

Kertas Bil. 9/2015



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
AGENSI, BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI (JP-ABAS) BAGI DEWAN NEGERI
SELANGOR BERKENAAN MAIS CONSTRUCTION &
PROPERTIES SDN. BHD.**

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI AGENSI, BADAN BERKANUN DAN ANAK SYARIKAT KERAJAAN NEGERI (JP-ABAS) BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR BERKENAAN MAIS CONSTRUCTION & PROPERTIES SDN. BHD.

1. PENDAHULUAN

Selaras dengan Peraturan 68c. (1) – (2) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat (JP-ABAS) dan menurut Peraturan Tetap 76 (1) – (6) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Penyata daripada Jawatankuasa Pilihan, maka Penyata ini disediakan dan dibentangkan dalam Mesyuarat Pertama (Pembukaan), Penggal Ketiga, Dewan Negeri Selangor Darul Ehsan Ketiga Belas Tahun 2015 pada 30 Mac-3 April dan 6-10 April 2015.

2. LATARBELAKANG MAIS CONSTRUCTION & PROPERTIES SDN. BHD.

MAIS Construction & Properties Sdn. Bhd. (MCPSB) merupakan syarikat subsidiari milik penuh Kumpulan MAIS Corporation Sdn. Bhd. yang ditubuhkan sebagai sebuah syarikat pengurusan projek pembangunan pada tahun 1982 di bawah Akta Syarikat 1965 serta mempunyai modal dibenarkan dan modal berbayar masing-masing berjumlah RM 5 juta dan RM 4.50 juta. Objektif penubuhannya adalah untuk menjana keuntungan dan kestabilan kewangan pada tahun 2013 hingga 2016 dan seterusnya membantu ekonomi MAIS.

Pengurusan MCPSB adalah tertakluk kepada Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Penubuhan, serta *Standard Operating Procedures* syarikat.

3. AHLI JAWATANKUASA

1. Y.B. Haji Saari bin Sungib (ADN Kawasan Hulu Kelang)	Pengerusi
2. Y.B. Tuan Ng Sze Han (ADN Kawasan Kinrara)	Ahli
3. Y.B. Puan Yeo Bee Yin (ADN Kawasan Damansara Utama)	Ahli
4. Y.B. Tuan Lau Weng San (ADN Kawasan Kampung Tunku)	Ahli

- | | |
|---|------|
| 5. Y.B. Tuan Shahrum bin Mohd Sharif
(ADN Kawasan Dengkil) | Ahli |
| 6. Y.B. Puan Rodziah binti Ismail
(ADN Kawasan Batu Tiga) | Ahli |
| 7. Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi
(ADN Kawasan Sabak) | Ahli |

4. PENDENGARAN TERTUTUP

Berdasarkan Laporan Ketua Audit Negara Aktiviti Jabatan Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Selangor Tahun 2013, Siri 3 pada muka surat 50-70, JP-ABAS telah mengadakan pendengaran tertutup pada 10 Februari 2015 (Selasa) bagi menyiasat dan mendengar taklimat mengenai status kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat MAIS Construction & Properties (MCPSB). Wakil-wakil daripada MCPSB hadir untuk memberi keterangan di bawah sumpah.

4.1 AHLI JAWATANKUASA YANG HADIR

- | | |
|---|-----------|
| 1. Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Pengerusi |
| 2. Y.B. Puan Rodziah binti Ismail
(ADN Kawasan Batu Tiga) | Ahli |
| 3. Y.B. Tuan Ng Sze Han
(ADN Kawasan Kinrara) | Ahli |
| 4. Y.B. Puan Yeo Bee Yin
(ADN Kawasan Damansara Utama) | Ahli |
| 5. Y.B. Tuan Sallehen bin Mukhyi
(ADN Kawasan Sabak) | Ahli |

4.2 SAKSI/PEGAWAI YANG HADIR UNTUK MEMBERI KETERANGAN

Jabatan yang dijemput adalah MCPSB:

1. Encik Mohd Nuri bin Abdul Aziz
Pemangku Pengurus Operasi

5. PENEMUAN AUDIT, STATUS KEWANGAN DAN ISU-ISU PENELITIAN JAWATANKUASA

Secara keseluruhan, pengauditan yang dijalankan antara bulan April hingga Jun 2014 mendapati prestasi kewangan MCPSB adalah memuaskan. Selain itu, prestasi pencapaian objektif dan pelaksanaan aktiviti utama syarikat perlu dipertingkatkan manakala tadbir urus korporat MCPSB adalah memuaskan dan boleh dipertingkatkan.

Seiring dengan teguran Audit dan hasil daripada pendengaran tertutup, Jawatankuasa berpendapat bahawa terdapat empat kelemahan yang perlu diperbaiki oleh MCPSB. Secara ringkasnya, kelemahan-kelemahan disebut adalah seperti berikut:

- 1)Rancangan perniagaan 5 tahun (2012-2016) tidak tercapai;
- 2)Kadar margin pulangan bagi 5 projek yang dilaksanakan kurang memberangsangkan;
- 3)MCPSB masih belum menjelaskan baki tuntutan interim dan wang tahanan berjumlah RM 1.15 juta bagi 4 projek yang siap kepada sub kontraktor; dan
- 4)Pembaikan kerosakan mengambil masa yang panjang untuk diselesaikan dan kualiti kerja boleh ditambah baik.

6. PENEMUAN JAWATANKUASA

6.1 Rancangan Perniagaan 5 Tahun (2012-2016) Tidak Tercapai

6.1.1. Semakan Audit

1. MCPSB telah mensasarkan 3 objektif utama dalam Rancangan Perniagaan di atas iaitu mencapai pulangan minima antara 5%-8% daripada nilai projek yang dilaksanakan, menjadi kontraktor bagi 2 projek pembangunan yang dikelolai oleh MAIS Development Sdn Bhd dan mencapai pulangan minima sekurang-kurangnya 10% daripada nilai keseluruhan projek yang diperolehi oleh MAIS Development Sdn. Bhd (MDevSB).
2. MCPSB hanya berjaya mencapai satu daripada objektif utama iaitu mencapai pulangan minimum bagi setiap projek yang dilaksanakan pada kadar 123.8%.

6.1.2. Perakuan MCPSB

1. MCPSB telah mensasarkan sebanyak 10%-15% kadar pulangan industri pembinaan pada projek yang seterusnya tetapi setakat ini, MCPSB belum menerima projek baru daripada MAIS Development Sdn Bhd.
2. Tiada pulangan minima bagi projek pembangunan memandangkan MAIS Development Sdn Bhd masih lagi dalam proses awalan pembangunan bersama pihak MAIS.

6.1.3. Penemuan Jawatankuasa

1. MCPSB tidak dapat memastikan rancangan perniagaan tercapai kerana terlalu bergantung kepada projek yang dikelolai oleh MAIS Development Sdn Bhd.

6.2 Pulangan Projek Tidak Memberangsangkan

6.2.1 Semakan Audit

1. MCPSB tidak mencapai sasaran bagi lima projek yang dijalankan kerana harga kontrak telah ditetapkan oleh MAIS dan LZS (Lembaga Zakat Selangor) terlebih dahulu tanpa sebarang rundingan harga dengan MCPSB.
2. Selain itu, MAIS/LZS juga tidak membenarkan sebarang tuntutan terhadap perubahan nilai harga (VOP) yang dibuat oleh MCPSB bagi pihak sub kontraktor kerana telah termaktub di dalam dokumen kontrak.
3. MCPSB juga terlalu bergantung kepada tawaran projek daripada MAIS dan LZS. MCPSB telah menerima 16 projek bernilai RM 123.30 juta daripada MAIS dan LZS di mana sub kontraktor dilantik untuk melaksanakan sebanyak 13 projek (81.3%) berbanding 3 projek (18.7%) yang dilaksanakan secara sendiri kerana MCPSB tidak mempunyai sumber kewangan yang kukuh dan peralatan/kelengkapan/jentera tidak mencukupi untuk menjalankan kerja pembinaan secara sendiri.

6.2.2 Perakuan MCPSB

1. MCPSB akan memohon perbincangan terlebih dahulu bersama pihak MAIS/LZS berkaitan reka bentuk dan kos projek sebelum pengeluaran surat perlantikan (penetapan harga kontrak).
2. MAIS melalui jawatankuasa khas akan menetapkan harga projek sebelum mengambil kira faktor Kebenaran Merancang (KM) serta permohonan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan MCPSB terpaksa mengikut harga yang telah diperuntukan oleh MAIS dan tidak mampu membuat perubahan sekiranya wajar dilakukan.
3. Pihak MCPSB akan meningkatkan kadar pulangan projek sekurang-kurangnya 15% daripada kos pembangunan kasar projek bagi projek baru yang akan dilaksanakan nanti.
4. Pihak MCPSB adalah merupakan rangkaian anak syarikat kepada Kumpulan MAIS Corporation (KMC) di mana KMC adalah anak syarikat sepenuhnya pihak MAIS. Oleh yang demikian, pihak MAIS melalui polisi MAIS sendiri telah menyatakan bahawa perolehan 10% dari jumlah agihan zakat tahunan kepada KMC sama ada sebagai penyelaras projek, pengurusan projek dan kontraktor reka dan bina.
5. MCPSB akan menjaga aliran tunai antara anak syarikat dan pemiliknya melalui pembayaran dividen sebanyak 10% daripada keuntungan bersih kepada pihak MAIS setiap tahun.
6. Selain itu, MCPSB akan mendapatkan fasiliti kredit terutamanya bagi pembelian bahan binaan untuk melaksanakan kerja sendiri dan juga pinjaman daripada institusi kewangan sebagai modal kerja, memastikan kakitangan MCPSB akan menghadiri kursus berkaitan bidang masing-masing, memperluaskan skop kerja bagi melaksanakan kerja sendiri.
7. Baru-baru ini, MCPSB telah berdaftar dengan pihak Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) dan juga akan berusaha mendapatkan projek luar melalui penglibatan diri dalam mendapatkan tender-tender dari agensi kerajaan dan juga pihak swasta.

6.2.3 Penemuan Jawatankuasa

1. Oleh kerana MCPSB terlalu bergantung kepada MAIS dan LZS dalam menjana pendapatan daripada projek, MCPSB tidak mempunyai kuasa berunding untuk menuntut sebarang perubahan nilai harga (VOP) yang dilaksanakan.
2. Selama ini, MCPSB tidak dapat mencari kerja pembinaan sendiri dengan membuat pinjaman modal dan memperluaskan skop kerja mereka kerana terhad sebagai syarikat pengurusan projek.
3. MCPSB tidak mempunyai rancangan perniagaan yang kukuh untuk memastikan aliran tunai yang sihat dan meningkatkan kadar pulangan projek.

6.3 Tuggakan Bayaran Interim Dan Wang Tahanan

6.3.1 Semakan Audit

1. Mengikut surat setuju terima yang dikeluarkan oleh MCPSB, semua tuntutan bayaran interim hendaklah dibuat dalam tempoh 14 hari selepas bayaran diterima daripada pihak MAIS dan LZS. Bagi wang tahanan pula, tempoh masa untuk dipulangkan semula kepada kontraktor/sub kontraktor adalah 12 bulan daripada tarikh tempoh tanggungan kecacatan.
2. Laporan Pengumuran Pemiutang MCPSB pada bulan Mac 2014 mendapati bayaran interim dan wang tahanan berjumlah RM 1.15 juta bagi 4 projek yang dituntut oleh sub kontraktor pada bulan Disember 2013 belum dibayar oleh MCPSB. Jumlah bayaran ini telah tertunggak selama 120 hari.
3. Prestasi bayaran tuntutan interim yang dibuat oleh MAIS dan LZS kepada MCPSB mengambil masa lebih daripada 14 hari manakala prestasi bayaran tuntutan interim yang dibuat oleh MCPSB adalah baik (91.2%).
4. Kelewatan MCPSB menjelaskan bayaran tuntutan interim boleh menyebabkan risiko tuntutan mahkamah daripada sub-kontraktor.

6.3.2 Perakuan MCPSB

1. Tuggakan bayaran telah dibayar pada 10/10/2014.

2. Projek Pusat Jagaan Warga Emas masih dalam tempoh tanggungan kecacatan yang akan tamat pada 30/6/2015. Tuntutan dan pembayaran wang tahanan akan dibuat selepas tarikh tersebut.

6.3.3 Penemuan Jawatankuasa

1. MCPSB tidak memantau tunggakan bayaran interim dan wang tahanan secara berkala.
2. MCPSB tidak mempunyai kewangan yang kukuh dan bergantung kepada dana MAIS dan LZS untuk membayar tuntutan yang dibuat oleh sub kontraktor.

6.4 Kualiti Projek Pembinaan Boleh Dipertingkatkan

6.4.1 Semakan Audit

1. Aduan yang diterima bagi 7 projek yang telah siap mendapati 89 kecacatan telah dikenal pasti ketika pra-penyerahan bangunan dan sepanjang tempoh tanggungan kecacatan.
2. Selain itu, bagi 6 projek MCPSB telah mengambil masa antara 7 hingga 103 hari daripada tarikh yang ditetapkan untuk menyelesaikan aduan kecacatan tersebut dalam tempoh tanggungan kecacatan.
3. Dua projek siap iaitu Asrama Anak-anak Asnaf, Klang dan Pusat Jagaan Warga Emas, Shah Alam serta satu projek dalam pembinaan iaitu Kompleks Permurnian Akidah (Baitul Iman) Fasa 1, Hulu Selangor pada 22 Mei 2014 dan 27 Mei 2014 mendapati kualiti projek tersebut kurang memuaskan.

6.4.2 Perakuan MCPSB

1. Merujuk kepada kualiti pembinaan, adalah mustahil untuk sesebuah pembangunan tersebut tidak mempunyai kecacatan. Langkah yang penting semasa pembinaan dan pemeriksaan bersama pihak perunding ialah setiap kerja yang dijalankan telah menggunakan pakai borang ISO (International Organization for Standardization) dan JKR (Jabatan Kerja Raya).

2. Dalam menangani kecacatan tersebut, pihak syarikat telah menu buhkan Jawatankuasa Audit Kualiti Dalaman sebagai penambahbaikan untuk mengurangkan kecacatan projek selain melakukan pemantauan yang lebih teliti dalam setiap kerja yang dilaksanakan di tapak pembinaan.
3. Bagi projek Asrama Anak-anak Asnaf Klang, kecacatan berlaku disebabkan keadaan tanah yang berair dan lembut.
4. Tiada *open tender* untuk kontraktor MCPSB dan hanya kontraktor yang berdaftar dengan MAIS akan dipanggil mengikut kategori dan secara rundingan terus. Selain itu, kontraktor yang ditawarkan projek adalah berbeza di dalam setiap projek yang dijalankan.

6.4.3 Penemuan Jawatankuasa

1. MCPSB tidak menetapkan piawaian untuk memastikan kerja berkualiti supaya kecacatan dan kerosakan pada bangunan dapat dikurangkan.
2. MCPSB tidak melakukan pemantauan kerja yang kerap.
3. MCPSB tidak melakukan kajian tanah yang menyeluruh sebelum pembinaan.
4. MCPSB tidak mempunyai kontraktor dalaman yang berdedikasi supaya kualiti kerja pembinaan dapat dikawal.

7. SARANAN JAWATANKUASA

1. Kumpulan MAIS Corporation (KMC) hendaklah memastikan rancangan perniagaan MCPSB tercapai dan tidak terlalu bergantung kepada projek yang dikelolai oleh MAIS Development Sdn Bhd.
2. KMC hendaklah memastikan MCPSB dapat meningkatkan keupayaan menjana pendapatan sendiri.
3. KMC hendaklah memastikan MCPSB membuat pinjaman modal dan memperluaskan skop kerja mereka supaya dapat bersaing di pasaran luar.
4. KMC hendaklah memastikan MCPSB mempunyai rancangan perniagaan yang kukuh untuk memastikan aliran tunai yang sihat dan meningkatkan kadar pulangan projek.
5. KMC hendaklah memastikan MCPSB memantau tunggakan bayaran interim dan wang tahanan secara berkala.
6. KMC hendaklah memastikan MCPSB menetapkan piawaian untuk memastikan kerja berkualiti supaya kecacatan dan kerosakan pada bangunan dapat dikurangkan.
7. KMC hendaklah memastikan MCPSB melakukan pemantauan kerja yang kerap.
8. KMC hendaklah memastikan MCPSB melakukan kajian tanah yang menyeluruh sebelum pembinaan.
9. KMC hendaklah memastikan MCPSB mempunyai kontraktor dalaman yang berdedikasi supaya kualiti kerja pembinaan dapat dikawal.

8. PENUTUP

1. Jawatankuasa ini ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada semua pegawai yang telah tampil memberi keterangan dan juga pegawai-pegawai Dewan Negeri Selangor yang telah menjalankan tugas mereka dengan sempurna.
2. Semoga segala saranan Jawatankuasa yang terkandung dalam penyata ini boleh diberi pertimbangan yang sewajarnya oleh ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN). Sekian, terima kasih.

Penyata ini disediakan oleh Y.B. Tuan Haji Saari Bin Sungib (Pengerusi) Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat (JP-ABAS). Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JP-ABAS di mesyuarat Jawatankuasa pada Jumaat, 6 Mac 2015.

Disahkan oleh:



Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib
Pengerusi Jawatankuasa Pilihan Agensi, Badan Berkanun dan Anak Syarikat
(JP-ABAS)

PEGAWAI-PEGAWAI LAIN YANG TURUT HADIR

- i)Tuan Haji Saffie' bin Abdul Hassan
Timbalan Pengarah Audit Negeri Selangor
- ii)Puan Wan Zainab binti Wan Yahaya
Juruaudit Audit Negeri Selangor
- iii)Encik Kamarolzaman bin Harun
Jabatan Audit Negeri Selangor
- iv)Encik Mohd Shahrizal bin Mohd Salleh
Ketua Penolong Pegawai Kewangan Negeri
- v)Encik Nazmir bin Mohd Nazar
Wakil Bendahari

URUS SETIA

- i)Puan Elya Marini binti Darmin
Setiausaha Bahagian (Dewan/MMKN)
- ii)Encik Mohd Khairul Ashraff bin Radzali
Ketua Penolong Setiausaha
- iii)Encik Jurasmadi bin Pauzi
Penolong Setiausaha (Dewan)
- iv)Puan Siti Salina binti Muftar
Setiausaha Pejabat
- v)Puan Noor Syazwani binti Abdul Hamid
Setiausaha Pejabat
- vi)Cik Apsara Murale
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker

