula, kita pastikan recruitment of harga kos tanah kita itu, kita recruit as soon as possible. Cuma, dari segi exposure risk itu, seperti yang saya cakaplah, kita *it is a joint venture and is opened to a lot of risks*. You know, market risk, financing risk terutamanya sekarang ini and financing sales risk yang paling ketara sekarang ini. Dari segi responsibility, saya rasa *in any joint venture, both parties have equal share of responsibility to make sure the project is a successful one*.

Datuk Zainal Abidin bin Abu Hassan: *I'm not sure whether I can help to simplify it. The thing is, the task for PR1MA at the moment, with the sukuk yang ada ini, is to complete these 65 projects. For the future projects, they cannot use old model. They have to look into the budget and how to consider the cost, should be based real be on commercial value. That is the understanding pada masa ini.*

Whatever project yang dibuat sekarang ini ialah selesaikan 65 projek yang sedia ada. Of course, they still land bank yang masih ada. They are not using this similar (old) model for the future projects. So, they have to come out with different business model.

Tuan Pengerusi: *So, PR1MA still have your land bank now?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *We do. We still have list of land banks for the development to be viable.*

Tuan Pengerusi: *So, are you referred I thought you are not purchasing lands...*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *We are not purchasing. This in our inventory of lands that we have acquired. Sorry, that we inherited through the past decisions of transaction entering into MEBPA where we terminated the projects, we ended up owning the land. So, some of the projects when we terminated, we are the now current owners.*

Tuan Pengerusi: *Only the projects that were terminated-lah? So, the land bank is for the projects that were terminated?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Ya.*

Tuan Pengerusi: *Okay, understand.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Can I just mention to Jawatankuasa? Today, all our financings are government-guaranteed financings. So, we are mindful of the obligation to make good of the financial repayment. We report to the MOF on*

quarterly basis of our financial health and our financial management or any exposure on default dan sebagainya. Because it should ada sukuk yang kita terbitkan.

Tuan Pengerusi: *Okay, maybe I invite Datuk for the final slide of your presentation before we address more questions on that.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: Tuan Pengerusi, *last question.*

Tuan Pengerusi: Ya, sila.

Dato' Jalaluddin bin Alias: Berapa projek *terminated* tadi? 29 or 32?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: 29 dahulu, *three recently.* So, 32.

Dato' Jalaluddin bin Alias: So, 32?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Correct.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: So, 32 ini PR1MA tidak *own that lands* ya?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *We own the lands.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *You own that lands? 32?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Not all, not all.* Ada yang kita *own*, ada yang kita...

Dato' Jalaluddin bin Alias: Berapa kita *own that lands?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *I have the list. I have the list, Yang Berhormat. Kita akan share with you.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Out of 32, ada a few yang PR1MA owns that lands?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Ada. I think most of it we own the lands. I have the list, we have the list.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Ada list ya?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Yes, ada.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Boleh kita dapatkan list?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Boleh, boleh. Tiada masalah.*

Dato' Jalaluddin bin Alias: *Thank you, thank you.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Okey.*

Tuan Pengerusi: *Okey, sila teruskan.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Terima kasih Yang Berhormat Tuan Pengerusi. Akhir sekali, nombor lima, kita akur dan faham *findings* dan teguran pihak Audit untuk menjalankan tindakan sewajarnya.

For us, kita sudah beri tiga point yang amat penting. Pertamanya, kita diminta mengkaji kesan terhadap pembatalan kontrak. Keduanya, kita diminta membuat kajian semula klausa-klausa perjanjian yang lemah dan lopsided tadi. Kemudian, kita diminta untuk melihat semula had masa bagi tuntutan bayaran terhadap pihak kontraktor.

So, the first thing that we did I think we have already done, we have already done this, bukan setakat baru ini bila mendapat teguran. We have done this in our

transformation, turnaround plan, adalah pertamanya kita *engage external independent third party* yang lebih kita harap pakar untuk menjalankan tanggungjawab tersebut, meneliti dan mengkaji kontrak-kontrak serta impak terhadap PR1MA. *Our legal advisor* adalah Firma Raja, Darryl & Loh. *Our independent QS is* Jurukur Bahan Maju Bina Sdn Bhd.

And seperti yang saya *mentioned* tadi, kita sudah kenal pasti kelemahan kita di masa lalu iaitu *business model* yang salah, ada klausa-klausa yang agak membelit kita sendiri. Kita telah menambahbaikkan kontrak perjanjian tersebut dengan apa yang kita namakan *supplementary agreement*. *Out of the 94 projects*, cuma tinggal 13 sahaja yang belum ditandatangani yang kita *target* kita selesaikan dalam *quarter* tahun ini, *insya-Allah*.

Apa yang pentingnya, untuk masa hadapan, kita telah mengenal pasti *only 65 of the projects* yang akan kita teruskan. *Insya-Allah*, ini kita akan teruskan *to fulfill our commitment to* rakyat dan kita akan terus *to complete* rumah-rumah seperti yang dijanjikan oleh perancangan kita kepada pihak KPKT dan rakyat-rakyat yang menunggu rumah-rumah ini untuk disiapkan.

Tuan Pengerusi: Okey, Datuk. Jumlah unit yang diteruskan ialah 56,116 unit. Tadi kami juga dengar dari Encik Zul bahawa *target* kita adalah 500,000 unit. So, *actually of course* sebelum *the rationalisation plan*, sebelum pelan itu, apakah rancangan PR1MA untuk mencapai 500,000 unit itu? *I mean, whether PR1MA has any planning to actually go towards the 500,000 or* memang 90 over projects sahaja?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Tuan Pengerusi, saya ingat setakat hari ini kita pun tahu 500,000 unit itu memang satu rancangan yang amat besar. Mungkin *it is unrealistic*, tetapi mungkin *at the point of the conception, it was back to back with certain deliveries of* tanah-tanah kepada PR1MA *and also PR1MA is on uninterrupted funding, big amount to coming on time and the rightful amount* dan sebagainya. Jadi, saya rasa itu cerita yang sudah berlalu.

Apa yang pentingnya, di mana kita sendiri hari ini kita telah *cut lost* kita, *exposure* kita, *half* kita sudah *cut from RM24 billion to RM12 billion*. Kita sudah *enhanced* kita punya *financial management*, kita sudah *improved* kita punya *business model, where it is sales-driven* seperti seolah-olah kita di *commercial developer*.

Apa yang pentingnya hari ini, Tuan Pengerusi dan Ahli-ahli Majlis, ialah kita telah merekodkan jualan-jualan dan membawa masuk *cash into PR1MA itself*. Sudah RM1 bilion tahun 2019, RM1.9 bilion tahun 2020. Maknanya, kita sudah mampu untuk meneruskan projek kita tanpa mengharapkan bantuan kerajaan dan yang penting juga, rakyat telah nampak rumah-rumah kita yang telah siap yang telah dibeli dan akan terus

kita *deliver, insya-Allah, on time*, tertakluk kepada kekangan situasi COVID semasalah. Itulah.

Kami juga ingin mengambil peluang ini, Tuan Pengerusi dan Ahli-ahli Majlis, *challenge-challenge* kita yang masih tinggal saya rasa adalah *end financing housing loan* kepada rakyat kita. Sebab, saya difahamkan amat susah sekarang untuk mendapatkan *housing loan*. Walaupun kita dapat *deliver the rumah on time as promised*, kalau pembeli tidak dapat *housing loan*, memang setakat itulah kemampuan kita untuk menyelesaikan masalah perumahan rakyat.

Jadi, *I think we can end the session with the slide kita on Afiq, wrap up slide kita. [Merujuk kepada pegawai]*

Tuan Pengerusi: Okey, Datuk. Terima kasih, Datuk. Sebelum ini dalam Parlimen, kita ada dengar dari Menteri bahawa pampasan yang diberikan untuk pembatalan projek untuk 17 buah projek, pampasan sejumlah RM172 juta telah pun dibayar oleh PR1MA.

■1240

So, apakah *estimated* jumlah pampasan yang akan diberi untuk pembatalan kesemua 32 buah projek ini? Pampasan itu *actually* dari segi apa? Dari segi pampasan nilai harga tanah kah, pampasan daripada segi *construction cost*-kah? Dan bagaimana kesemua itu ditentukan?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Encik Zul, silakan.

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: Kita ada *slide* untuk kesemua projek yang telah dibatalkan. *Slide* pampasan. *This is the first page, second page*, okey. *[Merujuk pada slaid pembentangan]* *For all the 32 projects*, kita dapat tuntutan asal pampasan *RM387 million*, di mana kami telah sahkan dan selepas kami *went through the legal and technical review*, kita telah sahkan *RM172 million*.

Antara perkara-perkara yang telah disahkan ialah kerja-kerja yang telah dibuat. Kita bukan bayar pampasan apa tapi ialah kerja-kerja yang telah dibuat. Dia orang telah buat *paperwork*, dapatkan KM dengan BP. *So, most of that, I think RM99 million of that, RM172 million is based on work done. LPI is, again, tadi RM60 million. Then, only 8.9 is on maybe consultancy fees and dia buat showroom untuk buat marketing. Those kinds of things. That is the breakdown, as you can see.*

Tuan Pengerusi: Encik Zul, untuk *column* kerja itu... *[Merujuk pada slaid pembentangan]* Kerja *is part of the progress of the work, of the construction*, kan? Kalau tidak silap saya, *all the works will be covered by your Master En-Bloc Purchase Agreement, the progress claim. So, is it part of the payment under the Master En-Bloc Purchase Agreement, RM99 million, ataupun that is on top of it? So, katakanlah jika saya sudah buat piling...*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *It is part of...*

Tuan Pengerusi: PR1MA kena bayar 10 peratus. *So, I bayar melalui En-Bloc agreement 10 percent. So, when I terminated the agreement, are you going to claim me on the piling works again?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *No, no. It is part of the MEBPA but it is not a double counting.*

Tuan Pengerusi: *Confirm it is not a double counting?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Yes, yes.*

Tuan Pengerusi: *Okay, good.*

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: Tuan Pengerusi, *what about harga tanah di sini ya? [Merujuk pada slaid pembentangan] Yang mana ya?*

Tuan Pengerusi: *Ya, harga tanah.*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Seperti mana Datuk Nazri cakap tadi, tanah kita pegang for after kita batal itu, kita pegang. So, as you can see just now dalam kita punya ringkasan MEBPA, harga tanah diberi awal.*

Tuan Pengerusi: *So, that means you are already bought it outright?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Ya, awal.*

Tuan Pengerusi: *Pay everything?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *So, it is ours, most of it.*

Tuan Pengerusi: *So, how much is the estimated cost eventually? I mean this one RM172 million is only for like 17 projects, kan?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *All 32 projects.*

Tuan Pengerusi: *So, all 32 projects?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Yes. We have listed down all the 32 projects.*

Tuan Pengerusi: *Akan tetapi, dengan projek nombor 21 sampai 26 semua dash, dash, dash itu, tidak perlu bayar? [Merujuk pada slaid pembentangan]*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Tidak. Tidak ada tuntutan.*

Tuan Pengerusi: *Okey. So, that means RM172 million settle semua?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Maximum exposure at this point in time.*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *For the 32 projects.*

Tuan Pengerusi: *For the 32 projects. Do you have this slide? I think we do not have this slide, kan?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Ini baru siap.*

Tuan Pengerusi: *Ini baru siap? Tidak ada slide dalam failkan, Encik Zul?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Tiada.*

Tuan Pengerusi: *Okey.*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *We can provide for you. I think we have already provided.*

Tuan Pengerusi: *Okey, sure, please. So, dash, dash, dash itu memang no need to pay? Bukan yang belum dimuktamadkan tetapi memang no need to pay?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Yes.*

Tuan Pengerusi: *Is it?*

Encik Zulkarnain bin Zainuddin: *Yes.*

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Saya sahaja hendak tanya PR1MA. Nombor 20 itu, do you really feel Kota Marudu ada high-rise punya projek? Oh! By the way, PR1MA ini semua high-rise ya, bukan landed ya?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Ada mix. High-rise and landed properties.*

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Ada. Sorry, sorry.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Kota Marudu ini, Yang Berhormat, I think kita yang fasa pertamanya kita sudah completed dan jualannya pun I think sudah almost finished by now, surprisingly. Walaupun kawasan luar bandar.*

Seorang Ahli: *Landed ya?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *No, no. Five-storey. Surprisingly, ada permintaan sekarang ini terutamanya golongan muda-muda ini, some really prefer high-rise. Kalau five-storey, lagi lah dia berminat. Walk-up dan sebagainya. Jadi, kita nampak cita rasa mereka berubah-ubah terutamanya golongan muda ini, dengan harga yang kita tawarkan amat berpatutan. Jadi, the search and the rush to buy itu memang ada. Cuma, macam saya maklumkan tadi, end financing is the major problem at this point in time.*

Tuan Pengerusi: *I think, dari segi syarat-syarat pembelian itu telah pun dilonggarkan, right? So, can you compare previously and now? I think now everyone can buy, apparently. So, maybe you can brief us on that, syarat-syarat pembelian.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *One of the majors kelonggaran yang kita buat over the last two years is dahulu kita ada had entitlement gaji RM10,000 ke bawah, sekarang ini kita longgarkan. Kemudian, kita juga allow for second house buyers to buy our properties. Akan tetapi, ahli jawatankuasa semua, kita masih lagi memerlukan pembeli ini register in our website dahulu. Maknanya, we have the element of control. We screen and we know them by their entitlement, by their capability first, baru kita proses permohonan mereka.*

Tuan Pengerusi: *Okay. I know you have done quite well in your sales in the past two years. Actually, if we look at the numbers, apabila kita meneliti angka, apakah*

angka for your sales now, out of your 56,000 units class that are for the 65 projects? So, apakah the sales yang tercapai?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *To answer your question, Yang Berhormat, I think most importantly, where PR1MA is now is the sales dari segi cash inflow to us. Because we say we have changed this model, we looked at more self-sustainable, we do not want to keep on asking for funding from the government. So, first of all, we talk about cash inflow to PR1MA. Cash inflow datang dari jualan yang telah dibuat, rumah-rumah yang telah disiapkan ataupun masih dalam peringkat progress.*

Jadi, in terms of collection, collection to us is very important, Yang Berhormat. Collection is real money that comes to PR1MA to fund the project. As I mentioned earlier, our partner must be very serious about generating sales and the collection. Not just sales that eventually to be cancelled but sales that bring actual cash to PR1MA. As you can see in year 2019, we have collected RM1.03 billion, the year 2020 recently we have collected RM1.93 billion. So, ada lonjakan cashflow dari segi collection.

Saya rasa yang paling ketara kenapa ini berlaku ialah sebab banyak juga projek yang telah kita siapkan. So, feasibility is a big factor here. I think the confident is more than two years ago. Contohnya, Bagan Serai, two years ago almost dead. I mean people told to us to give 50 percent diskaun. Ada yang kata bagi free pun tidak ada orang hendak. But today, alhamdulillah, kita sudah register a very good sales percentage and this is the cash generating based on projects under PR1MA. A lot of this has started to happen over the last one year, one year and a half. So, kita amat bersyukur dan berterima kasih kepada bantuan-bantuan yang kita dapat dari semua pihak.

And then, I think confidence, economic situation and saya rasa dari segi branding is also very important sebab rumah PR1MA ini affordable housing yang ada sedikit offerings of luxury in it. You know, dari segi gym, some of it ada swimming pool, some are community-driven projects. Ada taska, ada surau, ada dewan. These are our offerings which are beyond normal, typical developers out there.

Saya rasa this is the combination that what made PR1MA is today. Kita berharap benda ini dikekalkan sebagai penjana pada masa akan datang. We are confident, pada tahun ini sahaja tahun 2020, insya-Allah, if it is RM1.03 billion, RM1.9 billion, tahun ini kita looking at RM1.8 billion coming into our cashflow, insya-Allah.

Tuan Pengerusi: Okey. Yang Berhormat Permatang Pauh, sila.

Puan Nurul Izzah binti Anwar: Terima kasih Tuan Pengerusi, terima kasih juga Datuk Haji Mohd Nazri. Saya hendak tanya memandangkan pihak PR1MA sudah menggunakan khidmat pakar untuk menilai daripada segi keupayaan pembeli.

Sekarang kita bercakap tentang nilai hartanah selepas COVID-19. Saya rasa tidak banyak berubahlah, *although there is a slight drop*. Adakah PR1MA akan membuat *assessment* juga lanjutan dari segi mungkin setahun yang mendatang tentang keupayaan pembeli termasuk juga nilai hartanah yang mungkin kekal stabil ataupun sedikit berlaku pengurangan dan kesan kepada PR1MA sendiri?

Because, as you have shown, there is a good projection, good development tetapi mungkin boleh dibandingkan juga dengan apa yang berlaku di luar negara. Saya fikir tidak ada yang seumpama PR1MA, kecuali HSB. Itu pun *a little bit different, right? But is there an effort towards that since you are hiring Raja, Darryl & Loh Advocates and Solicitors* dan Jurukur Bahan Maju Bina Sdn. Bhd. (JBMSB)? Ada perancangan sedemikian? Kalau boleh maklumkan.

■1250

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Terima kasih Yang Berhormat. *I think the two firm that you have mentioned are more for technical review, not forward-looking kind of study. I think at this point in time, the thing that worries us the most is the impact of the COVID-19.* Kita sudah nampak, *because of COVID-19* ini kesannya kepada dua kali ya tahun lepas, tahun 2020 *when we suffered twice*. Kontraktor kita tidak dapat datang kerja, *problems related to workers and then*, kekangan kewangan kita menyebabkan *confidence and supply of materials* pun ada sampai tak dapat *refused to supply our projects at some point in time. Those* semua sudah kita lalui dan kita telah tangani dengan keadaan *cash flow* kita semasa.

At the moment, as you can see, our hutang tertunggak hari ini cuma lebih kurang RM10 ke RM30 juta. *At some point* dulu, RM1.1 bilion kan? Jadi, *alhamdulillah*, semua benda ini berlaku, kita rasa ini

Jadi, masa ke depan ini, saya rasa perancangan kita, kita *want to stick to what we do best. Insya-Allah, we will complete whatever we have promised, the 65 projects. So that, government can forecast and promise the rakyat, realistically, what will be for their takeout*, satu. Nombor duanya, kita akan *manage the financial better, so that* kita tidak *keep on going back to government for financial support. Then, of course, quality assurance is the one thing that we take pride of. I think our QC scoring also we will try to get 70 in most occasions.*

But, you are right, there must be a micro study on the impact of all these on us. I think we will take up saranan Yang Berhormat, *we will engage the experts. In the past, we worked with KPKT, the consultants at KPKT level to provide us some guidance and directions. But things have changed a lot over the last six months-one year. As I said,*

those houses which were almost impossible to sell, now alhamdulillah banyak sudah, three quarters are sold out or fully sold. But, there are still pockets of area yang because of location or typology, we find it challenging. But, saya rasa as people can see, rumah completed, physical appearance is there, the confidence and buyers will come back. We hope to complete and sell everything by 2025 and, insya-Allah, and settle-kan perumahan rakyat PR1MA ini by 2025 at ground zero to the fullest, insya-Allah.

Datuk Wira Dr. Mohd. Hatta bin Md. Ramli: *Chairman, my word of caution. PR1MA ini is supposed to be perumahan rakyat to those who don't own a house yet. Now you are saying we are opening up to second house, second home punya. I think this is going into like a business project-lah. I am sure with all that kinds of things, people can afford to, orang yang tak layak pun boleh dapat kalau kita shift from our original objectives. So, I think the original objectives of helping Malaysians to own a house and not part of their investment, I think that should be maintained. Thank you.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Terima kasih Yang Berhormat. Kami akur dengan saranan tersebut. Kita ada moratorium untuk mengelakkan speculation rumah-rumah kita. Walaupun kita almost anybody can sell, kita nampak yang kita masih lagi menarik golongan-golongan yang otherwise who cannot afford to buy. Jadi, kita tidaklah jual kepada group-group T20 sebenarnya. Nampak pembeli kita golongan kebanyakannya golongan M40 and lower ini. Jadi, kita masih lagi setakat ini deliver our pledge to the government.*

Tuan Pengerusi: *Datuk, just now we were briefed that the whole 94 projects, the gross development cost (GDC) comes up to RM23 billion. I read from somewhere, the Minister said earlier, either last year or this year, that the total allocation approved was RM5.22 billion and released was RM3.88 billion. So, before the pelan rasionalisasi tahun 2018, is PR1MA actually looking forward to actually get the RM23 billion 100 percent from the government and— or there will be some part will come from the business model itself?*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Tuan Pengerusi, the earliest exposure of the 94 projects was up until 2018 and then we saw that it is not realistic anymore, because again, the intermittent financing funding from government, we understand government could not fulfill this obligation because of the kekangan kewangan at the higher level in the country. So, we have to be very real about the support that we can get from the government. We also feel that the dependency on the government should be a very short-term affair, should not be a long-term business plan, because we must be self-sustainable, as an entity yang bertanggungjawab.*

So, to answer the question, we had revised those numbers. We are now almost half of the figure. We must continue to manage our GDC, cost of perumahan kita as we move on to complete our programme.

Tuan Pengerusi: So, from now, PR1MA is not looking at any of the development fund from the government anymore?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: No, Sir.

Tuan Pengerusi: So, since 2020?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: No. We got one last year. So, this year was RM1 million. Only RM1 million.

Tuan Pengerusi: This year was RM1 million?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Sorry. Last year.

Tuan Pengerusi: Last year was RM1 million?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: 2020, RM1 million.

Tuan Pengerusi: What is the RM1 million for then?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: This is a small token sum.

Tuan Pengerusi: Small token.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: This year zero.

Tuan Pengerusi: Okay.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Because...

Tuan Pengerusi: This year, that means 2021, zero?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Zero.

Tuan Pengerusi: Okay, understand.

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: Thank you.

Tuan Pengerusi: But you all have managed to sustain on your own asset now?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: So far looking good. I think we will continue with our programme. We prioritise the projek-projek yang kita perlu siapkan tahun ini, we have settled last year and the year before. Then, I think we have our delivery target this year. But, we are being very careful, we are throttling our resources. So, that number one, our government guarantee, credit facility will not be in default. We assured MOF, we will put aside some money to make sure our hutang-hutang tidak defaulted. Kemudian, kita akan throttle delivery, so that we can match the buying ability of the rakyat, so that we don't have banyak overhang. If you see our track record in managing the inventory also, we have been reducing our inventory over the last few years or we are almost halving, 50 percent year on year. So, we are throttling these few elements. Thank you.

Tuan Pengerusi: Okay, so my last question. From the start back in to 2013, actually, what was the is there any projected profit on the part of PR1MA or not? So,

when PR1MA was setup, apart from building the affordable homes for the people, were you all looking at any projected profit from there?

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *I had a look at the master plan when I joined PR1MA in 2016. I think it started with 500,000 to be delivered. If I remember correctly, I think one or two percent contingency sum was put aside, more as contingency, not profit element per se. Of course, now where we are today, with the discounts that we are giving, those contingencies are no longer there. We are now converting our discount as benefits to rakyat. So, rakyat is enjoying the cheaper house albeit the cost of PR1MA. So maknanya, kita go into almost a semi subsidy model untuk memudahkan rakyat membeli through diskaun kita.*

Tuan Pengerusi: *Okey, any other questions from the Members? Ada soalan lain dari Ahli-ahli semua? Okey, jika tidak ada, bagi pihak PAC, saya ucapkan terima kasih kepada Yang Berbahagia Datuk Zainal Abidin dan juga Datuk Haji Mohd Nazri dengan barisan dari JPN dan juga KPKT yang sudi untuk hadir pada pagi ini. Satu penjelasan yang baik diberikan kepada PAC. Sekali lagi ucapan terima kasih saya ucapkan kepada dua-dua saksi yang hadir. Terima kasih.*

Datuk Haji Mohd Nazri bin Md. Shariff: *Terima kasih Tuan Pengerusi.*

Tuan Pengerusi: *Untuk makluman semua, lunch disediakan di Bilik Jamuan ya. Bilik Jamuan. Semua adalah dijemput untuk lunch.*

[Mesyuarat ditangguhkan pada pukul 12.58 tengah hari]



**DOKUMEN
PEMBENTANGAN**



1

PERBADANAN PR1MA MALAYSIA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
TUNTUTAN FAEDAH ATAS KELEWATAN
BAYARAN PROJEK PERUMAHAN PR1MA

LKAN muka surat 153



1



PENDAHULUAN

Tubuh

1 Januari 2013

Akta Perumahan Rakyat
1Malaysia 2012 (Akta 739)

Prestasi Kewangan

2018 : Defisit RM65.06 juta

2019 : Defisit RM165.97 juta

Kegiatan Utama

Merancang,
membangun, membina
dan menyenggara
perumahan berkualiti
tinggi dengan konsep
gaya hidup berpatutan
untuk rakyat
berpendapatan
sederhana di kawasan
bandar utama

Pelan Rasionalisasi

Mula dilaksanakan pada
tahun 2018

Semak semula hala tuju
pelaksanaan **94 projek
perumahan PR1MA**

Nilai kontrak -
RM23.047 bilion
(tahun 2013 - 2018)

2



PENDAHULUAN (*samb ...*)

Keputusan Mesyuarat Anggota Perbadanan PR1MA Bil 46 Pada 19 Februari 2019

STATUS PROJEK PR1MA SETAKAT 31 DISEMBER 2019

BIL.	STATUS PROJEK	BILANGAN PROJEK	NILAI KONTRAK (RM Bilion)
1.	Diteruskan	65	15.012
2.	Batal	29	8.035
JUMLAH		94	23.047

Sumber : Jadual 9.1 (ms 155, LKAN 2019)

Setakat 31 Disember 2020, sebanyak 32 projek telah dibatalkan

3



ISU 1 : TUNTUTAN FAEDAH ATAS KELEWATAN SEJUMLAH RM53.72 JUTA OLEH KONTRAKTOR DAN TUAN TANAH



KRITERIA

Bayaran Interim

- Klausula 20 Terma Kontrak - Perlu dijelaskan menjelaskan dalam **tempoh 45 hari**:
- 20 hari untuk pengesahan dan pengeluaran Perakuan Bayaran Interim
- 25 hari untuk membuat bayaran

Bayaran Kos Tanah (Balance Sum)

- Klausula 6.3 Terma Kontrak - Perlu dijelaskan dalam **tempoh 14 hari** selepas PR1MA menerima semua dokumen sokongan berkaitan pemilikan tanah

Lewat
melebihi
45 hari



**Faedah Atas Kelewatan
dikira setiap hari
pada kadar 10% setahun**



Lewat
melebihi
14 hari

4



ISU 1 (Samb...)



PENEMUAN AUDIT

Faedah atas kelewatan berjumlah RM53.72 juta telah dituntut oleh kontraktor dan tuan tanah bagi 5 projek yang dibatalkan.

5



ISU 1 (Samb...)



PENEMUAN AUDIT

BIL.	PROJEK	% SIAP	BILANGAN PERAKUAN BAYARAN INTERIM/ BALANCE SUM	BAYARAN INTERIM (RM Juta)	TEMPOH KELEWATAN (HARI)	FAEDAH ATAS KELEWATAN DITUNTUT (RM Juta)	FAEDAH ATAS KELEWATAN DILULUSKAN (RM Juta)
1.	Residensi Paril Melana	34%	13	124.85	46 - 1,192	34.83	30.35
2.	Residensi Alor Gajah	93%	25	210.68	5 - 696	21.67	15.88
3.	Residensi Batu Rakit	69.7%	26	34.28	10 - 216	0.82	0.79
4.	Residensi Kota Marudu 2	0%	5	13.86	44 - 388	0.68	0.55
JUMLAH BAYARAN INTERIM			69	369.81	5 - 1,192	58.00	47.57
5.	Residensi Batu Feringgi	0%	1	14.68	791	19.46	6.15
JUMLAH BALANCE SUM			1	14.68	791	19.46	6.15
JUMLAH				398.35	5 - 1,192	77.46	53.72

6



ISU 1 (Samb...)



SEBAB _____

- **Kegagalan PR1MA untuk membuat bayaran interim dan baki bayaran kos tanah mengikut tempoh yang ditetapkan seperti kehendak kontrak.**
- Tempoh kelewatan pembayaran oleh PR1MA antara **5 hingga 1,192 hari.**
- **Tiada klausa** dalam kontrak berkaitan tempoh akhir kontraktor dan tuan tanah boleh membuat tuntutan Faedah Atas Kelewatan ini.

7



ISU 1 (Samb...)



KESAN _____

PR1MA terpaksa menanggung **kerugian** berjumlah **RM53.72 juta** jika kesemua tuntutan itu dibayar.

8



SYOR AUDIT

1

- PR1MA perlu mengkaji kesan terhadap pembatalan kontrak perjanjian yang melibatkan sejumlah amaun bayaran penyelesaian atau pampasan dan menyediakan peruntukan bagi pembayarannya.

2

- Had masa bagi tuntutan bayaran interim oleh pihak kontaktor sepatutnya ditetapkan dalam kontrak perjanjian bagi mengelakkan faedah atas kelewatan dikenakan ke atas PR1MA.

3

- Kajian semula terhadap klausa kontrak perjanjian yang dibuat supaya pentadbiran kontrak dan pengurusan pembinaan yang lebih rapi dan berkesan dapat diwujudkan untuk melindungi kepentingan Kerajaan.



MESYUARAT PROSIDING JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGARA (PAC),
PARLIMEN KE-14 BIL. 2(A) TAHUN 2021

Prosiding berhubung Tuntutan Faedah atas Kelewatan Bayaran Projek Perumahan PR1MA

Bilik Mesyuarat Jawatankuasa 1, Tingkat 2, Blok Utama,
Bangunan Parlimen, Kuala Lumpur

11 Januari 2021



Isi Kandungan



- 1. Pengenalan PR1MA**
 - Peranan Perdana Menteri, Menteri Bertanggungjawab ke atas PR1MA dan Menteri Kewangan
- 2. Transformation Blueprint 2018-2020**
 - Kekangan kewangan PR1MA
- 3. Pelan Rasionalisasi PR1MA**
 - Status projek PR1MA yang diteruskan dan dibatalkan
- 4. Skop Audit Pematuhan**
 - Klausula Faedah Atas Kelewatan ("LPI") dalam perjanjian projek PR1MA
 - Tuntutan LPI untuk 5 projek PR1MA
- 5. Syor Audit dan Tindakan PR1MA**



1. Pengenalan



Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Bayaran Projek PRIMA

Pengenalan



- 1 Perbadanan PRIMA Malaysia (PRIMA) ditubuhkan di bawah Akta PRIMA 2012** untuk merancang, membangun, membina dan menyenggara perumahan berkualiti tinggi dengan konsep gaya hidup berpatutan untuk rakyat berpendapatan sederhana.
- 2 Pada September 2018, Jemaah Menteri telah bersetuju untuk PRIMA dipindahkan kawal selia daripada Jabatan Perdana Menteri ke Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.**

Akta PRIMA 2012

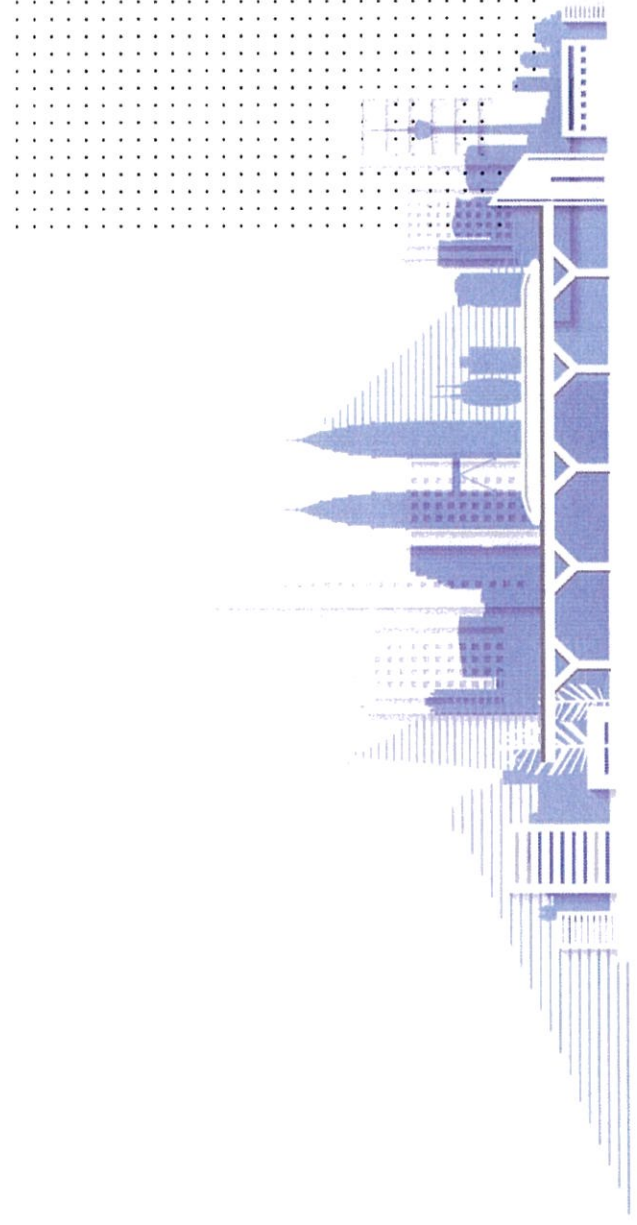


Peranan Perdana Menteri, Menteri Bertanggungjawab ke atas PRIMA, Menteri Kewangan dan Anggota Perbadanan PRIMA

No.	Perkara	Anggota Perbadanan PRIMA	Menteri Bertanggungjawab ke atas PRIMA	Menteri Kewangan	Perdana Menteri
1	Pelantikan Pengerusi, CEO dan Anggota Perbadanan				✓
2	Hala tuju		✓		
3	Fungsi & kuasa	✓			
4	Kontrak lebih RM10 juta	✓	✓	✓	



2. Transformation Blueprint 2018-2020



Transformation Blueprint 2018-2020



Transformation Blueprint

Approved by MOC in Feb 2019

2018

Transition & Crisis
Management

“Key Issues and Challenges”

- ▶ ‘Delivery-driven’ business model
- ▶ Dependent on Government funding
- ▶ Slow sales
- ▶ Cash flow constraint – limited funding & slow sales
- ▶ Legal Actions on PRIMA
 - 1) CIPAA & litigations
 - 2) Breach of contract

2019

Transformation & Projects
Rationalization

“Actions Taken by PRIMA”

- ▶ **Projects Rationalization**
reduced 94 to 65 projects
- ▶ **Organizational Restructuring** – change of Management, review SOP & guidelines
- ▶ **Audit & Due Diligence:**
 - 1) Financial & Project Review
 - 2) Impairment Assessment
 - 3) Legal Contract Review
 - 4) Financial Audit
 - 5) Compliance Audit

2020

Execution &
Way Forward

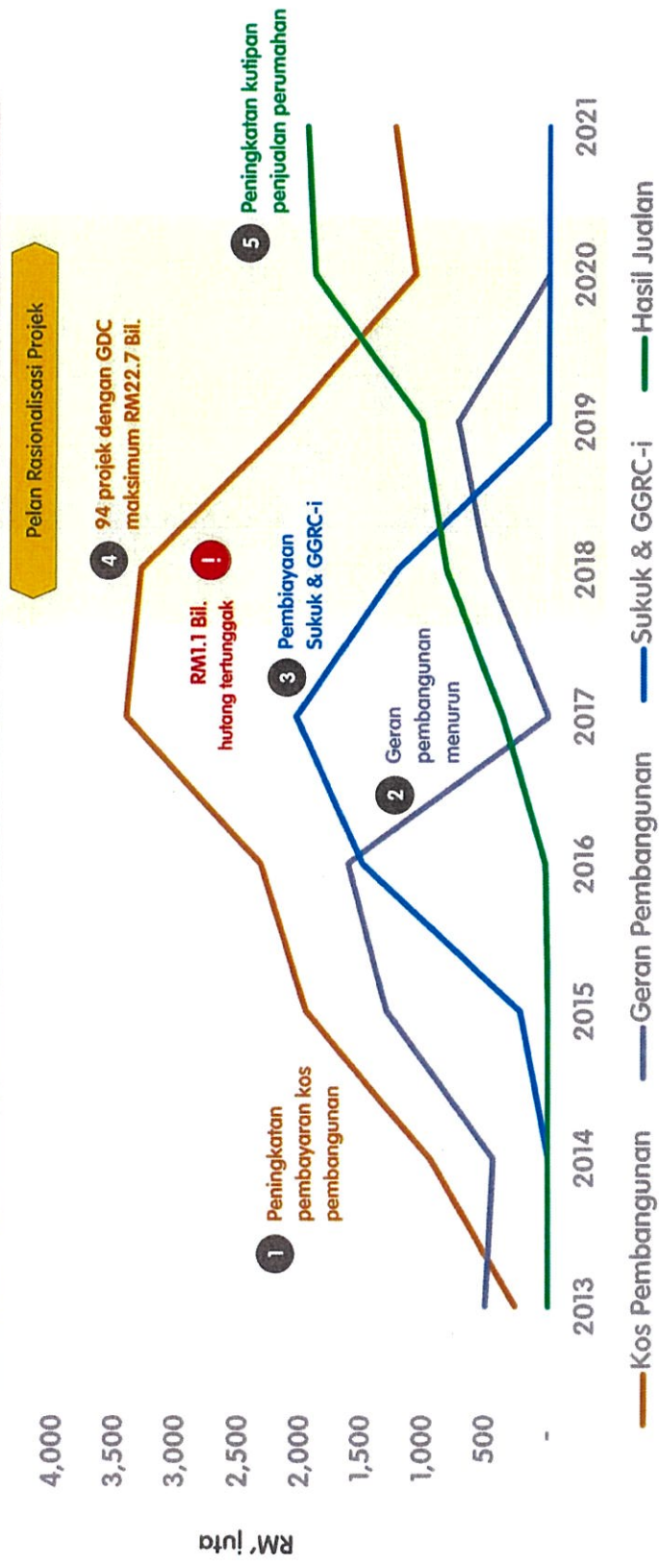
“Outcome of Transformation”

- ▶ **New business model**
 - 1) ‘Sales-driven’ through Supplemental Agreements
 - 2) Improved JV model
- ▶ **Reduced financial exposure**
 - 1) GDC RM23 Bil. to RM14 Bil.
 - 2) Reduced dependency on Government funding

Geran Pembangunan yang disalurkan tidak mampu menampung hutang tertunggak PRIMA



Jumlah Projek	62	65	94	93	90	61	14	3
Units	52,763	56,116	94,055	88,747	88,742	53,867	11,312	3,310
RM Bil.	RM13.9	RM14.6	RM22.7	RM21.7	RM21.7	RM13.6	RM2.7	RM801



RM juta	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kos Pembangunan	272	953	1,964	2,337	3,419	3,306	2,126	1,082	1,251
Geran Pembangunan (Diumumkan)	1,300	1,000	1,300	1,620	-	1,500	100	1	-
Geran Pembangunan (Disalurkan)	510	445	1,330	1,620	-	500	100 - Mar 640 - Dec	1	-
Sukuk & GGRC-i	-	-	230	1,500	2,050	1,220	-	-	-
Hasil Jualan	-	-	-	25	374	830	1,030	1,903	1,970



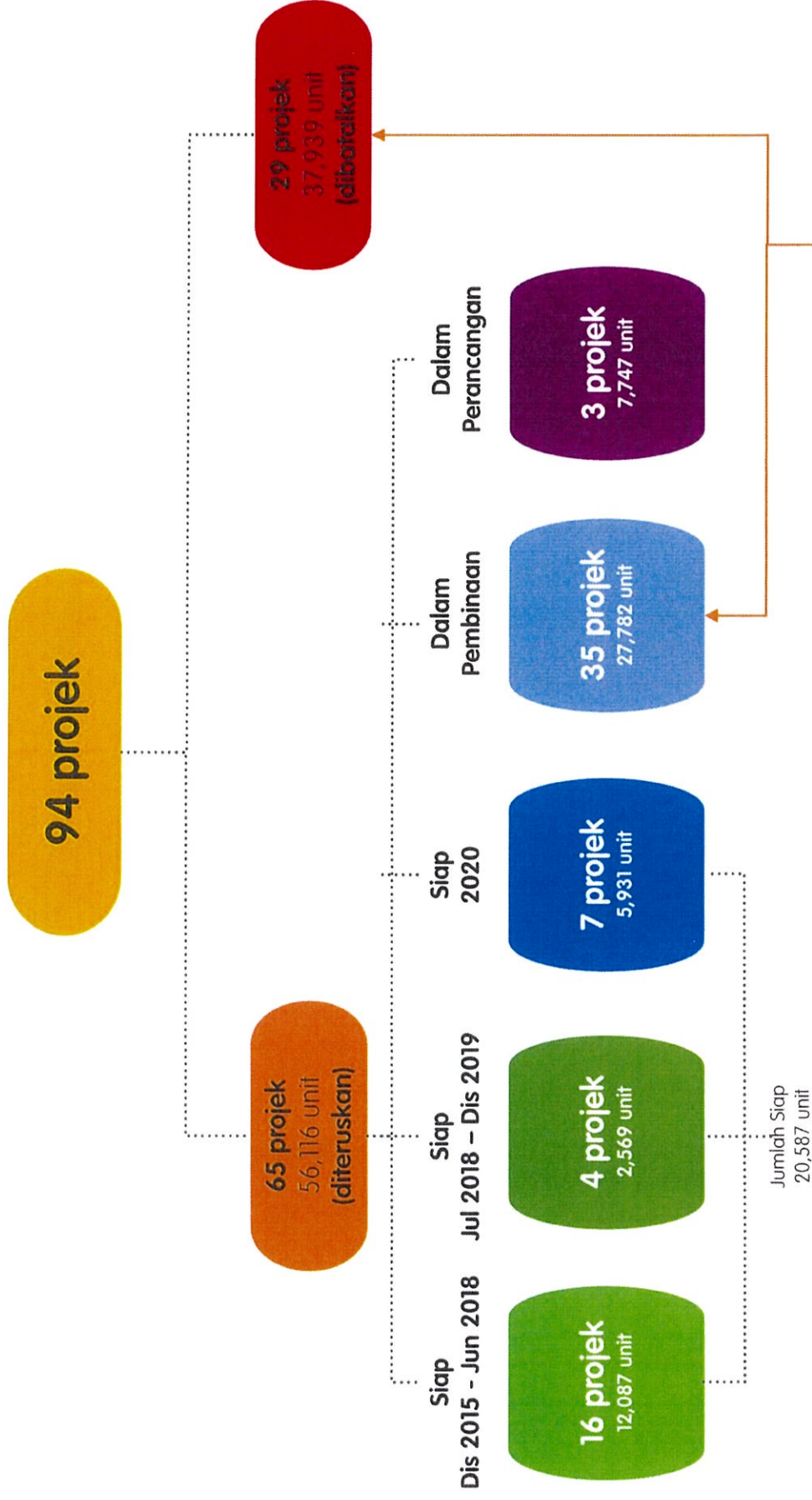
3. Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA





Pelan Rasionalisasi Projek PRIMA

65 projek diteruskan dan 29 projek dibatalkan setakat 31 Disember 2019



Skop Audit Pematuhan
Melibatkan 2 projek diteruskan yang telah ditamatkan pada tahun 2020 dan 3 projek dibatalkan (Setakat 31 Disember 2019)

Pelan Rasionalisasi Projek PRIMA Sebab-sebab pembatalan projek



Prestasi Jualan Tidak Mencapai Sasaran

- PRIMA hanya meneruskan projek yang berdaya maju sahaja bagi mengurangkan kos perbelanjaan.
- Fokus jualan rumah PRIMA yang berdaya maju dapat membantu dan menambah baik aliran tunai PRIMA

Kekangan Kewangan

- Masalah aliran tunai yang dihadapi PRIMA disebabkan kos pembangunan yang sedang dilaksanakan berbanding geran pembangunan yang disalurkan seperti perancangan asal.
- Jualan hartanah pembangunan yang kurang memberangsangkan di peringkat awal.

Pekeliling Kementerian Kewangan

- Pekeliling Kementerian Kewangan bertarikh 17 Mei 2018 berkaitan penangguhan ke atas semua perolehan Kerajaan dan mengkaji semula:
 - Kontrak bernilai lebih RM10 juta
 - Mempunyai peratus kemajuan projek kurang daripada 15%



4. Skop Audit Pematuhan Tuntutan Faedah Atas Kelewatan ("LPI") untuk 5 Projek



Skop Audit Pematuhan



PRIMA perlu membayar Faedah Atas Kelewatan kerana ia termaktub di dalam perjanjian Master En-Bloc Purchase Agreement (MEBPA)

OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dilaksanakan untuk:

Menentukan sama ada tuntutan faedah atas kelewatan bagi projek perumahan PRIMA yang dibatalkan telah dibuat dengan teratur mengikut peraturan dan kontrak yang berkuat kuasa.

FAEDAH ATAS KELEWATAN ("LPI")

1. PRIMA perlu membayar **Faedah Atas Kelewatan** kerana ia **termaktub di dalam perjanjian Master En-Bloc Purchase Agreement (MEBPA)**
2. **Sekiranya pembayaran tidak dilaksanakan** seperti yang diperuntukan dalam jadual kos pembinaan pada tarikh akhir tempoh seperti yang dinyatakan dalam Klausula 20 perjanjian, **faedah ke atas nilai yang tidak dibayar akan dikenakan serta merta sehingga tarikh bayaran dibuat.**

Skop Audit Pematuhan

Tuntutan Faedah Atas Kelewatan bagi 5 Projek



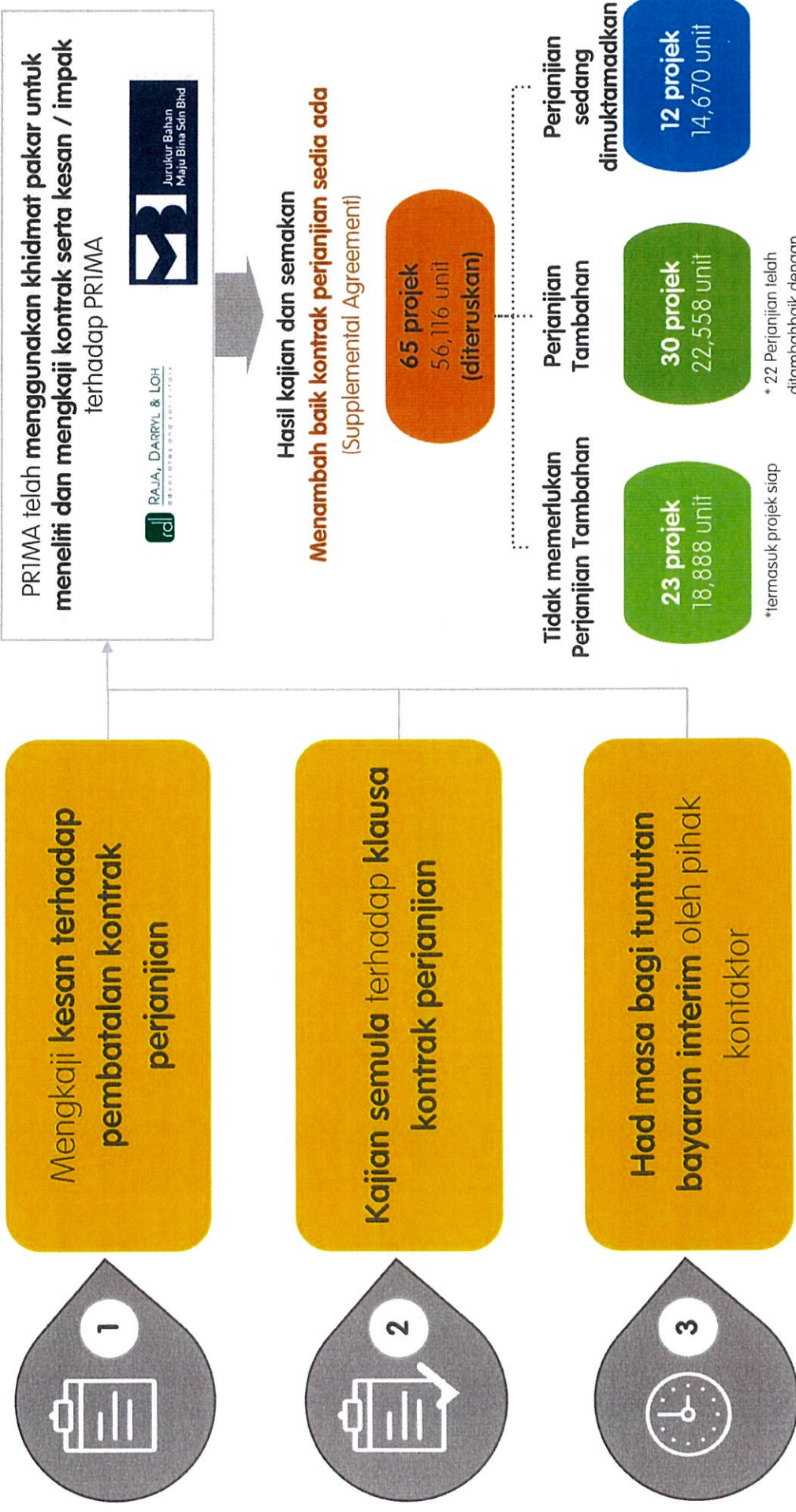
No	Projek	Faktor Projek Dibatalkan	Jumlah Tuntutan Asal Faedah Atas Kelewatan (RM'juta)	Jumlah Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Disahkan (RM'juta)
1	Alor Gajah	<ol style="list-style-type: none">1. Kekangan kewangan untuk membiayai projek2. Prestasi jualan yang kurang baik (2%)3. Mencari penyelesaian alternatif untuk mengatasi masalah pembiayaan projek dan risiko jualan.	21.67	15.88
2	Parit Melana	<ol style="list-style-type: none">1. Kekangan kewangan untuk membiayai projek2. Jangkaan jualan kurang baik kerana lebih penawaran (supply) di Melaka3. Mencari penyelesaian alternatif untuk meneruskan projek di masa akan datang	34.83	30.35
3	Batu Rakit	<ol style="list-style-type: none">1. Kekangan kewangan untuk membiayai projek2. Prestasi jualan yang kurang baik (3%) Mencari penyelesaian alternatif untuk meneruskan projek di masa akan datang	0.82	0.79
4	Kota Marudu 2	<ol style="list-style-type: none">1. Peratus kemajuan bawah 15% dan disemak berikutan Pekeliling Kementerian Kewangan2. Kekangan kewangan untuk membiayai projek	0.68	0.55
Jumlah kecil			58.00	47.57 (telah diselesaikan)
5	Batu Ferringhi	<ol style="list-style-type: none">1. Peratus kemajuan bawah 15% dan disemak berikutan Pekeliling Kementerian Kewangan2. Kekangan kewangan untuk membiayai projek	19.46	6.15 (Dalam proses memuktamadkan perjanjian)
Jumlah kecil			19.46	6.15 (belum diselesaikan)
Jumlah keseluruhan			77.46	53.72





5. Syor Audit dan Tindakan PRIMA




3 Syor Audit telah diberikan dan PRIMA telah menjalankan tindakan sewajarnya



1  Mengkaji kesan terhadap pembatalan kontrak perjanjian

2  Kajian semula terhadap klausa kontrak perjanjian

3  Had masa bagi tuntutan bayaran interim oleh pihak kontaktor

Mengkaji kesan terhadap pembatalan kontrak perjanjian

Kajian semula terhadap klausa kontrak perjanjian

Had masa bagi tuntutan bayaran interim oleh pihak kontaktor

PRIMA telah menggunakan khidmat pakar untuk meneliti dan mengkaji kontrak serta kesan / impak terhadap PRIMA

 RAJA, DARRYL & LOH
ADVOCATES & SOLICITORS

 Juruk Bahan Maju Bina Sdn Bhd

Hasil kajian dan semakan
Menambah baik kontrak perjanjian sedia ada
(Supplemental Agreement)

65 projek
56,116 unit
(diteruskan)

Tidak memerlukan Perjanjian Tambahan

23 projek
18,888 unit

*termasuk projek siap

Perjanjian Tambahan

30 projek
22,558 unit

* 22 Perjanjian telah ditambahbaik dengan pemansuhan / pengurangan Faedah Atas Kelewatan Pembayaran

Perjanjian sedang dimuktamadkan

12 projek
14,670 unit



Terima Kasih

www.parlma.my

