

LAPORAN PENGAUDITAN

1MDB

1Malaysia Development Berhad

**JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA**

KANDUNGAN

ix	RINGKASAN EKSEKUTIF

BAB 1 PENGENALAN

3	PENGAUDITAN 1MALAYSIA DEVELOPMENT BERHAD
4	OBJEKTIF PENGAUDITAN
4	SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN
5	LIMITASI PENGAUDITAN
6	PENUBUHAN 1MALAYSIA DEVELOPMENT BERHAD
7	STRUKTUR TADBIR URUS DAN ORGANISASI KUMPULAN 1MDB

BAB 2 ISLAMIC MEDIUM TERM NOTES, PELABURAN EKUITI, NOTA MURABAHAH DAN DANA PORTFOLIO

13	TERBITAN ISLAMIC MEDIUM TERM NOTES (IMTN)
16	PEMGAMBILALIHAN TIA OLEH KERAJAAN PERSEKUTUAN DAN PERTUKARAN NAMA KEPADA 1MDB
17	PROJEK USAHA SAMA DENGAN PETROSAUDI INTERNATIONAL LIMITED
29	PENUKARAN KEPENTINGAN EKUITI DALAM SYARIKAT USAHA SAMA KEPADA NOTA MURABAHAH
32	PELABURAN TAMBAHAN DALAM NOTA MURABAHAH
35	PENUKARAN NOTA MURABAHAH KEPADA EKUITI PETROSAUDI OIL SERVICES LIMITED (PSOSL)
39	PELUPUSAN PSOSL DAN PEROLEHAN PELABURAN PORTFOLIO DALAM SEGREGATED PORTFOLIO COMPANY (SPC)
41	PENEBUSAN PELABURAN PORTFOLIO DALAM SEGREGATED PORTFOLIO COMPANY (SPC)

BAB 3 PELABURAN DALAM KUMPULAN SRC

53	LATAR BELAKANG
55	STRUKTUR TADBIR URUS DAN ORGANISASI KUMPULAN SRC
56	STRUKTUR ORGANISASI KUMPULAN SRC
57	PEMBIAYAAN DAN GERAN KERAJAAN
59	PELABURAN USAHA SAMA ANTARA SRC INTERNATIONAL (MALAYSIA) LIMITED DENGAN AABAR INVESTMENTS PJS
61	PELABURAN DI INDONESIA
61	PEMINDAHAN SAHAM KEPADA MENTERI KEWANGAN DIPERBADANKAN

KANDUNGAN

BAB 4 PELABURAN HARTANAH KUMPULAN 1MDB

65	LATAR BELAKANG
66	STRUKTUR KORPORAT DAN TADBIR URUS
71	PROJEK TUN RAZAK EXCHANGE
90	PROJEK BANDAR MALAYSIA
106	TANAH AIR ITAM
117	TANAH PULAU INDAH
125	TANAH ALOR GAJAH
126	PERAKAUNAN PEROLEHAN HARTANAH
131	PULANGAN PELABURAN HARTANAH

BAB 5 PELABURAN DALAM SEKTOR TENAGA KUMPULAN 1MDB

135	LATAR BELAKANG
140	SEMAKAN SEMULA STRATEGI PELABURAN
142	STRUKTUR KUMPULAN BAGI SEKTOR TENAGA
144	STRUKTUR TADBIR URUS SYARIKAT BERKAITAN SEKTOR TENAGA
146	PEROLEHAN SYARIKAT PENGELUAR TENAGA BEBAS (IPP)
164	PERBEZAAN HARGA PEROLEHAN DENGAN NILAI ASET YANG DIAMBIL ALIH
172	PEMBIAYAAN SEKTOR TENAGA KUMPULAN 1MDB
195	PRESTASI KEWANGAN SEKTOR TENAGA
203	PROJEK PEMBINAAN LOJI JANA KUASA BARU
221	TAWARAN AWAM PERMULAAN/ <i>INITIAL PUBLIC OFFERING</i> (IPO)
229	PENJUALAN EDRA GLOBAL ENERGY BERHAD

BAB 6 KEDUDUKAN KEWANGAN KUMPULAN 1MDB

233	PINJAMAN DAN PEMBIAYAAN KUMPULAN 1MDB
259	ASET KUMPULAN 1MDB PADA 31 MAC 2014
277	PEMBIAYAAN (FINANCING) DAN PENGUNAAN DANA
295	PENYERAHAN PENYATA KEWANGAN DAN SEMAKAN SEMULA PENYATA KEWANGAN 1MDB DAN KUMPULAN BAGI TAHUN 2010 SEHINGGA 2014
301	PELANTIKAN DAN PENAMATAN JURUAUDIT

KANDUNGAN

BAB 7 TADBIR URUS KORPORAT DAN KAWALAN DALAMAN

307 | PENGENALAN

308 | PELAKSANAAN TADBIR URUS KUMPULAN 1MDB

BAB 8 RUMUSAN

329 | RUMUSAN

333 | LAMPIRAN



RINGKASAN EKSEKUTIF

RINGKASAN EKSEKUTIF

1. PENGENALAN

1.1. Latar Belakang

Mesyuarat Jemaah Menteri pada 4 Mac 2015 telah memutuskan supaya Jabatan Audit Negara (JAN) menentusahkan (verify) akaun syarikat 1Malaysia Development Berhad (1MDB) dan laporan yang berkaitan hendaklah diserahkan kepada Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC). Sebelum itu, pada 27 Februari 2015, PAC juga telah meminta JAN melaksanakan pengauditan terhadap 1MDB. Sehubungan itu, pengauditan terhadap 1MDB telah dijalankan oleh JAN mulai 10 Mac 2015. Pengauditan yang dijalankan antara 10 Mac hingga 15 Jun 2015 merupakan pengauditan interim dan laporannya dibentangkan kepada PAC pada 9 dan 10 Julai 2015. Laporan Interim membincangkan mengenai analisis penyata kewangan dan pelaburan dalam syarikat usaha sama dengan PetroSaudi, langganan nota murabahah dan *Segregated Portfolio Company* (SPC). Seterusnya, pengauditan diteruskan sehingga 31 Januari 2016 dan satu Laporan Akhir disediakan mengandungi analisis penyata kewangan dan kedudukan kewangan Kumpulan 1MDB bagi penyata kewangan berakhir pada 31 Mac 2014 dan maklumat kewangan yang diterima sehingga 31 Oktober 2015. Selain itu, analisis juga dibuat terhadap prestasi pelaburan dalam ekuiti, nota murabahah, dana portfolio, Kumpulan SRC, sektor hartanah dan sektor tenaga. Laporan Akhir ini mengambil kira isu yang telah dilaporkan dalam Laporan Interim dan juga perbincangan di peringkat PAC.

1.2. Objektif Pengauditan

Pengauditan ini dijalankan berasaskan mandat daripada Jemaah Menteri dan PAC untuk menentusahkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB yang telah diaudit serta menilai prestasi kewangan dan aktiviti Kumpulan 1MDB sama ada menepati objektif asal penubuhan syarikat.

1.3. Skop Dan Metodologi Pengauditan

Semakan JAN dijalankan terhadap penyata kewangan Kumpulan 1MDB yang telah diaudit bagi tempoh kewangan berakhir 31 Mac 2010 sehingga tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014. Penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2015 belum disediakan oleh 1MDB untuk diaudit. Namun, JAN telah melaksanakan pengauditan berdasarkan dokumen-dokumen yang diperoleh daripada 1MDB termasuk perbincangan dengan pihak pengurusannya. JAN menghadapi limitasi semasa menjalankan pengauditan di mana sebahagian daripada dokumen asal dan penting lewat diserahkan atau tidak diserahkan oleh 1MDB bagi tujuan pengesahan transaksi dan sebagai bukti audit.

1.4. Limitasi Pengauditan

Limitasi ini memberi impak yang signifikan terhadap pengauditan yang dijalankan dari segi mengesahkan kedudukan sebenar kewangan dan operasi syarikat serta transaksi-transaksi yang berkaitan. Antara dokumen penting yang tidak diserahkan adalah Akaun Pengurusan (Management Account) Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2015 dan penyata bank dari institusi kewangan luar negara. Tiada capaian dapat dibuat terhadap komputer, *notebooks* dan *servers* di 1MDB bagi mendapatkan data serta maklumat untuk tujuan rujuk silang dan analisis semasa pengauditan.

1.5. Penubuhan 1Malaysia Development Berhad

Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) telah mengambil alih Terengganu Investment Authority Berhad (TIA) yang ditubuhkan oleh Menteri Besar Terengganu Diperbadankan (MBI Terengganu) pada 27 Februari 2009. Tujuan asal penubuhan TIA adalah untuk mewujudkan *sovereign wealth fund* dengan dana permulaan sejumlah RM11 bilion. Dana tersebut akan diperoleh daripada pendapatan royalti minyak tertunggak sejumlah RM6 bilion dan dana daripada terbitan bon di pasaran kewangan tempatan dan luar negara dengan cadangan Kerajaan Persekutuan menyediakan jaminan sejumlah RM5 bilion bersandarkan pendapatan minyak masa depan Terengganu. Kerajaan Persekutuan memutuskan untuk mengambil alih TIA, dan pengambilalihan ini telah disempurnakan pada 31 Julai 2009 dan nama TIA telah ditukar kepada 1Malaysia Development Berhad (1MDB) pada 25 September 2009. Setelah diambil alih, 1MDB tidak lagi merupakan sebuah *sovereign wealth fund* tetapi sebagai sebuah syarikat pembangunan strategik yang menjadi syarikat milik penuh MKD dengan modal dibenarkan berjumlah RM1 bilion dan modal berbayar berjumlah RM1,000,002. Sejak penubuhannya, 1MDB telah terlibat dalam pelaburan antaranya seperti berikut:

- a. Usaha sama dengan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd.;
- b. Pelaburan dalam Segregated Portfolio Company (SPC);
- c. Pelaburan dalam Kumpulan SRC;
- d. Pelaburan dalam sektor hartanah; dan
- e. Pelaburan dalam sektor tenaga.

1.6. Struktur Tadbir Urus Dan Organisasi Kumpulan 1MDB

1.6.1. Struktur tadbir urus 1MDB dibahagikan kepada tiga peringkat iaitu Lembaga Penasihat, Lembaga Pengarah dan Pengurusan Tertinggi. Lembaga Penasihat bertanggungjawab memberikan bimbingan dan nasihat pelaburan serta perniagaan.

1.6.2. Pada tahun 2009 dan 2010, 1MDB hanya mempunyai satu subsidiari dan terlibat dalam pelaburan ekuiti dan hartanah. Struktur Kumpulan 1MDB terus berkembang setelah penglibatannya dalam sektor tenaga dengan mengambil alih tiga syarikat pengeluar tenaga bebas yang mempunyai rangkaian di dalam dan luar negara, menjadikan keseluruhan syarikat Kumpulan 1MDB meningkat kepada 96 syarikat pada tahun 2014.

2. PELABURAN KUMPULAN 1MDB

2.1. *Islamic Medium Term Notes*

2.1.1. TIA bercadang untuk menerbitkan *Islamic Medium Term Notes* (IMTN) berjumlah RM5 bilion sebagai dana permulaan. Pada 1 April 2009, Kerajaan Persekutuan bersetuju untuk memberi jaminan kepada TIA meminjam sehingga RM5 bilion daripada pasaran kewangan tempatan dan luar negara melalui IMTN untuk pelaburan selaras dengan Akta Jaminan Pinjaman (Pertubuhan Perbadanan) 1965. Jaminan ini meliputi bayaran balik prinsipal dan faedah untuk tempoh 30 tahun. Ini disusuli dengan persetujuan Lembaga Pengarah TIA pada 15 April 2009. Perjanjian program telah ditandatangani pada 15 Mei 2009 antara TIA (issuer) dan AmInvestment Bank Berhad (AmBank) sebagai *lead arranger*, *lead manager* dan *facility agent*. Pada tarikh yang sama, Kerajaan Persekutuan telah mengeluarkan jaminan Kerajaan untuk terbitan IMTN tersebut.

2.1.2. Bagaimanapun, tindakan menandatangani perjanjian program dan pengeluaran Jaminan Kerajaan tanpa mengikut terma dan perancangan Menteri Besar Terengganu Diperbadankan (MBI Terengganu) menimbulkan rasa tidak puas hati MBI Terengganu sebagai pemegang saham TIA. Lembaga Pengarah TIA melalui resolusi bertarikh 22 Mei 2009 mengarahkan penggantungan terbitan IMTN sehingga struktur tadbir urus korporat dan amalan terbaik diwujudkan. Ketua Pegawai Eksekutif TIA diarah mengambil tindakan serta merta untuk menamat dan menggantung semua urusan berkaitan terbitan IMTN. Bagaimanapun, beliau telah menandatangani Perjanjian Langganan dengan AmBank pada 25 Mei 2009 dan Perjanjian Aqad, Perjanjian Pembelian Murabahah serta Perjanjian Penjualan Murabahah pada 26 Mei 2009.

2.1.3. Tindakan Ketua Pegawai Eksekutif TIA meneruskan terbitan IMTN menyebabkan beliau digugurkan sebagai pengarah syarikat melalui resolusi pemegang saham TIA bertarikh 27 Mei 2009. Pada tarikh yang sama, satu resolusi Lembaga Pengarah TIA ditandatangani oleh Datuk Ismee dan Encik Shahrol Azral untuk meneruskan terbitan IMTN dan melantik semula Encik Shahrol Azral sebagai Pengarah TIA. Terbitan IMTN tanpa mengambil tindakan terhadap perkara yang dibangkitkan telah mendapat bantahan daripada MBI Terengganu dengan memberi amaran kepada AmBank melalui surat bertarikh 29 Mei 2009 yang didakwa terlibat dalam salah laku dan ketidakakuran semasa terbitan IMTN. Selain itu, Jemaah Menteri juga dimaklumkan pada 3 Jun 2009 bahawa DYMM Sultan Terengganu meminta laporan disediakan mengenai *Unauthorized Issuance of IMTN by TIA*.

2.1.4. Pada 29 Mei 2009, TIA menerima hasil terbitan bersih IMTN berjumlah RM4.385 bilion daripada nilai penuh RM5 bilion, iaitu pada harga RM87.92 bagi setiap RM100 nilai nominal dengan kadar diskaun sebanyak 12.08% sepertimana saranan AmBank sebagai *lead arranger* untuk memastikan terbitan IMTN mendapat langganan penuh. Kadar faedah

yang dikenakan ialah sebanyak 5.75% setahun dengan kadar pulangan efektif sebanyak 6.68% setahun.

2.1.5. Semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 10 Oktober 2009, Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB memaklumkan IMTN diterbitkan atas saranan penasihat khas TIA bagi tujuan membangunkan Pulau Bidong dengan kerjasama syarikat Mubadala. Selain itu, pada bulan Jun 2015, mantan Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB memaklumkan terbitan IMTN diteruskan kerana perjanjian program yang ditandatangani pada 15 Mei 2009 merupakan satu *bought deal* di mana AmBank sebagai *lead arranger* dan *primary subscriber* telah mendapat langganan pasaran sekunder bagi terbitan bon tersebut.

2.2. Pelaburan Ekuiti, Nota Murabahah Dan Dana Portfolio

2.2.1. Pelaburan usaha sama oleh Kumpulan 1MDB dengan syarikat luar negara bermula pada tahun 2009 dengan hasrat meneroka peluang pelaburan di luar negara. Projek usaha sama pertama dimeterai antara 1MDB, PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. dan 1MDB PetroSaudi Ltd. (syarikat usaha sama) pada 28 September 2009. 1MDB memegang 40% pegangan ekuiti dengan sumbangan pelaburan tunai USD1 bilion manakala PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. memegang 60% pegangan ekuiti dalam bentuk aset yang bernilai sekurang-kurangnya USD1.50 bilion. Keputusan pelaburan dalam syarikat usaha sama dibuat dalam tempoh lapan hari, tanpa proses penilaian terperinci dan sebelum isu-isu/syarat-syarat yang dibangkitkan oleh Lembaga Pengarah 1MDB diselesaikan. Terdapat empat syarikat yang berbeza telah didaftarkan dengan menggunakan nama asas PetroSaudi tetapi kertas cadangan pelaburan yang dikemukakan kepada Lembaga Pengarah 1MDB tidak menyatakan maklumat tersebut.

2.2.2. Laporan penilaian aset yang disediakan oleh Edward L. Morse dikemukakan pada 29 September 2009, iaitu tarikh yang sama pengesahan pelantikannya oleh Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB, dan diterima sehari selepas perjanjian usaha sama ditandatangani. Laporan penilaian tersebut mengambil kira aset mengenai hak penerokaan dan pengeluaran minyak di Turkmenistan dan Argentina. Penilaian telah dilaksanakan terhadap aset milik PetroSaudi International Ltd. meskipun perjanjian usaha sama jelas menyatakan syarikat yang memiliki kesemua hak dan kepentingan terhadap aset yang dipersetujui untuk projek usaha sama ini ialah PetroSaudi International Cayman.

2.2.3. Di samping itu, perjanjian usaha sama mengandungi klausa yang kurang menjaga kepentingan syarikat. Antaranya, pendahuluan yang diterima oleh 1MDB PetroSaudi Ltd. berjumlah USD700 juta daripada syarikat induknya, PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. pada 25 September 2009 yang perlu dibayar balik sepenuhnya pada atau sebelum 30 September 2009. Pada 30 September 2009, sejumlah USD1 bilion (RM3.487 bilion) telah dipindahkan oleh 1MDB ke dalam dua akaun berasingan, iaitu USD300 juta ke dalam akaun syarikat usaha sama dan sejumlah USD700 juta ke dalam akaun syarikat lain yang

bertujuan membayar balik pendahuluan oleh syarikat usaha sama tersebut. Kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB juga tidak diperoleh sebelum membuat bayaran USD700 juta ke dalam akaun milik syarikat lain.

2.2.4. Selepas enam bulan perjanjian usaha sama ditandatangani, 1MDB melupuskan kesemua 40% pegangan ekuiti bernilai USD1 bilion dalam syarikat usaha sama dengan balasan USD1.20 bilion melalui langganan Nota Murabahah. Nota Murabahah ini memberikan kadar keuntungan 8.67% setahun dan matang pada 31 Mac 2021 serta disokong dengan jaminan korporat daripada PetroSaudi International Ltd. Pada 14 September 2010, langganan tambahan Nota Murabahah berjumlah USD500 juta (RM1.57 bilion) telah dibuat dan sejumlah USD330 juta (RM1.02 bilion) telah dibayar antara 20 Mei hingga 25 Oktober 2011. Sebahagian dana bagi membiayai tambahan langganan Nota Murabahah tersebut dibuat melalui pinjaman daripada institusi kewangan.

2.2.5. Setelah 27 bulan melabur dalam Nota Murabahah, pada 1 Jun 2012, 1MDB telah menebus semula Nota Murabahah termasuk keuntungan belum terima berjumlah USD2.22 bilion (RM6.80 bilion) melalui *asset swap arrangement* di mana subsidiari 1MDB, iaitu 1MDB International Holdings Ltd. (1MDB-IHL) mengambil alih 49% kepentingan ekuiti dalam PetroSaudi Oil Services Ltd. (PSOSL), subsidiari PetroSaudi International Ltd. 1MDB-IHL juga memeterai *call and put option* dengan PetroSaudi International Ltd. bagi mengambil alih baki 51% pegangan ekuiti dalam PSOSL pada harga opsiyen USD10. Penukaran Nota Murabahah kepada pelaburan ekuiti dalam PSOSL pula dibuat tanpa kajian terperinci untuk mengenal pasti liabiliti, keupayaan menjana dana dan prestasi kewangan yang lepas. Walaupun mengetahui PSOSL beroperasi di perairan Venezuela yang dikenakan sekatan oleh Amerika Syarikat dan kontrak penggerudian yang hampir tamat, keputusan untuk melabur dalam PSOSL tetap diteruskan. Selain itu, kelulusan Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB untuk menukar Nota Murabahah kepada ekuiti PSOSL hanya ditandatangani pada 20 Jun 2012 tetapi Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB telah menandatangani lima dokumen berkaitan dengan perolehan tersebut pada 1 Jun 2012 menunjukkan Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB telah mengambil tindakan sebelum kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB.

2.2.6. Selepas 45 hari 1MDB menukar Nota Murabahah kepada pelaburan ekuiti dalam PSOSL, Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB telah menyarankan untuk melupuskan pegangan ekuiti dalam PSOSL kerana Venezuela sedang menghadapi sekatan daripada Amerika Syarikat. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB meluluskan keseluruhan pegangan ekuiti dalam 1MDB-IHL yang memegang 49% ekuiti dalam PSOSL dilupuskan kepada Bridge Partners International Investment Ltd. (Bridge Partners) dengan harga pertimbangan tidak kurang daripada USD2.22 bilion yang akan diuruskan oleh pengurus dana berlesen. Keputusan ini dibuat melalui resolusi Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB.

2.2.7. Pada 12 September 2012, *sale and purchase agreement* untuk melupuskan keseluruhan ekuiti dalam 1MDB-IHL dimeterai antara 1MDB dan Bridge Partners. Sebagai balasan, Bridge Partners mengeluarkan enam nota janji (promissory notes) tanpa faedah bernilai USD2.318 bilion yang perlu dibayar dalam tempoh satu bulan. Pada tarikh yang sama juga, 1MDB melalui subsidiari milik penuhnya, Brazen Sky Ltd. telah memeterai *Investment Management Agreement* dengan Bridge Global Absolute Return Fund SPC (Bridge Global SPC) dan Bridge Partners Investment Management (Cayman) Ltd. untuk melaburkan USD2.318 bilion. Pelaburan ini dibiayai melalui nota janji (promissory notes) sebagai ganti terimaan tunai yang kemudiannya dilabur dalam pelbagai pelaburan portfolio dalam Segregated Portfolio Company (SPC) di Cayman Islands. Pelaburan ini telah dibuat melalui Bridge Global Absolute Return Fund SPC (Bridge Global SPC), iaitu syarikat yang baru sebulan ditubuhkan, tiada lesen sebagai pengurus dana dan tiada pengalaman untuk menguruskan dana yang besar.

2.2.8. Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Mei 2013 bersetuju supaya pelaburan tersebut ditebus secara berperingkat bagi meningkatkan persepsi awam terhadap kredibiliti pelaburan 1MDB. Lembaga Pengarah 1MDB telah mengeluarkan sembilan arahan antara bulan Mei 2013 hingga Ogos 2014 kepada pihak pengurusan untuk menyediakan pelan, jadual dan penebusan dana portfolio SPC sama ada secara berperingkat atau keseluruhan. Bagaimanapun, tiada tindakan segera diambil oleh pihak pengurusan 1MDB.

2.2.9. Pada 20 Disember 2014, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan jumlah terkini dana portfolio SPC yang telah ditebus berjumlah USD1.392 bilion dan baki sejumlah USD939.87 juta akan ditebus pada akhir bulan Disember 2014. Daripada hasil penebusan tersebut, sejumlah USD993 juta telah dibayar untuk bayaran penamatan opsyen Aabar. Keseluruhan dana portfolio SPC sebenarnya telah dicagarkan kepada Deutsche Bank bagi pinjaman berjumlah USD975 juta di mana kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB tidak diperoleh sebelum urusan ini dibuat. Di samping itu, hasil penebusan portfolio SPC berjumlah USD1.392 bilion yang dimasukkan ke dalam akaun bank Brazen Sky Ltd. telah dipindahkan kepada 1MDB Global Investments Limited (1MDB GIL). Tindakan tersebut tidak mematuhi arahan Lembaga Pengarah 1MDB yang meminta penebusan dana portfolio SPC dibawa balik ke Malaysia.

2.2.10. *Asset Sale Agreement* ditandatangani pada 2 Januari 2015 antara Brazen Sky Ltd. dan Aabar Investments PJS Limited (Aabar Ltd.) bagi memastikan penebusan baki pelaburan portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta boleh diterima sebelum 31 Mac 2015 seperti yang diminta oleh Lembaga Pengarah 1MDB. Bagaimanapun, perjanjian tersebut dimeterai tanpa pengetahuan Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB bersetuju pada 25 Mac 2015 untuk menamatkan *Asset Sale Agreement* dan digantikan dengan *Share Sale Agreement* di mana keseluruhan ekuiti Brazen Sky Ltd. dijual kepada Aabar Ltd. dengan harga pertimbangan

berjumlah USD1.20 bilion. Bagaimanapun, *Share Sale Agreement* tersebut tidak dimuktamadkan.

2.2.11. Pada 28 Mei 2015, *Term Sheet For Settlement Arrangements (Binding Term Sheet)* telah ditandatangani antara Kumpulan 1MDB, Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD), International Petroleum Investment Company (IPIC) dan Aabar Investments PJS Groups (Aabar). Antara terma penting dalam *Binding Term Sheet* tersebut adalah IPIC akan membayar 1MDB sejumlah USD1 bilion sebelum atau pada 4 Jun 2015 dan mengambil alih obligasi bayaran faedah dan prinsipal bagi dua Nota USD yang masing-masing berjumlah USD1.75 bilion. Manakala di pihak 1MDB, dalam mesyuarat pada 14 Jun 2015, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan antara aset yang dikenal pasti untuk dipindah milik kepada IPIC/Aabar adalah baki pelaburan portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta.

2.2.12. Secara keseluruhannya, bagi tempoh empat tahun mulai penubuhan 1MDB pada tahun 2009 hingga 2012, pelaburan awal 1MDB dengan menggunakan dana terbitan IMTN berjumlah RM5 bilion, instrumen pelaburan 1MDB telah bertukar sebanyak empat kali. Bermula daripada pelaburan ekuiti USD1 bilion (RM3.49 bilion) pada tahun 2009 dalam syarikat usaha sama dengan subsidiari PetroSaudi International Limited, diikuti dengan pelaburan Nota Murabahah berjumlah USD830 juta (RM2.59 bilion) pada tahun 2011 dan 2012 hinggalah ditukar kepada pelaburan portfolio SPC berjumlah USD2.318 bilion (RM7.18 bilion) di Cayman Islands pada bulan September 2012. Penebusan sebahagian pelaburan portfolio SPC pada tahun 2014 telah digunakan untuk membiayai pelbagai komitmen syarikat dan pelaburannya. Pelaburan ini akhirnya berbaki USD939.87 juta dalam bentuk unit pelaburan portfolio SPC pada 31 Mac 2015.

3. PELABURAN DALAM KUMPULAN SRC

3.1. Cadangan awal penubuhan sebuah *Strategic Resource Company* telah dikemukakan oleh 1MDB kepada YAB Perdana Menteri pada 24 Ogos 2010. Unit Perancang Ekonomi (EPU) telah mengkaji cadangan ini dan meluluskan penubuhannya setelah syarat-syarat yang ditetapkan dipenuhi. Seterusnya, 1MDB telah menubuhkan SRC International Sdn. Bhd. (SRC) pada 7 Januari 2011. Berdasarkan *Memorandum and Articles of Association* (M&A), objektif penubuhan SRC adalah untuk mengenal pasti dan melabur dalam projek yang berkaitan dengan carigali, pengekstrakan, pemprosesan dan perdagangan sumber tenaga konvensional dan sumber asli diperbaharui dan mineral termasuk memperoleh dan memegang saham, stok atau sekuriti syarikat. Menurut Rancangan Perniagaan SRC bagi tempoh tahun 2011 sehingga 2015, SRC akan membekalkan sumber arang batu untuk keperluan jangka panjang sumber asli strategik negara dalam tahun keempat syarikat beroperasi (tahun 2014).

3.2. Sebagai subsidiari 1MDB, SRC memperoleh sumber kewangan daripada geran Kerajaan dalam bentuk geran pembangunan berjumlah RM15 juta daripada RM20 juta yang

diluluskan oleh Unit Perancang Ekonomi (EPU) dan pembiayaan berjumlah RM2 bilion daripada Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (KWAP). Pembiayaan berjumlah RM2 bilion telah diterima pada 29 Ogos 2011 merupakan pembiayaan berjangka untuk tempoh 10 tahun. Pinjaman ini mendapat jaminan Kerajaan yang meliputi prinsipal dan faedah pembiayaan berjumlah RM2.902 bilion.

3.3. Projek usaha sama SRC International (Malaysia) Limited (SRCI), iaitu subsidiari SRC dengan Aabar Investments PJS (Aabar) pada 3 November 2011 telah menubuhkan syarikat Aabar-SRC Strategic Resources Limited (ASRC). Modal berbayar awal ASRC berjumlah USD120 juta dengan sumbangan masing-masing sejumlah USD60 juta. Lembaga Pengarah SRCI telah meluluskan pelaburan bernilai USD45.50 juta dalam industri arang batu di Mongolia tanpa bukti menunjukkan *feasibility study* terhadap status projek yang akan dilaksanakan oleh ASRC dalam syarikat Gobi Coal & Energy Limited (GCE). SRC turut membuat pelaburan di dalam PT ABM Investama TBK, Indonesia sejumlah USD120 juta (RM366.68 juta) melalui saham tersiar harga yang telah disenaraikan di Indonesia Stock Exchange. Semasa mesyuarat pada 14 Februari 2012, Ketua Pegawai Eksekutif SRC melaporkan anggaran keuntungan atas pelaburan tersebut adalah berjumlah USD4 juta.

3.4. Pada 15 Februari 2012, pegangan saham SRC oleh 1MDB telah dipindah milik kepada MKD dengan kaedah pengambilalihan saham melalui bayaran interim *dividend-in-specie*. Pemindahan saham SRC ini telah mengurangkan kerugian operasi Kumpulan 1MDB daripada RM25 juta kepada RM16.2 juta, menurunkan nilai *gearing ratio* 1MDB daripada 12 kali kepada 9.5 kali dan mengurangkan jumlah jaminan Kerajaan sejumlah RM2.902 bilion kepada Kumpulan 1MDB.

4. PELABURAN DALAM HARTANAH KUMPULAN 1MDB

4.1. Kumpulan 1MDB telah melabur dalam pasaran hartanah domestik untuk mempelbagaikan portfolio pelaburan dengan matlamat untuk menjana pulangan pelaburan jangka masa panjang. Bermula tahun 2010 sehingga bulan September 2015, Kumpulan 1MDB telah membuat perolehan lima aset hartanah, iaitu tanah projek Tun Razak Exchange (TRX); tanah projek Bandar Malaysia; tanah di Air Itam, Pulau Pinang; tanah di Alor Gajah, Melaka dan tanah di Pulau Indah, Selangor. Keseluruhan kos perolehan tanah tersebut berjumlah RM2.111 bilion.

4.2. Projek TRX dirancang bagi membangunkan Kuala Lumpur sebagai pusat kewangan antarabangsa dan projek Bandar Malaysia disasarkan untuk pembangunan semula Lapangan Terbang Sungai Besi Kuala Lumpur sebagai pembangunan bercampur antara perumahan dan komersil. Kos perolehan tanah TRX yang dibeli pada tahun 2010 adalah berjumlah RM302.38 juta. Pada peringkat awal, 1MDB mempelawa pelabur luar negara sebagai rakan pelabur memandangkan projek TRX merupakan satu projek pembangunan berskala besar, berimpak tinggi dan memerlukan pelaburan yang besar.

Perjanjian usaha sama antara 1MDB dan Aabar Investments PJS (Aabar) telah ditandatangani pada 12 Mac 2013. Bagaimanapun, pembangunan projek TRX secara usaha sama dengan Aabar tidak direalisasikan dan memberi impak kepada fasa pembangunan projek.

4.3. Selaras dengan usaha pengkomersilan dan penjanaan dana bagi Kumpulan 1MDB, sehingga bulan September 2015, sebanyak lima plot tanah TRX telah dijual dengan harga RM1.358 bilion manakala baki 11 plot tanah dalam proses rundingan dengan cadangan harga jualan berjumlah RM2.592 bilion. Selain itu, Kumpulan 1MDB juga terlibat dalam pembangunan sendiri bagi pembinaan sebuah bangunan yang akan disewakan kepada sebuah institusi perkhidmatan kewangan antarabangsa selama 15 tahun bermula pada tahun 2019 hingga 2033 dengan anggaran pulangan berjumlah RM537.38 juta. Manakala pembangunan secara usaha sama pula dianggarkan memberi pulangan kasar jangka panjang bagi tempoh tahun 2015 hingga 2024 berjumlah RM1.73 bilion. Pengkomersilan projek TRX bagi tempoh tahun 2015 hingga 2033 melalui penjualan plot tanah, pembangunan sendiri dan projek usaha sama dijangka akan memberi pulangan berjumlah RM3.73 bilion setelah mengambil kira jangkaan kos pembangunan infrastruktur berjumlah RM3.569 bilion.

4.4. Bagi menanggung kos pembangunan infrastruktur projek TRX, subsidiari 1MDB iaitu 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. (kini dikenali sebagai TRX City Sdn. Bhd.) bergantung sepenuhnya kepada penjualan plot tanah. Bagaimanapun, sejumlah RM1.095 bilion daripada hasil jualan lima plot telah didahulukan kepada 1MDB. Bagi tahun 2016 dan 2017, projek TRX dijangka menghadapi aliran tunai negatif kerana hasil terimaan projek tidak mencukupi untuk menampung kos infrastruktur dan pembinaan. Bagaimanapun, aliran tunai negatif akan lebih kecil nilainya jika 1MDB memulangkan pendahuluan yang diambil daripada 1MDB RE. Di samping itu, walaupun KLIFD Sdn. Bhd. iaitu SPV yang diwujudkan bagi membiayai projek TRX telah mendapatkan dana dalam bentuk *revolving credit* berjumlah RM229.50 juta pada bulan Ogos 2015, dana tersebut tidak digunakan untuk membiayai kos pembangunan projek TRX.

4.5. Projek Bandar Malaysia adalah satu projek jangka panjang untuk tempoh 26 tahun yang meliputi empat fasa pembangunan, iaitu penempatan semula PUKL Sungai Besi, pembangunan reka bentuk Bandar Malaysia, urusan tanah dan pelaksanaan pembangunan. Tanah Bandar Malaysia telah diperolehi dengan kos berjumlah RM368.72 juta dan kos projek pembangunan penempatan semula tapak gantian berjumlah RM2.717 bilion di mana sejumlah RM1.117 bilion telah dibayar oleh Kerajaan dan baki sejumlah RM1.60 bilion akan ditanggung oleh 1MDB. Bagaimanapun, 1MDB telah menggunakan sejumlah RM288 juta daripada peruntukan Kerajaan bagi membayar komitmen faedah hutang Kumpulan 1MDB dan tidak digunakan mengikut tujuan asal peruntukan Kerajaan.

4.6. Keseluruhan pembangunan semula tanah lapangan terbang Sungai Besi ini dijangka selesai sepenuhnya pada tahun 2040 di mana fasa penempatan semula PUKL Sungai Besi akan siap pada akhir tahun 2016. Perbadanan Perwira Harta Malaysia (PPHM) telah dilantik sebagai kontraktor utama bagi mereka bentuk, membina dan menyiapkan lapan lokasi penempatan semula melalui kaedah *turnkey* dengan nilai kontrak keseluruhan berjumlah RM2.103 bilion. Sehingga bulan Ogos 2015, lima daripada lapan lokasi penempatan semula telah lewat daripada perancangan asal antara 132 hari hingga 600 hari. Antara puncanya adalah kelewatan penyerahan kawasan, penangguhan kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan, kelewatan pengesahan oleh pengguna, keadaan cuaca dan banjir kilat dalam bulan November dan Disember 2014.

4.7. Selain itu, tunggakan bayaran berjumlah RM396.42 juta kepada PPHM sehingga bulan September 2015 turut menjejaskan kemajuan kerja di tapak binaan. Ini adalah kerana sejumlah RM1.926 bilion (51.3%) daripada pinjaman dan sukuk berjumlah RM3.75 bilion yang diperoleh bagi membiayai kos penempatan PUKL Sungai Besi dan pembangunan Bandar Malaysia telah didahulukan kepada 1MDB. Selaras dengan pelan rasionalisasi Kumpulan 1MDB, pada 31 Disember 2015, 1MDB mengumumkan penjualan 60% ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd. kepada Konsortium Iskandar Waterfront Holdings Sdn. Bhd. (IWH) dan China Railway Engineering Corporation (M) Sdn. Bhd. (CREC) dengan nisbah kepentingan 60:40. Konsortium IWH-CREC telah menilai 100% tanah Bandar Malaysia pada nilai RM12.35 bilion di mana nilai 60% tanah adalah bersamaan RM7.41 bilion. Urus niaga ini dijangka selesai pada bulan Jun 2016.

4.8. Tanah Air Itam diperoleh bagi tujuan pembinaan perumahan mampu milik dan projek pembangunan lain di Pulau Pinang dalam menangani keperluan perumahan di negeri tersebut. Pemilikan tanah Air Itam oleh Kumpulan 1MDB sebanyak 85.7% kepentingan bahagian untuk lot tanah yang tidak dipecahbagikan diperoleh daripada pembelian 100% ekuiti dalam syarikat Gerak Indera Sdn. Bhd. dan Farlim Properties Sdn. Bhd. (FPSB) serta tiga lot tambahan daripada Farlim Group (Malaysia) Sdn. Bhd. dengan harga perolehan berjumlah RM1.056 bilion dan perbelanjaan berkaitan berjumlah RM15.25 juta. Kadar purata perolehan tanah Air Itam oleh Kumpulan 1MDB adalah dalam lingkungan kadar purata harga pasaran yang munasabah dan berpatutan untuk tanah di kawasan berkenaan kecuali bagi bahagian kepentingan FPSB yang jauh lebih tinggi berbanding harga pasaran. 1MDB masih belum memiliki 100% kepentingan tanah berikutan persetujuan berhubung pertukaran baki pemilikan 14.3% bahagian tanah belum dimuktamadkan. Pembangunan tanah tersebut juga sukar untuk dilaksanakan jika sokongan penuh Kerajaan Negeri tidak diperoleh dan masalah pendudukan tanah oleh hampir 2,000 setinggan tidak diselesaikan.

4.9. Selaras dengan hasrat 1MDB untuk memperkembangkan sektor tenaga, usaha awal bagi perolehan tanah Pulau Indah, Selangor bagi pembinaan loji jana kuasa tambahan dibuat mulai tahun 2014 dan selesai sepenuhnya pada akhir bulan Jun 2015. Perolehan tanah Pulau Indah dibuat oleh Ivory Merge Sdn. Bhd., sub-subsidiari 1MDB Energy Holdings

Limited melalui perolehan 100% ekuiti Tadmax Power Sdn. Bhd., iaitu pemilik berdaftar bagi tanah seluas 318.41 ekar dengan harga belian berjumlah RM344.24 juta. Tanah Pulau Indah pada asalnya dibeli untuk pembangunan Projek 3B. Bagaimanapun, Projek 3B telah dilaksanakan di Port Dickson, Negeri Sembilan kerana tanah di Pulau Indah tidak sesuai untuk pembangunan loji jana kuasa. Pada bulan Julai 2015, Lembaga Pengarah 1MDB telah melantik Savills (Malaysia) Sdn. Bhd. sebagai ejen eksklusif untuk penjualan tanah ini yang dijangka selesai pada bulan Mac 2016.

4.10. Kumpulan 1MDB telah mendapatkan tiga pinjaman domestik berjumlah RM1.58 bilion, satu pinjaman berjangka berjumlah USD150 juta, satu terbitan Nota USD berjumlah USD3 bilion dan satu terbitan sukuk berjumlah RM2.40 bilion bagi membiayai perolehan aset hartanah. Daripada pinjaman domestik dan terbitan sukuk berjumlah RM3.98 bilion, hanya sejumlah RM246 juta digunakan bagi membiayai projek TRX dan projek Bandar Malaysia serta sejumlah RM2.16 bilion telah didahulukan kepada 1MDB. Manakala bagi Nota USD3 bilion yang diterbitkan untuk tujuan modal pelaburan dalam Abu Dhabi Malaysia Investment Company Limited (ADMIC) dan kegunaan korporat am, hasil terbitan tersebut tidak disalurkan untuk pembangunan projek TRX.

4.11. Pelaburan hartanah Kumpulan 1MDB merupakan projek strategik yang berpotensi menarik pelabur dan membangunkan Malaysia sebagai pusat bandar bertaraf antarabangsa. Bagaimanapun, sejumlah besar sumber pembiayaan yang diperolehi bagi tujuan pembangunan hartanah (projek TRX dan Bandar Malaysia) yang didahulukan kepada 1MDB telah menjejaskan kemajuan projek tersebut.

5. PELABURAN DALAM SEKTOR TENAGA KUMPULAN 1MDB

5.1. Di peringkat awal penubuhannya pada tahun 2009, 1MDB telah mula mengorak langkah dalam pelaburan sektor tenaga menerusi jalinan usaha sama dengan negara China dan Qatar dalam bidang peleburan aluminium di Sarawak menggunakan sumber tenaga daripada Projek Bakun Hidroelektrik, pelaburan dalam ekuiti GDF Suez SA dan cadangan pembinaan loji re-gasifikasi dan loji jana kuasa berasaskan gas. Bagaimanapun, pelaburan awal ini tidak berjaya dilaksanakan kerana kekangan sumber tenaga dan dasar Kerajaan yang tidak membenarkan pihak selain Petronas untuk membekalkan gas kepada syarikat pengeluaran tenaga bebas (IPP).

5.2. Dalam tempoh tahun 2012 sehingga 2014, Kumpulan 1MDB telah membuat pelaburan sejumlah RM12.07 bilion dalam tiga buah syarikat IPP, iaitu Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (RM8.50 bilion), Mastika Lagenda Sdn. Bhd. (RM2.342 bilion) dan Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd. (RM1.225 bilion). Perolehan ekuiti ini telah dibiayai melalui pengambilan tiga pinjaman (RM7.47 bilion), dua terbitan Nota USD (RM10.69 bilion) dan pendahuluan (RM625 juta) keseluruhannya berjumlah RM18.79 bilion. Nilai pembiayaan dan

pinjaman yang diperoleh adalah melebihi nilai perolehan ekuiti kerana ia juga telah digunakan untuk tujuan lain termasuk kegunaan modal kerja dan korporat am.

5.3. Lembaga Pengarah 1MDB telah membincangkan dan mendengar taklimat daripada Goldman Sachs dan pihak pengurusan 1MDB bagi perolehan ekuiti Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (TEHSB) dan Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd (Jimah) sebelum kelulusan perolehan dibuat. Bagaimanapun, bagi perolehan ekuiti Mastika Lagenda Sdn. Bhd. (MLSB), cadangan perolehan tidak diperbincangkan dan dijelaskan dalam mesyuarat dengan terperinci kerana ianya telah dikemukakan melalui resolusi bertulis. Terma dan syarat serta kaedah pembiayaan yang dimaklumkan dalam resolusi adalah hampir sama dengan kaedah pembiayaan dengan perolehan yang pertama diluluskan lima bulan sebelumnya. Kertas cadangan bagi perolehan MLSB pada resolusi bertulis bertarikh 10 Ogos 2012 adalah tidak lengkap. Laporan perunding yang dilantik untuk melaksanakan *due diligence* bagi perolehan MLSB juga tidak dibentangkan dalam mesyuarat kepada Lembaga Pengarah sebelum kelulusannya diberi.

5.4. Penetapan harga perolehan atau *enterprise value* bagi ketiga-tiga ekuiti syarikat IPP yang diperoleh telah dibuat oleh Goldman Sachs selaku perunding kewangan menggunakan kaedah *discounted cash flow* (DCF). *Enterprise value* telah dibuat berdasarkan andaian tunai yang dijangka terima sepanjang baki tempoh konsesi sedia ada kecuali MLSB yang turut mengambil kira pelanjutan tempoh konsesi selama lima tahun. Andaian bagi pengiraan *enterprise value* TEHSB dan MLSB turut mengambil kira *terminal value of existing assets* manakala bagi Jimah andaian adalah *zero terminal value*. Kadar diskaun yang digunakan untuk pengiraan DCF bagi TEHSB adalah antara 5% hingga 6% manakala bagi MLSB antara 4.75% hingga 5.25%. Kadar diskaun ini adalah dalam lingkungan kadar kos pinjaman pembiayaan yang diperoleh. Bagaimanapun, bagi pengiraan *enterprise value* Jimah, Goldman Sachs buat pertama kalinya telah menggunakan dua kadar diskaun yang lebih tinggi berbanding sebelumnya semasa pengiraan DCF iaitu menggunakan WACC pada kadar 8% dan kos ekuiti pada 12% atas margin operasi. Harga perolehan yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB adalah berdasarkan pengiraan *enterprise value* pada kadar 12% dan bukannya 8%.

5.5. Secara keseluruhannya, pengiraan *enterprise value* bagi perolehan Jimah lebih menguntungkan 1MDB berbanding perolehan TEHSB dan MLSB. Ini adalah kerana dengan mengenakan kadar diskaun yang lebih rendah dan *terminal value* dalam pengiraan DCF di TEHSB dan MLSB, *enterprise value* yang dihasilkan adalah lebih tinggi nilainya. Terminal value yang telah diambil kira dalam pengiraan *enterprise value* bagi TEHSB dan MLSB juga adalah tidak wajar kerana aset tersebut tidak lagi bernilai pada akhir tempoh konsesi. Kos loji jana kuasa ini juga sebenarnya telah dibayar balik kepada pengusaha IPP melalui pembayaran *capacity payment* dalam PPA. Oleh itu, andaian yang digunakan oleh perunding telah mengakibatkan 1MDB perlu membayar harga perolehan yang lebih tinggi bagi TEHSB dan MLSB berbanding Jimah.

5.6. Penyata kewangan Tanjong Power Holdings Sdn. Bhd. (TPHSB), syarikat induk TEHSB bagi tahun berakhir 31 Januari 2013 mencatatkan keuntungan berjumlah RM7.96 bilion (iaitu 93.6% daripada balasan RM8.50 bilion). Keuntungan ini diperoleh selepas mengambil kira nilai buku pelaburan dalam subsidiari berjumlah RM450.99 juta dan kos berkaitan pelupusan berjumlah RM84.56 juta. Penyata kewangan syarikat induk MLSB, Kumpulan Genting Bhd. bagi tahun berakhir 31 Disember 2012 mencatatkan keuntungan berjumlah RM1.89 bilion (iaitu 80.8% daripada balasan RM2.34 bilion) hasil daripada pelupusan keseluruhan kepentingan Genting Bhd. Bagaimanapun, maklumat nilai buku pelaburan bagi penjualan ekuiti MLSB dan tanah tapak loji tidak dinyatakan dalam nota penyata kewangan Kumpulan Genting Bhd.

5.7. *Intangible asset* yang direkodkan dalam penyata kewangan Kumpulan 1MDB selepas perolehan ketiga-tiga syarikat IPP berjumlah RM10.75 bilion terdiri daripada *Service Concession Agreement* berjumlah RM7.45 bilion dan *goodwill on acquisition* berjumlah RM3.30 bilion. Berdasarkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2013, *goodwill* yang dirosot nilai berjumlah RM1.19 bilion manakala tiada rosot nilai pada tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014. Bagaimanapun, pihak pengurusan telah membuat andaian pelanjutan selama lima tahun tempoh konsesi dan nilai jangkaan aliran tunai yang akan diterima berjumlah RM1.96 bilion. Memandangkan Kerajaan telah membuat tawaran secara tender untuk pelanjutan tempoh konsesi mulai tahun 2012, ia bermaksud pelanjutan konsesi tidak diberi secara automatik. Berdasarkan simulasi JAN, sekiranya pelanjutan tempoh konsesi tidak diambil kira, nilai *recoverable amount* akan berkurang daripada RM10.88 bilion kepada RM8.92 bilion. Dalam keadaan ini, rosot nilai sejumlah RM1.987 bilion akan dikenakan kerana nilai *recoverable amount* berjumlah RM8.92 bilion adalah kurang daripada *carrying amount* berjumlah RM10.91 bilion.

5.8. Nilai pinjaman/pembiayaan yang telah diambil di peringkat awal antara bulan Mei 2012 sehingga Januari 2014 bagi membiayai perolehan syarikat IPP berjumlah RM18.79 bilion. Bagaimanapun sehingga bulan Jun 2015, jumlah pinjaman berkaitan dengan pelaburan dalam syarikat IPP telah meningkat kepada RM31.79 bilion yang mana sejumlah RM13.34 bilion telah dilunaskan sehingga 31 Oktober 2015. Peningkatan ini adalah kerana tiga pinjaman awal daripada keseluruhan lima pinjaman/pembiayaan yang diambil untuk membiayai perolehan syarikat IPP tidak dapat dilunaskan pada tarikh matang. Pinjaman tersebut merupakan pinjaman jangka pendek dengan tempoh matang antara 10 hingga 48 bulan di mana mengikut perancangan asal pihak pengurusan berhasrat untuk melunaskan pinjaman menggunakan dana yang dijangka diterima daripada penyenaraian IPO. Apabila IPO ditangguhkan, 1MDB tidak mempunyai sumber dana lain untuk melunaskan pinjaman. Memandangkan Komitmen Tanjong tidak dapat dilaksanakan, 1MDB terpaksa membiayai semula satu pinjaman dan mengambil tiga pinjaman baru yang mana sebahagian besar daripada jumlah yang diterima telah digunakan untuk melunaskan pinjaman asal perolehan syarikat IPP bagi mengelakkan masalah *event of default*.

5.9. Daripada jumlah tersebut, sebanyak dua Nota USD berjumlah USD3.50 bilion (RM10.69 bilion) telah diterbitkan bagi membiayai pelaburan sektor tenaga serta kegunaan modal kerja dan korporat am. Penerbitan kedua-dua Nota USD1.75 bilion telah diluluskan tanpa jaminan Kerajaan. Antara kelemahan serta pemerhatian berkaitan pengurusan terbitan Nota USD oleh Goldman Sachs melibatkan 1MDB, IPIC dan Aabar Ltd. adalah seperti berikut:

- a. 1MDB dan IPIC telah memberi jaminan bagi kedua-dua terbitan Nota USD bertarikh Mei 2012 dan Oktober 2012. Bagaimanapun, *Deed of Guarantee* daripada kedua-dua pihak ini tidak dikemukakan untuk semakan JAN.
- b. Jaminan yang diberi oleh IPIC bagi terbitan Nota USD pertama pada bulan Mei 2012 telah dijamin secara *back to back guarantee* melalui *Interguarantor Agreement* yang ditandatangani antara 1MDB dan IPIC. Menurut perjanjian tersebut, 1MDB dikehendaki mendapatkan sokongan dan dana secukupnya daripada Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) untuk membayar balik kepada IPIC sekiranya 1MDB gagal membayar kesemua kos, perbelanjaan dan semua tanggungan berkaitan Nota ini. Sungguhpun jaminan telah diberikan oleh IPIC, 1MDB masih menanggung semua risiko sekiranya berlaku kegagalan membayar semua kos berkaitan pembiayaan Nota USD tersebut.
- c. *Interguarantor Agreement* tidak tersenarai sebagai dokumen yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB bagi terbitan Nota USD yang kedua (Oktober 2012) sebagaimana telah diluluskan untuk terbitan Nota USD yang pertama (Mei 2012). Pihak JAN juga tidak dapat mengesahkan sama ada *Interguarantor Agreement* ini turut disediakan bagi terbitan Nota USD1.75 bilion yang kedua pada 17 Oktober 2012.
- d. Menurut Goldman Sachs, sebagai balasan kepada jaminan IPIC bagi kedua-dua terbitan Nota USD, 1MEL dan 1MELL masing-masing akan menyediakan opsiyen kepada Aabar Ltd. bagi memperoleh 49% ekuiti dalam 1MESB dan 1MELSB pada satu harga yang tetap. Bagaimanapun, dokumen *Option Agreement* bagi terbitan Nota USD yang kedua tidak dikemukakan untuk pengauditan.
- e. Selain daripada opsiyen kepada Aabar Ltd., 1MDB juga telah bersetuju untuk memberi *credit enhancement* dalam bentuk pembayaran tunai (security deposit) kepada Aabar Ltd. Bayaran ini perlu dibuat dalam tempoh tiga hari selepas terbitan Nota USD sebagaimana ditetapkan dalam *Collaboration Agreement for Credit Enhancement* bertarikh 21 Mei 2012 dan 19 Oktober 2012. Balasan ini diperlukan kerana jaminan IPIC telah membolehkan 1MEL dan 1MELL yang tidak mempunyai *rating* menerbitkan Nota USD menggunakan rating IPIC. Bagaimanapun, Lembaga Pengarah 1MDB tidak pernah dimaklumkan mengenai *credit enhancement* yang sebenarnya dipersetujui oleh pengurusan 1MDB yang telah dipertanggungjawabkan untuk memuktamadkan segala urusan berkaitan

terbitan Nota USD. Kelulusan khusus daripada Lembaga Pengarah 1MDB tidak diperoleh bagi membolehkan 1MEHL selaku syarikat induk kepada 1MEL dan 1MELL memberi *credit enhancement* dalam bentuk pembayaran tunai (*security deposit*).

- f. *Collaboration Agreement for Credit Enhancement* bertarikh 21 Mei 2012 dan 19 Oktober 2012 yang dikemukakan kepada JAN adalah tidak lengkap.
- g. Jaminan daripada IPIC telah mengakibatkan 1MDB terpaksa memberi dua jenis balasan atau *collateral* iaitu opsiyen dan *security deposit*. Bagaimanapun, satu-satunya dokumen yang telah ditandatangani oleh IPIC iaitu *Interguarantor Agreement* bertarikh 21 Mei 2012, tiada sebarang klausa atau terma dan syarat perjanjian yang menyatakan keperluan 1MDB atau syarikat subsidiarinya yang menerbitkan Nota USD untuk melaksanakan opsiyen dan *security deposit* sebagaimana yang telah dilaksanakan oleh pihak pengurusan 1MDB.
- h. Terimaan bersih kedua-dua Nota USD adalah berjumlah USD3.197 bilion selepas mengambil kira kos transaksi berjumlah USD302.50 juta (8.6%). Daripada jumlah ini, hanya USD1.830 bilion (52.3%) sahaja yang boleh digunakan untuk perbelanjaan pelaburan (perolehan TEHSB dan MLSB), operasi dan modal kerja 1MDB. Ini adalah kerana USD1.367 bilion (39.1%) telah dibayar kepada Aabar Ltd. sebagai *security deposit*.
- i. *Security deposit* yang dibayar kepada Aabar Ltd. hanya akan dipulangkan kepada 1MEHL dengan syarat IPO dilaksanakan dalam tempoh 42 bulan dari tarikh terbitan USD pertama yang berakhir pada bulan November 2015. Pembayaran ini akan dibuat dalam tempoh 60 hari selepas IPO.
- j. 1MDB telah dinasihatkan oleh Suruhanjaya Sekuriti semasa persediaan untuk IPO, agar tidak meletakkan sebarang *encumbrances* ke atas saham syarikatnya. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB pada 22 Mei 2014 telah meluluskan penamatan opsiyen yang diberi kepada Aabar Ltd. atas sebab ianya akan mengurangkan nilai IPO.
- k. Pihak pengurusan 1MDB telah menandatangani *Relating To Option Agreement (Settlement Agreement)* bagi tujuan penamatan opsiyen kepada Aabar Ltd. pada 22 Mei 2014. Amaun yang perlu dibayar oleh 1MEHL kepada Aabar Ltd. (dikenali sebagai *assignment price*) untuk menamatkan opsiyen akan dinilai antaranya berdasarkan *enterprise value* pada tarikh penyenaraian dan *expected growth* dalam tempoh lapan tahun akan datang untuk Kumpulan 1MDB Energy. *Assignment price* perlu dibayar dalam dua peringkat, iaitu sejumlah USD300 juta selewatnya pada 30 September 2014 dan bakinya dalam tempoh 45 hari selepas penyenaraian IPO.
- l. Pembayaran penamatan opsiyen adalah tidak selaras dengan syarat dalam *Settlement Agreement*. Pihak pengurusan 1MDB telah membuat bayaran penamatan opsiyen kepada Aabar Ltd. berjumlah USD1.968 bilion melibatkan tiga

pembayaran pada bulan Mei 2014 (USD250 juta), September 2014 (USD725 juta) dan Disember 2014 (USD993 juta) sedangkan hanya USD300 juta yang perlu dibayar sebelum pelaksanaan IPO. Lembaga Pengarah 1MDB juga telah membuat teguran apabila dimaklumkan pada 20 Disember 2014 bahawa pembayaran penamatan opsyen telah dibuat menggunakan terimaan penebusan SPC yang telah dicagarkan kepada Deutsche Bank kerana beranggapan ianya hanya akan dibayar selepas IPO. Pihak pengurusan 1MDB tidak menjelaskan kepada Lembaga Pengarah 1MDB kegunaan dua pinjaman dari Deutsche Bank AG, Singapura berjumlah USD250 juta yang diambil pada bulan Mei 2014 dan USD975 juta pada bulan September 2014 bagi tujuan penamatan opsyen.

- m. Dengan mengambil kira *security deposit* berjumlah USD1.367 bilion dan pembayaran penamatan opsyen kepada Aabar Ltd. berjumlah USD1.968 bilion, kos pembiayaan terbitan Nota USD yang sebenarnya ditanggung oleh 1MDB adalah lebih tinggi daripada kadar faedah 5.99% (terbitan pertama) dan 5.75% (terbitan kedua).
- n. Sungguhpun demikian, 1MDB tetap bersetuju dengan terma pembiayaan yang memihak kepada IPIC dan Aabar kerana ingin melabur dalam sektor tenaga dan tiada pilihan sumber dana yang lain. Sekiranya pihak pengurusan memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB berhubung impak IPO tidak dilaksanakan, risiko kewangan boleh diminimumkan.
- o. Terdapat tiga pihak yang terlibat dengan transaksi terbitan dua Nota USD iaitu IPIC, Aabar Investments PJS (Aabar) dan Aabar Investments PJS Limited (Aabar Ltd.). Aabar adalah subsidiari IPIC yang ditubuhkan di Abu Dhabi manakala Aabar Ltd. telah ditubuhkan di British Virgin Island dengan alamat korporatnya di BVI. Bagaimanapun, penyata kewangan Kumpulan IPIC bagi tahun berakhir 31 Disember 2013 dan 31 Disember 2014 hanya menyenaraikan Aabar sahaja sebagai subsidiari IPIC. 1MDB telah mengemukakan salinan Sijil *Incumbency* bagi Aabar Ltd. tetapi JAN tidak dapat mengesahkan dengan pihak berkuasa berkaitan.

5.10. Bagi tahun kewangan 2013 hingga 2015, keuntungan selepas cukai berjumlah RM2.38 bilion yang diperolehi pada peringkat syarikat operasi, iaitu Kumpulan Powertek, Mastika Lagenda dan Jimah tidak dapat menampung kos pinjaman dan pembiayaan berjumlah RM3.36 bilion yang ditanggung oleh subsidiari 1MDB yang mengambil pinjaman bagi membiayai perolehan tersebut.

5.11. Selepas membuat perolehan tiga syarikat IPP, 1MDB berusaha untuk menambahkan nilai syarikat melalui pelaburan dalam projek pembinaan loji jana kuasa baru. Tiga projek loji jana kuasa baru telah ditawarkan kepada Kumpulan 1MDB iaitu Projek 3B bagi pembinaan loji jana kuasa arang batu 2,000MW (Februari 2014), projek jana kuasa tenaga solar fotovoltaik 500MW (Mac 2014) dan tawaran bersyarat bagi Projek Alor Gajah - pembinaan loji jana kuasa gas 2,000MW (Ogos 2014). Bagaimanapun, Kumpulan 1MDB

menghadapi masalah pembiayaan projek menyebabkannya terpaksa menjual Projek 3B kepada TNB pada bulan Julai 2015 dengan harga RM46.98 juta, iaitu bersamaan 56.1% daripada keseluruhan perbelanjaan pembangunan berjumlah RM83.68 juta. Manakala projek Alor Gajah dan projek solar sedang dalam peringkat pelaksanaan dan pembangunan.

5.12. Cadangan awal penyenaian 1MDB dalam IPO telah dibentangkan oleh Goldman Sachs mulai bulan Februari 2012 sebagai kaedah pembayaran balik pinjaman yang akan diambil untuk membiayai perolehan syarikat IPP. Syarat mengenai pelaksanaan IPO termaktub dalam pelbagai dokumen perjanjian pinjaman antaranya pinjaman dengan Maybank Berhad, perjanjian Komitmen Tanjong, perjanjian opsi kepada Aabar Ltd. dan *Collaboration Agreement for Credit Enhancement* dan *Relating to Option Agreement (Settlement Agreement)*. Bagaimanapun, pihak pengurusan 1MDB telah menangguhkan rancangan IPO yang pada awalnya dijadualkan pada suku tahun pertama 2013. Penangguhan telah dibuat sebanyak dua kali, iaitu pada penghujung tahun 2013 dan pada tahun 2014 kerana ingin menunggu pengambilalihan sebuah lagi syarikat IPP dan keputusan tender bagi Projek 3B. Ini kerana kedua-duanya berpotensi meningkatkan nilai syarikat dan terimaan IPO. Permohonan IPO akhirnya berjaya dikemukakan kepada Suruhanjaya Sekuriti pada bulan November 2014 selepas 1MDB Energy Group Sdn. Bhd. dan Edra Energy Global Berhad ditubuhkan tetapi telah ditarik balik oleh 1MDB pada 27 Februari 2015.

5.13. Sehingga 31 Oktober 2015, Kumpulan 1MDB telah membelanjakan lebih daripada RM18.25 bilion untuk perolehan loji, tanah dan kos pinjaman/pembiayaan serta kos lain berkaitan pelaburan sektor tenaga termasuk kos pinjaman yang perlu ditanggung untuk *security deposit* dan kos transaksi terbitan Nota USD. Menerusi pelan rasionalisasi 1MDB, penjualan Kumpulan Edra kepada CGN Group pada 23 November 2015 adalah pada harga RM9.83 bilion berdasarkan tarikh penilaian pada 31 Mac 2015. Pengiraan pulangan bersih atas penjualan Kumpulan Edra sewajarnya mengambil kira harga penjualan Kumpulan Edra berbanding keseluruhan kos pelaburan Kumpulan 1MDB berkaitan sektor tenaga.

5.14. Dengan pelupusan aset di bawah Kumpulan Edra, Kumpulan 1MDB akan kehilangan sebahagian sumber pendapatannya dan akan menjejaskan keupayaan Kumpulan 1MDB untuk menampung bayaran komitmen pinjamannya, iaitu dua nota USD1.75 bilion berjumlah RM10.92 bilion dan tiga pinjaman berjumlah RM7.47 bilion yang tidak dilupuskan bersama-sama aset Kumpulan Edra. Ini adalah kerana obligasi bagi pinjaman ini masih ditanggung oleh Kumpulan 1MDB.

6. KEDUDUKAN KEWANGAN KUMPULAN 1MDB

6.1. Berdasarkan penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2014, kedudukan baki pinjaman dalam dan luar negara Kumpulan 1MDB tidak termasuk *inherited loans* adalah berjumlah RM33.71 bilion yang merangkumi lapan pinjaman/pembiayaan dalam negara dan tiga pembiayaan luar negara. Selain itu, 1MDB turut mengambil alih 11 *inherited loans* sedia ada berjumlah RM8.15 bilion yang perlu ditanggung daripada perolehan dua syarikat IPP pada tahun 2012 dan 2014. Ini menjadikan kedudukan baki pinjaman/pembiayaan sehingga tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014 adalah RM41.86 bilion.

6.2. Dari segi kedudukan aset pula, sebanyak 363% peningkatan telah direkodkan iaitu daripada RM9.53 bilion pada tahun 2012 kepada RM44.14 bilion pada tahun 2013. Peningkatannya disebabkan oleh perolehan dua syarikat IPP, penilaian semula pelaburan hartanah, peningkatan baki bank dan wang tunai, deposit kepada Aabar Ltd. dan perkhidmatan konsesi serta pajakan belum terima. Mengikut penyata kewangan tahun 2014, kedudukan aset telah meningkat sebanyak 16% kepada RM51.41 bilion disebabkan perolehan sebuah lagi syarikat IPP dan pelaburan dalam pengurus dana portfolio.

6.3. Analisis aliran tunai bagi penyata kewangan tahun 2010 sehingga 2014 juga menunjukkan terbitan modal saham 1MDB secara tunai hanya berjumlah RM1 juta. Terbitan saham modal yang kecil ini menunjukkan ketidakstabilan syarikat kerana ia perlu meminjam bagi membiayai aktivitinya. Sepanjang tempoh tahun kewangan 2010 hingga 2014, 1MDB memperoleh 17 pinjaman/pembiayaan (tidak termasuk *inherited loans*) dengan nilai nominal RM42.88 bilion dan terimaan tunai berjumlah RM39.17 bilion. Bagaimanapun, aktiviti yang dibiayai melalui pinjaman/pembiayaan tersebut tidak menjana aliran tunai yang sepadan untuk membayar balik pinjaman tersebut.

6.4. Sehingga 31 Oktober 2015, baki prinsipal pinjaman/pembiayaan Kumpulan 1MDB berjumlah RM55 bilion berbanding aset berjumlah RM58.60 bilion. Sejumlah RM20.31 bilion daripada pinjaman/pembiayaan tersebut mendapat jaminan dan bantuan Kerajaan Persekutuan.

6.5. Berasaskan andaian pelan rasionalisasi dilaksanakan dan tiada pinjaman baru dibuat selepas bulan Oktober 2015, dianggarkan sejumlah RM42.26 bilion diperlukan bagi membayar kos prinsipal dan faedah pinjaman yang matang antara bulan November 2015 hingga bulan Mei 2039. 1MDB perlu menyediakan dana yang besar untuk melunaskan bayaran komitmennya yang tinggi pada tahun 2016 sejumlah RM4.88 bilion, pada tahun 2023 sejumlah RM14.74 bilion dan pada tahun 2039 sejumlah RM5.14 bilion. 1MDB juga memerlukan dana sekurang-kurangnya RM1.52 bilion setiap tahun dari bulan November 2015 hingga Mei 2024 untuk membayar balik pinjaman.

6.6. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2023, kos pinjaman yang perlu ditanggung oleh Kumpulan 1MDB berjumlah RM9.08 bilion. IMTN yang diterbitkan pada tahun 2009 dijangka matang pada tahun 2039 (30 tahun) dengan kadar bayaran pembiayaan berjumlah RM287.50 juta setahun. Komitmen Kumpulan 1MDB bagi IMTN dari bulan November 2015 hingga tahun 2039 berjumlah RM11.90 bilion yang merangkumi RM5 bilion prinsipal dan RM6.90 bilion kos pembiayaan.

6.7. Baki pinjaman Kumpulan 1MDB dijangkakan berjumlah RM28.21 bilion manakala kedudukan aset Kumpulan 1MDB berjumlah RM27.01 bilion. Sebahagian aset hartanah akan dibangunkan untuk menambah nilainya dan memberi pulangan di masa hadapan.

7. TADBIR URUS KORPORAT DAN KAWALAN DALAMAN

Amalan terbaik tadbir urus korporat dapat membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan, ketelusan dan akauntabiliti dalam mencapai objektifnya serta membolehkan operasi syarikat diurus dengan teratur. Secara keseluruhannya, aspek berkaitan tadbir urus korporat dan kawalan dalaman Kumpulan 1MDB adalah kurang memuaskan. Sebahagian tindakan pengurusan 1MDB dan keputusan oleh Lembaga Pengarah 1MDB didapati dibuat secara tidak teratur. Antaranya seperti berikut:

- a. Dalam tempoh tahun 2009 hingga 2015, beberapa keputusan pelaburan penting dengan nilai pelaburan yang tinggi dibuat melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB tanpa perbincangan dan penilaian secara terperinci. Beberapa pertimbangan berhubung pelaburan dibuat dalam tempoh yang singkat dan berisiko tinggi. Bagaimanapun, Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB telah memaklumkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) pada 19 Januari 2016 bahawa perbincangan ada dibuat sebelum kelulusan diberi melalui resolusi.
- b. Dalam beberapa keadaan, pengurusan 1MDB telah membentangkan maklumat yang tidak lengkap/tidak tepat kepada Lembaga Pengarah 1MDB sebelum sesuatu keputusan penting dibuat malah telah mengambil tindakan tanpa kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB.
- c. Terdapat juga keadaan di mana pengurusan 1MDB memberikan maklumat yang tidak tepat atau berbeza kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Pengurusan 1MDB mengambil tindakan yang bertentangan atau tanpa mengikut sepenuhnya keputusan Lembaga Pengarah/pemegang saham dalam beberapa peristiwa berkaitan pelaburan.
- e. Pengurusan penyelenggaraan fail dan rekod 1MDB adalah tidak sistematik dan kurang memuaskan.



BAB 1

PENGENALAN

BAB 1 PENGENALAN

1. PENGAUDITAN TERHADAP 1MALAYSIA DEVELOPMENT BERHAD

1.1. Mesyuarat Jemaah Menteri pada 4 Mac 2015 telah memutuskan supaya Jabatan Audit Negara (JAN) menentusahkan (verify) akaun syarikat 1MDB dan laporan yang berkaitan hendaklah diserahkan kepada Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC). Sehubungan itu, pengauditan terhadap syarikat 1Malaysia Development Berhad (1MDB) telah dijalankan oleh JAN mulai 10 Mac 2015.

1.2. Sebelum ini, pada 27 Februari 2015, PAC telah meminta JAN melaksanakan pengauditan terhadap 1MDB dengan memberi tumpuan kepada lima aspek seperti berikut:

- a. Sumber dana kewangan berjumlah RM2 bilion yang diperoleh 1MDB dalam menjelaskan pinjamannya terhadap beberapa bank tempatan;
- b. Suntikan dana kewangan baru daripada Kementerian Kewangan berjumlah RM3 bilion;
- c. Perjanjian pelaburan 1MDB dalam syarikat PetroSaudi;
- d. Wang hasil pelaburan 1MDB di Cayman Islands sama ada sudah dibawa balik ke Malaysia; dan
- e. Perubahan firma audit antarabangsa untuk meluluskan akaun 1MDB.

1.3. Laporan Interim

Laporan Interim telah dibentangkan kepada Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) pada 9 dan 10 Julai 2015 bagi melaporkan hasil pengauditan yang dijalankan antara 10 Mac hingga 15 Jun 2015. Laporan Interim terhad kepada membincangkan mengenai analisis penyata kewangan dan pelaburan dalam syarikat usaha sama dengan PetroSaudi, langganan nota murabahah dan *Segregated Portfolio Company* (SPC). PAC telah meminta JAN menyemak beberapa aspek tambahan untuk diambil kira dalam penyediaan Laporan Akhir.

1.4. Laporan Akhir

Laporan Akhir ini mengandungi analisis penyata kewangan dan kedudukan kewangan Kumpulan 1MDB sehingga tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014 serta prestasi pelaburannya dalam ekuiti, nota murabahah, dana portfolio, Kumpulan SRC, sektor hartanah dan sektor tenaga. Laporan Akhir ini mengambil kira isu yang telah dilaporkan dalam Laporan Interim dan telah dikemas kini berpandukan dokumen yang diterima sehingga 31 Oktober 2015.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan berasaskan mandat daripada Jemaah Menteri dan PAC untuk menentusahkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB yang telah diaudit serta menilai prestasi kewangan dan aktiviti Kumpulan 1MDB sama ada menepati objektif asal penubuhan syarikat.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Semakan JAN dijalankan terhadap penyata kewangan Kumpulan 1MDB yang telah diaudit bagi tempoh kewangan berakhir 31 Mac 2010 sehingga tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014. Penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2015 tidak dikemukakan kepada JAN kerana belum disediakan oleh 1MDB untuk diaudit. Namun, JAN telah melaksanakan pengauditan berdasarkan dokumen dan rekod berkaitan yang dikemukakan.

3.2. Pengauditan telah dijalankan dengan menggunakan kaedah seperti berikut:

- a. Semakan terhadap Memorandum dan Artikel Penubuhan Syarikat, minit-minit mesyuarat Lembaga Pengarah dan dokumen yang berkaitan penubuhan syarikat;
- b. Semakan terhadap dokumen berkaitan dengan polisi dan prosedur, model perniagaan yang digunakan serta undang-undang dan peraturannya yang diwujudkan oleh Terengganu Investment Authority Berhad (TIA) dan 1MDB;
- c. Semakan terhadap perjanjian, kontrak dan dokumen kewangan yang berkaitan;
- d. Temu bual dengan Lembaga Pengarah dan pengurusan syarikat serta juruaudit terdahulu dan kini di peringkat syarikat dan subsidiarinya;
- e. Analisis kewangan berasaskan kepada penyata kewangan syarikat dan subsidiarinya yang telah diaudit dari tahun 2010 hingga 2014;
- f. Menyemak dan menganalisis kertas kerja pengauditan firma audit swasta;
- g. Semakan terhadap keterangan prosiding PAC yang berkaitan dengan 1MDB;
- h. Lawatan tapak ke beberapa projek pelaburan hartanah dan tenaga 1MDB dalam negara;
- i. Analisis kewangan berdasarkan penyata kewangan bagi tempoh berakhir 31 Mac 2012 Kumpulan SRC International Sdn. Bhd. (SRC), iaitu mulai tarikh penubuhannya pada 7 Januari 2011 sehingga tarikh dipindah milik kepada Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) pada 15 Februari 2012. Pengesahan terhadap pelaburan yang dibuat sebelum pindah milik telah diambil kira sehingga tarikh maklum balas pada 3 Disember 2015; dan
- j. Mendapatkan kerjasama Bank Negara Malaysia (BNM) bagi transaksi kewangan dan pelaburan yang melibatkan institusi kewangan dalam dan luar negara.

4. LIMITASI PENGAUDITAN

4.1. JAN menghadapi limitasi semasa menjalankan pengauditan di mana sebahagian daripada dokumen asal dan penting lewat diserahkan atau tidak diserahkan oleh 1MDB bagi tujuan pengesahan transaksi dan sebagai bukti audit. Limitasi ini memberi impak yang signifikan terhadap pengauditan yang dijalankan dari segi mengesahkan kedudukan sebenar kewangan dan operasi syarikat serta transaksi-transaksi yang berkaitan. Antara dokumen penting yang tidak diserahkan adalah seperti di jadual berikut:

JADUAL 1.1
DOKUMEN YANG TIDAK DIKEMUKAKAN OLEH 1MDB

MAKLUMAT	
i. Kedudukan kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun kewangan 2015:	
a. Akaun Pengurusan (Management Account); dan	
b. Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB.	
ii. Penyata/Pengesahan bank daripada institusi kewangan luar negara:	
a. Singapura	
• BSI Bank - Brazen Sky	
• Deutsche Bank - 1MDB Energy Holding Ltd.	
b. Hong Kong	
• Falcon Private Bank Ltd.	
- 1MDB Energy Ltd.	
- 1MDB Energy (Langat) Ltd.	
c. Switzerland	
• BSI Bank, Lugano	
- 1MDB Global Investments Ltd.	
d. United Kingdom	
• Bank of New York Mellon	
- 1MDB Energy Ltd.	
- 1MDB Energy(Langat) Ltd.	
- 1MDB Global Investments Ltd.	

4.2. Tiada capaian dapat dibuat terhadap komputer, *notebooks* dan *servers* di 1MDB bagi mendapatkan data serta maklumat untuk tujuan rujuk silang dan analisis semasa pengauditan.

4.3. JAN juga tidak mendapat Minit Mesyuarat Pengurusan/Operasi 1MDB dari tahun 2009 hingga 31 Oktober 2015 dan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah syarikat usaha sama/subsidiari seperti berikut:

- a. 1MDB PetroSaudi Ltd.
- b. 1MDB International Holdings Ltd.

- c. 1MDB Global Investments Ltd.
- d. Brazen Sky Ltd.
- e. SRC - Aabar Resources Ltd.
- f. 1MDB Energy Holdings Ltd.
- g. 1MDB Energy Ltd.
- h. 1MDB Energy (Langat) Ltd.

5. PENUBUHAN 1MALAYSIA DEVELOPMENT BERHAD

5.1. Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) telah mengambil alih Terengganu Investment Authority Berhad (TIA) yang ditubuhkan oleh Menteri Besar Terengganu Diperbadankan (MBI Terengganu) pada 27 Februari 2009. Tujuan asal penubuhan TIA adalah untuk mewujudkan *sovereign wealth fund* dengan dana permulaan sejumlah RM11 bilion. Dana tersebut akan diperoleh daripada pendapatan royalti minyak tertunggak sejumlah RM6 bilion dan dana daripada terbitan bon di pasaran kewangan tempatan dan luar negara dengan cadangan Kerajaan Persekutuan menyediakan jaminan sejumlah RM5 bilion bersandarkan pendapatan minyak masa depan Terengganu.

5.2. Mesyuarat Jemaah Menteri pada 1 April 2009 telah meluluskan permohonan TIA supaya Kerajaan Persekutuan memberi jaminan kepada TIA untuk meminjam sehingga RM5 billion daripada pasaran kewangan tempatan dan luar negara melalui *Islamic Medium Term Notes* (IMTN) untuk pelaburan. Jaminan yang dikeluarkan adalah selaras dengan Akta Jaminan Pinjaman (Pertubuhan Perbadanan) 1965 yang meliputi bayaran balik prinsipal dan faedah untuk tempoh 30 tahun.

5.3. Pada 15 Mei 2009, perjanjian program ditandatangani antara TIA dan AmlInvestment Bank Berhad untuk urusan terbitan IMTN berjumlah RM5 bilion. Walau bagaimanapun, perancangan TIA ini mendapat bantahan daripada MBI Terengganu. Seterusnya, Kerajaan Persekutuan memutuskan untuk mengambil alih TIA. Pengambilalihan ini telah disempurnakan pada 31 Julai 2009 dan nama TIA telah ditukar kepada 1Malaysia Development Berhad (1MDB) pada 25 September 2009.

5.4. Setelah diambil alih oleh Kerajaan Persekutuan, 1MDB tidak lagi merupakan sebuah *sovereign wealth fund* tetapi sebagai sebuah syarikat pembangunan strategik yang menjadi syarikat milik penuh MKD dengan modal dibenarkan berjumlah RM1 bilion dan modal berbayar berjumlah RM1,000,002. Selaras dengan visi 1MDB untuk menjadi pemangkin strategik bagi membantu membawa idea dan sumber pertumbuhan baru serta meningkatkan daya saing negara dalam bidang ekonomi terutamanya dalam persekitaran global, 1MDB diberikan mandat utama antaranya adalah:

- a. Melabur dalam projek yang boleh membantu memacu inisiatif strategik untuk pembangunan mampan jangka panjang dan menggalakkan aliran masuk pelaburan langsung asing ke dalam negara.
- b. Menggunakan rangkaian *sovereign wealth fund* yang sedia ada di Timur Tengah dan China bagi membawa masuk pelaburan langsung asing yang berpadanan untuk projek-projek negara.

5.5. Sejak penubuhannya, 1MDB telah terlibat dalam pelaburan antaranya seperti berikut:

- a. Usaha sama dengan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd.;
- b. Pelaburan dalam Segregated Portfolio Company (SPC);
- c. Pelaburan dalam Kumpulan SRC;
- d. Pelaburan dalam sektor hartanah; dan
- e. Pelaburan dalam sektor tenaga.

Huraian berhubung pelaburan yang dibuat oleh 1MDB diterangkan dalam bab-bab berikutnya.

6. STRUKTUR TADBIR URUS DAN ORGANISASI KUMPULAN 1MDB

6.1. Berdasarkan Memorandum dan Artikel Penubuhan Syarikat (M&A) 1MDB, struktur tadbir urus 1MDB dibahagikan kepada tiga peringkat iaitu Lembaga Penasihat, Lembaga Pengarah dan Pengurusan Tertinggi. Lembaga Penasihat bertanggungjawab memberikan bimbingan dan nasihat pelaburan serta perniagaan. Artikel 117 dalam M&A telah menggariskan beberapa keputusan perlu mendapat kebenaran bertulis daripada YAB Perdana Menteri yang merangkumi perkara-perkara seperti berikut:

- a. Sebarang perubahan terhadap M&A syarikat, sama ada secara keseluruhan ataupun sebahagiannya;
- b. Sebarang pelantikan dan penamatan mana-mana pengarah (termasuk Pengarah Urusan dan Pengarah Alternatif) serta Pengurusan Tertinggi Syarikat; dan
- c. Sebarang komitmen kewangan (termasuk pelaburan), penstrukturan semula atau perkara berkaitan jaminan yang dikeluarkan oleh Kerajaan Persekutuan Malaysia untuk kepentingan syarikat, kepentingan negara, keselamatan negara atau sebarang polisi Kerajaan Persekutuan Malaysia. Atas tujuan ini, penentuan maksud 'kepentingan negara', 'keselamatan negara' dan 'polisi Kerajaan Persekutuan Malaysia' hendaklah dimuktamadkan oleh Kerajaan Persekutuan Malaysia.

6.2. Kedudukan keanggotaan Lembaga Penasihat, Lembaga Pengarah dan Pengurusan Tertinggi 1MDB pada 31 Oktober 2015 serta senarai Ahli Lembaga Pengarah dari tahun 2009 hingga 2014 adalah seperti jadual-jadual berikut:

JADUAL 1.2
SENARAI LEMBAGA PENASIHAT 1MDB PADA BULAN OKTOBER 2015

NAMA	JAWATAN
YAB Dato' Sri Mohd Najib Tun Abdul Razak	Perdana Menteri dan Menteri Kewangan Malaysia (Pengerusi)
Sheikh Hamad bin Jassim Bin Jabr Al-Thani	Mantan Perdana Menteri dan Menteri Luar Qatar (Penasihat Khas)
Tan Sri Mohd Sidek Hassan	Pengerusi Petronas
Tan Sri Dato' Nor Mohamed Yakcop	Timbalan Pengerusi Khazanah Nasional Berhad
Tan Sri Dr. Ali Hamsa	Ketua Setiausaha Negara
Tan Sri Dr. Mohd Irwan Serigar Abdullah	Ketua Setiausaha Perbendaharaan
Khaldoon Khalifa Al Mubarak	Pengerusi Lembaga Hal Ehwal Eksekutif Abu Dhabi; dan Ketua Pegawai Eksekutif & Pengarah Urusan, Mubadala Development Company
Chang Zhenming	Pengerusi dan Presiden, CITIC Group China

Sumber: Laman Web 1MDB

JADUAL 1.3
SENARAI LEMBAGA PENGARAH 1MDB PADA BULAN OKTOBER 2015

NAMA	JAWATAN	TARIKH LANTIKAN
Tan Sri Dato' Seri Che Lodin Wok Kamaruddin	Pengerusi	20 Oktober 2009
	Pengarah Bukan Eksekutif	11 Ogos 2009
Tan Sri Dato' Paduka Ismee Ismail	Pengarah Bukan Eksekutif	23 Mac 2009*
Datuk Shahrol Azral Ibrahim Halmi	Pengarah Bukan Eksekutif	23 Mac 2009*
Tan Sri Dato' Ong Gim Huat	Pengarah Bukan Eksekutif	12 Januari 2010
Ashvin Jethanand Valiram	Pengarah Bukan Eksekutif	2 Februari 2010
Arul Kanda Kandasamy	Presiden dan Pengarah Eksekutif	5 Januari 2015

Sumber: Laman Web 1MDB

Nota: (*) Lantikan Atas Nama TIA (TIA Ditukar Nama Kepada 1MDB Pada 25 September 2009)

JADUAL 1.4
SENARAI PENGURUSAN TERTINGGI 1MDB PADA BULAN OKTOBER 2015

NAMA	JAWATAN
Arul Kanda Kandasamy	Presiden dan Pengarah Eksekutif Kumpulan
Azmi Tahir	Ketua Pegawai Kewangan
Ivan Chen	<i>General Counsel</i>
Vincent Koh Beng Huat	Ketua Pegawai Pelaburan
Badrul Hisham Abdul Karim	Pengarah Eksekutif Pembangunan Perniagaan
Terence Geh Choh Heng	Pengarah Eksekutif Kewangan

Sumber: Laman Web 1MDB

JADUAL 1.5
KEDUDUKAN AHLI LEMBAGA PENGARAH 1MDB DARI TAHUN 2009 HINGGA 2014

NAMA	TAHUN KEWANGAN				
	31.3.2010	31.3.2011	31.3.2012	31.3.2013	31.3.2014
Tan Sri Mohd Bakke Bin Salleh* (dilantik pada 27.02.2009 dan 11.08.2009 dan letak jawatan pada 07.04.2009 dan 19.10.2009) **	✓	X	X	X	X
Tan Sri Azlan Bin Mohd Zainol* (dilantik pada 11.08.2009 dan letak jawatan pada 11.01.2010)	✓	X	X	X	X
Christopher Lee Sian Teik* (dilantik pada 27.02.2009 dan letak jawatan pada 23.03.2009)	✓	X	X	X	X
Datuk Shahrol Azral Bin Ibrahim Halmi* (dilantik pada 23.03.2009)	✓	✓	✓	✓	✓
Tan Sri Dato' Paduka Ismee Bin Haji Ismail* (dilantik pada 23.03.2009)	✓	✓	✓	✓	✓
Tan Sri Dato' Seri Che Lodin Bin Wok Kamaruddin* (dilantik pada 11.08.2009)	✓	✓	✓	✓	✓
Tan Sri Dato' Ong Gim Huat (dilantik pada 12.01.2010)	✓	✓	✓	✓	✓
Ashvin Jethanand Valiram (dilantik pada 02.02.2010)	✓	✓	✓	✓	✓
Mohd. Hazem Bin Abd. Rahman (dilantik pada 15.03.2013 dan letak jawatan pada 01.01.2015)	X	X	X	✓	✓

Sumber: Dokumen 1MDB

Nota: () Lantikan Atas Nama TIA (TIA Ditukar Nama Kepada 1MDB Pada 25 September 2009)*

*(**) Telah Meletakkan Jawatan Dan Dilantik Semula*

6.3. Pada tahun 2009 dan 2010, 1MDB hanya mempunyai satu subsidiari, iaitu 1MDB Real Estates Sdn. Bhd. yang dahulunya dikenali sebagai City Streams Sdn. Bhd. dan satu sub-subsidiari, iaitu Raintree Summit Sdn. Bhd. seperti dalam **Lampiran A**. Mulai tahun 2011, aktiviti 1MDB telah bertambah kepada tiga sektor, iaitu pegangan pelaburan (investment holding), hartanah (real estate) dan berkaitan tenaga (energy related). Selaras dengan ini, bilangan syarikat dalam Kumpulan 1MDB telah bertambah kepada 10 syarikat seperti dalam **Lampiran B**. Pada tahun 2012, Kumpulan 1MDB telah menyusun semula struktur organisasinya menjadikan bilangannya bertambah kepada 18 syarikat seperti dalam **Lampiran C**.

6.4. Seterusnya pada tahun 2013, Kumpulan 1MDB telah berkembang dengan pesat apabila syarikat mula melabur dalam sektor tenaga dengan mengambil alih syarikat pengeluar tenaga bebas. Pengambilalihan terbesar dilakukan dengan perolehan Kumpulan Powertek Energy Sdn. Bhd. yang mempunyai 57 syarikat sedia ada. Perkembangan struktur Kumpulan 1MDB ditunjukkan secara terperinci dalam **Lampiran D**.

6.5. Pada tahun 2014, struktur Kumpulan 1MDB terus berkembang dengan pengambilalihan Jimah O&M Sdn. Bhd. dan Jimah Teknik Sdn. Bhd. yang beroperasi dalam sektor tenaga menjadikan keseluruhan syarikat Kumpulan 1MDB kepada 96 syarikat. Perkembangan struktur organisasi Kumpulan 1MDB diperincikan dalam **Lampiran E**.



BAB 2

ISLAMIC MEDIUM TERM NOTES, PELABURAN EKUITI, NOTA MURABAHAH DAN DANA PORTFOLIO

BAB 2 *ISLAMIC MEDIUM TERM NOTES*, PELABURAN EKUITI, NOTA MURABAHAH DAN DANA PORTFOLIO

1. TERBITAN *ISLAMIC MEDIUM TERM NOTES* (IMTN)

1.1. TIA diperbadankan pada 27 Februari 2009 di bawah naungan Kebawah Duli Yang Maha Mulia (DYMM) Sultan Terengganu yang menyokong idea penubuhannya sebagai *state sovereign wealth fund* dengan dana permulaan sejumlah RM11 bilion. Dana tersebut akan diperoleh daripada terbitan bon di pasaran kewangan tempatan dan luar negara dengan cadangan Kerajaan Persekutuan menyediakan jaminan sejumlah RM5 bilion bersandarkan pendapatan minyak masa depan Terengganu. Dana ini dijangka diperoleh daripada pendapatan royalti minyak tertunggak sejumlah RM6 bilion dan penerbitan *Islamic Medium Term Notes* (IMTN) sejumlah RM5 bilion.

1.2. Pada 25 Mac 2009, resolusi Lembaga Pengarah TIA telah memberi kuasa kepada Encik Shahrol Azral (Ketua Pegawai Eksekutif TIA) untuk mengesahkan pelantikan AmInvestment Bank Berhad (AmBank) sebagai *lead arranger and/or lead manager and primary subscriber* untuk cadangan terbitan RM5 bilion IMTN dan mengadakan rundingan berhubung terma pelantikan AmBank, untuk disyorkan kepada Lembaga Pengarah TIA.

1.3. Mesyuarat Jemaah Menteri pada 1 April 2009 telah meluluskan permohonan TIA supaya Kerajaan Persekutuan memberi jaminan kepada TIA untuk meminjam sehingga RM5 bilion daripada pasaran kewangan tempatan dan luar negara melalui IMTN untuk pelaburan selaras dengan Akta Jaminan Pinjaman (Pertubuhan Perbadanan) 1965. Jaminan ini meliputi bayaran balik prinsipal dan faedah untuk tempoh 30 tahun.

1.4. Mesyuarat pertama Lembaga Pengarah TIA pada 15 April 2009 telah bersetuju dengan cadangan menerbitkan bon patuh syariah IMTN berjumlah RM5 bilion dengan tempoh 30 tahun bagi mendapatkan dana untuk pelaburan am dan modal kerja. Lembaga Pengarah TIA juga bersetuju tiada keperluan untuk mewujudkan *Due Diligence Working Group* dan menyediakan *Due Diligence Planning Memorandum* kerana maklumat berhubung IMTN tidak perlu dikemukakan kepada Suruhanjaya Sekuriti sebelum ditawarkan kepada bakal pelabur. Ini adalah kerana bon tersebut mendapat jaminan Kerajaan.

1.5. Menteri Besar Terengganu melalui surat bertarikh 13 Mei 2009 kepada YAB Menteri Kewangan menyatakan sokongan Kerajaan Negeri bagi terbitan IMTN berjumlah RM5 bilion oleh TIA dengan terma-terma tertentu.

1.6. Pada 15 Mei 2009, perjanjian program ditandatangani antara TIA (issuer) dan AmBank sebagai *lead arranger, lead manager and facility agent*. Pada tarikh yang sama, Kerajaan Persekutuan telah mengeluarkan jaminan Kerajaan untuk terbitan IMTN berjumlah RM5 bilion.

1.7. Bagaimanapun, tindakan menandatangani perjanjian program dan pengeluaran jaminan Kerajaan tanpa mengikut terma dan perancangan Menteri Besar Terengganu Diperbadankan (MBI Terengganu) sebagai pemegang saham TIA telah menimbulkan rasa tidak puas hati dan mendapat bantahan daripada MBI Terengganu. Sehubungan itu, selaras dengan Artikel 94 dalam Artikel Penubuhan Syarikat, Lembaga Pengarah TIA meluluskan tiga resolusi bertarikh 22 Mei 2009, yang mengarahkan penggantungan terbitan IMTN sehingga struktur tadbir urus korporat dan amalan terbaik telah diwujudkan termasuk penubuhan Lembaga Penasihat dan Panel Pelaburan syarikat serta melantik Lembaga Pengarah yang mewakili semua pemegang saham khas. Lembaga Pengarah TIA pada masa tersebut ialah YAM Tengku Rahimah Puteri Ibni Almarhum Sultan Mahmud, Datuk Ismee Ismail dan Encik Shahrol Azral.

1.8. Lembaga Pengarah TIA melalui resolusi bertarikh 22 Mei 2009 itu juga telah memutuskan supaya Encik Shahrol Azral mengambil tindakan serta merta *on urgent basis* untuk memaklumkan kepada penasihat terbitan IMTN untuk menamatkan dan menggantung semua urusan berkaitan terbitan IMTN serta memastikan tiada terbitan IMTN dibuat. Lembaga Pengarah TIA turut memutuskan untuk menggantung kuasa yang diberikan kepada Encik Shahrol Azral atau mana-mana pengarah lain berkaitan dengan urusan terbitan IMTN.

1.9. Bagaimanapun, Ketua Pegawai Eksekutif dan Setiausaha Syarikat TIA telah menandatangani Perjanjian Langganan dengan AmBank pada 25 Mei 2009, iaitu tiga hari selepas resolusi Lembaga Pengarah TIA yang mengarahkan penangguhan terbitan IMTN dan sebarang urusan berkaitan dengan program IMTN. Tindakan Ketua Pegawai Eksekutif TIA ini adalah bertentangan dengan arahan Lembaga Pengarah TIA.

1.10. Pada 26 Mei 2009, perjanjian aqad bagi penjualan aset oleh AmIslamic Bank Berhad kepada TIA telah ditandatangani oleh Ketua Pegawai Eksekutif TIA. Pada tarikh yang sama, Perjanjian Pembelian Murabahah berjumlah RM4.396 bilion dan Perjanjian Penjualan Murabahah berjumlah RM13.625 bilion juga telah ditandatangani oleh Ketua Pegawai Eksekutif TIA.

1.11. Tindakan Encik Shahrol Azral sebagai Ketua Pegawai Eksekutif TIA meneruskan urusan berkaitan IMTN telah menyebabkan beliau digugurkan sebagai pengarah syarikat sepertimana yang diputuskan dalam resolusi pemegang saham TIA bertarikh 27 Mei 2009 selaras dengan Seksyen 152A Akta Syarikat 1965. Tindakan ini juga selaras dengan Artikel 73 dalam Memorandum dan Artikel Penubuhan Syarikat yang membenarkan pengguguran mana-mana pengarah syarikat melalui resolusi bertulis. Tindakan tersebut disokong dengan surat MBI Terengganu bertarikh 29 Mei 2009 kepada YAB Menteri Kewangan. MBI Terengganu telah membangkitkan kelemahan yang serius dan menyatakan pendirian yang tidak bersetuju dengan kaedah terbitan IMTN yang tidak mengikut terma dan perancangan MBI Terengganu. Wakil MBI Terengganu dalam Lembaga Pengarah TIA, iaitu YAM Tengku Rahimah Puteri turut meletak jawatan sebagai Pengarah TIA pada 27 Mei 2009. Setelah

peletakan jawatan ini, pada tarikh yang sama, satu resolusi Lembaga Pengarah TIA ditandatangani oleh Datuk Ismee dan Encik Shahrol Azral untuk meneruskan terbitan IMTN dan melantik semula Encik Shahrol Azral sebagai Pengarah TIA.

1.12. Pada 29 Mei 2009, TIA menerima hasil terbitan bersih IMTN sejumlah RM4.385 bilion daripada nilai penuh RM5 bilion. Ini adalah kerana IMTN diterbitkan pada harga RM87.92 bagi setiap RM100 nilai nominal, iaitu dengan kadar diskaun sebanyak 12.08%. Lembaga Pengarah TIA semasa mesyuarat pada 20 Ogos 2009 dimaklumkan bon ini diterbitkan pada kadar diskaun sedemikian berdasarkan saranan AmBank sebagai *lead arranger* untuk memastikan terbitan IMTN mendapat langganan penuh. Di samping itu, kadar faedah yang dikenakan ialah sebanyak 5.75% setahun dengan kadar pulangan efektif sebanyak 6.68% setahun. Semakan JAN mendapati jumlah kos terbitan IMTN sehingga tempoh matang adalah berjumlah RM13.625 bilion yang merangkumi RM5 bilion untuk bayaran prinsipal (perlu dibayar sekaligus pada tahun 2039) dan RM8.625 bilion untuk bayaran keuntungan kepada pemegang bon IMTN sepanjang tempoh 30 tahun. Kos transaksi berjumlah RM11.25 juta telah dibayar kepada AmBank sebagai *arranger fee*. Selain itu, *trustee fee* dan *agency fee* berjumlah RM7.14 juta juga perlu dibayar, iaitu pada kadar RM238,000 setahun selama 30 tahun.

1.13. MBI Terengganu juga telah menulis surat amaran bertarikh 29 Mei 2009 kepada AmBank yang didakwa terlibat dalam salah laku dan ketidakakuran semasa terbitan IMTN.

1.14. Jemaah Menteri telah dimaklumkan pada 3 Jun 2009 bahawa DYMM Sultan Terengganu telah meminta laporan disediakan mengenai *Unauthorized Issuance of IMTN by TIA* dan *Report of Managing Oil Royalty of the state of Terengganu as a Sovereign Wealth Fund with the Best Corporate Governance Practice and Transparency*.

1.15. Semasa mesyuarat pada 30 Jun 2009 yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Perbendaharaan, Encik Shahrol Azral menjelaskan surat arahan daripada Kerajaan Negeri Terengganu (surat bertarikh 27 Mei 2009 mengarahkan penerbitan IMTN ditangguhkan), hanya diterima selepas proses pemasaran yang bermula seminggu lebih awal, dan langganan ditutup pada 29 Mei 2009. Penerbitan IMTN diteruskan memandangkan tempoh arahan yang singkat serta untuk menjaga kredibiliti TIA sekiranya terbitan tersebut ditangguhkan. Manakala semasa temu bual JAN dengan Datuk Shahrol Azral pada bulan Jun 2015, mantan Ketua Pegawai Eksekutif TIA itu mengakui terbitan bon IMTN terpaksa diteruskan kerana perjanjian program yang ditandatangani pada 15 Mei 2009 merupakan satu *bought deal* di mana AmBank sebagai *lead arranger* dan *primary subscriber* telah mendapat langganan pasaran sekunder bagi terbitan bon tersebut.

1.16. Semakan JAN mendapati semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah pada 10 Oktober 2009, Encik Shahrol Azral memaklumkan terbitan IMTN disegerakan atas permintaan penasihat khas TIA dengan tujuan untuk membangunkan Pulau Bidong dengan kerjasama syarikat Mubadala pada tahun 2009. Pihak AmBank (yang turut hadir dalam mesyuarat

tersebut) juga telah mengesahkan penasihat khas TIA telah meminta terbitan bon disegerakan. Namun demikian, melalui kenyataan akhbar pada 23 Mei 2009, pihak Mubadala menafikan penglibatannya di Malaysia selain daripada projek di Wilayah Pembangunan Iskandar. Semakan JAN mendapati penasihat-penasihat khas TIA yang dilantik pada 8 April 2009 ialah Dato' Abdul Aziz bin Mohd Akhir dan Encik Low Taek Jho.

2. PENGAMBILALIHAN TIA OLEH KERAJAAN PERSEKUTUAN DAN PERTUKARAN NAMA KEPADA 1MDB

2.1. Berikutan tindakan TIA meneruskan terbitan IMTN berjumlah RM5 bilion dan mengabaikan arahan MBI Terengganu agar menangguhkan program tersebut, Kerajaan Terengganu berusaha memisahkan entitinya daripada TIA, dengan menyerahkan TIA dan program IMTN untuk diambil alih oleh Kerajaan Persekutuan. Mesyuarat berhubung TIA yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Perbendaharaan pada 16 Jun 2009 dan 30 Jun 2009 telah membincangkan dan bersetuju supaya Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) mengambil alih kawalan dan ekuiti dalam TIA yang akan dilepaskan oleh MBI Terengganu.

2.2. Pada 20 Julai 2009, Menteri Kewangan telah memaklumkan kepada Jemaah Menteri mengenai keputusan Kerajaan Persekutuan melalui MKD mengambil alih TIA daripada MBI Terengganu. Antara pertimbangan yang perlu diambil kira adalah seperti berikut:

- a. MKD membeli semua saham biasa yang dimiliki oleh MBI Terengganu dan membayar balik modal berbayar melibatkan keseluruhan bayaran berjumlah RM1,000,002.
- b. Kerajaan Persekutuan akan terus menjadi penjamin bagi bon IMTN berjumlah RM5 bilion.
- c. Terimaan terbitan IMTN dianggarkan berjumlah RM5 bilion hendaklah digunakan untuk pelaburan dalam bidang pembangunan utama yang strategik.
- d. Implikasi kewangan kepada Kerajaan Persekutuan bagi proses pengambilalihan TIA dianggarkan berjumlah RM1,550,002.
- e. Terimaan pinjaman TIA disimpan dalam simpanan tetap di AmBank dan RHB Bank dengan bayaran faedah sebanyak 2.0% sahaja. Ini bermakna TIA mengalami kerugian faedah sebanyak 3.75% dalam tempoh 29 Mei 2009 hingga dana TIA dapat dilabur sepenuhnya.
- f. Jumlah kerugian faedah dalam tempoh 29 Mei 2009 hingga 15 September 2009 sejumlah RM56 juta. Bayaran keuntungan kepada pemegang bon ialah setiap enam bulan sekali dan bayaran pertama sejumlah RM143.75 juta pada 30 November 2009. Bayaran balik pokok berjumlah RM5 bilion secara sekaligus pada tahun 2039.

2.3. Pada 31 Julai 2009, TIA telah diambil alih oleh Kerajaan Persekutuan. Pada 11 Ogos 2009, tiga Lembaga Pengarah yang baru telah dilantik menjadikan Lembaga Pengarah seramai lima orang, iaitu Dato' Mohd Bakke bin Salleh, Tan Sri Dato' Che Lodin bin Wok Kamaruddin, Tan Sri Azlan bin Mohd Zainol, Datuk Ismee bin Ismail dan Encik Shahrol Azral bin Ibrahim Halmi. Pada 20 Ogos 2009, Encik Shahrol Azral bin Ibrahim Halmi (mantan Ketua Pegawai Eksekutif TIA Berhad) dilantik sebagai Pengarah Urusan syarikat tersebut berkuat kuasa serta-merta.

2.4. Pada 4 September 2009, resolusi Lembaga Pengarah TIA telah meluluskan pertukaran nama TIA kepada 1MDB. Nama ini telah diluluskan secara rasmi oleh Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) hanya pada 25 September 2009. Pihak JAN mendapati nama baru ini telah digunakan lebih awal dalam beberapa keadaan di mana nama 1MDB telah digunakan untuk surat pelantikan ahli Lembaga Pengarah dan Ketua Pegawai Eksekutif bertarikh 17 September 2009. Pihak JAN mendapati surat pelantikan tersebut berkuat kuasa secara *backdated* mulai 11 Ogos 2009. *Menurut pihak Peguam Negara, tindakan ini dibolehkan dari segi komunikasi dan tiada isu perundangan.*

2.5. Manakala surat daripada PetroSaudi International Ltd. (Arab Saudi) dan Prince Turki bertarikh 28 Ogos 2009 telah mencadangkan perkongsian jangka panjang dengan 1MDB. Ini menunjukkan pengurusan 1MDB telah berkomunikasi secara tidak rasmi dengan PetroSaudi International Ltd. dan menggunakan nama 1MDB sebelum Lembaga Pengarah meluluskan penggunaan nama 1MDB pada 4 September 2009.

3. PROJEK USAHA SAMA DENGAN PETROSAUDI INTERNATIONAL LIMITED

3.1. Cadangan Penubuhan Projek Usaha Sama

3.1.1. Projek usaha sama ini bermula menerusi surat Prince Turki bertarikh 28 Ogos 2009 kepada YAB Perdana Menteri Malaysia (YAB PM) yang melampirkan bersama surat daripada Encik Tarek Obaid (Ketua Pegawai Eksekutif PetroSaudi International Ltd.) yang juga bertarikh 28 Ogos 2009 untuk memperkenalkan PetroSaudi International Ltd. kepada YAB PM. Surat tersebut kemudiannya dipanjangkan kepada pengurusan 1MDB untuk tindakan lanjut.

3.1.2. Surat Encik Tarek Obaid tersebut mengandungi cadangan pegangan saham 1MDB sebanyak 40% bernilai USD1 bilion dalam syarikat usaha sama antara 1MDB dan PetroSaudi International Ltd. Manakala PetroSaudi International Ltd. akan menyumbang aset dalam sektor tenaga bernilai USD2 bilion ke dalam syarikat usaha sama tersebut. Surat ini juga menyatakan PetroSaudi International Ltd. bersetuju untuk memberi diskaun penilaian *goodwill* menjadikan sumbangan asetnya dinilai pada USD1.50 bilion.

3.1.3. Cadangan menetapkan nisbah pegangan, penyaluran tunai berjumlah USD1 bilion, nilai aset dan diskaun *goodwill* aset belum dinilai seperti dinyatakan dalam surat Encik Tarek Obaid menunjukkan projek ini telah dirancang lebih awal. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati tiada sebarang makluman mengenai surat PetroSaudi International Ltd. dan Prince Turki berhubung cadangan usaha sama ini dibentangkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat khas membincangkan pelaburan tersebut. Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB menyatakan nisbah aset tunai terhadap syarikat usaha sama belum lagi dimuktamadkan semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 18 September 2009. Sekiranya cadangan usaha sama telah dimuktamadkan dan dikenal pasti dari peringkat awal lagi, Lembaga Pengarah 1MDB sepatutnya diberi penerangan secara terperinci oleh pihak pengurusan mengenai keputusan terhadap cadangan usaha sama ini, serta dimaklumkan tentang surat Prince Turki dan surat Encik Tarek Obaid semasa mesyuarat bertarikh 18 September 2009.

3.2. Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 18 September 2009

3.2.1. Kertas cadangan projek usaha sama di bawah inisiatif antara Kerajaan Malaysia dan Kerajaan Arab Saudi (yang disediakan oleh pegawai Bahagian Pelaburan, disemak oleh Pengarah Eksekutif Pembangunan Perniagaan dan disokong serta diluluskan oleh Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB) telah dikemukakan untuk pertimbangan Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 18 September 2009. Tiga objektif utama projek usaha sama ini adalah untuk membuat pelaburan di luar dan dalam Malaysia; untuk menyokong pembangunan ekonomi jangka panjang di Malaysia; serta bagi meningkatkan hubungan dan kerjasama antara Malaysia dan Arab Saudi.

3.2.2. Pada mesyuarat khas tersebut, Encik Casey Tang (Pengarah Eksekutif Pembangunan Perniagaan 1MDB) semasa memberikan taklimat berhubung projek usaha sama ini kepada Lembaga Pengarah meminta kerjasama semua pihak untuk memastikan perjanjian usaha sama ini dapat dimeterai pada tarikh yang dirancang, iaitu 28 September 2009. Penetapan tarikh yang terlalu singkat sepatutnya tidak berlaku kerana keputusan pelaburan ini melibatkan jumlah yang besar tetapi tiada projek khusus yang memerlukan pelaburan segera.

3.2.3. Lembaga Pengarah 1MDB telah dimaklumkan bahawa projek ini merupakan urusan antara Kerajaan Malaysia dan Kerajaan Arab Saudi (G2G). Encik Casey Tang turut memaklumkan bahawa PetroSaudi International Ltd. adalah milik penuh Raja Abdullah dan Kerajaan Arab Saudi serta telah wujud sejak tahun 2000. Makluman oleh Encik Casey ini turut diakui oleh beberapa ahli Lembaga Pengarah dan bekas Lembaga Pengarah 1MDB semasa temu bual pihak JAN bersama mereka pada bulan Jun 2015. Pihak JAN tidak dapat mengesahkan status sebenar pendaftaran syarikat ini sama ada PetroSaudi International Ltd. dimiliki oleh Raja Abdullah atau Kerajaan Arab Saudi. Semakan terhadap laman sesawang PetroSaudi International Ltd. mendapati syarikat ini hanya ditubuhkan pada tahun

2005, milik persendirian dan tiada kaitan pemilikan dengan Kerajaan Arab Saudi. Semakan JAN juga mendapati Encik Tarek Obaid merupakan pengarah tunggal kepada PetroSaudi International Ltd. berdasarkan dokumen *Written Resolution of the Sole Director of the Company*. Oleh itu, kenyataan yang dibuat oleh Encik Casey Tang didapati kurang tepat.

3.2.4. Pada 18 September 2009 juga, sebuah syarikat luar negara, iaitu PetroSaudi Holdings (Cayman) Limited telah mendaftarkan satu syarikat dengan nama 1MDB PetroSaudi Limited di British Virgin Island (BVI). Syarikat ini kemudiannya digunakan sebagai syarikat usaha sama antara 1MDB dan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. Cadangan usaha sama dengan PetroSaudi International Ltd. hanya dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB buat pertama kali juga dalam mesyuarat pada 18 September 2009. Pendaftaran 1MDB PetroSaudi Ltd. (BVI) menunjukkan bahawa pihak pengurusan 1MDB telah memutuskan lebih awal untuk menjalinkan kerjasama bersama PetroSaudi International Ltd. dan Lembaga Pengarah 1MDB hanya dimaklumkan kemudian. Tiada rekod yang menunjukkan Lembaga Pengarah 1MDB telah dimaklumkan sama ada *special purpose vehicle*, iaitu 1MDB PetroSaudi Ltd. (BVI) sudah didaftarkan atau ditubuhkan.

3.2.5. Semakan JAN terhadap beberapa dokumen berkaitan projek ini mendapati wujud empat syarikat berbeza yang didaftarkan dengan menggunakan asas nama PetroSaudi, seperti jadual berikut:

JADUAL 2.1
SENARAI SYARIKAT YANG DIDAFHTARKAN MEMPUNYAI NAMA PETROSAUDI

NAMA SYARIKAT	TEMPAT PENDAFTARAN	TARIKH PENDAFTARAN
PetroSaudi International Ltd.	Arab Saudi	Tahun 2005
PetroSaudi International	Cayman Islands	24 Februari 2009
PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd.	Cayman Islands	18 September 2009
PetroSaudi International Ltd.	Seychelles	Tiada Maklumat

Sumber : Dokumen Penubuhan Syarikat

3.2.6. Mengikut perjanjian usaha sama antara 1MDB dengan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. bertarikh 28 September 2009, PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. telah dirujuk dengan singkatan 'PSI' manakala berdasarkan *Written Resolution of the Sole Director of the Company* yang ditandatangani oleh Encik Tarek Obaid, PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. telah dirujuk sebagai 'PSH'. Kenyataan media 1MDB bertarikh 30 September 2009 juga mengumumkan termeterainya usaha sama antara 1MDB dan PetroSaudi International Ltd. (PSI), sedangkan sebenarnya perjanjian usaha sama tersebut ditandatangani dengan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. Dalam kebanyakan kes, singkatan PSI sentiasa digunakan untuk PetroSaudi International Ltd. (Arab Saudi). Ini menunjukkan bahawa nama ringkas PSI digunakan dalam perjanjian usaha sama ini seolah-olah untuk memberi gambaran bahawa PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. adalah entiti yang sama dengan PetroSaudi International Ltd. (Arab Saudi). Lembaga Pengarah juga

tidak menyedari bahawa PSI adalah merujuk kepada PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. Oleh itu, penggunaan nama singkatan PSI dalam perjanjian usaha sama ini adalah mengelirukan.

3.2.7. Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 18 September 2009 telah memutuskan supaya tiga pengarah dilantik dan dua daripadanya mempunyai kelayakan profesional sebagai wakil 1MDB dalam syarikat usaha sama. Bagaimanapun, tiada bukti yang menunjukkan cadangan tersebut telah dilaksanakan.

3.2.8. Lembaga Pengarah 1MDB mengarahkan pihak pengurusan untuk memastikan PetroSaudi International Ltd. menyumbang bahagian usaha samanya melalui 50% dalam bentuk wang tunai atau sekurang-kurangnya USD1 bilion dan 50% lagi dalam bentuk aset kepada syarikat usaha sama. Bagaimanapun, pihak pengurusan 1MDB tidak melaksanakan arahan Lembaga Pengarah sebaliknya telah melaksanakan cadangan Encik Tarek Obaid dalam surat bertarikh 28 Ogos 2009.

3.2.9. Lembaga Pengarah juga tidak mempunyai maklumat terperinci mengenai PetroSaudi International Ltd. dan salah seorang ahli Lembaga Pengarah telah diarah untuk mendapatkan maklumat lanjut dan profil PetroSaudi International Ltd. Profil ini tidak dikemukakan dan telah dimaklumkan oleh pihak pengurusan bahawa maklumat sedang diperoleh. Bagaimanapun, berdasarkan temu bual JAN bersama ahli Lembaga Pengarah 1MDB, profil tersebut tidak pernah dibentangkan kepada Lembaga Pengarah sehingga perjanjian usaha sama ditandatangani. Perkara ini adalah di luar kebiasaan bagi perjanjian usaha sama yang melibatkan pelaburan tunai yang besar pada kadar segera.

3.2.10. Pada 18 September 2009, Lembaga Pengarah 1MDB telah meminta pihak pengurusan untuk berunding lebih lanjut dengan PetroSaudi International Ltd. dan menyelesaikan beberapa perkara penting sebelum memuktamadkan perjanjian seperti berikut:

- a. Membuat rundingan bersama PetroSaudi International Ltd. bagi menyelesaikan isu-isu yang dibangkitkan oleh Lembaga Pengarah 1MDB supaya mendapat terma-terma rundingan yang lebih baik. Perkara ini perlu dilaporkan semula kepada Lembaga Pengarah.
- b. Melantik Dato' Mohd Bakke dan Encik Shahrol Azral sebagai wakil korporat dalam setiap mesyuarat syarikat usaha sama setelah syarikat 1MDB didaftarkan sebagai pemegang saham syarikat usaha sama. Semakan JAN selanjutnya mendapati pelantikan Dato' Mohd Bakke telah digantikan dengan Encik Casey Tang.
- c. Cop mohor syarikat perlu dimeteraikan atas setiap dokumen yang berkaitan usaha sama dengan PetroSaudi International Ltd.

3.2.11. Ini jelas menunjukkan bahawa Lembaga Pengarah 1MDB telah memberikan kelulusan bersyarat kepada pihak pengurusan untuk menjalankan usaha sama bersama PetroSaudi International Ltd. kerana mereka tidak menyedari wujudnya syarikat subsidiari lain yang mempunyai nama hampir-hampir sama, iaitu PetroSaudi International dan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. Perkara ini telah disahkan oleh beberapa Lembaga Pengarah dan bekas Lembaga Pengarah 1MDB semasa temu bual JAN pada bulan Jun 2015.

3.3. Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 26 September 2009

3.3.1. Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB telah diadakan pada 26 September 2009, iaitu dua hari sebelum projek usaha sama ditandatangani. Semasa mesyuarat ini, Lembaga Pengarah masih berbincang sama ada ingin meneruskan pelaburan dalam usaha sama ini.

3.3.2. Bagaimanapun, Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan penyertaan dalam projek usaha sama dengan PetroSaudi International Ltd. dengan langganan satu bilion saham biasa dalam 1MDB PetroSaudi Ltd. tertakluk kepada syarat-syarat berikut:

- a. Melantik jurunilai profesional bebas untuk menilai aset syarikat usaha sama;
- b. Melantik tiga ahli mewakili 1MDB dalam Lembaga Pengarah syarikat usaha sama termasuk yang berpengalaman dalam sektor yang bersesuaian; dan
- c. Sebagai *wind up option*, satu pihak akan menawarkan saham kepada pemegang saham yang lain pada nilai pasaran yang saksama atau pada nilai yang dipersetujui oleh kedua-dua kerajaan yang memiliki kepentingan dalam perjanjian.

3.3.3. Surat daripada jurunilai Edward L. Morse bertarikh 20 September 2009 memaklumkan kepada pengurusan 1MDB bahawa beliau akan dilantik oleh 1MDB dan 1MDB PetroSaudi Ltd. untuk melaksanakan penilaian bebas terhadap aset hidrokarbon milik PetroSaudi International Ltd. dan subsidiarinya. Bagaimanapun, sehingga mesyuarat pada 26 September 2009, Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan perkara ini.

3.3.4. Didapati perjanjian usaha sama menyatakan 1MDB layak melantik dua orang pengarah dalam komposisi Lembaga Pengarah syarikat usaha sama. Ini menunjukkan syarat yang ditetapkan oleh Lembaga Pengarah 1MDB supaya melantik tiga ahli mewakili 1MDB dalam Lembaga Pengarah syarikat usaha sama tidak dipatuhi.

3.3.5. Seterusnya diperhatikan, Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan penggunaan cop mohor (common seal) pada semua dokumen usaha sama dengan PetroSaudi International Ltd. Ini menunjukkan Lembaga Pengarah meluluskan penyertaan dalam projek usaha sama hanya dengan PetroSaudi International Ltd. dan bukannya dengan syarikat lain.

3.4. Perjanjian Usaha Sama bertarikh 28 September 2009

3.4.1. Pada 28 September 2009, perjanjian usaha sama telah ditandatangani antara 1MDB, PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. dan 1MDB PetroSaudi Ltd. di Kuala Lumpur. PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. dan 1MDB PetroSaudi Ltd. diwakili oleh Encik Tarek Obaid, manakala 1MDB diwakili oleh Encik Shahrol Azral. Majlis ini turut disaksikan oleh YAB Perdana Menteri Malaysia dan Prince Turki. Objektif syarikat usaha sama seperti dinyatakan dalam perjanjian usaha sama adalah:

- a. "To seek, explore, enter into and participate in business and economic opportunities within and outside of Malaysia; and*
- b. To enhance, strengthen and promote the future prosperity and economic development of Malaysia, to the extent that achievement of above-mentioned objectives would maximise the profits of the Company."*

3.4.2. Mengikut perjanjian usaha sama ini, 1MDB akan melabur sejumlah tunai USD1 bilion (40% pegangan ekuiti) manakala PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. menyumbang dalam bentuk aset yang bernilai tidak kurang daripada USD1.50 bilion (60% pegangan ekuiti) dalam syarikat usaha sama ini.

3.4.3. Semakan JAN terhadap perjanjian usaha sama ini mendapati beberapa persoalan dan percanggahan maklumat dalam perjanjian tersebut. Syarikat usaha sama ini, iaitu 1MDB PetroSaudi Limited telah didaftarkan pada 18 September 2009 di British Virgin Island oleh PetroSaudi Holdings (Cayman) Limited. Berdasarkan laporan carian Cayman Islands Registry of Companies, didapati PetroSaudi Holdings (Cayman) Limited juga ditubuhkan pada 18 September 2009. Ini menunjukkan kedua-dua syarikat tersebut ditubuhkan pada tarikh yang sama.

3.4.4. Dalam perjanjian usaha sama ada klausa yang menyatakan 1MDB PetroSaudi Ltd. (yang ditubuhkan pada 18 September 2009) telah menerima pinjaman pendahuluan sejumlah USD700 juta pada 25 September 2009 daripada syarikat induknya, iaitu PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. Pinjaman pendahuluan tersebut perlu dibayar balik sepenuhnya pada atau sebelum 30 September 2009. Kewujudan pinjaman pendahuluan berjumlah USD700 juta untuk tempoh lima hari ini menimbulkan persoalan. Semakan JAN mendapati tiada minit atau dokumen yang menunjukkan Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan tentang pinjaman pendahuluan USD700 juta tersebut sebelum perjanjian usaha sama ditandatangani. Di samping itu, temu bual pihak JAN dengan Lembaga Pengarah 1MDB (mantan dan semasa) pada bulan Jun 2015 mendapati pinjaman pendahuluan tersebut tidak pernah dibentang atau dibincangkan oleh pihak pengurusan 1MDB sebelum projek usaha sama tersebut dimuktamadkan. Salinan perjanjian pinjaman USD700 juta antara 1MDB PetroSaudi Limited dan PetroSaudi Holdings (Cayman) Limited yang ditandatangani oleh Encik Tarek Obaid mewakili kedua-dua syarikat tersebut telah

dikemukakan oleh pengurusan 1MDB tetapi pihak JAN tidak dapat mengesahkannya dengan dokumen asal.

3.4.5. Walaupun draf perjanjian usaha sama tersebut dibincangkan semasa mesyuarat pada 18 September 2009 tetapi draf perjanjian tersebut juga tidak dapat diserahkan oleh 1MDB kepada JAN. Semakan JAN terhadap dokumen yang diberikan oleh Datuk Shahrol Azral kepada JAN pada 5 Jun 2015 mendapati Encik Brian Chia (Tetuan Wong & Partners) melalui emel bertarikh 30 September 2009 mempersoalkan surat meminta pembayaran balik pinjaman pendahuluan USD700 juta yang menggunakan *letterhead* PetroSaudi International Ltd., sedangkan yang memberi pinjaman pendahuluan tersebut ialah PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. Emel tersebut bertarikh 30 September 2009 sedangkan pindahan wang untuk pembayaran pinjaman tersebut juga telah dibuat pada tarikh yang sama.

3.4.6. Perjanjian ini yang bertarikh 28 September 2009 juga menetapkan bahawa langganan saham satu bilion oleh 1MDB dalam syarikat usaha sama tersebut berjumlah USD1 bilion perlu dibayar sepenuhnya pada atau sebelum 30 September 2009. Ini menunjukkan 1MDB hanya diberi tempoh yang amat singkat (dua hari) untuk membuat bayaran USD1 bilion kepada 1MDB PetroSaudi Ltd. Lembaga Pengarah 1MDB pada mesyuarat bertarikh 26 September 2009 telah meluluskan pemindahan USD1 bilion ke akaun bank syarikat usaha sama untuk tujuan langganan saham dalam 1MDB PetroSaudi Ltd.

3.4.7. Pada 30 September 2009, Bank Negara Malaysia (BNM) memberi kelulusan pindahan dana ke dalam akaun usaha sama di J.P. Morgan SA dan RBS Coutts Bank Ltd. (Geneva). Seterusnya pada 30 September 2009 juga, sejumlah USD300 juta telah dipindahkan ke akaun 7619400 di J.P. Morgan (Suisse) SA, iaitu bank 1MDB PetroSaudi Ltd. Bagaimanapun, baki USD700 juta telah dipindahkan ke akaun 11116073 di RBS Coutts Bank Ltd., milik sebuah syarikat lain yang tidak terlibat dengan projek usaha sama ini. Berdasarkan dokumen yang dikemukakan oleh Datuk Shahrol Azral pada 5 Jun 2015 dan kenyataan beliau semasa mesyuarat Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara (PAC) pada 25 November 2015, akaun tersebut adalah milik Good Star Limited yang merupakan subsidiari Kumpulan PetroSaudi sejak 1 September 2009. Semakan JAN juga mendapati tiada kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB untuk pemindahan wang ini ke dalam dua akaun yang berasingan.

3.5. Laporan Penilaian oleh Edward L. Morse bertarikh 29 September 2009

3.5.1. Jurunilai Edward L. Morse melalui suratnya bertarikh 20 September 2009 memaklumkan syarikatnya dilantik oleh 1MDB dan 1MDB PetroSaudi Ltd. untuk melaksanakan penilaian bebas terhadap aset hidrokarbon PetroSaudi International Ltd. dan subsidiarinya. Surat pelantikan ini ditandatangani oleh Encik Shahrol Azral pada 29 September 2009 iaitu pada hari yang sama laporan penilaian oleh Edward L. Morse juga

bertarikh 29 September 2009, sehari selepas perjanjian usaha sama ditandatangani pada 28 September 2009. Dengan mengambil kira kompleksiti aset yang perlu dinilai, Edward L. Morse dapat mengeluarkan laporan penilaian tersebut dalam tempoh lapan hari.

3.5.2. Penilaian oleh Edward L. Morse Energy Advisory Services telah dilaksanakan terhadap aset (hak penerokaan dan pengeluaran minyak) milik PetroSaudi International Ltd. Manakala perjanjian usaha sama jelas menyatakan syarikat yang memiliki kesemua hak dan kepentingan terhadap aset yang dipersetujui untuk projek usaha sama ini ialah PetroSaudi International Cayman, iaitu syarikat yang lain daripada PetroSaudi International Ltd. Perjanjian usaha sama turut menyatakan bahawa pada tarikh perjanjian, PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. telah memindahkan kesemua saham yang diterbitkan bagi PetroSaudi International Cayman (yang memiliki kesemua hak dan kepentingan terhadap aset dengan anggaran nilai USD2.70 bilion) kepada 1MDB PetroSaudi Ltd. Laporan ini juga tidak dapat mengesahkan aset yang dimiliki oleh Petro Saudi Turkmenistan 1 Limited (syarikat Jersey) dan Petro Saudi Ltd. Inc. (syarikat Panama). Pemilikan sebenar aset yang terlibat dalam projek usaha sama ini tidak dapat disahkan kerana tiada dokumen dikemukakan kepada juruaudit-juruaudit 1MDB mahupun JAN bagi membuktikan tarikh sebenar aset PetroSaudi International Cayman telah dipindah milik kepada 1MDB PetroSaudi Ltd.

3.5.3. Laporan ini adalah berkaitan dengan hak penerokaan dan pengeluaran minyak pelbagai lokasi di Argentina dan Turkmenistan. Mengikut perkara 1.1 mengenai *Overview of Assets* dalam laporan penilaian menyatakan, jurunilai hanya menyemak *project economics* tanpa menilai sumber geologi, *property rights* termasuk *contractual rights to the field*. Ini menunjukkan hak pengeluaran minyak untuk Blok 3 kawasan di Turkmenistan dan Argentina masih belum disahkan. Perkara ini disebabkan kawasan tersebut telah lama menjadi pertikaian antara pelbagai pihak. Maklumat yang terhad ini merupakan kekangan terhadap laporan penilaian tersebut.

3.5.4. Dalam laporan ini juga dijelaskan bahawa blok tersebut pada asalnya dimiliki oleh Buried Hill Energy, sebuah syarikat yang didaftarkan di Panama melalui perjanjian jual beli dengan Kerajaan Turkmenistan. Bagaimanapun, pemilikan semasa bagi hak ke atas blok tersebut tidak dinyatakan. Oleh itu, persetujuan untuk menerima aset sebagai ekuiti dalam pelaburan usaha sama ini boleh dianggap sebagai tidak realistik dan berisiko tinggi.

3.5.5. Laporan ini juga menyatakan banyak kekangan, antaranya PetroSaudi International Ltd. tidak dapat menyediakan model aliran tunai yang boleh digunakan untuk perbandingan dengan aset di Turkmenistan kerana tidak mempunyai keupayaan menilai *evolving royalty and fiscal regimes* serta menyemak prosedur perbandingan nilai. Ini menunjukkan PetroSaudi International Ltd. tidak mempunyai kepakaran untuk berurusan dengan aset yang kompleks. Manakala perenggan 4 laporan penilaian pula menyatakan aset di Argentina adalah aset luar jangka yang tidak boleh diniagakan dan bukan rizab. Bagaimanapun, ia

telah dinilai berdasarkan anggaran tinggi dan rendah (*high & low estimates*) yang menunjukkan risiko yang tinggi terhadap aset di Argentina. Ini menunjukkan 1MDB gagal menilai andaian yang digunakan oleh jurunilai berkaitan dengan pengeluaran, harga petroleum, kadar diskaun serta perbelanjaan modal dan operasi. Laporan penilaian ini hanya menilai hak terhadap aset sahaja dan bukannya nilai syarikat yang memiliki aset ini. Oleh itu, nilai bersih syarikat ini juga tidak dinyatakan. Semua kekangan tersebut merupakan risiko terhadap ketepatan laporan penilaian tersebut.

3.5.6. Dalam mesyuarat pada 3 Oktober 2009, Lembaga Pengarah 1MDB menyuarakan kebimbangan mereka mengenai kebolehpercayaan laporan penilaian ini kerana ia telah disediakan dalam tempoh yang singkat memandangkan sebelum ini mereka dimaklumkan laporan penilaian akan mengambil masa beberapa bulan dan hanya boleh disediakan pada bulan Mac 2010. Klausula dalam perjanjian usaha sama yang menetapkan 1MDB perlu melantik jurunilai bebas untuk menilai aset PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. dan laporan perlu dikemukakan pada atau sebelum 30 September 2009 adalah suatu penetapan yang tidak munasabah. Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuarat tersebut juga meminta pengurusan mendapatkan laporan penilaian dan mengaturkan penerangan oleh Edward L. Morse pada mesyuarat seterusnya. Ini menunjukkan keputusan pelaburan tersebut dibuat sebelum laporan penilaian aset dikemukakan kepada Lembaga Pengarah untuk diteliti atau diberi penerangan berhubung aset yang dimiliki oleh rakan usaha sama.

3.6. Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 3 Oktober 2009

3.6.1. Pada mesyuarat ini, Lembaga Pengarah 1MDB menyuarakan rasa tidak berpuas hati apabila arahan mereka telah diabaikan dan penggunaan dana telah disalurkan kepada pihak lain tanpa pengetahuan mereka. Pandangan yang dibuat oleh Lembaga Pengarah adalah seperti berikut:

- a. Lembaga Pengarah tidak dimaklumkan mengenai perubahan rancangan untuk memindahkan sejumlah USD700 juta daripada 1MDB ke dalam akaun yang bukannya milik syarikat usaha sama.
- b. Lembaga Pengarah juga tidak dimaklumkan mengenai penukaran akaun bank syarikat usaha sama daripada Bank BSI-SA (Geneva) kepada J.P. Morgan (Suisse) Geneva. Ini menimbulkan persoalan kerana semakan JAN mendapati kelulusan menukar akaun bank ini ada dibuat melalui resolusi bertarikh 30 September 2009 (iaitu pada tarikh yang sama pindahan wang dibuat), tetapi temu bual JAN dengan beberapa bekas Lembaga Pengarah mendapati mereka tidak menyedari kewujudan resolusi ini walaupun tandatangan mereka ada pada resolusi tersebut.
- c. Lembaga Pengarah juga kurang jelas mengenai status pemilikan aset yang dipegang oleh syarikat usaha sama dan kualiti aset yang dipindahkan kepada

syarikat usaha sama termasuk *inherent/potential risks* berkaitan dengan aset tersebut.

- d. Lembaga Pengarah turut menyatakan pelaburan sebesar ini memerlukan pertimbangan secara menyeluruh dan terperinci serta perlu melalui proses *due diligence*.
- e. Lembaga Pengarah berpendapat bahawa kesemua tindakan telah dilakukan dalam tempoh yang sangat singkat dan telah berkrompomi dengan kawalan dan *check and balance* utama yang penting untuk melindungi kepentingan 1MDB. Lembaga Pengarah juga berasa hairan dengan kepantasan laporan penilaian yang disediakan oleh Edward L. Morse.
- f. Lembaga Pengarah telah memberi arahan tegas kepada Ketua Pegawai Eksekutif dan pengurusan 1MDB supaya tidak menyimpang daripada arahan yang diberikan dan patuh kepada prosedur yang telah dipersetujui.
- g. Lembaga Pengarah berpendapat pihak pengurusan telah mengabaikan teras utama syarikat iaitu untuk memberi tumpuan menarik pelaburan asing ke Malaysia.

3.6.2. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB mengarahkan pihak pengurusan untuk mengambil tindakan pembetulan seperti berikut:

- a. Menentukan sama ada sejumlah USD700 juta daripada PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. dapat dikembalikan semula supaya dana tersebut dapat disalurkan mengikut ketetapan asal;
- b. Mendapatkan pengesahan bertulis daripada JP Morgan mengenai kelulusan penggunaan dana yang disimpan di dalam akaun bersama;
- c. Mendapatkan pengesahan bertulis bahawa aset yang disuntik oleh PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. telah dimiliki oleh syarikat usaha sama dan mendapatkan sesalinan laporan penilaian oleh Edward L. Morse serta pandangan perundangan untuk pertimbangan Lembaga Pengarah;
- d. Mengatur pertemuan dengan wakil jurunilai Edward L. Morse dan penasihat undang-undang untuk memberi taklimat kepada Lembaga Pengarah dalam mesyuarat Lembaga Pengarah seterusnya;
- e. Mendapatkan pengesahan bertulis mengenai kualiti aset (termasuklah kualiti dan jangka hayat telaga minyak, risiko politik dan risiko lain yang berpotensi berkaitan aset yang diletakkan dalam syarikat usaha sama); dan

- f. Lembaga Pengarah masih tidak berpuas hati dan mengarahkan pihak pengurusan untuk melantik jurunilai bebas bagi menilai semula aset dalam syarikat usaha sama.

3.6.3. Berdasarkan bukti dokumen dan temu bual dengan bekas Lembaga Pengarah 1MDB, semakan JAN mendapati arahan-arahan Lembaga Pengarah tidak dipatuhi oleh pihak pengurusan 1MDB. Diperhatikan kelulusan yang diberikan oleh Lembaga Pengarah adalah untuk kerjasama dengan PetroSaudi International Ltd. dan bukannya dengan subsidiarinya, iaitu PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd.

3.6.4. Adalah didapati pengurusan 1MDB telah berulang kali tidak mematuhi arahan khusus yang diberikan oleh Lembaga Pengarah. Antaranya adalah seperti berikut:

- a. Menandatangani perjanjian usaha sama pada 28 September 2009 sebelum mengambil tindakan terhadap perkara-perkara yang disyaratkan oleh Lembaga Pengarah. Ini menyebabkan Ketua Pegawai Eksekutif dan pengurusan 1MDB ditegur dan diberi amaran keras pada mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 3 Oktober 2009.
- b. Tidak melaksanakan penilaian kedua terhadap aset syarikat usaha sama sebagaimana diarahkan oleh Lembaga Pengarah pada 3 Oktober 2009.

3.6.5. Walaupun Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB didapati tidak mematuhi arahan, garis panduan dan tadbir urus korporat, Lembaga Pengarah 1MDB masih tidak mengambil sebarang tindakan terhadap beliau.

3.7. Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 10 Oktober 2009

3.7.1. Semasa mesyuarat ini, Lembaga Pengarah 1MDB membangkitkan tentang keperluan penilaian aset di mana pihak pengurusan diminta mendapatkan 10 nama jurunilai yang berwibawa untuk disenaraipendekkan dan mendapatkan kelulusan Pengerusi Lembaga Penasihat. Dengan itu, pihak pengurusan boleh berbincang dengan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. bagi pelantikan jurunilai kedua.

3.7.2. Selanjutnya, Lembaga Pengarah 1MDB telah mengarahkan Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB menyediakan kertas ringkasan komprehensif kepada Pengerusi Lembaga Penasihat yang mengandungi kronologi peristiwa berkaitan perjanjian usaha sama, status pembiayaan dan ketidakpuasan hati Lembaga Pengarah 1MDB terhadap laporan penilaian aset PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. Bagaimanapun, semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 7 November 2009, Encik Shahrol Azral memaklumkan penilaian kedua tidak perlu dibuat terhadap aset syarikat usaha sama tersebut kerana Pengerusi Lembaga Penasihat tidak bersetuju dengan cadangan ini, tetapi mengarahkan Lembaga

Pengarah 1MDB melantik sebuah syarikat perunding bagi menilai pemilikan syarikat usaha sama. Namun demikian, semakan JAN mendapati tiada dokumen yang dapat membuktikan pelantikan perunding tersebut telah dibuat.

3.7.3. Semakan JAN mendapati perjanjian usaha sama tersebut mempunyai klausa yang menetapkan semua laporan kewangan, akaun dan operasi perlu dikemukakan kepada pemegang saham secara suku tahunan. Bagaimanapun, dokumen berkenaan tidak dapat dikemukakan oleh 1MDB untuk semakan JAN. Dalam tempoh projek usaha sama ini, Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan di mana dana tersebut telah dilabur oleh syarikat usaha sama walaupun Encik Shahrol Azral dan Encik Tang Keng Chee dilantik sebagai wakil 1MDB dalam syarikat usaha sama tersebut. Pihak JAN juga tidak dikemukakan sebarang dokumen untuk membuktikan pelaburan yang telah dibuat oleh syarikat usaha sama ini.

3.7.4. Namun demikian, walaupun Lembaga Pengarah 1MDB tidak berpuas hati dengan beberapa tindakan pengurusan 1MDB, JAN mendapati tiada bukti bahawa perkara ini telah dirujuk kepada Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB secara bertulis. Sementara itu, Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat PAC pada 19 Januari 2016 memaklumkan secara keseluruhannya Lembaga Pengarah 1MDB memang tidak berpuas hati dengan cara pihak pengurusan mengendalikan urusan-urusan berkaitan projek usaha sama tersebut tetapi bersetuju menerima penjelasan lanjut dan pengesahan yang diberikan oleh pengurusan 1MDB.

3.7.5. Analisis JAN merumuskan keputusan membuat pelaburan ekuiti dalam syarikat usaha sama tersebut, iaitu 1MDB PetroSaudi Limited merupakan satu tindakan tanpa perancangan strategik kerana dibuat dalam tempoh lapan hari, tanpa penilaian terperinci, serta sebelum menyelesaikan isu-isu yang dibangkitkan oleh Lembaga Pengarah terlebih dahulu. Perjanjian usaha sama juga mengandungi klausa-klausa yang tidak menjaga kepentingan syarikat.

4. PENUKARAN KEPENTINGAN EKUITI DALAM SYARIKAT USAHA SAMA KEPADA NOTA MURABAHAH

4.1. Selepas hanya enam bulan, projek usaha sama tersebut telah dicadang untuk ditamatkan dan ditukar kepada bentuk pelaburan lain. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 1 Mac 2010, pelupusan ekuiti dalam syarikat usaha sama didapati tidak dibincangkan. Walau bagaimanapun, Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 22 Mac 2010 telah bersetuju untuk melupuskan kesemua 40% pegangan ekuiti bernilai USD1 bilion dalam syarikat usaha sama, iaitu 1MDB PetroSaudi Ltd. dengan balasan berjumlah USD1.20 bilion melalui terbitan Nota Murabahah di bawah Perjanjian Pembiayaan Murabahah. Pada tarikh yang sama, pelupusan ekuiti dan penerbitan Nota Murabahah diluluskan secara bertulis melalui *Special Rights Redeemable Preference Shareholders* dan Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD). Walaupun di peringkat awal pelaburan dalam usaha sama ini dijangka akan menjana kadar pulangan pelaburan (IRR) sebanyak 15% tetapi sehingga projek usaha sama ditamatkan, tiada keuntungan yang diterima bagi tempoh enam bulan tersebut. Sebaliknya, hanya keuntungan tidak nyata direkodkan hasil daripada penilaian aset projek usaha sama berjumlah USD200 juta di mana nilai tersebut telah ditetapkan lebih awal. Temu bual JAN dengan beberapa Lembaga Pengarah 1MDB dan Tetuan KPMG mendapati keputusan pertukaran pelaburan ekuiti ini kepada pelaburan Nota Murabahah dibuat bagi memastikan aliran pendapatan yang stabil kepada 1MDB melalui pendapatan faedah setiap tahun untuk memenuhi keperluan tunai bagi membiayai obligasi kewangan dan projek berbanding dengan pulangan daripada pelaburan ekuiti yang mengambil masa yang panjang untuk diterima semula. Ini menunjukkan keputusan membuat pelaburan dalam projek usaha sama adalah bukan satu keputusan yang tepat.

4.2. Pada 31 Mac 2010, perjanjian usaha sama ini dibatalkan dan 1MDB memeterai perjanjian *Share Sale Agreement* (SSA) untuk menjual semua pegangan ekuitinya dalam syarikat usaha sama tersebut dengan harga USD1.20 bilion melalui kaedah melanggan Nota Murabahah pada kadar keuntungan sebanyak 8.67% setahun. Nilai prinsipal berjumlah USD1.20 bilion akan diterima secara bayaran sekaligus pada tarikh matang, iaitu 31 Mac 2021. Nota Murabahah yang diterbitkan oleh 1MDB PetroSaudi Ltd. ini disokong oleh jaminan korporat daripada PetroSaudi International Ltd. melalui Perjanjian Jaminan Korporat bertarikh 31 Mac 2010. 1MDB sepatutnya membuat penilaian terperinci tentang keupayaan kredit syarikat tersebut sebelum menerima jaminan korporat tersebut. Tiada sebarang bukti mengesahkan bahawa penilaian keupayaan kredit PetroSaudi International Ltd. telah dilakukan dan dibincangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB.

4.3. Bagaimanapun, dokumen berkaitan tarikh sebenar penamatan projek usaha sama dan persetujuan langganan Nota Murabahah yang dikeluarkan oleh 1MDB PetroSaudi Ltd. didapati bercanggah dan mengelirukan. Salinan perjanjian yang diterima oleh JAN dan salinan perjanjian dalam kertas kerja Tetuan KPMG menunjukkan tarikh perjanjian adalah pada 31 Mac 2010. Tarikh kuat kuasa perjanjian yang ditakrifkan dalam perenggan 3.3

menyatakan “*This letter shall cease to be conditional upon the date (The “Effective Date”) on which all the conditions precedent referred in clause 3.1 have been fulfilled*”. Antara syarat yang dinyatakan dalam perenggan 3 dan fasal 3.1 (a) ialah pemegang saham syarikat perlu sebulat suara meluluskan secara bertulis berkaitan pembelian saham daripada 1MDB. Namun, semakan lanjut mendapati resolusi pemegang saham 1MDB PetroSaudi Ltd. yang meluluskan pembelian semula saham yang dipegang oleh 1MDB adalah bertarikh 14 Jun 2010. Oleh itu, urus niaga jualan ini tidak sah dari segi perundangan sehingga mendapat kelulusan pemegang saham 1MDB PetroSaudi Ltd.

4.4. Semakan terhadap beberapa dokumen lain yang dikemukakan, juga menunjukkan tarikh *The Letter of Share Purchase Agreement* sebenarnya berkuatkuasa pada 14 Jun 2010, dan bukannya 31 Mac 2010, seperti berikut:

- a. Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB Bil. 17/2011 telah dilampirkan bersama cabutan Perjanjian Pembiayaan Murabahah bertarikh 14 Jun 2010 menunjukkan tarikh kuat kuasa adalah pada 14 Jun 2010 dan tarikh genap setahun sebagai 14 Jun 2011.
- b. Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB Bil. 25A/2012 juga menyatakan tarikh Perjanjian Pembiayaan Murabahah sebagai 14 Jun 2010.
- c. Notis Pengeluaran (Notice of Drawing) bertarikh 12 Mei 2011 yang dikeluarkan oleh 1MDB PetroSaudi Ltd. kepada 1MDB yang ditandatangani oleh Encik Tarek Obaid menunjukkan tarikh dokumen Perjanjian Pembiayaan Murabahah adalah pada 14 Jun 2010.

4.5. Perjanjian Pembiayaan Murabahah menyatakan definisi *availability period* permohonan pembiayaan tambahan ialah “*The period commencing on effective date and ending on first anniversary of the effective date*”. Jika tarikh kuat kuasa ialah 31 Mac 2010, maka tarikh genap setahun sepatutnya 31 Mac 2011. Bagaimanapun, permohonan pembiayaan tambahan telah dibuat melalui notis pengeluaran pada 12 Mei 2011, dan kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB diperoleh melalui dua resolusi masing-masing bertarikh 16 Mei 2011 dan 24 Oktober 2011. Seterusnya, dana telah dihantar pada bulan Mei dan Oktober 2011. Ini menunjukkan tarikh genap setahun bukan pada bulan Mac 2011 tetapi selepas tarikh permohonan pembiayaan tambahan pertama.

4.6. Tetuan Ernst & Young (EY) yang turut hadir dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 5 April 2010 memaklumkan bahawa salah satu skop utama pengauditan mereka adalah pelaburan dalam syarikat usaha sama khususnya penilaian aset yang disuntik ke dalam syarikat usaha sama. Tetuan EY menjelaskan bahawa penukaran 40% pegangan ekuiti kepada instrumen hutang memerlukan penilaian aset yang saksama pada tarikh perolehan dan pelupusan ekuiti. Bagaimanapun, 1MDB hanya mempunyai satu daripada dua laporan penilaian aset yang sepatutnya disediakan. Penilaian bertarikh 29 September

2009 yang disediakan oleh Edward L.Morse didapati tidak mencukupi untuk mewajarkan keuntungan sejumlah USD200 juta kerana ia adalah berdasarkan kepada laporan penilaian awal yang disediakan pada masa perolehan ekuiti, dan bukannya semasa pelupusannya.

4.7. Kegagalan 1MDB mengemukakan dokumen bagi mengesahkan pemilikan dan penilaian aset tersebut pada 31 Mac 2010 menjadi asas perbezaan pendapat antara pengurusan 1MDB dan juruaudit. Pelantikan Tetuan EY sebagai juruaudit ditamatkan melalui resolusi bertulis Lembaga Pengarah 1MDB, *Special Rights Redeemable Preference Shareholders* dan Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) yang kesemuanya bertarikh 15 September 2010. Menurut Datuk Shahrol Azral semasa mesyuarat PAC pada 11 Februari 2016, pertukaran juruaudit syarikat ini dibuat selaras dengan pertukaran pemegang saham 1MDB daripada pegangan oleh MBI Terengganu (di bawah nama TIA) kepada MKD (di bawah nama 1MDB).

4.8. Semakan JAN mendapati 1MDB telah merekodkan keuntungan sejumlah RM651.80 juta (USD200 juta) dalam penyata kewangan bagi tempoh kewangan berakhir 31 Mac 2010 hasil daripada penjualan ekuiti ini dan penukaran kepada Nota Murabahah. Tetuan KPMG yang dilantik pada 15 September 2010 bagi menggantikan Tetuan EY telah mengesahkan transaksi tersebut semasa pengauditannya bersandarkan Surat Representasi Pengurusan yang dikeluarkan oleh 1MDB bertarikh 4 Oktober 2010. Surat tersebut yang ditandatangani oleh Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB menyatakan bahawa *Share Sale Agreement* telah dimeterai pada 31 Mac 2010 dan bukannya 14 Jun 2010. Salinan Perjanjian Pembiayaan Murabahah yang diberikan kepada Tetuan KPMG menunjukkan ianya bertarikh 31 Mac 2010. Ini menunjukkan usaha pengurusan 1MDB pada ketika itu mengemukakan dokumen yang berjaya menyakinkan Tetuan KPMG bahawa urusan penukaran ekuiti kepada pinjaman telah berlaku pada tarikh 31 Mac 2010, iaitu hari terakhir bagi tempoh kewangan syarikat tahun 2010. Perubahan tarikh perjanjian itu menyebabkan 1MDB terlebih nyata keuntungan (overstatement of profit) berjumlah RM651.80 juta (USD200 juta) dalam penyata kewangan bagi tempoh kewangan berakhir 31 Mac 2010, di mana keuntungan itu sepatutnya direkodkan dalam penyata kewangan bagi tahun kewangan berakhir 31 Mac 2011.

5. PELABURAN TAMBAHAN DALAM NOTA MURABAHAH

5.1. Semakan JAN mendapati Perjanjian Pembiayaan Murabahah mengandungi klausa tertentu yang membolehkan 1MDB PetroSaudi Ltd. memohon pelaburan tambahan daripada 1MDB dalam tempoh satu tahun dari tarikh kuat kuasa Perjanjian Pembiayaan Murabahah (availability period). Justifikasi sebenar berkenaan klausa ini dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah tidak diketahui, terutamanya apabila dana yang diperoleh oleh 1MDB untuk membiayai pelaburan dan operasinya adalah melalui hutang dan sebahagiannya dijamin oleh Kerajaan Persekutuan.

5.2. Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 5 Julai 2010, pihak pengurusan mencadangkan untuk melabur dalam satu lagi projek usaha sama dengan PetroSaudi International Ltd. melalui pembelian 4.23% pegangan ekuiti dalam GDF Suez SA di Perancis pada nilai USD2.50 bilion, iaitu 20% diskaun daripada nilai pasaran semasa. Lembaga Pengarah 1MDB telah meminta pihak pengurusan mendapatkan nasihat daripada Pengerusi Lembaga Penasihat sama ada 1MDB boleh terlibat dalam pelaburan ini. Selain itu, Lembaga Pengarah 1MDB meminta pihak pengurusan menilai secara terperinci sama ada membuat pelaburan melalui pegangan ekuiti secara langsung atau pembiayaan tambahan Nota Murabahah. Lembaga Pengarah 1MDB telah mencadangkan pihak pengurusan melantik pihak bebas untuk menjalankan semakan latar belakang GDF Suez SA. Bagaimanapun, tiada sebarang dokumen untuk mengesahkan cadangan tersebut telah dilaksanakan.

5.3. Dalam mesyuarat antara Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB dan Pengerusi Lembaga Penasihat pada 21 Julai 2010, Pengerusi Lembaga Penasihat telah dimaklumkan bahawa Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan dan bersetuju dengan cadangan pengurusan berhubung pelaburan tersebut. Sehubungan itu, Pengerusi Lembaga Penasihat telah bersetuju dengan kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB dengan syarat pihak pengurusan mesti menjalankan analisis risiko berkaitan pelaburan tersebut termasuk *legal and financial due diligence*.

5.4. Seterusnya, dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Julai 2010, Encik Shahrol Azral memaklumkan bahawa Pengerusi Lembaga Penasihat telah bersetuju untuk menyokong keputusan Lembaga Pengarah untuk membuat pelaburan dalam Projek GDF Suez SA. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 9 September 2010 bersetuju untuk membuat langganan tambahan Nota Murabahah berjumlah USD500 juta yang dikeluarkan oleh 1MDB PetroSaudi Ltd., sebagai mekanisme perolehan pelaburan ekuiti dalam sebuah syarikat senaraian awam di luar negara. Bagaimanapun, didapati Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan tentang syarat yang diberikan oleh Pengerusi Lembaga Penasihat supaya melaksanakan analisis risiko dan *due diligence*.

5.5. Pada 6 September 2010, BNM telah memberi kebenaran kepada 1MDB memberi pinjaman mata wang asing berjumlah USD500 juta kepada 1MDB PetroSaudi Ltd. dalam bentuk langganan Nota Murabaha dengan mengambil maklum tujuan yang dinyatakan oleh 1MDB, iaitu untuk membiayai sebahagian kos perolehan 4% pegangan ekuiti dalam sebuah syarikat senaraian awam di Perancis. Seterusnya, pada 14 September 2010, sejumlah USD500 juta telah dibayar ke dalam akaun 1MDB PetroSaudi Ltd. bernombor 7619400 di J.P.Morgan (Suisse) SA (Geneva). Bagaimanapun, 1MDB tidak dapat memberikan dokumen kepada pihak JAN untuk membuktikan atau mengesahkan bahawa pegangan ekuiti di GDF Suez SA melalui PetroSaudi International Ltd. telah dibuat.

5.6. Pada 12 Mei 2011, 1MDB PetroSaudi Ltd. memohon pelaburan tambahan daripada 1MDB berjumlah USD330 juta. Ianya telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB dan resolusi pemegang saham 1MDB yang kedua-duanya bertarikh 16 Mei 2011. Pada 20 Mei 2011, kebenaran diberi oleh BNM untuk 1MDB memberi pinjaman mata wang asing tambahan berjumlah USD330 juta kepada 1MDB PetroSaudi Ltd. bagi tujuan langganan Nota Murabahah yang diterbitkan oleh 1MDB PetroSaudi Ltd. dengan jaminan korporat daripada PetroSaudi International Ltd. BNM juga dimaklumkan dana tersebut akan digunakan untuk membiayai projek dalam sektor minyak dan gas. Seterusnya, pindahan wang kepada 1MDB PetroSaudi Ltd. berjumlah USD330 juta telah dibuat dalam empat peringkat kiriman dana, yang kesemuanya telah dikreditkan ke akaun 11116073.2000 milik PetroSaudi International Ltd. (Saudi), iaitu tiga kiriman pada bulan Mei 2011 dan satu kiriman pada 25 Oktober 2011. Bagaimanapun, 1MDB tidak dapat memberikan dokumen kepada pihak JAN untuk membuktikan 1MDB PetroSaudi Ltd. telah menggunakan dana tersebut untuk membiayai projek dalam sektor minyak dan gas.

5.7. Akta Kawalan Pertukaran Wang 1953 menghendaki setiap permohonan yang dibuat kepada BNM perlu dikemukakan bersama maklumat yang tepat dan lengkap berhubung cadangan pelaburan yang akan dibuat di luar negara. Semakan JAN mendapati kebenaran yang diberikan oleh BNM kepada 1MDB pada 6 September 2010 adalah untuk membiayai sebahagian kos memperoleh pegangan ekuiti dalam sebuah syarikat senaraian awam di Perancis. Manakala kebenaran pada 20 Mei 2011 diberi untuk 1MDB memberi pinjaman mata wang asing kepada PetroSaudi BVI menggunakan dana tersebut bagi membiayai projek dalam sektor minyak dan gas. Kenyataan media oleh BNM pada 9 Oktober 2015 berhubung siasatan terhadap 1MDB menyatakan maklumat yang diberikan oleh 1MDB semasa permohonan adalah tidak tepat atau tidak lengkap. Oleh itu, BNM telah membatalkan tiga kebenaran yang diberikan kepada 1MDB di bawah Akta Kawalan Pertukaran Wang 1953 untuk pelaburan di luar negara berjumlah USD1.83 bilion. BNM juga telah mengeluarkan arahan di bawah Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 kepada 1MDB untuk membawa balik ke Malaysia sejumlah USD1.83 bilion dan mengemukakan perancangan berkaitan perkara ini.

5.8. Semakan JAN mendapati 1MDB telah merekodkan pulangan daripada pelaburan Nota Murabahah bagi tempoh bulan April 2010 hingga 31 Mac 2012 berjumlah RM835.38 juta dalam penyata kewangan bagi tahun kewangan 2010 hingga 2012. Butiran terperinci adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 2.2
PELABURAN NOTA MURABAHAH DAN PULANGAN YANG DIREKODKAN
DALAM TAHUN KEWANGAN BERAKHIR 31 MAC 2010 HINGGA 31 MAC 2012

TAHUN KEWANGAN	PELABURAN		KADAR FAEDAH (%)	TEMPOH MATANG	PULANGAN (RM Juta)	
	(USD Juta)	(RM Juta)			TUNAI	BELUM TERIMA
2010	1,200.00	4,139.12	8.67	Mac 2021	-	-
2011	500.00	1,571.00	8.25	Mac 2015	245.84	78.96
2012	330.00	1,018.80	8.25	Mac 2021	-	510.58
JUMLAH	2,030.00	6,728.92			245.84	589.54

Sumber: Penyata Kewangan 1MDB

5.9. Ini menunjukkan 1MDB hanya menerima pulangan tunai sejumlah RM245.84 juta daripada RM6.728 bilion (USD2.03 bilion) pelaburan dalam Nota Murabahah. Manakala baki pulangan yang belum terima berjumlah RM589.54 juta diambil kira dalam pelaburan Kumpulan 1MDB seterusnya.

6. PENUKARAN NOTA MURABAHAH KEPADA EKUITI PETROSAUDI OIL SERVICES LIMITED (PSOSL)

6.1. 1MDB merekodkan Nota Murabahah dengan nilai RM6.80 bilion (USD2.22 bilion) pada tarikh nilaian 31 Mac 2012 selepas mengambil kira keuntungan belum terima yang dipermodalkan sejumlah RM589.54 juta dan kerugian pertukaran mata wang asing sejumlah RM516.11 juta. Setelah 27 bulan melabur dalam Nota Murabahah, pada 1 Jun 2012, 1MDB telah menebus semula Nota Murabahah (termasuk keuntungan belum terima) berjumlah USD2.22 bilion (RM6.80 bilion) melalui *asset swap arrangement* di mana subsidiari 1MDB, iaitu 1MDB International Holdings Ltd. (1MDB-IHL) mengambil alih 49% kepentingan ekuiti dalam PetroSaudi Oil Services Ltd. (PSOSL). PSOSL adalah syarikat milik penuh PetroSaudi International Ltd. 1MDB-IHL juga memeterai *call and put option* dengan PetroSaudi International Ltd. bagi mengambil alih baki 51% pegangan ekuiti dalam PSOSL pada harga opsiyen USD10. Tarikh matang opsiyen tersebut ialah pada 31 Disember 2015.

6.2. Kronologi peristiwa berhubung proses penukaran Nota Murabahah kepada ekuiti PSOSL dinyatakan seperti berikut:

- a. Pihak pengurusan 1MDB memaklumkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 8 Februari 2012 berkenaan pelantikan Baker & McKenzie sebagai penasihat undang-undang, Lloyds Register sebagai penasihat teknikal dan Lazard sebagai penasihat kewangan untuk menilai dan melaksanakan *due diligence* aset PSOSL yang mana telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah.
- b. Semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 2 Mac 2012, Encik Shahrol Azral mencadangkan penebusan Nota Murabahah dan perolehan pegangan ekuiti dalam PSOSL. Beliau juga memaklumkan cadangan terperinci akan dibentangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 19 Mac 2012.
- c. Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 2 Mac 2012 telah memutuskan satu syarikat dengan nama 1MDB International Holdings Limited (1MDB-IHL) ditubuhkan di British Virgin Islands bagi cadangan perolehan kepentingan ekuiti dalam PSOSL.
- d. Semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 19 Mac 2012, Encik Shahrol Azral menerangkan bahawa kontrak penggerudian PSOSL akan tamat dalam bulan Jun 2012 dan dijangka akan dilanjutkan pada minggu tersebut. Pihak pengurusan diminta memastikan kontrak PSOSL dilanjutkan sebelum cadangan perolehan tersebut dibentangkan.
- e. Dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 18 Jun 2012, Datuk Shahrol Azral memaklumkan bahawa terma dan struktur cadangan berhubung dengan penebusan

pembiayaan Nota Murabahah dan perolehan ekuiti PSOSL sedang dimuktamadkan yang mana akan dibentangkan dalam tempoh terdekat.

- f. Bagaimanapun, dua resolusi Lembaga Pengarah 1MDB masing-masing bertarikh 20 Jun 2012 memutuskan penamatan Perjanjian Pembiayaan Murabahah dan perolehan 49% kepentingan ekuiti dalam PSOSL dengan *commercial arrangement for a 100% economic benefit*.

6.3. Tindakan penukaran Nota Murabahah kepada saham ekuiti PSOSL adalah tidak selaras dengan amalan baik tadbir urus korporat dan tanggungjawab Lembaga Pengarah dalam menjaga kepentingan syarikat. Semakan JAN terhadap proses perolehan ekuiti PSOSL mendapati beberapa kelemahan seperti berikut:

- a. Tiada *due diligence* dilaksanakan untuk mengenal pasti liabiliti syarikat, keupayaan syarikat untuk menjana dana dan prestasi kewangan syarikat yang lepas serta maklumat lain yang diperlukan sebelum sebarang keputusan dibuat dalam pelaburan ekuiti sesuatu syarikat.
- b. Tiada dokumen dikemukakan untuk mengesahkan sebarang *due diligence* dan penilaian pernah dilakukan dan dibentangkan kepada Lembaga Pengarah untuk dikaji dan dibincang.
- c. Penilaian PSOSL yang bersamaan dengan nilai Nota Murabahah pada tarikh penebusan adalah sesuatu yang luar biasa.
- d. Berdasarkan General Registry Cayman Islands, PSOSL ditubuhkan di Cayman Islands pada 11 Disember 2009. Ini menunjukkan syarikat hanya beroperasi kurang daripada tiga tahun dan tiada rekod kewangan untuk dinilai prestasinya sebelum 1MDB membuat keputusan melabur dalam syarikat ini.
- e. Pada 2 Mac 2012, Encik Shahrol Azral mencadangkan perbincangan terperinci berkenaan PSOSL dibentang dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB akan datang menunjukkan tidak ada laporan dikemukakan oleh mana-mana perunding yang dilantik.
- f. Pada Mesyuarat Lembaga Pengarah bertarikh 18 Jun 2012, Ketua Pegawai Eksekutif sekali lagi memaklumkan berkenaan terma dan syarat cadangan yang akan dibentangkan kemudian. Bagaimanapun, penamatan Nota Murabahah telah dilakukan dengan membeli 49% pegangan ekuiti dalam PSOSL pada 1 Jun 2012.

- g. Kelulusan pemegang saham pada 20 Jun 2012 didapati adalah sama dengan tarikh laporan penilaian perunding. Oleh itu tidak dapat disahkan sama ada laporan perunding telah dibentangkan untuk pertimbangan pemegang saham.
- h. Bagaimanapun, terdapat lima dokumen yang ditandatangani oleh Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB pada 1 Jun 2012. Ini menunjukkan bahawa keputusan untuk melupuskan Nota Murabahah dan memperoleh 49% pegangan ekuiti dalam PSOSL telahpun dilaksanakan oleh Ketua Pegawai Eksekutif dan Lembaga Pengarah 1MDB hanya dimaklumkan berkenaan perkara ini pada 20 Jun 2012.
- i. Dua resolusi Lembaga Pengarah 1MDB masing-masing bertarikh 20 Jun 2012 meluluskan untuk menebus Nota Murabahah dan memperoleh 49% pegangan ekuiti dalam PSOSL manakala penyata kewangan bagi tahun kewangan berakhir 31 Mac 2012 menyatakan Nota Murabahah ditebus melalui *asset swap arrangement* melalui pegangan ekuiti dalam PSOSL pada 1 Jun 2012. Ini menunjukkan Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB diluluskan pada tarikh terkemudian dan urusan niaga pelupusan dan perolehan tersebut dilaksanakan oleh pengurusan 1MDB sebelum mendapat kelulusan Lembaga Pengarah. Tindakan tersebut membelakangkan peranan Lembaga Pengarah.
- j. Penukaran Nota Murabahah kepada pegangan ekuiti PSOSL adalah pada 1 Jun 2012, manakala keuntungan Nota Murabahah hanya diambil kira sehingga 31 Mac 2012. Ini menunjukkan Nota Murabahah masih belum ditebus dan di bawah pegangan PetroSaudi Holdings Ltd. (sebelum ini dikenali sebagai 1MDB PetroSaudi Ltd.) tanpa dibayar pulangan bagi dua bulan. Tetuan Deloitte yang mengaudit penyata kewangan bagi tahun kewangan berakhir pada 31 Mac 2013 tidak menyatakan perkara ini dalam laporannya.
- k. Nota Murabahah telah dinilai pada 31 Mac 2012 manakala pegangan ekuiti dalam PSOSL dinilai pada 1 Jun 2012. Nota Murabahah sepatutnya dinilai pada tarikh pertukaran pelaburan sebenarnya dilaksanakan, iaitu pada 1 Jun 2012.
- l. Keuntungan Nota Murabahah berjumlah RM589.54 juta tidak diterima dalam bentuk tunai sebaliknya dipermodalkan sebelum pertukaran kepada pegangan ekuiti dalam PSOSL. Namun, tidak ada dokumen bagi menyokong nilai yang dipersetujui dan kaedah pengiraan penilaian.
- m. Keputusan perolehan pegangan ekuiti dalam PSOSL dibuat melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB, kelulusan Pemegang Saham Utama dan Menteri Kewangan Diperbadankan melalui resolusi bertulis masing-masing bertarikh 20 Jun 2012. Dokumen *Registrar of Members* menunjukkan pindahan

pegangan ekuiti daripada PetroSaudi Holdings BVI kepada 1MDB-IHL bertarikh 4 September 2012. Bagaimanapun, tarikh pindahan tersebut didapati lapan hari lebih awal daripada tarikh pelupusan PSOSL pada 12 September 2012 seperti catatan dalam penyata kewangan bagi tahun kewangan berakhir 31 Mac 2013.

- n. Sebahagian daripada pertukaran tersebut, 1MDB-IHL juga memeterai *call and put option* dengan PetroSaudi International Ltd. bagi mengambil alih baki 51% pegangan ekuiti dalam PSOSL pada harga opsiyen USD10. Opsyen ini boleh ditunaikan pada bila-bila masa sehingga tarikh matang opsiyen tersebut pada 31 Disember 2015. Jumlah saham berbayar PSOSL adalah sebanyak 100 unit dengan nilai nominal USD1 seunit. Bayaran sejumlah USD2.22 bilion untuk 49 unit saham menunjukkan seolah-olah *intrinsic value* saham PSOSL bernilai USD45.35 juta seunit. Ini menimbulkan persoalan mengapa 1MDB tidak memperoleh 100% pegangan ekuiti dengan bayaran tambahan hanya USD10, berbanding memperoleh 49% pegangan ekuiti pada harga USD2.22 bilion.

7. PELUPUSAN PSOSL DAN PEROLEHAN PELABURAN PORTFOLIO DALAM SEGREGATED PORTFOLIO COMPANY (SPC)

7.1. Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 8 Februari 2012 mengadakan perbincangan awal berkaitan perolehan PSOSL. Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB memaklumkan PSOSL beroperasi di perairan Venezuela dan negara itu telah dikenakan sekatan oleh Amerika Syarikat. 1MDB perlu mengelakkan penglibatan dalam sebarang kontrak perniagaan dengan syarikat di Venezuela bagi menghindari persepsi negatif Amerika Syarikat. Walaupun perkara ini adalah serius, pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah 1MDB tetap meneruskan pelaburan ekuiti dalam PSOSL.

7.2. Bagaimanapun, selepas 45 hari 1MDB menukar Nota Murabahah kepada pelaburan ekuiti dalam PSOSL, semasa mesyuarat bertarikh 16 Julai 2012, Datuk Shahrol Azral telah menyarankan kepada Lembaga Pengarah 1MDB untuk melupuskan pegangan ekuiti dalam PSOSL yang beroperasi di Venezuela. Ini kerana PSOSL mempunyai kontrak penggerudian di negara tersebut yang sedang menghadapi sekatan daripada Amerika Syarikat. Ini menunjukkan keputusan sebelum ini untuk menukar Nota Murabahah kepada pegangan ekuiti dalam PSOSL adalah tidak berhemat (prudent). Pada mesyuarat yang sama, Datuk Shahrol Azral juga mencadangkan untuk melabur hasil perolehan daripada pelupusan PSOSL dengan pengurus dana.

7.3. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 2 Ogos 2012 meluluskan pelupusan keseluruhan pegangan ekuiti dalam 1MDB-IHL yang memegang 49% ekuiti dalam PSOSL. Dalam resolusi yang sama, 100% pegangan ekuiti 1MDB-IHL diluluskan untuk dilupuskan kepada Bridge Partners International Investment Ltd. (Bridge Partners) dengan harga pertimbangan tidak kurang daripada USD2.22 bilion. Hasil pelupusan tersebut akan dilaburkan semula dalam beberapa dana yang diuruskan oleh syarikat pengurusan dana berlesen yang akan diputuskan atas pertimbangan Ketua Pegawai Eksekutif. Keputusan penting ini hanya dibuat melalui resolusi Lembaga Pengarah dan diluluskan oleh pemegang saham 1MDB.

7.4. Pada 12 September 2012, *sale and purchase agreement* untuk melupuskan keseluruhan ekuiti dalam 1MDB-IHL dimeterai antara 1MDB dan Bridge Partners. Sebagai balasan, Bridge Partners mengeluarkan enam nota janji (promissory notes) tanpa faedah bernilai USD2.318 bilion yang perlu dibayar dalam tempoh satu bulan. 1MDB merekodkan keuntungan tidak nyata berjumlah RM316.22 juta (USD95.37 juta) atas pelupusan ekuiti ini dalam penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2013.

7.5. Pada 12 September 2012 juga, 1MDB melalui subsidiari milik penuhnya, Brazen Sky Ltd. telah memeterai *Investment Management Agreement* dengan Bridge Global Absolute Return Fund SPC (Bridge Global SPC) dan Bridge Partners Investment Management (Cayman) Ltd. untuk melaburkan USD2.318 bilion. Pelaburan ini dibiayai melalui nota janji (promissory notes) sebagai ganti terimaan tunai dan dilabur dalam pelbagai pelaburan portfolio dalam Segregated Portfolio Company (SPC) yang berdaftar di Cayman Islands.

Kesanggupan Bridge Global SPC menerima *promissory notes* untuk membuat pelaburan berbanding tunai, adalah suatu keputusan yang luar dari kebiasaan.

7.6. Semakan terhadap kertas kerja Tetuan Deloitte mendapati cadangan pelaburan melalui Bridge Global SPC ini diterima daripada Bank BSI (Singapura) yang merupakan *custodian bank* bagi Brazen Sky Ltd. Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB (mantan dan semasa) semasa temu bual dengan JAN juga mengakui bahawa cadangan pelaburan tersebut diterima daripada Bank BSI. Bridge Global SPC didaftarkan di Cayman Islands pada 8 Ogos 2012, iaitu sebulan sebelum 1MDB melabur dalam SPC melalui subsidiarinya, Brazen Sky Ltd. Ini menunjukkan 1MDB mengambil risiko yang tinggi dengan menggunakan syarikat yang baru sebulan ditubuh dan tiada pengalaman untuk menguruskan dana SPC berjumlah USD2.318 bilion.

7.7. Berdasarkan maklumat daripada Monetary Authority of Cayman Islands dan semakan terhadap kertas kerja Tetuan Deloitte mendapati Bridge Global SPC hanya memperoleh lesen bagi urus niaga *mutual funds* pada 15 November 2013. Perkara ini menunjukkan sebelum tarikh tersebut, 1MDB melantik pengurus dana yang tidak berlesen. Tindakan ini merupakan tindakan yang tidak berhemat dan mendedahkan 1MDB pada risiko yang tidak sepatutnya.

7.8. Semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 4 Disember 2012, Tetuan KPMG ada membangkitkan isu mengenai ketiadaan bukti yang cukup untuk menunjukkan penjualan 49% ekuiti di dalam PSOSL adalah jualan sebenar kerana ekuiti tersebut dijual kepada Bridge Partners International Investment Ltd., dan hasil penjualan tersebut dilaburkan semula di dalam Bridge Global Absolute Returns. Berdasarkan nama syarikat yang hampir sama, kedua-dua entiti tersebut kelihatan saling berkaitan. Bagaimanapun, pihak pengurusan 1MDB berpendapat tindakan melabur dalam *hedge funds* dengan segera adalah satu langkah yang berhemat sebelum memutuskan bentuk pelaburan jangka panjang yang lain yang lebih sesuai dengan mengambil kira jumlah terlibat yang besar. Analisis JAN terhadap kronologi peristiwa selanjutnya mendapati kenyataan tersebut tidak benar kerana pelaburan dalam *hedge funds* ini didapati amat sukar dicairkan, ditebus semula, atau dibawa balik ke Malaysia semula bagi membiayai pelaburan-pelaburan 1MDB seterusnya dalam sektor hartanah dan tenaga.

7.9. Semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 4 Disember 2012, pihak pengurusan menyatakan Bridge Global SPC dalam proses penyenaraian *hedge funds* dalam Bloomberg. Pada 9 Disember 2013, Encik Hazem mengesahkan enam portfolio pelaburan oleh Brazen Sky Ltd. telah tersenarai di Bloomberg. Mengikut kertas kerja Tetuan Deloitte, pengurus dana telah mengesahkan enam portfolio pelaburan tersebut telah disenaraikan di Bloomberg. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan sama ada enam portfolio tersebut telah disenaraikan di Bloomberg pada tahun 2013. Semakan JAN di laman web Bloomberg pada 15 Jun 2015 dan 6 Disember 2015 menunjukkan dana portfolio pelaburan tersebut masih berstatus *Pending Listing*. Ini menunjukkan terdapat perbezaan antara maklumat yang disalurkan kepada Lembaga Pengarah dengan maklumat di laman web Bloomberg terkini.

8. PENEBUSAN PELABURAN PORTFOLIO DALAM SEGREGATED PORTFOLIO COMPANY (SPC)

8.1. Pelaburan dalam SPC dibuat melalui *Investment Management Agreement* yang ditandatangani pada 12 September 2012. Bagi tempoh bulan September 2012 hingga September 2013, pelaburan RM6.80 bilion (USD2.318 bilion) ini mendapat pulangan berjumlah RM662 juta, iaitu dividen berjumlah RM445.93 juta dan agihan modal (capital distribution) berjumlah RM216.07 juta seperti dinyatakan dalam penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2014.

8.2. Sebagai tindak balas terhadap kritikan yang dibangkitkan di Parlimen dan pihak media berhubung pelaburan portfolio dalam SPC yang diuruskan oleh pengurus dana di Cayman Islands, Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Mei 2013 bersetuju supaya pelaburan tersebut ditebus secara berperingkat bagi meningkatkan persepsi awam terhadap kredibiliti pelaburan 1MDB. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB telah mengeluarkan sembilan arahan antara bulan Mei 2013 hingga Ogos 2014 kepada pihak pengurusan untuk menyediakan pelan, jadual dan penebusan dana portfolio SPC sama ada secara berperingkat atau keseluruhan seperti jadual berikut:

JADUAL 2.3
ARAHAN LEMBAGA PENGARAH BERHUBUNG PENEBUSAN PELABURAN SPC

BILANGAN MESYUARAT LEMBAGA PENGARAH	TARIKH MESYUARAT LEMBAGA PENGARAH	ARAHAN LEMBAGA PENGARAH
3/2013	20.05.2013	Menyediakan pelan dan jadual penebusan secara berperingkat.
5/2013	19.08.2013	Menyediakan pelan dan jadual penebusan secara berperingkat.
6/2013	11.11.2013	Mencairkan pelaburan secara ansuran dan membawa balik dana ke Malaysia.
1/2014	27.01.2014	Masa yang sesuai untuk menebus pelaburan memandangkan nilai matawang USD yang tinggi.
Khas	27.02.2014	Pihak pengurusan mengambil tindakan serta-merta untuk menebus dan membawa balik dana ke Malaysia.
3/2014	22.04.2014	Dana ditebus secepat mungkin walaupun tidak timbul keperluan kewangan pada masa terdekat. Ia boleh dilabur dengan institusi tempatan.
4/2014	10.06.2014	Penebusan sekurang-kurangnya 1/3 pelaburan portfolio pada 30 September 2014 dan keseluruhan pelaburan pada 31 Mac 2015.
5/2014	21.07.2014	Menebus 1/3 pelaburan portfolio pada 30 September 2014 dan keseluruhan pelaburan pada 31 Mac 2015. Pengurusan diarahkan menebus pelaburan pada tarikh-tarikh tersebut.
6/2014	18.08.2014	Menebus keseluruhan pelaburan sebelum atau pada 31 Disember 2014.

Sumber : Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB

8.3. Bagaimanapun, tiada tindakan diambil oleh pihak pengurusan 1MDB walaupun terdapat klausa khusus dalam *Subscription Agreement* yang membenarkan pelanggan mencairkan dana pada bila-bila masa dengan memberi 30 hari notis. Kesediaan pengurus dana untuk mencairkan dana portfolio dalam tempoh satu bulan juga disahkan oleh Encik Hazem (Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB ketika itu) semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 10 Jun 2014.

8.4. Susulan daripada arahan berulang kali daripada Lembaga Pengarah 1MDB, akhirnya sebahagian dana portfolio SPC berjumlah USD870 juta telah ditebus pada pertengahan bulan Oktober 2014 manakala sejumlah USD300 juta akan ditebus selang beberapa hari kemudian. Perkara ini telah dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Oktober 2014.

8.5. Pada 4 November 2014, Encik Hazem memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat bahawa sejumlah USD1.20 bilion dana portfolio SPC telah ditebus. Ia telah digunakan untuk membayar faedah hutang dan penamatan opsyen Aabar Investments PJS untuk memperoleh 49% ekuiti dalam Powertek Investment Holdings Sdn. Bhd. dan 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. Dalam mesyuarat yang sama, Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB telah memaklumkan kepada Tetuan Deloitte (yang turut hadir dalam mesyuarat tersebut) bahawa baki pelaburan portfolio SPC akan ditebus sebelum akhir bulan November 2014 dan memberi jaminan akan memantau penebusan tersebut.

8.6. Semasa mesyuarat pada 20 Disember 2014, Encik Azmi (Ketua Pegawai Kewangan 1MDB) memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB bahawa jumlah terkini dana portfolio SPC yang telah ditebus adalah berjumlah USD1.392 bilion dan baki sejumlah USD939.87 juta akan ditebus pada akhir bulan Disember 2014. Mesyuarat juga dimaklumkan mengenai keseluruhan dana portfolio SPC yang telah dicagarkan kepada Deutsche Bank sebagai jaminan terhadap pinjaman berjumlah USD975 juta. Lembaga Pengarah 1MDB berpendapat adalah tidak adil untuk mencagarkan keseluruhan dana portfolio SPC berjumlah USD2.318 bilion kepada Deutsche Bank apabila pinjaman hanya berjumlah USD975 juta. Tan Sri Lodin (Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB) membangkitkan bahawa pihak pengurusan 1MDB tidak pernah memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB berhubung cagaran tersebut sedangkan beliau dan Tan Sri Ismee telah memberi jaminan kepada Gabenor Bank Negara Malaysia bahawa hasil daripada penebusan pelaburan portfolio SPC akan dibawa balik ke Malaysia.

8.7. Maklumat tersebut didapati tidak bertepatan dengan kenyataan oleh Encik Arul Kanda (Presiden dan Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB mulai 1 Januari 2015) semasa mesyuarat Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara (PAC) pada 1 Disember 2015, di mana beliau memaklumkan sejumlah USD1.22 bilion pelaburan portfolio SPC tidak dicagarkan kerana ianya telah ditebus. Hanya baki pelaburan portfolio SPC berjumlah USD1.11 bilion bersama dividen berjumlah USD120 juta telah dicagarkan kepada Deutsche

Bank bagi menjamin pinjaman USD975 juta tersebut. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati kenyataan tersebut adalah tidak tepat kerana antara 14 hingga 24 November 2014, penebusan tambahan berjumlah USD173.50 juta telah dibuat menjadikan keseluruhan penebusan pelaburan portfolio SPC berjumlah USD1.392 bilion. Kesemua hasil penebusan pelaburan tersebut telah dipindahkan ke dalam akaun 1MDB GIL dan hanya baki berjumlah USD939.87 juta yang belum ditebus yang boleh dianggap sebagai cagaran terhadap pinjaman daripada Deutsche Bank.

8.8. Semakan JAN selanjutnya terhadap *Facility Agreement* mendapati syarat pinjaman tersebut tidak mengandungi klausa yang dapat menyokong kenyataan Encik Azmi pada 20 Disember 2014 ataupun kenyataan Encik Arul Kanda pada 1 Disember 2015. Beberapa syarat yang dikenakan terhadap pinjaman tersebut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 2.4
SYARAT PINJAMAN USD975 JUTA DEUTSCHE BANK AG, SINGAPURA
BERHUBUNG CAGARAN DANA PORTFOLIO SPC

KLAUSA	SYARAT
20.2 (b)	<i>Brazen Sky shall ensure that the Brazen Sky Net Worth will not at any time be less than USD1,500,000,000.</i>
22.2 (b)	<i>With effect from the date which is six months from the utilisation date, the borrower and Brazen Sky shall ensure that, at all times thereafter, the amount standing to the credit of Brazen Sky Account is at least equal to the Brazen Sky Required Balance.</i> <i>Note:</i> <i>Brazen Sky Account - Bank account in Hong Kong.</i> <i>Brazen Sky Required Balance - a cash amount of USD600 million up to maximum of USD1,170 million; USD500 million plus aggregate of each Accordion Increase Amount x 1.2.</i>

Sumber: *Facility Agreement USD975 juta*

8.9. Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 20 Disember 2014 juga dimaklumkan bahawa Deutsche Bank AG, Singapura telah memberi persetujuan membenarkan sejumlah USD993 juta digunakan untuk bayaran penamatan opsyen Aabar daripada hasil penebusan dana SPC berjumlah USD1.392 bilion. Manakala baki berjumlah USD399 juta telah digunakan untuk membayar faedah pinjaman Nota USD.

8.10. Bagaimanapun, butiran secara terperinci mengenai bayaran sejumlah USD993 juta kepada Aabar untuk penamatan opsyen serta bayaran faedah pinjaman Nota USD berjumlah USD399 juta tidak dapat disahkan oleh JAN. Lembaga Pengarah 1MDB juga pernah memohon butiran lengkap mengenai bayaran tersebut pada 20 Disember 2014 tetapi semakan JAN mendapati ia tidak dibentangkan semula dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB yang seterusnya. Semasa mesyuarat pada 23 Februari 2015, Lembaga Pengarah 1MDB membangkitkan persoalan berkaitan bayaran penamatan opsyen Aabar yang hanya dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB selepas bayaran dibuat. Ini menunjukkan bayaran penamatan opsyen Aabar telah dibuat tanpa kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB.

8.11. Semasa perjumpaan antara pengurusan 1MDB dan JAN pada 9 September 2015, 1MDB memaklumkan bahawa *physical payment* kepada Aabar telah dibuat melalui akaun bank syarikat subsidiari 1MDB, iaitu Brazen Sky Limited (Brazen Sky) di BSI Bank bagi pihak *terminating company* kerana 1MDB tidak mempunyai akaun bank di luar negara. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati hasil penebusan portfolio SPC berjumlah USD1.392 bilion yang dimasukkan ke dalam akaun bank Brazen Sky antara 11 September 2014 hingga 24 November 2014 telah dipindahkan kepada 1MDB Global Investments Limited (1MDB GIL) antara 12 September 2014 hingga 8 Disember 2014 berjumlah USD1.417 bilion. Analisis terhadap transaksi bank Brazen Sky bagi tempoh bulan September hingga Disember 2014 mendapati tiada bayaran penamatan opsyen Aabar dibuat melalui akaun Brazen Sky. Butiran transaksi akaun bank Brazen Sky adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 2.5
TRANSAKSI BANK BRAZEN SKY LIMITED
BAGI TEMPOH BULAN SEPTEMBER HINGGA DISEMBER 2014

TARIKH	TRANSAKSI	MASUK (USD)	KELUAR (USD)
11.09.2014	Portfolio C2	110,000,000.02	-
12.09.2014	1MDB GIL	-	94,420,000.00
07.10.2014	Portfolio C2	146,518,719.52	-
	Portfolio C1	228,481,280.48	-
	1MDB GIL	-	375,000,000.00
14.10.2014	Portfolio B2	280,045,600.00	-
	Portfolio C1	104,954,400.00	-
	1MDB GIL	-	340,000,000.00
23.10.2014	Portfolio A2	27,099,840.00	-
	Portfolio B1	198,247,200.00	-
	Portfolio B2	30,152,960.00	-
	1MDB GIL	-	255,500,000.00
30.10.2014	Portfolio A1	93,292,800.00	-
31.10.2014	Dividen	131,707,200.00*	-
04.11.2014	1MDB GIL	-	222,000,000.00
14.11.2014	Portfolio A2	125,000,000.00	-
	1MDB GIL	-	125,000,000.00
24.11.2014	Portfolio A2	48,500,000.00	-
26.11.2014	1MDB	-	43,168,213.17*
08.12.2014	1MDB GIL	-	5,500,000.00
JUMLAH		1,392,292,800.02	1,417,420,000

Sumber : Penyata Bank Brazen Sky Limited Yang Diperoleh Daripada Pihak Berkuasa Asing
Nota () : Tidak Diambil Kira Dalam Pengiraan Jumlah Transaksi Keluar Masuk*

8.12. Pemindahan wang hasil penebusan portfolio SPC daripada Brazen Sky kepada 1MDB GIL didapati tidak mematuhi arahan Lembaga Pengarah 1MDB yang meminta hasil penebusan portfolio SPC dibawa balik ke Malaysia. Pemindahan wang tersebut juga tidak dibentang untuk kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB. Tindakan pihak pengurusan memindahkan wang kepada 1MDB GIL tidak dapat dipastikan justifikasinya kerana 1MDB GIL mempunyai aset pelaburannya tersendiri dengan pengurus dana berjumlah USD1.56 bilion pada 31 Mac 2014. 1MDB GIL juga telah memperoleh pinjaman Nota USD berjumlah USD3 bilion. Pihak JAN tidak dapat mengesahkan cara bayaran seterusnya dibuat oleh 1MDB GIL atau penggunaan hasil penebusan dana tersebut kerana dokumen penting seperti penyata bank dan baucar bayaran yang berkenaan tidak diserahkan oleh 1MDB untuk semakan JAN walaupun telah diminta sebanyak lima kali sejak bulan Mei hingga Oktober 2015. Menurut 1MDB, dokumen tersebut telah dirampas oleh Polis DiRaja Malaysia (PDRM) pada 8 Julai 2015. Dokumen seperti penyata bank sepatutnya boleh diminta daripada bank oleh pelanggan pada bila-bila masa.

8.13. Selepas penebusan portfolio SPC berjumlah USD1.392 bilion, Lembaga Pengarah 1MDB pada 13 November 2014 menggesa penebusan baki portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta dibuat sebelum akhir bulan November 2014. Arahan supaya penebusan disegerakan dibuat sekali lagi pada 25 November 2014.

8.14. Pada 12 Januari 2015, Lembaga Pengarah 1MDB telah menyuarakan kekecewaan terhadap pengurusan 1MDB yang sebelum ini telah memberi gambaran bahawa hasil penebusan SPC akan dibawa pulang tetapi sehingga tarikh mesyuarat tersebut, perkara ini tidak berlaku. Keadaan bertambah rumit kerana 1MDB sedang menghadapi masalah aliran tunai yang serius untuk membayar balik pinjaman Maybank berjumlah RM2 bilion dan obligasi membiayai ekuiti dalam Projek 3B pada masa itu.

8.15. Dalam mesyuarat yang sama, Encik Arul Kanda memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB bahawa baki pelaburan portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta telah ditebus dan dipegang dalam bentuk tunai sejak 31 Disember 2014. Ini adalah selaras dengan kenyataan Encik Azmi semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Disember 2014 bahawa baki pelaburan portfolio SPC akan ditebus pada akhir bulan Disember 2014.

8.16. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati beberapa kenyataan yang menimbulkan kemusykilan sama ada penebusan baki pelaburan portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta adalah dalam bentuk tunai atau unit. Analisis terhadap kronologi kenyataan yang dibuat antara 12 Januari 2015 hingga 3 Mac 2015 menunjukkan penebusan baki portfolio SPC dalam bentuk tunai berjumlah USD939.87 juta telah berlaku. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati tidak wujud baki tunai sejumlah USD939.87 juta dalam akaun bank Brazen Sky

sepanjang tempoh tersebut. Kronologi kenyataan berhubung penebusan baki pelaburan portfolio SPC adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 2.6
KRONOLOGI KENYATAAN BERHUBUNG PENEBUSAN BAKI PELABURAN
PORTFOLIO SPC BERJUMLAH USD939.87 JUTA

TARIKH	KENYATAAN	SUMBER RUJUKAN
12.01.2015	<i>Mr. Arul updated the Board that the balance of USD939,874,085 had been redeemed and had been held as cash since 31st December 2014.</i>	Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB
07.02.2015	<i>Mr. Arul: "The cash is in our accounts and in US dollars. I can assure you (about that) I have seen the statements".</i>	The Business Times, Singapore bertarikh 7 Februari 2015
23.02.2015	<i>Mr. Arul informed the Board that, per the terms of the Deutsche Bank loan taken out in September 2014, there is a need for the USD975 million loan to be cash-collateralised at USD1.20 for every USD1.00 of the loan, by 2nd March 2015. He therefore recommended, and that Board agreed, that the loan be repaid from the remaining USD939 million cash proceeds from the redemption of the investment portfolios held by Brazen Sky Limited, and the balance from the proposed Government of Malaysia loan.</i>	Mesyuarat Lembaga Pengarah Bil. 1/2015
03.03.2015	<i>Mr. Arul updated the Board that further to the Board decision on 23 February 2015, he had instructed the CFO to utilize the proceeds of Brazen Sky Limited redemption to repay in full the USD975 million Deutsche Bank loan on 2 March 2015. However, the CFO informed him today that BSI apparently declined to apply the proceeds in that manner until they received a suitably worded indemnity from Deutsche Bank to release BSI from any liability in relation to application of the funds in that manner.</i>	Mesyuarat Khas Lembaga 1MDB

Sumber : Minit Lembaga Pengarah 1MDB Dan Keratan Akhbar

8.17. Kenyataan oleh Encik Arul Kanda semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 3 Mac 2015 menimbulkan persoalan mengapa sebelum ini BSI tiada halangan terhadap pemindahan wang hasil penebusan pelaburan portfolio SPC berjumlah USD1.417 bilion pada 12 September 2014 hingga 8 Disember 2014. Ini seolah-olah menunjukkan pihak pengurusan 1MDB tidak memberikan maklumat yang tepat dan lengkap berhubung pelaburan SPC kepada Encik Arul Kanda. Beliau juga sering mengaitkan maklumat yang diterangkan dalam beberapa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB adalah berdasarkan maklumat yang diberikan oleh Encik Azmi (Ketua Pegawai Kewangan 1MDB) dan Encik Terence (Pengarah Eksekutif Kewangan 1MDB). Semasa mesyuarat PAC pada 1 Disember 2015, Encik Arul Kanda juga memaklumkan pengetahuannya mengenai penebusan pelaburan portfolio SPC difahami secara berperingkat. Encik Azmi dan Encik Terence sebagai Lembaga Pengarah Brazen Sky sepatutnya memaklumkan maklumat yang terperinci berhubung pelaburan portfolio SPC kepada Encik Arul Kanda.

8.18. Semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Mac 2015, Encik Arul Kanda menerangkan berdasarkan maklumat yang diberikan oleh Encik Azmi, Aabar bersetuju membeli baki pelaburan portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta daripada Brazen Sky dengan nilai yang sama. Semakan JAN selanjutnya mendapati persetujuan yang dimaksudkan adalah *Asset Sale Agreement* yang ditandatangani pada 2 Januari 2015 antara Brazen Sky dan Aabar Investments PJS Limited (Aabar Ltd.). Perjanjian tersebut dibuat oleh pihak pengurusan 1MDB untuk mendapatkan kepastian hasil penebusan baki pelaburan portfolio SPC boleh diterima sebelum 31 Mac 2015 sebagaimana dikehendaki oleh Lembaga Pengarah 1MDB. Penebusan dibuat melalui kaedah perjanjian ini kerana Brazen Sky berpendapat pengurus dana SPC tidak dapat menebus dana SPC mengikut proses penebusan yang biasa kerana sentimen pasaran yang lemah pada ketika itu. Bagaimanapun, didapati perjanjian tersebut dimeterai tanpa pengetahuan Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB.

8.19. Semakan JAN juga mendapati penjualan baki pelaburan portfolio SPC kepada Aabar Ltd. bercanggah dengan klausa 21.4 (a) dalam *Facility Agreement* USD975.0 juta oleh Deutsche Bank iaitu, “*No obligor shall enter into a single transaction or a series of transactions to sell, lease, transfer or otherwise dispose of any asset.*” Ini menunjukkan pihak pengurusan telah bertindak di luar arahan Lembaga Pengarah 1MDB yang mengkehendaki penebusan baki pelaburan portfolio SPC dibuat sebelum akhir Disember 2014 dan hasilnya dibawa balik ke Malaysia. Justifikasi pihak pengurusan 1MDB tidak melaksanakan arahan Lembaga Pengarah 1MDB untuk menebus keseluruhan pelaburan portfolio SPC khususnya pada bulan Januari 2014 boleh dipertikaikan kerana nilai matawang USD pada ketika itu adalah tinggi. Pihak pengurusan 1MDB juga sepatutnya tidak perlu khuatir sekiranya berlaku kerugian semasa penebusan kerana pelaburan portfolio SPC dijamin oleh Aabar Investments PJS atas nilai prinsipalnya.

8.20. Encik Arul Kanda juga memaklumkan semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Mac 2015 bahawa Encik Azmi telah menerangkan penebusan penuh pelaburan portfolio SPC telah berlaku pada awal bulan Januari 2015. Bagaimanapun, sejumlah USD939.87 juta yang sepatutnya diterima daripada Aabar masih kekal dalam struktur dana portfolio SPC. Oleh kerana pengurusan 1MDB mengambil kira kedudukan kredit Aabar dan hubungan baik Aabar dengan 1MDB, persetujuan Aabar untuk mengambil alih pelaburan portfolio SPC dianggap seolah-olah transaksi tunai (*as good as cash*). Bagaimanapun, tanpa bayaran tunai tersebut, 1MDB tidak dapat melunaskan pinjaman Deutsche Bank berjumlah USD975 juta ataupun menyediakan cagaran tunai berjumlah USD1.17 bilion bagi pinjaman tersebut.

8.21. Seterusnya, Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 25 Mac 2015 bersetuju dengan cadangan yang disediakan oleh Encik Azmi dan Encik Terence supaya Brazen Sky menamatkan *Asset Sale Agreement* yang ditandatangani dengan Aabar Ltd. pada 2 Januari 2015 dan digantikan dengan *Share Sale Agreement*. Mengikut cadangan

tersebut, keseluruhan ekuiti Brazen Sky akan dijual kepada Aabar Ltd. dengan harga pertimbangan berjumlah USD1.20 bilion dan bayaran pertama berjumlah USD300 juta perlu dibuat sebelum 30 April 2015. Tujuan penjualan ekuiti Brazen Sky adalah untuk memenuhi syarat pinjaman Deutsche Bank mengenai cagaran tunai berjumlah USD1.17 bilion yang perlu disediakan oleh Brazen Sky bagi pihak peminjam, iaitu 1MDB Energy Holdings Ltd. Kelulusan pemegang saham juga diperoleh melalui resolusi bertarikh 25 Mac 2015. Bagaimanapun, dokumen tersebut tidak dikemukakan kepada JAN kerana pengurusan 1MDB memaklumkan urusan ini tidak dimuktamadkan. Semua keterangan yang dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Mac 2015, iaitu bermula dengan *Asset Sale Agreement* dan cadangan *Share Sale Agreement* memberi gambaran maklumat berubah-ubah mengikut situasi di mana baki pelaburan portfolio SPC yang pada awalnya dikatakan telah ditebus secara tunai, tetapi kini dilaporkan masih dipegang sebagai unit pula.

8.22. Namun demikian, komitmen Aabar Ltd. untuk menepati janjinya boleh dipersoalkan kerana Encik Azmi memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 23 April 2015 bahawa baki sejumlah USD939.87 juta yang sepatutnya diterima daripada Aabar Ltd. masih kekal dalam struktur pelaburan portfolio SPC kerana Aabar Ltd. belum mengesahkan bila pembayaran tersebut boleh dibuat. Manakala Encik Arul Kanda pula memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 11 Mei 2015, bayaran bagi pengambilalihan Brazen Sky oleh Aabar Ltd. masih belum diterima.

8.23. Bagaimanapun, pada 25 Mei 2015, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan bahawa rundingan dengan Aabar sedang berlangsung untuk IPIC/Aabar mengambil alih sebahagian aset Kumpulan 1MDB bersama obligasi dua Nota USD berjumlah USD3.50 bilion. Lembaga Pengarah 1MDB turut dimaklumkan bahawa perjanjian dan bayaran pendahuluan berjumlah USD1 bilion akan dimuktamadkan pada penghujung bulan Mei 2015. Ini merupakan kali ketiga penebusan baki pelaburan portfolio SPC dan rundingan yang melibatkan Aabar/Aabar Ltd. bertukar bentuk.

8.24. Pada 28 Mei 2015, Lembaga Pengarah 1MDB meluluskan resolusi untuk mengadakan *Term Sheet For Settlement Arrangements (Binding Term Sheet)* antara Kumpulan 1MDB, Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD), International Petroleum Investment Company (IPIC) dan Aabar Investments PJS Groups (Aabar). *Binding Term Sheet* tersebut telah ditandatangani antara keempat-empat pihak berkenaan juga pada 28 Mei 2015. Antara terma penting dalam *Binding Term Sheet* tersebut adalah IPIC akan membayar 1MDB sejumlah USD1 bilion sebelum atau pada 4 Jun 2015 dan mengambil alih obligasi bayaran faedah dan prinsipal bagi dua Nota USD yang masing-masing berjumlah USD1.75 bilion. Mengikut penerangan Encik Arul Kanda kepada Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuarat pada 14 Jun 2015, *Binding Term Sheet* tersebut tidak menyatakan secara terperinci berhubung aset yang akan ditukar milik dengan IPIC/Aabar kerana masih dalam peringkat rundingan. Antara aset yang dikenal pasti untuk dipindah milik berjumlah USD4.892 bilion terdiri daripada deposit berjumlah USD1.40 bilion bagi jaminan IPIC

terhadap Nota USD, dana pelaburan 1MDB GIL berjumlah USD1.56 bilion, pelaburan portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta dan bayaran penamatan opsyen Aabar berjumlah USD993 juta. Bagaimanapun, tiga perkara penting telah ditetapkan pada tarikh-tarikh berikut:

- a. Perjanjian yang *definitive* akan dilaksanakan selewat-lewatnya pada 31 Julai 2015;
- b. Memindah milik aset dengan nilai sekurang-kurangnya USD1 bilion kepada IPIC/Aabar selewat-lewatnya pada 31 Disember 2015; dan
- c. Memindah milik baki aset yang telah dikenal pasti selewat-lewatnya pada 30 Jun 2016.

8.25. Pada 5 Jun 2015, 1MDB telah menerima pendahuluan USD1 bilion daripada IPIC di bawah persetujuan *Binding Term Sheet* ini melalui akaun subsidiarinya, iaitu Brazen Sky. Berdasarkan resolusi pemegang saham 1MDB bertarikh 28 Mei 2015 dan resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 2 Jun 2015, pendahuluan IPIC/Aabar berjumlah USD1 bilion telah diluluskan untuk membayar yuran tertunggak akaun Brazen Sky di BSI Bank, USD50 juta kepada Yurus Private Equity I dan bakinya untuk pinjaman Deutsche Bank berjumlah USD975 juta.

8.26. Isu berhubung penebusan pelaburan portfolio SPC bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah seperti berikut:

- a. Pembayaran untuk penamatan opsyen Aabar tidak dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB untuk kelulusan terlebih dahulu.
- b. Hasil penebusan portfolio SPC berjumlah USD1.392 bilion tidak dibawa balik ke Malaysia walaupun diarahkan oleh Lembaga Pengarah 1MDB.
- c. Hasil penebusan portfolio SPC sejumlah USD1.417 bilion telah dipindahkan kepada 1MDB GIL tetapi dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB bahawa telah dibayar untuk penamatan opsyen Aabar berjumlah USD993 juta.
- d. Kesukaran mendapat dokumen penting seperti penyata bank Brazen Sky dan 1MDB GIL menyebabkan JAN tidak dapat mengesahkan mengenai pemindahan wang, bayaran penamatan opsyen Aabar dan bayaran faedah pinjaman.
- e. *Asset Sale Agreement* yang ditandatangani pada 2 Januari 2015 antara Brazen Sky dan Aabar Ltd. bagi penjualan baki pelaburan portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta kepada Aabar Ltd. tanpa pengetahuan Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB.

- f. Nilai penebusan pertama (USD1.392 bilion) dan baki yang akan diambil alih (USD939.87 juta) keseluruhannya berjumlah USD2.33 bilion adalah hampir bersamaan dengan nilai awal pelaburan berjumlah USD2.318 bilion pada 12 September 2012. Ini juga menunjukkan pelaburan portfolio SPC tidak memberi keuntungan yang ketara berbanding pelaburan awal (prinsipal).
- g. Perubahan pernyataan bahawa baki pelaburan portfolio SPC telah ditebus dan disimpan secara tunai pada 31 Disember 2014, yang kemudiannya dinyatakan telah diambil alih oleh Aabar Ltd. pada 2 Januari 2015 tetapi masih dianggap sebagai *as good as cash* walaupun tiada duit diterima.

8.27. Secara keseluruhannya, pelaburan awal 1MDB dengan PetroSaudi yang melibatkan pelaburan yang besar pada tahun 2009 tidak membawa masuk pelaburan asing ke dalam negara, iaitu tidak selaras dengan objektif penubuhan syarikat. Untuk tempoh empat tahun mulai penubuhan 1MDB pada tahun 2009 hingga 2012, pelaburan awal 1MDB dengan menggunakan dana terbitan bon IMTN berjumlah RM5 bilion, instrumen pelaburan 1MDB telah bertukar sebanyak empat kali. Bermula daripada pelaburan ekuiti USD1 bilion (RM3.49 bilion) pada tahun 2009 dalam syarikat usaha sama dengan syarikat subsidiari PetroSaudi International Limited, diikuti dengan pelaburan Nota Murabahah berjumlah USD830 juta (RM2.59 bilion) pada tahun 2011 dan 2012 hinggalah ditukar kepada pelaburan portfolio SPC berjumlah USD2.318 bilion (RM7.18 bilion) di Cayman Islands pada bulan September 2012. Penebusan sebahagian pelaburan portfolio SPC pada tahun 2014 telah digunakan membiayai pelbagai komitmen syarikat dan pelaburannya. Pelaburan ini akhirnya berbaki USD939.87 juta dalam bentuk unit pelaburan portfolio SPC pada 31 Mac 2015.

8.28. Keputusan menukar pelaburan dari satu instrumen pelaburan kepada instrumen yang lain dalam tempoh yang singkat dengan melibatkan jumlah dana yang besar menunjukkan proses membuat keputusan pelaburan tidak dilakukan dalam satu struktur tadbir urus yang baik dan tidak mempunyai perancangan terperinci berhubung pelaburan strategik jangka panjang.

8.29. Perkara-perkara yang ditemui menggambarkan syarikat ini telah mengambil banyak keputusan perniagaan yang tidak berhemat, berisiko tinggi dan tidak selaras dengan status 1MDB sebagai sebuah syarikat pembangunan strategik milik Kerajaan yang sepatutnya melabur dalam projek yang boleh memacu pembangunan negara, dan sepatutnya mengurus mengikut amalan terbaik tadbir urus korporat bagi menjaga kepentingan syarikat dan Kerajaan.



BAB 3

PELABURAN DALAM KUMPULAN SRC

BAB 3 PELABURAN DALAM KUMPULAN SRC

1. LATAR BELAKANG

1.1. Cadangan awal penubuhan sebuah *strategic resource company* telah dikemukakan oleh Pengarah Urusan dan Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB, iaitu Encik Shahrol Azral Ibrahim Halimi kepada YAB. Perdana Menteri untuk mendapat nasihat dan sokongan beliau pada 24 Ogos 2010. Objektif cadangan penubuhan *strategic resource company* adalah untuk mendapatkan dan mengekalkan kepentingan strategik dalam pengekstrakan, pemprosesan, perkhidmatan logistik dan jual beli yang melibatkan sumber asli antaranya seperti arang batu, uranium, gas, minyak, besi dan aluminium. Justifikasi penubuhan syarikat ini oleh 1MDB ialah bagi memastikan Malaysia mendapat pembekalan sumber asli yang mencukupi serta dapat melahirkan tenaga mahir bagi membangun industri sumber asli di masa hadapan. 1MDB juga menyatakan ketiadaan perancangan strategik jangka panjang, kekurangan sumber asli serta kos perolehan sumber asli yang tinggi akan memberi kesan kepada kepesatan ekonomi negara dan tahap persaingan di peringkat global. Sehubungan ini, penubuhan syarikat ini adalah untuk menumpukan usaha di peringkat global kerana semenjak penubuhan syarikat Malaysia Mining Corporation, Malaysia tidak mempunyai kedudukan yang strategik dalam industri ini dan dilaporkan tidak lagi mempunyai akses kepada sumber asli antarabangsa serta masih kekurangan sumber asli strategik untuk bekalan tempatan. Selain itu, usaha ini dapat menyediakan bekalan jangka panjang kepada Tenaga Fuel Services Sdn. Bhd., iaitu subsidiari Tenaga Nasional Berhad (TNB) yang merupakan pembekal sumber tenaga arang batu di Malaysia. Berdasarkan Rancangan Perniagaan SRC bagi tempoh tahun 2011 sehingga 2015, SRC akan membekalkan sumber arang batu untuk keperluan jangka panjang sumber asli strategik negara dalam tahun keempat syarikat beroperasi (tahun 2014).

1.2. Pada 27 Ogos 2010, YAB Perdana Menteri telah meminta supaya YB Tan Sri Nor Mohamed Yakcop, Menteri di Jabatan Perdana Menteri (JPM) semasa itu untuk meminta Unit Perancang Ekonomi (EPU) mengkaji dan membuat ulasan cadangan penubuhan *strategic resource company*. Pada 12 Oktober 2010, Ketua Pengarah EPU semasa itu, telah memaklumkan kepada YAB Perdana Menteri mengenai pandangan EPU seperti berikut:

- a. Cadangan 1MDB untuk menubuhkan syarikat yang melibatkan sumber strategik seperti arang batu dan uranium disokong dengan pelaksanaan operasinya berasaskan prinsip pasaran;
- b. Bagi tujuan pengekstrakan dan pengimportan minyak dan gas, peranan berkenaan dicadang diteruskan oleh PETRONAS selaku peneraju dalam industri minyak dan gas negara yang juga telah memainkan peranan sebagai *strategic resource company* dalam sektor berkenaan. Bagi industri besi dan aluminium, ianya dicadang terus dikendali oleh sektor swasta; dan

- c. Permohonan mendapatkan pembiayaan menerusi geran daripada Kerajaan sejumlah RM3 bilion tidak disokong. Bagaimanapun, bagi membantu penubuhan SRC, peruntukan pembangunan sejumlah RM20 juta dicadang disediakan sebagai geran pembangunan.

Seterusnya pada 19 Oktober 2010, YAB Perdana Menteri telah mengambil maklum dan bersetuju dengan cadangan Ketua Pengarah EPU.

1.3. Pada 10 November 2010, Ketua Pengarah EPU telah memaklumkan kepada Ketua Pengarah Eksekutif 1MDB mengenai syarat-syarat kelulusan yang diberi seperti berikut:

- a. Tujuan penubuhan syarikat adalah bagi mencapai dan mengekalkan kepentingan strategik dalam pengekstrakan, pemprosesan, perkhidmatan logistik dan *trading* untuk dua sumber strategik utama iaitu arang batu dan uranium dengan pelaksanaan operasinya berlandaskan prinsip pasaran;
- b. Bagi tujuan pengekstrakan dan pengimportan minyak dan gas, Kerajaan berpandangan bahawa peranan berkenaan perlu diteruskan oleh PETRONAS selaku peneraju dalam industri minyak dan gas negara yang juga telah memainkan peranan sebagai *strategic resource company* dalam sektor berkenaan;
- c. Bagi sumber besi dan aluminium pula, adalah lebih sesuai dikendali oleh sektor swasta; dan
- d. Bersetuju untuk menyediakan peruntukan pembangunan sejumlah RM20 juta sebagai geran pembangunan di bawah Rancangan Malaysia Kesepuluh.

1.4. Sehubungan ini, SRC International Sdn. Bhd. (SRC) ditubuhkan pada 7 Januari 2011 dengan modal dibenarkan berjumlah RM100,000 dan modal berbayar sejumlah RM2.00 yang dimiliki sepenuhnya oleh 1MDB. Dua Lembaga Pengarah yang dilantik semasa penubuhan SRC ialah Encik Nik Faisal Ariff Kamil dan Encik Vincent Beng Huat Koh yang masing-masing merupakan Ketua Pegawai Pelaburan dan Naib Presiden, Pelaburan 1MDB pada ketika itu. Berdasarkan *Memorandum and Articles of Association* (M&A) SRC, objektif penubuhan SRC adalah seperti berikut:

- a. *"To identify and invest in projects associated with exploration, extraction, processing, logistics and trading of conventional and renewable energy resources, natural resources and minerals, including activities spanning the full value chain of energy and resources and all other activities related thereto directly or indirectly related to energy and resources and/or activities that requires the prudent management of assets in the interim that will lead to the eventual deployment of funds to fulfill the above.*

- b. *To evaluate and participate in business opportunities by entering into partnerships, joint ventures or any arrangements for sharing profit, union of interest or co-operation with any company, firm or person carrying on or proposing to carry on any business within the objects of the company or calculated to advance its interests, including acquiring and holding shares, stock or securities of any such company, activities to secure strategic resource investments and investments/projects in areas/sectors of interest to the Government of Malaysia on bilateral basis.”*

2. STRUKTUR TADBIR URUS DAN ORGANISASI KUMPULAN SRC

2.1. Berdasarkan *Memorandum and Articles of Association* (M&A) SRC, struktur tadbir urus dibahagikan kepada tiga peringkat, iaitu Penasihat, Lembaga Pengarah dan Pengurusan Tertinggi. Pelantikan dan penamatan Lembaga Pengarah termasuk Pengarah Ganti dan Pengurusan Tertinggi SRC perlu mendapat kelulusan bertulis daripada YAB Perdana Menteri. Lembaga Pengarah tidak dibenarkan dilantik dari kalangan yang memegang jawatan dalam parti politik, pegawai Kerajaan (Persekutuan atau negeri), ahli parlimen atau ahli badan perundangan (Persekutuan atau negeri) selaras dengan Artikel 67 dalam M&A berkaitan.

2.2. Senarai keanggotaan Ahli Lembaga Pengarah SRC dari tahun 2011 hingga tarikh dipindah milik kepada MKD pada 15 Februari 2012 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 3.1
LEMBAGA PENGARAH SRC INTERNATIONAL SDN. BHD.
DARI TEMPOH 7 JANUARI 2011 HINGGA 15 FEBRUARI 2012

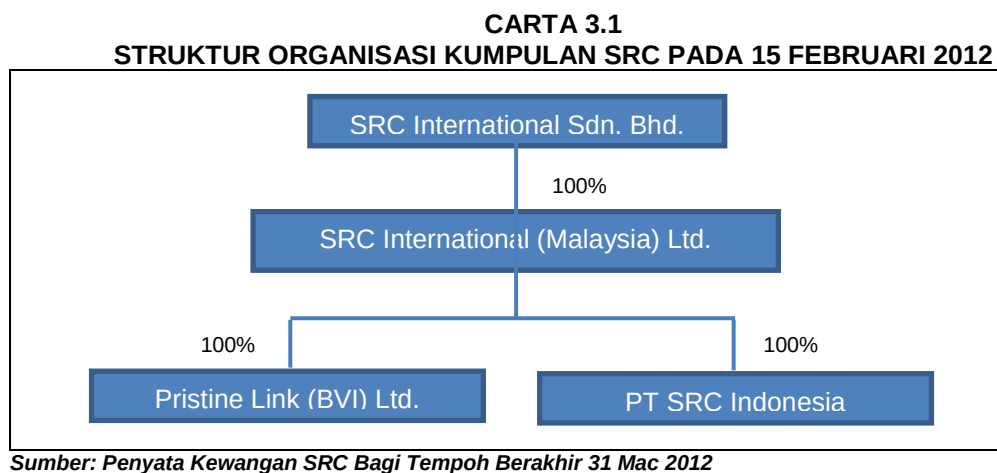
NAMA	JAWATAN	TARIKH LANTIKAN
Tan Sri Ismee bin Ismail	Pengerusi (Pengarah Bukan Eksekutif)	01.08.2011
Datuk Suboh bin Md Yassin	Pengarah Bukan Eksekutif	22.08.2011
Dato' Che Abdullah @ Rashidi bin Che Omar	Pengarah Bukan Eksekutif	22.08.2011
Shahrol Azral bin Ibrahim Halmi	Pengarah Bukan Eksekutif	01.08.2011
Nik Faisal Ariff Kamil	Pengarah Eksekutif - Ketua Pegawai Eksekutif/ Pengarah Urusan	07.01.2011
Vincent Beng Huat Koh	Pengarah Bukan Eksekutif	07.01.2011

Sumber: Daftar Lembaga Pengarah SRC

3. STRUKTUR ORGANISASI KUMPULAN SRC

3.1. Pada awal penubuhannya, SRC merupakan subsidiari kepada 1MDB Energy Sdn. Bhd. (subsidiari 1MDB). Pada 16 Ogos 2011, pegangan saham SRC telah dipindah milik kepada 1MDB dan modal dibenarkan dan berbayar telah bertambah kepada RM1 juta. SRC mempunyai sebuah subsidiari, iaitu SRC International (Malaysia) Limited (SRCI). SRCI sebelumnya dikenali sebagai Corporate Point (BVI) Ltd., yang didaftarkan di British Virgin Island (BVI) pada 4 Jun 2010. SRC telah mengambil alih saham SRCI pada 2 September 2011 daripada 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. pada harga USD2.00. Aktiviti pelaburan SRC berkaitan tenaga dan pelaburan lain di luar negara dilaksanakan oleh syarikat SRCI.

3.2. SRCI mempunyai dua subsidiari, iaitu Pristine Link (BVI) Ltd. dan PT SRC Indonesia. Struktur Kumpulan SRC adalah seperti carta berikut:



Sumber: Penyata Kewangan SRC Bagi Tempoh Berakhir 31 Mac 2012

3.3. Aktiviti utama PT SRC Indonesia adalah sebagai perunding pengurusan perniagaan manakala Pristine Link (BVI) Ltd. merupakan sebuah syarikat dormant sejak pengambilalihan pada tahun 2010.

3.4. Senarai keanggotaan Ahli Lembaga Pengarah SRCI dari tahun 2011 hingga tarikh dipindah milik kepada MKD pada 15 Februari 2012 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 3.2
LEMBAGA PENGARAH SRC INTERNATIONAL (MALAYSIA) LIMITED
DARI TEMPOH 7 JANUARI 2011 HINGGA 15 FEBRUARI 2012

NAMA	JAWATAN	TARIKH LANTIKAN
Datuk Suboh bin Md Yassin	Pengerusi/Pengarah Bukan Eksekutif	21.10.2011
Nik Faisal Ariff Kamil	Ketua Pegawai Eksekutif/Pengarah Eksekutif	08.09.2011
Tan Sri Ismee bin Ismail	Pengarah Bukan Eksekutif	08.09.2011
Shahrol Azral bin Ibrahim Halmi	Pengarah Bukan Eksekutif	04.06.2011
Radhi bin Mohamad	Pengarah Bukan Eksekutif	04.06.2011

Sumber: Resolusi Lembaga Pengarah SRCI Dan Maklum Balas SRC

4. PEMBIAYAAN DAN GERAN KERAJAAN

4.1. Sebagai subsidiari 1MDB, SRC memperoleh sumber kewangan daripada geran Kerajaan dalam bentuk geran pembangunan berjumlah RM15 juta daripada RM20 juta yang diluluskan dan pembiayaan yang berjumlah RM2 bilion daripada Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (KWAP). Butiran lanjut adalah seperti berikut:

4.1.1. Geran Pembangunan Daripada Unit Perancang Ekonomi

Peruntukan pembangunan berjumlah RM20 juta sebagai geran permulaan di bawah Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMKe-10) telah diluluskan oleh Unit Perancang Ekonomi (UPE) pada 10 November 2010. Geran ini adalah bagi membiayai kos penubuhan SRC, perkhidmatan kepada Maybank Investment Bank dan proses *due diligence* bagi mengenal pasti aset dan syarikat perlombongan yang berpotensi untuk pelaburan.

4.1.2. Pembiayaan RM2 Bilion Daripada KWAP

4.1.2.1. Pada 3 Jun 2011, SRC telah mengemukakan surat permohonan kepada Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB bagi mendapatkan kelulusan pembiayaan berjumlah RM3.95 bilion daripada KWAP. Surat ini antara lainnya menyatakan tujuan permohonan pembiayaan tersebut adalah sebagai modal kerja dan pelaburan am tanpa had di dalam sektor sumber asli dengan jaminan korporat oleh 1MDB dalam tempoh pembiayaan selama 10 tahun. Pada 5 Jun 2011, beliau telah bersetuju dengan permohonan ini.

4.1.2.2. Pada 19 Julai 2011, Panel Pelaburan KWAP telah meluluskan pembiayaan sehingga RM2 bilion daripada RM3.95 bilion yang dimohon. Kelulusan jumlah pembiayaan sehingga RM2 bilion dibuat selepas mesyuarat dimaklumkan oleh Ketua Pegawai Eksekutif KWAP bahawa Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB bersetuju dengan jumlah ini. Kelulusan pembiayaan tersebut adalah tertakluk kepada dua opsyen pembiayaan seperti berikut:

- a. KWAP menyalurkan pembiayaan kepada 1MDB dengan jaminan Kerajaan atau; dan
- b. KWAP menyalurkan pembiayaan kepada Kerajaan di mana Kerajaan kemudiannya menyalurkan pembiayaan kepada 1MDB.

4.1.2.3. Susulan daripada kelulusan ini, pada 12 Ogos 2011, SRC telah membuat permohonan rasmi pembiayaan berjumlah RM2 bilion daripada KWAP untuk tujuan pengoperasian syarikat dan aktiviti pelaburan. Surat permohonan ini telah ditandatangani oleh pemangku Ketua Pegawai Eksekutif SRC semasa itu.

4.1.2.4. Jemaah Menteri pada 17 Ogos 2011 telah bersetuju untuk memberikan jaminan kepada SRC sebagai syarikat subsidiari milik penuh 1MDB untuk memperoleh pinjaman sehingga RM2 bilion daripada sumber pasaran atau institusi kewangan domestik. Tujuan kelulusan jaminan pembiayaan adalah untuk pelaburan di dalam sektor sumber asli. Seterusnya, Kementerian Kewangan telah bersetuju memberikan jaminan kepada SRC berdasarkan kelulusan Jemaah Menteri tersebut.

4.1.2.5. Pada 23 Ogos 2011, KWAP telah mengemukakan surat tawaran pembiayaan berjangka berjumlah RM2 bilion kepada SRC untuk tempoh 10 tahun yang menyatakan tujuan pembiayaan adalah untuk aktiviti pelaburan am dan modal pusingan SRC. Bayaran keuntungan akan dibuat setiap enam bulan bermula pada bulan ke-30 selepas tarikh pengeluaran. Keuntungan yang tidak dibayar akan dimodalkan dan ditambah kepada jumlah prinsipal pembiayaan. Terdapat empat syarat khas yang ditetapkan oleh KWAP iaitu:

- a. Sebarang perubahan kepada pemilikan saham SRC tidak dibenarkan di mana 1MDB hendaklah mengekalkan pemilikan 100% saham SRC;
- b. SRC hendaklah memaklumkan kepada KWAP sebelum menerima sebarang kemudahan pinjaman/pembiayaan daripada pihak lain;
- c. SRC hendaklah mengemukakan Penyata Kewangan Tahunan diaudit dalam tempoh 180 hari dari tarikh akhir tahun kewangan; dan
- d. SRC hendaklah mengemukakan laporan kemajuan suku tahunan mengenai kedudukan semasa dan prestasi aktiviti pelaburan dan perniagaan SRC.

4.1.2.6. Pada 26 Ogos 2011, SRC telah bersetuju menerima tawaran kemudahan pembiayaan melalui *Facility Agreement* yang telah ditandatangani antara KWAP dan SRC. Seterusnya, KWAP telah menyalurkan pembiayaan berjumlah RM2 bilion pada 29 Ogos 2011.

4.1.2.7. Melalui dana pembiayaan yang diterima daripada KWAP, Lembaga Pengarah SRC melalui resolusi bertarikh 14 November 2011 telah meluluskan pindahan dana kepada SRCI bagi tujuan *placement in time deposit* dan/atau pelaburan atau keperluan perbelanjaan operasi dengan mendepositkan sejumlah USD170 juta dan USD5 juta di dua buah bank di Hong Kong, iaitu Bank Julius Baer dan Falcon Private Bank dan USD335 juta di BSI Bank, Lugano.

4.1.3. Pembiayaan Tambahan RM2 bilion

4.1.3.1. Pada 9 Januari 2012, SRC telah memohon kepada Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB bagi mendapatkan pembiayaan tambahan sejumlah RM1.95 bilion yang terdiri daripada RM650 juta dalam bentuk geran Kerajaan dan RM1.35 bilion pinjaman yang dijamin oleh Kerajaan. Bagaimanapun, pada 2 Februari 2012, Kementerian Kewangan memutuskan supaya peruntukan geran tidak disediakan sebaliknya kesemua keperluan diberikan dalam bentuk jaminan pinjaman RM2 bilion. Pembiayaan tambahan diperlukan kerana pembiayaan sedia ada sejumlah RM2 bilion tidak mencukupi bagi menampung keperluan modal kerja SRC.

4.1.3.2. Pada 8 Februari 2012, Jemaah Menteri bersetuju untuk memberi jaminan Kerajaan terhadap pembiayaan tambahan sejumlah RM2 bilion kepada SRC dengan terma yang sama dengan pembiayaan pertama. Selepas keputusan Jemaah Menteri meluluskan pemberian jaminan Kerajaan, SRC telah dipindah milik daripada 1MDB kepada MKD.

5. PELABURAN USAHA SAMA ANTARA SRC INTERNATIONAL (MALAYSIA) LIMITED DENGAN AABAR INVESTMENTS PJS

5.1. Projek usaha sama antara SRC International (Malaysia) Limited (SRCI) dengan Aabar Investments PJS (Aabar), iaitu subsidiari kepada International Petroleum Investment Company (IPIC), syarikat milik Kerajaan Abu Dhabi diadakan pada 3 November 2011. Usaha sama ini merupakan inisiatif antara Kerajaan Malaysia dan Kerajaan Abu Dhabi (G2G) bagi membolehkan SRC mendapat pengalaman dan memberi impak yang maksimum dalam sektor sumber asli. Di samping itu, kerjasama ini akan memberi peluang kepada SRC untuk bekerjasama rapat dengan Glencore Plc. bagi menerokai peluang pelaburan lain. Pemilihan Aabar sebagai rakan usaha sama pelaburan dibuat kerana syarikat ini merupakan pemegang saham terbesar di dalam Glencore Plc., iaitu sebuah syarikat dagangan sumber asli terbesar di dunia dengan nilai pasaran saham berjumlah RM236 bilion.

5.2. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah SRC pada 23 Ogos 2011, Ketua Pegawai Eksekutif SRC telah membentangkan cadangan usaha sama antara SRCI dengan Aabar. Antara objektif usaha sama ini adalah bagi membolehkan kedua-dua negara mengambil peluang pelaburan dalam industri komoditi dan sumber strategik yang semakin kompetitif. Bagi memastikan matlamat dan hala tuju usaha sama ini jelas serta penggunaan dana pembiayaan adalah mengikut tujuan usaha sama yang ditetapkan, Lembaga Pengarah SRC, Datuk Suboh Md Yassin telah menyatakan keperluan untuk melaksanakan *due diligence*.

5.3. Dalam Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah SRC pada 21 Oktober 2011, Lembaga Pengarah SRC telah bersetuju dengan terma *Shareholder Agreement* yang disediakan dan Ketua Pegawai Eksekutif SRC memaklumkan ianya adalah selaras dengan hasrat dan objektif yang ditetapkan oleh pemegang saham. Seterusnya, melalui resolusi pada tarikh yang sama, Lembaga Pengarah SRCI telah meluluskan usaha sama SRCI dengan Aabar. Syarikat usaha sama yang akan ditubuhkan adalah Aabar-SRC Strategic Resources Limited (ASRC) dengan modal berbayar berjumlah USD1 bilion. Setiap rakan usaha sama akan menyumbangkan sejumlah USD500 juta dalam bentuk tunai bersamaan 50% pegangan ekuiti. Resolusi tersebut telah bersetuju untuk melantik Encik Nik Faisal Ariff Kamil daripada SRCI wakil Lembaga Pengarah ASRC.

5.4. Dimaklumkan dalam mesyuarat tersebut bahawa syarikat usaha sama ini ditubuhkan dengan modal berbayar awal berjumlah USD120 juta di mana setiap pihak akan menyumbang bahagian masing-masing berjumlah USD60 juta daripada USD500 juta. Manakala baki modal pelaburan akan ditambah mengikut keperluan pelaburan dari semasa ke semasa yang akan ditentukan oleh Lembaga Pengarah. Perjanjian usaha sama yang ditandatangani pada 3 November 2011 menyatakan modal berbayar awal berjumlah USD120 juta akan digunakan bagi tujuan berikut:

- a. USD91 juta akan digunakan bagi pembelian 14,000,000 unit saham dengan nilai USD6.50 seunit dalam Gobi Coal & Energy Ltd. (GCE), Mongolia, iaitu sebuah syarikat pengeluaran arang batu di Mongolia; dan
- b. USD29 juta akan diguna bagi lain-lain tujuan yang akan ditentukan oleh pemegang saham.

5.5. Lembaga Pengarah SRCI melalui resolusi bertarikh 21 Oktober 2011 bersetuju agar syarikat usaha sama membuat pelaburan arang batu di GCE berjumlah USD45.50 juta. Pada peringkat persetujuan pelaburan dibuat, GCE masih belum memulakan operasi dan masih di peringkat menyiapkan kerja awal pembinaan infrastruktur di lombong arang batu yang dijangka akan memulakan operasi pada tahun 2013. Keputusan Lembaga Pengarah SRCI untuk melabur dalam GCE di peringkat awal dibuat setelah mengambil kira bahawa pelaburan yang dilaksanakan adalah demi kepentingan terbaik SRCI.

5.6. Pada 3 November 2011, BNM meluluskan pindahan dana sejumlah USD586.32 juta (RM1.80 bilion) kepada akaun SRCI. BNM mengkehendaki dana tersebut disimpan di dalam akaun mata wang asing di bank tempatan berlesen sehingga pelaburan SRCI di empat syarikat yang dikemukakan kepada BNM dimuktamadkan, iaitu PT ABM Investama Tbk, (Indonesia), Bumi Resources Tbk PT, (Indonesia), Gobi Coal & Energy Ltd., (Mongolia) dan Erdenes-Travan Tolgoi, (Mongolia). Bagaimanapun, didapati dana SRCI telah dikreditkan ke akaun SRCI antara 16 November 2011 hingga 13 Disember 2011 sebelum pelaburan di dua syarikat dimuktamadkan, iaitu Bumi Resources Tbk PT, Indonesia dan Erdenes-Travan Tolgoi, Mongolia. Sehingga 15 Februari 2012, tiada pelaburan dibuat oleh SRC di kedua-dua syarikat tersebut. Pada 17 Januari 2012, BNM telah memohon penjelasan daripada SRC lanjutan daripada sebahagian pengiriman dana berjumlah USD360 juta ke akaun SRCI sebelum pelaburan yang belum dimuktamadkan sepenuhnya. Mengikut maklumbalas SRC pada 17 Februari 2012, pemindahan dana ini diperlukan kerana komitmen SRCI dalam usaha sama bagi pelaburan di Mongolia, Indonesia dan lain-lain tempat.

5.7. Bagi melaksanakan pelaburan usaha sama dengan Aabar, resolusi Lembaga Pengarah SRC bertarikh 14 November 2011 telah bersetuju supaya sejumlah USD60 juta (RM184 juta) dipindahkan daripada akaun SRC ke akaun syarikat usaha sama Aabar-SRC Strategic Resources Limited bagi tujuan bayaran perolehan saham.

5.8. Semakan JAN mendapati Lembaga Pengarah SRCI telah meluluskan pelaburan di Mongolia tanpa menjalankan kajian *feasibility* terhadap projek yang akan dilaksanakan oleh syarikat usaha sama dalam syarikat GCE. Adalah didapati kelulusan pelaburan yang dibuat secara resolusi ini tidak mengandungi maklumat lengkap dan terperinci berkenaan maklumat latar belakang pemilihan pelaburan serta jangkaan pulangan daripada pelaburan.

Mengikut maklum balas daripada pengurusan SRC, maklumat pelaburan di GCE adalah berdasarkan kajian feasibility yang dilaksanakan oleh pihak Aabar.

6. PELABURAN DI INDONESIA

6.1. Semasa Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah SRC pada 21 Oktober 2011, Ketua Pegawai Eksekutif SRC, telah membentangkan berkenaan cadangan pelaburan *Initial Public Offering* (IPO) sejumlah USD150 juta dalam PT ABM Investama TBK. Syarikat ini terlibat dalam industri pengeluaran dan perlombongan arang batu dan bekalan tenaga. Semasa kelulusan pelaburan dibuat, PT ABM Investama adalah dalam proses akhir penyenaian dan dijangka disenaraikan di Indonesia Stock Exchange pada bulan Disember 2011. Dimaklumkan bahawa pelaburan dalam PT ABM merupakan salah satu usaha strategik bagi mengawal sumber arang batu untuk bekalan secara berterusan di Malaysia. Lembaga Pengarah SRC secara prinsipnya telah meluluskan pelaburan ini untuk melabur sehingga USD150 juta bagi tujuan tersebut bergantung kepada kelulusan penuh terhadap terma dan syarat kontrak yang akan dimasuki oleh pihak berkaitan.

6.2. Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah SRC pada 14 Februari 2012, Ketua Pegawai Eksekutif memaklumkan bahawa SRC telah melabur sejumlah USD120 juta dalam PT ABM Investama TBK, Indonesia melalui saham tersiar harga yang telah disenaraikan di Indonesia Stock Exchange. Mesyuarat juga dimaklumkan anggaran keuntungan atas pelaburan tersebut adalah berjumlah USD4 juta.

7. PEMINDAHAN SAHAM KEPADA MENTERI KEWANGAN DIPERBADANKAN

7.1. Pada 9 Januari 2012, SRC telah mengemukakan surat kepada Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB bagi memohon sokongan dan pandangan terhadap lapan inisiatif berkaitan halatuju syarikat. Salah satu daripada inisiatif yang dinyatakan dalam surat ini adalah mengenai pemindahan pegangan saham SRC kepada Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD). Perenggan tersebut menyatakan bahawa '*SRC adalah dimiliki sepenuhnya oleh 1MDB dan 1MDB merupakan syarikat 100% di bawah MKD. SRC akan dimiliki 100% oleh MKD pada 17 Februari 2012*'. Perkara ini telah dipersetujui pada 10 Januari 2012. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuarat pada 12 Januari 2012 telah bersetuju bagi penjualan saham 1MDB dalam SRC kepada MKD.

7.2 Pada 2 Februari 2012, pengurusan 1MDB telah mengemukakan memo kepada Lembaga Pengarah 1MDB berkenaan pembayaran *dividend-in-specie* kepada MKD sebagai balasan pengambilalihan saham SRC. Pengeluaran *dividend-in-specie* ini tidak melibatkan pengeluaran tunai dan tidak menjejaskan kedudukan aset bersih serta struktur modal saham 1MDB. Berdasarkan justifikasi yang dinyatakan melalui memo tersebut, Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 2 Februari 2012 meluluskan pembayaran interim *dividend-in-specie* kepada MKD melalui pelaburan saham 1MDB di SRC.

7.3. Pada tarikh yang sama, Kementerian Kewangan telah bersetuju dengan cadangan perpindahan saham tersebut dengan justifikasi bahawa pelaburan SRC lebih tertumpu di luar negara berikutan kekurangan sumber asli strategik tempatan bagi penjana tenaga dan kuasa. Kementerian Kewangan berpandangan adalah wajar SRC dipegang terus oleh Kerajaan melalui pegangan ekuiti MKD bagi memudahkan rundingan kerjasama dua hala dengan Kerajaan asing bagi tujuan eksplorasi dan perlombongan seterusnya membolehkan sumber strategik ini dibawa balik ke Malaysia bagi kegunaan tempatan.

7.4. Kaedah pengambilalihan saham SRC oleh MKD dilaksanakan melalui bayaran interim *dividend-in-specie* oleh 1MDB kepada Kerajaan pada 14 Februari 2012 di mana Kerajaan telah menerima dividen dalam bentuk saham dan bukan wang tunai. Pemindahan saham SRC daripada 1MDB kepada MKD dibuat berdasarkan kos asal pelaburan 1MDB dalam SRC yang berjumlah RM1 juta. Jumlah ini juga diambil kira sebagai kos pelaburan MKD dalam SRC. Perolehan saham SRC melalui kaedah ini tidak akan melibatkan peruntukan kewangan dan tidak perlu memeterai satu perjanjian jual beli saham.

7.5. Pada tarikh pemindahan saham, liabiliti bersih dan pindahan dari rezab Kumpulan SRC adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 3.3
KEDUDUKAN LIABILITI BERSIH DAN PINDAHAN REZAB
KUMPULAN SRC PADA TARIKH 15 FEBRUARI 2012

PERKARA	(RM)
Liabiliti Bersih	15,371,000
Pindahan dari rezab	65,286,000

Sumber: Penyata Kewangan 1MDB Bagi Tahun 2012

Nota : Termasuk dalam liabiliti bersih adalah tunai dan keserataan tunai berjumlah RM1.778 bilion yang telah dipindahkan pada tarikh pemindahan saham.

7.6 Pemindahan hak milik SRC kepada MKD pada 15 Februari 2012, telah memberi kesan kepada perkara berikut:

- a. Kerugian Operasi Kumpulan 1MDB berkurangan daripada RM25 juta kepada RM16.2 juta;
- b. Nilai *gearing ratio* 1MDB menurun daripada 12 kali kepada 9.5 kali dan membantu mengurangkan *restrictive covenants* yang dikenakan oleh peminjam kepada 1MDB untuk mendapat pembiayaan bagi projek TRX dan Bandar Malaysia; dan
- c. Mengurangkan jaminan Kerajaan kepada Kumpulan 1MDB sejumlah RM2.902 bilion.



BAB 4

PELABURAN HARTANAH

KUMPULAN 1MDB

BAB 4 PELABURAN HARTANAH KUMPULAN 1MDB

1. LATAR BELAKANG

1.1. Salah satu objektif penubuhan 1MDB adalah untuk memacu pembangunan dan pertumbuhan ekonomi mampan jangka panjang Malaysia. Selaras dengan objektif tersebut, pembangunan hartanah yang strategik dijangka dapat mewujudkan kesan pengganda tinggi dalam memacu pembangunan ekonomi yang dinamik. Pelaburan Kumpulan 1MDB dalam sektor hartanah bermula dengan dua projek utama, iaitu Kuala Lumpur International Financial District (KLIFD) dan Bandar Malaysia. Projek tersebut bertujuan untuk mentransformasikan Kuala Lumpur kepada sebuah bandar raya bertaraf antarabangsa, selaras dengan Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020.

1.2. Pada 28 April 2010, mesyuarat Jemaah Menteri telah meluluskan cadangan pembangunan strategik Kuala Lumpur. Jemaah Menteri bersetuju antaranya supaya kelulusan secara prinsip diberi ke atas Pembangunan Strategik Kuala Lumpur yang melibatkan perkara berikut:

- a. KL International Financial District (KLIFD) - Pemindahan milik tanah (alienation of lands-freehold status) yang terletak di kawasan Imbi, Kuala Lumpur kepada 1MDB; dan
- b. Bandar Malaysia - Pemindahan milik tanah Kerajaan (alienation of lands-freehold status) yang merangkumi Lapangan Terbang Tentera Udara Diraja Malaysia Simpang Sungai Besi dan kawasan bersempadan milik Kerajaan kepada 1MDB. 1MDB akan bekerjasama dengan Lembaga Tabung Angkatan Tentera dalam memajukan projek penempatan semula Pangkalan Udara Kuala Lumpur.

1.3. Jemaah Menteri seterusnya telah meluluskan pindah milik tanah tersebut kepada 1MDB pada 28 Julai 2010 melalui memorandum daripada Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar.

1.4. Pada 29 Jun 2012, Mesyuarat Jemaah Menteri telah memutuskan supaya projek pembangunan KLIFD ditukar nama kepada Tun Razak Exchange (TRX) bagi membuka lebih ruang kepada aktiviti ekonomi lain seperti perdagangan, perkhidmatan dan tidak terhad kepada perkhidmatan kewangan sahaja. Projek TRX dianggarkan mempunyai nilai pembangunan kasar (GDV) berjumlah RM40 bilion dan dirancang menjadi pusat kewangan antarabangsa dan daerah kewangan pertama Kuala Lumpur. Manakala projek Bandar Malaysia pula adalah projek pembangunan semula lapangan terbang Sungai Besi dan akan dibangunkan berlandaskan lima petunjuk ekonomi utama, iaitu pembangunan berorientasikan transit, perusahaan kreatif, hub perniagaan global, destinasi membeli-belah dan industri pelancongan.

1.5. Pembangunan Strategik Kuala Lumpur memerlukan penglibatan bersepadu pelbagai pihak sama ada agensi Kerajaan mahupun swasta bagi memastikan kejayaan pembangunan seperti yang dirancang. Sehubungan itu, Unit Perancang Ekonomi telah dilantik dan diberikan tanggungjawab untuk memudahkan cara dan memantau pelaksanaan projek TRX. Jawatankuasa Pasukan Petugas yang dipengerusikan oleh Menteri yang bertanggungjawab terhadap Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri telah ditubuhkan dengan keahlian yang dipersetujui oleh YAB Perdana Menteri pada 8 Ogos 2012.

1.6. Ringkasan pelaburan Kumpulan 1MDB dalam sektor hartanah sehingga bulan September 2015 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.1
PROJEK HARTANAH KUMPULAN 1MDB
SEHINGGA BULAN SEPTEMBER 2015

TARIKH PEROLEHAN	NAMA PROJEK	KELUASAN (Ekar)	KOS PEROLEHAN TANAH (RM Juta)
01.10.2010	Tun Razak Exchange, Kuala Lumpur	70.50	302.38
15.06.2011	Bandar Malaysia, Kuala Lumpur	485.12	368.72
17.10.2012	Alor Gajah, Melaka	100.00	39.50
25.04.2013 23.09.2013	Air Itam, Pulau Pinang	*201.50	1,056.71
30.06.2015	Pulau Indah, Selangor	318.40	344.24
JUMLAH		1,175.52	2,111.55

Sumber: Rekod Kewangan Kumpulan 1MDB Dan Laporan Jurunilai Hartanah

*Nota : * Keluasan Efektif Milik Kumpulan 1MDB*

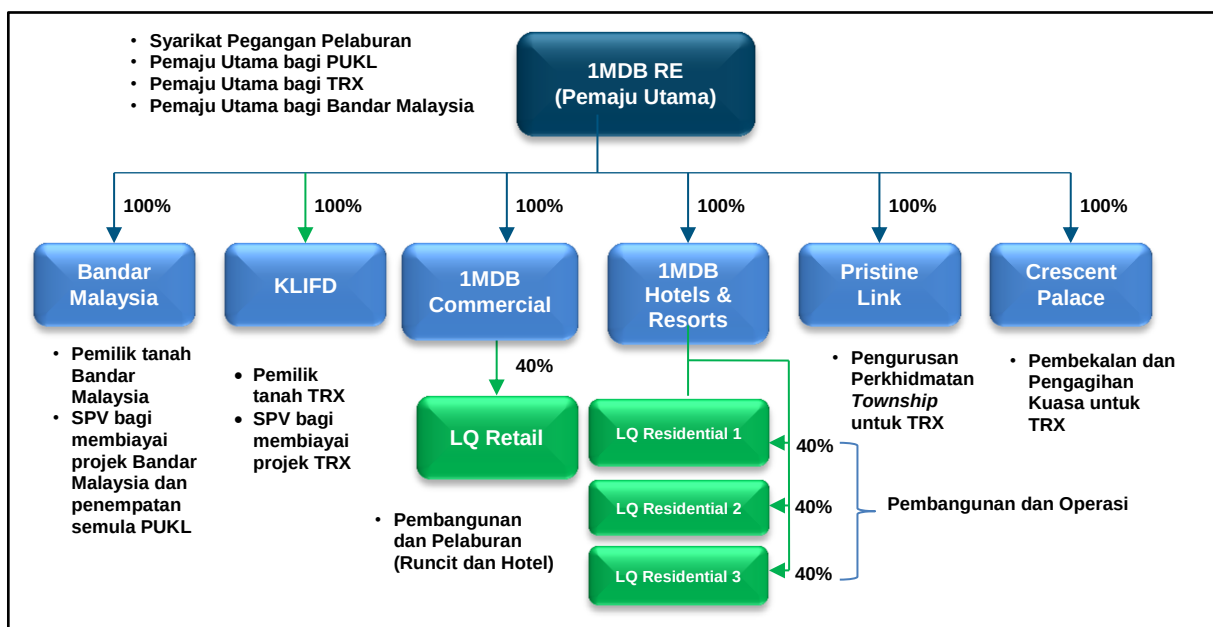
2. STRUKTUR KORPORAT DAN TADBIR URUS

2.1. Pada 2 Februari 2010, 1MDB menubuhkan syarikat subsidiari, iaitu City Streams Sdn. Bhd. dengan modal berbayar RM2.00 di mana aktiviti utama syarikat ini adalah merangkumi pelaburan dan pembangunan hartanah. City Streams Sdn. Bhd. mempunyai satu subsidiari, iaitu Raintree Summit Sdn. Bhd. Pada 13 Mei 2010, City Streams Sdn. Bhd. telah ditukar nama kepada 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. (1MDB RE). Berdasarkan penyata kewangan 1MDB RE bagi tahun berakhir 31 Mac 2011, syarikat ini mempunyai dua subsidiari, iaitu KLIFD Sdn. Bhd. (dahulunya dikenali Raintree Summit Sdn. Bhd.) dan Bandar Malaysia Sdn. Bhd. serta dua sub-subsidiari, iaitu Synergy Point Ltd. dan Ivory Point Ltd. (Labuan). Kesemua syarikat tersebut diwujudkan bertujuan untuk perniagaan pembangunan hartanah. Bagi tahun kewangan 2012 pula, 1MDB RE mewujudkan satu lagi subsidiari, iaitu Ivory Merge Sdn. Bhd. dan sub-subsidiari, iaitu Pelita Merpati Sdn. Bhd. di mana kedua-dua syarikat juga berstatus dormant.

2.2. Bagi tahun kewangan berakhir 31 Mac 2013, 1MDB RE melupuskan pegangan saham dalam dua sub-subsidiari yang diperbadankan di Labuan, iaitu Synergy Point Ltd. dan Ivory Point Ltd. serta satu sub-subsidiari yang diperbadankan di Malaysia, iaitu Pelita Merpati Sdn. Bhd. Pada tahun kewangan 2013 juga, 1MDB RE meningkatkan modal dibenarkan daripada RM100,000 kepada RM2.50 bilion saham biasa serta modal berbayar daripada RM2 kepada RM2.50 bilion. Pada 25 September 2012, 1MDB RE menerbitkan 1.78 bilion saham biasa @ RM1.00 sesaham kepada 1MDB bagi perolehan 34 lot tanah Tun Razak Exchange dan 69,999,998 saham biasa @ RM1.00 sesaham sebagai jumlah terhutang kepada 1MDB. Seterusnya pada 18 Mac 2013, 1MDB RE menerbitkan 650 juta saham biasa @ RM1.00 sesaham kepada 1MDB sebagai balasan pertukaran untuk 12 lot hak milik tanah Bandar Malaysia.

2.3. Sehingga 31 Mac 2014, 1MDB RE mempunyai empat subsidiari, iaitu KLIFD Sdn. Bhd., Bandar Malaysia Sdn. Bhd., Pristine Link Sdn. Bhd. (berstatus dormant) dan Ivory Merge Sdn. Bhd. (berstatus dormant). Berdasarkan struktur korporat 1MDB RE sehingga bulan Oktober 2015, 1MDB RE mempunyai enam subsidiari, iaitu Bandar Malaysia Sdn. Bhd., KLIFD Sdn. Bhd., 1MDB Commercial Sdn. Bhd., 1MDB Hotels & Resorts Sdn. Bhd., Pristine Link Sdn. Bhd. dan Crescent Palace Sdn. Bhd. Satu syarikat bersekutu diwujudkan di bawah 1MDB Commercial Sdn. Bhd., iaitu LQ Retail Sdn. Bhd. dan tiga syarikat bersekutu di bawah 1MDB Hotels & Resort Sdn. Bhd., iaitu LQ Residential 1, LQ Residential 2 dan LQ Residential 3. Butiran lanjut adalah seperti carta berikut:

CARTA 4.1
STRUKTUR KORPORAT 1MDB REAL ESTATE SDN. BHD.
PADA BULAN OKTOBER 2015



Sumber : Nota Taklimat Oleh 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. Pada 29 September 2015

2.4. Pada 16 Disember 2015, 1MDB RE telah menukar nama syarikat kepada TRX City Sdn. Bhd. Bagaimanapun, nama 1MDB RE masih diguna pakai bagi tujuan laporan ini.

2.5. Maklumat modal dibenarkan dan modal berbayar bagi 1MDB RE dan subsidiarinya adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.2
MODAL BERBAYAR DAN MODAL DIBENARKAN
KUMPULAN 1MDB REAL ESTATE PADA BULAN OKTOBER 2015

SYARIKAT	MODAL DIBENARKAN (RM)	MODAL BERBAYAR (RM)
1MDB Real Estate Sdn. Bhd.	2,500,000,000	2,500,000,000
Bandar Malaysia Sdn. Bhd.	100,000	2
KLIFD Sdn. Bhd.	100,000	2
1MDB Commercial Sdn. Bhd.	400,000	2
1MDB Hotels & Resorts Sdn. Bhd.	100,000	2
Pristine Link Sdn. Bhd.	100,000	2
Crescent Palace Sdn. Bhd.	400,000	2

Sumber : Rekod Suruhanjaya Syarikat Malaysia Dan Rekod 1MDB

2.6. Lembaga Pengarah 1MDB RE dianggotai oleh tiga orang Lembaga Pengarah di mana dua daripadanya merupakan wakil daripada syarikat induk, iaitu Presiden dan Pengarah Eksekutif Kumpulan 1MDB, Ketua Pegawai Kewangan 1MDB dan Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB RE. Manakala bagi dua syarikat subsidiari di bawah 1MDB RE yang berperanan sebagai *special purpose vehicle* bagi projek TRX dan projek Bandar Malaysia masing-masing mempunyai dua orang ahli Lembaga Pengarah yang sama. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.3
SENARAI LEMBAGA PENGARAH KUMPULAN 1MDB REAL ESTATE
PADA BULAN OKTOBER 2015

NAMA	JAWATAN	TARIKH LANTIKAN
1MDB Real Estate Sdn. Bhd.		
Arul Kanda Kandasamy	Presiden dan Pengarah Eksekutif Kumpulan 1MDB	01.01.2015
Dato' Azmar bin Talib	Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.	14.04.2011
Azmi bin Tahir	Ketua Pegawai Kewangan 1MDB	03.03.2014
KLIFD Sdn. Bhd.		
Arul Kanda Kandasamy	Presiden dan Pengarah Eksekutif Kumpulan 1MDB	01.01.2015
Dato' Azmar bin Talib	Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.	14.04.2011
Bandar Malaysia Sdn. Bhd.		
Arul Kanda Kandasamy	Presiden dan Pengarah Eksekutif Kumpulan 1MDB	01.01.2015
Dato' Azmar bin Talib	Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.	12.04.2012

Sumber : Rekod Suruhanjaya Syarikat Malaysia Dan Rekod 1MDB

2.7. 1MDB RE dan subsidiari di bawahnya dipantau oleh satu jawatankuasa, iaitu Real Estate Executive Committee (RE Exco) bagi memastikan tadbir urus yang berkesan. RE Exco dianggotai oleh Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB (Pengerusi RE Exco), tiga orang Lembaga Pengarah 1MDB serta Presiden dan Pengarah Eksekutif Kumpulan 1MDB. Peranan RE Exco berdasarkan terma rujukan yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertulis bertarikh 21 Januari 2015 adalah seperti berikut:

- a. Menilai prestasi subsidiari yang terlibat dalam operasi pembangunan hartanah;
- b. Menimbang dan mencadangkan langkah penyelesaian atau cadangan bagi meningkatkan pencapaian subsidiari berkaitan pembangunan hartanah; dan
- c. Menilai perolehan, penjualan atau cadangan perniagaan (feasibility and financial viability, compatibility and value add) dalam bidang hartanah.

2.8. Dari aspek tadbir urus pemantauan projek TRX, Jawatankuasa Pasukan Petugas yang ditubuhkan di bawah Unit Perancang Ekonomi (EPU), Jabatan Perdana Menteri pada 8 Ogos 2012 mempunyai terma rujukan seperti berikut:

- a. Memperakukan Penunjuk Prestasi Utama (KPI) pelaksanaan TRX bagi 1MDB.
- b. Menyelaras, memudahcara dan memantau kemajuan pelaksanaan TRX.
- c. Mencadang penambahbaikan pelaksanaan.
- d. Mewujudkan jawatankuasa kerja bagi menguruskan isu-isu tertentu.
- e. Melaporkan kemajuan projek dari semasa ke semasa kepada YAB Perdana Menteri.

Jawatankuasa ini dipengerusikan oleh Menteri yang bertanggungjawab terhadap Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri dan mempunyai keahlian seperti jadual berikut:

JADUAL 4.4
KEAHLIAN JAWATANKUASA PASUKAN PETUGAS

KEMENTERIAN / AGENSI	AHLI TETAP
Unit Perancang Ekonomi (EPU)	Ketua Pengarah EPU
	Timbalan Ketua Pengarah (Makro) EPU
Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS)	Ketua Pengarah UKAS, Jabatan Perdana Menteri
Kementerian Kewangan	Timbalan Ketua Setiausaha Perbendaharaan (Dasar)
Kementerian Perdagangan Antarabangsa dan Industri (MITI)	Ketua Setiausaha
Bank Negara Malaysia*	Penolong Gabenor
Suruhanjaya Sekuriti*	Pengerusi
Bursa Malaysia*	Ketua Pegawai Eksekutif
1Malaysia Development Berhad	Ketua Pegawai Eksekutif
Urusetia	Seksyen Industri Perkhidmatan, EPU

Sumber : Dokumen Unit Perancang Ekonomi

*Nota : * Jemputan Berdasarkan Isu Perbincangan*

2.9. Dalam melaksanakan peranan dan fungsinya, Jawatankuasa Pasukan Petugas turut dibantu oleh Jawatankuasa Kerja dan dipengerusikan oleh Timbalan Ketua Pengarah (Makro) Unit Perancang Ekonomi. Ahli Jawatankuasa Kerja terdiri daripada wakil Kementerian dan agensi yang ada dalam Jawatankuasa Pasukan Petugas termasuk Kementerian Wilayah Persekutuan dan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. Sejak tahun 2012 hingga bulan Mei 2015, Jawatankuasa Pasukan Petugas telah bermesyuarat sebanyak lima kali. Antara perkara yang dibincang, diselaras serta diputuskan adalah berkaitan dengan perkara seperti berikut:

- Penempatan semula pejabat SMART;
- Penempatan semula pasar baru Bukit Bintang;
- Jalan akses ke lebuh raya MEX;
- Projek kompleks perdagangan bersepadu;
- Insentif pengecualian cukai;
- Projek penyuraian trafik dan penambahbaikan Jalan Tun Razak; dan
- Sambungan terus *high speed rail*.

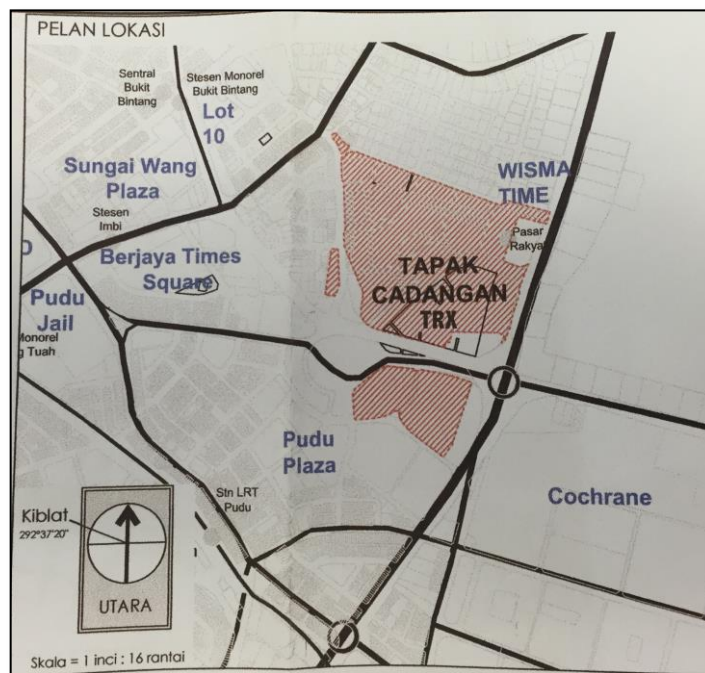
2.10. Semakan JAN mendapati 1MDB telah mewujudkan struktur tadbir urus yang bersesuaian bagi pembangunan projek Tun Razak Exchange dan Bandar Malaysia. Penglibatan pelbagai agensi Kerajaan, swasta dan Kementerian melalui Jawatankuasa Pasukan Petugas yang diwujudkan telah memberikan platform dalam menyelesaikan masalah perancangan dan pembangunan projek yang melibatkan kerjasama pelbagai pihak yang berkaitan.

3. PROJEK TUN RAZAK EXCHANGE

3.1. Perancangan Projek

3.1.1. Projek Tun Razak Exchange (Projek TRX) yang dahulunya dikenali sebagai KLIFD telah dilancarkan pada 30 Julai 2012 dan merupakan projek strategik untuk membangunkan Kuala Lumpur sebagai pusat kewangan antarabangsa. Lokasi cadangan Projek TRX adalah seperti gambar berikut:

GAMBAR 4.1
KEDUDUKAN TAPAK CADANGAN PROJEK TRX



Sumber: Pelan Induk Pembangunan TRX

3.1.2. Pembangunan Projek TRX adalah bagi menyokong inisiatif Kerajaan khususnya dalam perkara berikut:

- Memacu pertumbuhan ekonomi, menarik pelaburan asing dalam perkhidmatan kewangan dan perniagaan yang bernilai tambah tinggi;
- Menjadikan Kuala Lumpur sebagai pusat perniagaan antarabangsa yang terkemuka dan pusat tumpuan bagi perkhidmatan kewangan Islam di rantau ini;
- Menarik bakat mahir ke Malaysia dan mewujudkan lebih banyak peluang pekerjaan; dan
- Mempromosi pelaksanaan konsep pembangunan mapan dan *low carbon cities framework* dalam pembangunan infrastruktur.

3.1.3. 1MDB RE telah menyediakan Pelan Induk bagi pembangunan TRX yang diluluskan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur pada 3 April 2012. Menurut 1MDB RE, Pelan Induk yang disediakan merupakan satu *living document* di mana ia akan diubah mengikut keperluan berdasarkan permintaan pasaran semasa. Pelan Induk asal telah dipinda

sebanyak dua kali yang diluluskan masing-masing pada 12 Jun 2015 dan 8 Julai 2015. Cadangan pembangunan TRX berdasarkan Pelan Induk terakhir yang diluluskan merangkumi pelbagai binaan bagi *diverse mixture of users* seperti jadual berikut:

JADUAL 4.5
AGIHAN BAGI PROJEK TRX
BERDASARKAN PELAN INDUK 8 JULAI 2015

JENIS PEMBINAAN	KELUASAN LANTAI KASAR
Pejabat	47%
Kediaman	35%
Hotel	6%
Perniagaan	11%
Kebudayaan	1%
JUMLAH	100%

Sumber : Pelan Induk Pembangunan TRX

3.1.4. Beberapa komponen utama dalam Pelan Induk TRX seperti yang diluluskan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur pada 8 Julai 2015 adalah seperti berikut:

- 20.95 juta kaki persegi jumlah keluasan (tidak termasuk tapak tempat letak kenderaan);
- 25 bangunan;
- 2.20 juta kaki persegi pusat membeli belah;
- 18,576 tempat letak kenderaan; dan
- 23% kawasan lapang/hijau.

3.2. Perolehan Tanah Projek Tun Razak Exchange

3.2.1. Tanah seluas 70.5 ekar di kawasan Imbi pada asalnya adalah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP). Mesyuarat Jemaah Menteri pada 13 April 1994 bersetuju supaya tanah tersebut dipindah milik kepada Dataran Perdana Sdn. Bhd. (DPSB), iaitu syarikat di bawah Menteri Kewangan Diperbadankan [sebelum diambil alih oleh Pelaburan Hartanah Berhad (PHB)]. Walaupun persetujuan telah lama diperolehi, perjanjian pindah milik tanah hanya ditandatangani pada 7 April 2010 dan DPSB telah menjelaskan bayaran pindah milik kepada PTP berjumlah RM740,000 masing-masing pada 22 April 2010 dan 5 Mei 2010. PHB telah mendaftarkan kaveat persendirian ke atas tanah ini bagi menjamin kepentingannya.

3.2.2. Bagaimanapun, Jemaah Menteri yang bermesyuarat pada 28 April 2010 telah meluluskan supaya tanah di kawasan Imbi dipindah hak milik kepada 1MDB bagi melaksanakan cadangan pembangunan strategik Kuala Lumpur. Pada 15 Jun 2010, Kementerian Kewangan memohon PTP membatalkan perjanjian pindah milik tanah antara PTP dan DPSB bagi membolehkan pindah milik tanah kepada 1MDB serta mengembalikan semula wang bayaran pindah milik tanah kepada DPSB. Pada 28 Julai 2010, Jemaah Menteri memutuskan PTP memindahkan 34 lot tanah DPSB kepada 1MDB dengan harga

nominal sejumlah RM1,000 bagi setiap lot serta membatalkan keputusan mesyuarat terdahulu (13 April 1994).

3.2.3. Bagi melaksanakan pindah milik tanah kepada 1MDB, dua perjanjian pembatalan telah ditandatangani antara pihak yang terlibat. Perjanjian Pembatalan Pertama ditandatangani antara PTP dan DPSB pada 8 September 2010 untuk membatalkan perjanjian pindah milik tanah bagi 37 lot yang ditandatangani pada 7 April 2010. Perjanjian Pembatalan Kedua pula ditandatangani antara Menteri Kewangan Diperbadankan dan PHB pada 14 September 2010 bagi menarik semula kaveat ke atas tanah DPSB dalam tempoh 14 hari selepas RM100 juta diterima di bawah Perjanjian Penyelesaian.

3.2.4. Pada 17 September 2010, Perjanjian Penyelesaian telah ditandatangani antara 1MDB, DPSB dan PHB di mana 1MDB bersetuju untuk membayar penyelesaian berjumlah RM230 juta, iaitu RM130 juta kepada DPSB dan RM100 juta kepada PHB. Pembelian 34 lot tanah TRX telah dimuktamadkan dengan termeterainya Perjanjian Jual Beli antara PTP dan 1MDB pada 1 Oktober 2010 dengan harga jualan berjumlah RM34,000 (RM1,000 satu lot). Kronologi perolehan tanah TRX adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.6
RINGKASAN KRONOLOGI PEROLEHAN TANAH TRX

TARIKH	KRONOLOGI
07.04.2010	Perjanjian Tukar Milik Tanah antara PTP dan DPSB - 37 lot tanah dengan harga RM740,000.
22.04.2010	Perjanjian Jual Beli antara DPSB dan PHB bagi penjualan saham DPSB kepada PHB berjumlah RM127 juta. PHB telah membuat kaveat persendirian ke atas tanah Dataran Perdana.
28.04.2010	Mesyuarat Jemaah Menteri meluluskan pemindahan hak milik tanah Kerajaan di kawasan Imbi, Kuala Lumpur.
28.07.2010	Jemaah Menteri memutuskan PTP memindahkan 34 lot tanah DPSB kepada 1MDB.
08.09.2010	Perjanjian Pembatalan antara PTP dan DPSB membatalkan perjanjian tukar tanah bertarikh 7 April 2010 bagi 37 lot tanah. PTP bersetuju membayar balik RM740,000 kepada DPSB.
14.09.2010	Perjanjian Pembatalan antara Menteri Kewangan Diperbadankan dan PHB. PHB akan menarik semula sekatan ke atas tanah DPSB dalam tempoh 14 hari selepas RM100 juta diterima di bawah Perjanjian Penyelesaian.
17.09.2010	Perjanjian Penyelesaian antara 1MDB, DPSB dan PHB. 1MDB bersetuju untuk membayar penyelesaian berjumlah RM230 juta di mana RM130 juta dibayar kepada DPSB manakala RM100 juta kepada PHB.
01.10.2010	Perjanjian Pembelian bagi 34 lot tanah seluas 70.555 ekar di kawasan Imbi, Kuala Lumpur ditandatangani antara PTP dan 1MDB dengan harga jualan berjumlah RM34,000 (RM1,000 satu lot).

Sumber : Dokumen Perjanjian Berkaitan

3.2.5. Semakan JAN mendapati sejumlah RM230.11 juta kos perolehan tanah TRX telah direkodkan dalam penyata kewangan 1MDB bagi tahun kewangan berakhir 31 Mac 2011 seperti jadual berikut:

JADUAL 4.7
KOS PEROLEHAN TANAH TRX

TARIKH	BUTIRAN BAYARAN	JUMLAH (RM)
13.08.2010	<i>Change of express condition on land</i>	5,100
14.09.2010	Dataran Prima Sdn. Bhd.	130,000,000
14.09.2010	Pelaburan Hartanah Berhad	100,000,000
22.09.2010	Pesuruhjaya Tanah Persekutuan - pemindahan tanah	34,000
09.11.2010	Premium tanah	33,000
16.11.2010	Yuran pendaftaran tanah & kaveat	5,100
22.11.2010	Wong & Partners - KLIFD dan BM	37,122
JUMLAH		230,114,322

Sumber : Rekod Kewangan 1MDB Bagi Tahun Kewangan Berakhir 31 Mac 2011

3.2.6. Semasa tanah TRX diperoleh, terdapat beberapa penyewa yang telah menandatangani perjanjian penyewaan dengan PTP bagi menduduki tanah tersebut. Bagi mengosongkan tapak TRX, Kumpulan 1MDB telah menandatangani Perjanjian Penyelesaian dengan penyewa tanah tersebut serta bersetuju membayar bantuan kewangan muhibah (*goodwill financial assistance*), bayaran penyelesaian dan pendahuluan berjumlah RM72.27 juta seperti jadual berikut:

JADUAL 4.8
BAYARAN PENYELESAIAN DAN PENDAHULUAN KEPADA PENYEWA TANAH TRX

TARIKH PERJANJIAN	PENERIMA BAYARAN	BAYARAN (RM)	TANAH TERLIBAT
08.09.2011	Jemima Filem Sdn. Bhd.	850,000	GRN 12124, Lot 495
19.04.2011	Ladang Impian 1 Sdn. Bhd.	35,000,000	GRN 64188 Lot 1309 GRN 64190 Lot 1310 GRN 64184 Lot 206 GRN 64183 Lot 205 GRN 64191 Lot 1311 GRN 64192 Lot 1312 GRN 64193 Lot 1313 GRN 64185 Lot 207
10.06.2011	Wawasan Cempaka Corporation Sdn. Bhd.	Tiada	HS(D) 80358, No. Lot PT 48
17.06.2011	Konsortium Koperasi Pengguna Malaysia Berhad	3,000,000	GRN 72806, Sebahagian Lot 1164, No. PT 98
28.12.2011	Best Fishing Corporation Sdn. Bhd.	200,000	Lot 242-255, Jalan Imbi Off Jalan Barat
20.04.2012	UMNO Bahagian Bukit Bintang	2,800,000	GRN 29431, Lot 212, Jalan Rawa Off Jalan Imbi
21.04.2012	Imbi Palace Restaurant Sdn. Bhd.	420,000	Lot 242-255, Jalan Imbi Off Jalan Barat
01.07.2014	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	30,000,000	Pembangunan semula pasar baru Bukit Bintang
JUMLAH		72,270,000	

Sumber : Perjanjian Penyelesaian Dengan Pihak Berkaitan Dan Perjanjian Jual Beli

3.2.7. Bayaran bantuan kewangan muhibah kepada semua penyewa tanah tersebut telah dijelaskan oleh Kumpulan 1MDB. Bagi Wawasan Cempaka, kedua-dua pihak telah bersetuju untuk membuat penyelesaian tanpa kos.

3.2.8. Manakala bagi tanah yang disewa oleh UMNO Bahagian Bukit Bintang, persetujuan telah dicapai antara dua pihak di mana 1MDB RE bersetuju untuk membeli bangunan lain bagi menempatkan pejabat UMNO tersebut. Selaras dengan resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 14 Oktober 2011, 1MDB telah membeli satu unit 6 tingkat bangunan kedai pejabat di No. 157, Jalan Maharajalela, Kuala Lumpur dengan harga RM2.80 juta pada 18 November 2011. Bangunan ini kemudiannya telah dijual semula kepada UMNO Bahagian Bukit Bintang dengan harga yang sama dengan menandatangani perjanjian jual beli pada 20 April 2012. Dengan mengambil kira wang pampasan sejumlah RM1 juta yang perlu dibayar oleh 1MDB, UMNO Bahagian Bukit Bintang perlu membayar baki sejumlah RM1.80 juta secara ansuran. Bayaran ansuran yang dipersetujui berjumlah RM600,000 sepatutnya dijelaskan melalui ansuran selama 60 bulan bermula bulan Julai 2012 hingga Jun 2017. Manakala baki berjumlah RM1.20 juta akan dibayar pada ansuran terakhir bulan ke-60. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati bayaran terakhir yang dibuat oleh UMNO Bahagian Bukit Bintang hanyalah setakat ansuran bulan Disember 2013 yang diterima pada 21 Februari 2014. Baki bayaran ansuran adalah berjumlah RM1.62 juta.

3.2.9. Di samping itu, pasar sedia ada di kawasan tersebut juga perlu dipindahkan agar sesuai dengan konsep pembangunan TRX. Persetujuan telah dicapai untuk pembangunan semula pasar baru Bukit Bintang melalui beberapa siri perbincangan antara 1MDB dan DBKL serta mesyuarat Jawatankuasa Pasukan Petugas. Pada 10 Februari 2014, Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertulis telah bersetuju dengan keputusan mesyuarat RE Exco yang meluluskan kos pembinaan pasar baru Bukit Bintang yang perlu ditanggung oleh 1MDB terhad kepada RM30 juta. Sejumlah RM15.07 juta telah dibayar kepada DBKL sehingga bulan Oktober 2015.

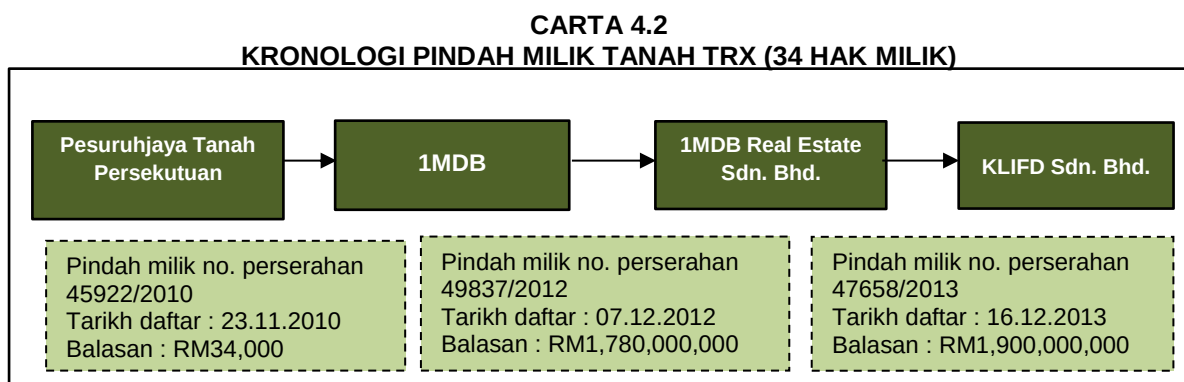
3.2.10. Secara keseluruhannya, kos perolehan tanah TRX telah meningkat kepada RM302.38 juta dengan mengambil kira bayaran perolehan tanah terdahulu berjumlah RM230.11 juta serta bantuan kewangan muhibah dan bayaran penyelesaian (termasuk pendahuluan) berjumlah RM72.27 juta. Mengikut Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 5 Julai 2010, kos perolehan tanah TRX berjumlah RM230.11 juta telah dibiayai melalui rizab tunai sedia ada.

3.3. Pertukaran Hak Milik Tanah Projek TRX

3.3.1. Pindah milik tanah Projek TRX daripada PTP kepada 1MDB telah didaftarkan pada 23 November 2010 dengan balasan berjumlah RM34,000. Pada 7 Disember 2012, tanah TRX telah dipindah milik kepada 1MDB RE dengan balasan berjumlah RM1.78 bilion. Nilai ini adalah bersamaan dengan nilai oleh Tetuan CH Williams Talhar & Wong (CH Williams) pada 15 Februari 2012 yang berasaskan andaian berikut:

- a. tempoh pegangan bebas hartanah;
- b. hartanah terdiri daripada 34 dokumen hak milik tanah meliputi keluasan tanah seluas 69.396 ekar;
- c. hartanah ditetapkan bagi kegunaan komersil/tidak ditetapkan untuk sebarang kegunaan tertentu mengikut syarat nyata dalam dokumen hak milik;
- d. hartanah ditetapkan untuk kegunaan komersil dengan nisbah plot 1:6.80; dan
- e. hartanah dinilai berdasarkan milikan kosong dan bebas daripada bebanan.

3.3.2. Pindah milik tanah diluluskan melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 28 Ogos 2012. Perjanjian jual beli antara 1MDB dan 1MDB RE telah ditandatangani pada 20 September 2012 dan dilunaskan dengan terbitan 1.78 bilion unit @RM1.00 saham 1MDB RE kepada 1MDB. Seterusnya, tanah TRX telah dipindah milik kepada KLIFD Sdn. Bhd. (KLIFD), iaitu subsidiari milik penuh 1MDB RE pada 16 Disember 2013 dengan balasan berjumlah RM1.90 bilion dan dinilai oleh jurunilai yang sama pada 17 Disember 2013 dengan nilai bersamaan harga jualan. Penjualan tanah ini direkodkan dalam penyata kewangan 1MDB RE sebagai jumlah terhutang daripada subsidiari. Pindah milik ini dibuat kerana KLIFD merupakan SPV bagi projek TRX. Kronologi pindah milik tanah TRX adalah seperti carta berikut:



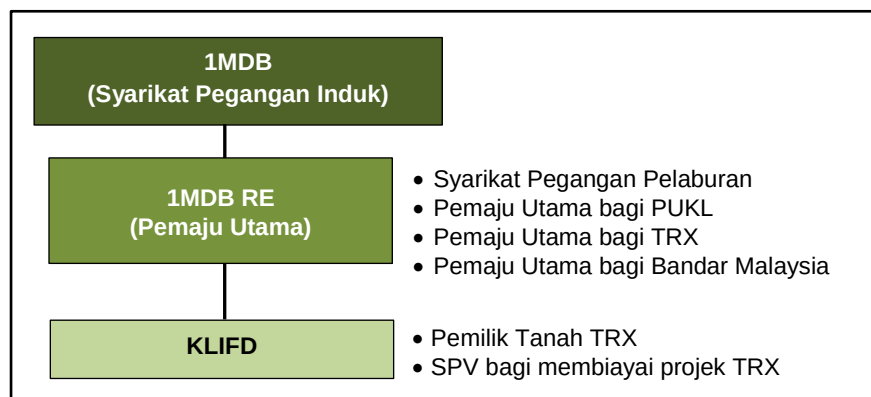
Sumber: Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan

3.3.3. Peningkatan harga jualan pada setiap peringkat pindah milik tanah kepada subsidiari diambil kira dalam kos pembangunan kasar projek. Ini memberi kesan kepada keuntungan projek secara keseluruhannya. Pertukaran hak milik tanah yang bermula daripada 1MDB, 1MDB RE dan akhirnya kepada KLIFD telah membentuk struktur pengurusan projek TRX seperti berikut:

- a. 1MDB RE sebagai syarikat pegangan pelaburan dan pemaju utama untuk Pangkalan Udara Kuala Lumpur (PUKL) serta pemaju utama untuk projek TRX dan Bandar Malaysia; dan
- b. KLIFD sebagai pemilik tanah TRX dan *special purpose vehicle* untuk membiayai projek TRX.

Struktur korporat 1MDB RE dan KLIFD adalah seperti carta berikut:

CARTA 4.3
STRUKTUR KORPORAT PROJEK TRX



Sumber: Nota Taklimat Oleh 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. Pada 28 September 2015

3.3.4. Pada 17 Disember 2013, Tetuan CH Williams telah menilai tanah projek TRX bagi 34 lot dengan nilai berjumlah RM1.90 bilion. Nilai ini telah digunakan bagi mendapatkan pembiayaan RM550 juta daripada Ambank Berhad di mana syarat pinjaman menyatakan nilai hartanah TRX hendaklah bernilai tidak kurang daripada RM1.90 bilion. Manakala penilaian kedua telah dibuat oleh jurunilai yang sama pada 31 Mac 2014 dengan nilai RM2.70 bilion. Penilaian kedua ini memberikan peningkatan sejumlah RM800 juta kepada nilai tanah TRX dalam tempoh tiga bulan. Penyata kewangan 1MDB berakhir 31 Mac 2014 merekodkan kos tanah TRX berjumlah RM2.70 bilion, iaitu mengambil kira penilaian yang dibuat pada tarikh penyata kewangan, iaitu 31 Mac 2014.

3.3.5. Pada 8 September 2015, JAN telah memohon penilaian daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) bagi mendapatkan pandangan mereka. Berdasarkan surat daripada Ibu Pejabat JPPH bertarikh 6 November 2015, nilai JPPH menunjukkan perbezaan berjumlah RM994 juta antara dua tarikh penilaian tersebut, iaitu 17 Disember 2013 dan 31 Mac 2014 dengan menggunakan keluasan, asas nilai dan andaian yang sama dengan laporan penilaian oleh Tetuan CH Williams. Perbezaan nilai yang ketara tersebut kerana mengambil kira jangkaan infrastruktur dan rangkaian jalan raya yang dirancang dan akan siap dibina di kawasan tersebut.

3.3.6. Perenggan 2.1.1 *Malaysian Valuation Standard* (5th edition 2015) menyatakan jurunilai perlu sentiasa memahami kehendak, keperluan dan melaksanakan permintaan pelanggan. Semakan JAN mendapati asas andaian penilaian pertama dan penilaian kedua yang digunakan oleh Tetuan CH Williams adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.9
ANDAIAN PENILAIAN TANAH TRX
OLEH TETUAN CH WILLIAMS TALHAR & WONG

PENILAIAN PERTAMA PADA 17 DISEMBER 2013	PENILAIAN KEDUA PADA 31 MAC 2014
i. The subject property comprises 34 title documents covering a total net land area of 66.416 acres (Lot 1314 Section 67) has been acquired for MRT project; ii. It has obtained a planning approval bearing reference no. 0331/J/K OSC KHAS/15.3.2012/3 dated 3 April 2012 from Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) with a permitted plot ratio of 1:6.80; and iii. The subject property shall be valued based on vacant possession basis and free from all encumbrances.	i. The subject property comprises 34 title documents covering a total net land area of 66.416 acres (Lot 1314 Section 67) has been acquired for MRT project; ii. It has obtained a planning approval bearing reference no. 0331/J/K OSC KHAS/15.3.2012/3 dated 3 April 2012 from Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) with a permitted plot ratio of 1:6.80; iii. The subject property shall be valued based on vacant possession basis and free from all encumbrances; and iv. TRX will be equipped with the following road connectivity infrastructures: a. Within boundary roads; b. Jalan Tun Razak Ingress (including underground tunnel) c. Jalan Tun Razak improvements; d. Maju Expressway (MEX) Ingress/Egress e. Jalan Kampung Pandan Ingress/Egress f. Tunnel connection to southern parcel and the above proposed road connectivity infrastructures have been completed.

Sumber : Laporan Penilaian Tetuan CH Williams Talhar & Wong

3.3.7. Perbandingan nilai tanah TRX antara Tetuan CH Williams dan penilaian JPPH adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.10
LAPORAN PENILAIAN TANAH TRX

JURUNILAI	TARIKH NILAIAN	NILAI (RM Juta)	BEZA (RM Juta)
CH Williams Talhar & Wong	17.12.2013	1,900	800.0
	31.03.2014	2,700	
JPPH	17.12.2013	3,629	994.0
	31.03.2014	4,623	

Sumber : Laporan Penilaian Hartanah

Analisis JAN mendapati peningkatan harga berjumlah RM800 juta oleh Tetuan CH Williams dan RM994 juta oleh JPPH terhadap nilai tanah TRX dalam tempoh tiga bulan antara bulan Disember 2013 dan Mac 2014 adalah munasabah dengan mengambil kira jangkaan kemudahan infrastruktur jalan *ingress/egress* baru yang akan siap dibina di persekitaran tersebut.

3.4. Cadangan Usaha Sama Dengan Pelabur-Pelabur Strategik

3.4.1. Pada peringkat awal pelaksanaan projek, 1MDB RE berhasrat menjadi *full master developer* bagi projek pembangunan TRX. Sehubungan itu, 1MDB RE telah mempelawa para pelabur strategik sebagai rakan pelabur kerana projek TRX merupakan satu projek pembangunan berskala besar, berimpak tinggi dan memerlukan pelaburan yang besar. Semakan JAN terhadap minit mesyuarat dan resolusi Lembaga Pengarah 1MDB mendapati dua pelabur luar negara telah menzahirkan minat untuk melabur dalam projek TRX bagi tempoh tahun 2010 hingga 2013 seperti jadual berikut:

JADUAL 4.11
CADANGAN USAHA SAMA DENGAN PELABUR STRATEGIK LUAR NEGARA
BAGI TEMPOH TAHUN 2010 HINGGA 2013

RUJUKAN	PELABUR	PERJANJIAN	TARIKH	CADANGAN PELABURAN
Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 01.06.2010 Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 11.01.2011	Mubadala Real Estate and Hospitality Holding Company LLC	i. <i>Cooperation Agreement</i> ii. <i>Letter of Intent</i> iii. <i>Collaboration Agreement</i>	24.01.2010 19.07.2010 08.10.2010	Bersetuju dengan pelaburan bernilai USD3.50 bilion dalam Projek TRX.
Minit Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 21.06.2012 Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 09.07.2012 Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 15.10.2012 dan 04.12.2012	Aabar Investments PJS	i. <i>Binding Term Sheet</i> ii. Perjanjian Usaha Sama berkaitan dengan Abu Dhabi Malaysia Investment Company antara Aabar Investments PJS dan 1MDB	29.01.2013 12.03.2013	Usaha sama 50:50 dengan nilai pelaburan berjumlah USD3 bilion.

Sumber : Minit Mesyuarat, Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB Dan Perjanjian Berkaitan

3.4.2. Bagaimanapun, analisis JAN terhadap Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB mendapati Aabar Investments PJS tidak menunjukkan kesungguhan atau komitmen terhadap projek TRX. Semasa mesyuarat pada 27 Januari 2014, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan tiada sebarang perkembangan status cadangan usaha sama antara 1MDB dan Aabar Investments PJS sungguhpun perjanjian usaha sama antara kedua-dua pihak

berkaitan kerjasama dalam syarikat Abu Dhabi Malaysia Investment Company telah ditandatangani pada 12 Mac 2013. Pihak pengurusan 1MDB memaklumkan kepada JAN bahawa cadangan pembangunan projek TRX secara usaha sama dengan pelabur luar negara tidak direalisasikan atas sebab yang tidak dapat dipastikan. Tanpa penglibatan pelabur luar, perancangan 1MDB RE untuk pembangunan secara sendiri (full master developer) tidak dapat diteruskan. Oleh itu, projek TRX telah lewat dimulakan dan pembangunan projek terpaksa dilewatkan mengikut fasa. Tawaran kontrak bagi kerja tanah dan asas bangunan di Fasa 1 yang sepatutnya melibatkan Zon 1, 2 dan 3 telah dikurangkan kepada Zon 3 sahaja menyebabkan nilai kontrak diturunkan kepada RM169.26 juta daripada nilai keseluruhan kontrak berjumlah RM1.048 bilion. Kronologi perbincangan Lembaga Pengarah 1MDB berhubung cadangan pelabur strategik untuk projek TRX adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.12
CABUTAN MINIT MESYUARAT DAN RESOLUSI LEMBAGA PENGARAH 1MDB
BERKAITAN CADANGAN PELABUR STRATEGIK

BILANGAN MESYUARAT/ RESOLUSI	TARIKH	PERKARA DIBANGKITKAN
1/2012	12.01.2012	<i>Company's projects were not progressing as quickly as expected.</i>
7/2012	04.12.2012	<i>Earthworks tender would expire on 10.01.2013. The award had been held back pending finalization of the proposed JV with Aabar.</i>
Mesyuarat Khas	29.03.2013	• <i>Award of contract for Phase 1 Earthworks and Building Foundation Contract for the Tun Razak Exchange to WCT Berhad at a total contract price of RM1,048,030,278 for Zone 1, 2 and 3.</i> • <i>The Chairman stressed that there cannot be a delay or cost overrun on TRX project.</i> • <i>The Board agreed that in view of the impending joint venture with Aabar and the contract sum being significant, that Aabar's agreement on the proposed award of the contract to WCT Berhad should be secured before the award.</i>
26/2013	11.04.2013	• <i>The Board had requested Management to seek Aabar's agreement before award of Phase 1 Earthwork & building Foundation to WCT Berhad for a total contract sum of RM1.048 billion.</i> • <i>Award of the contract for Phase 1 to WCT Berhad is hereby rescinded.</i>
27/2013	12.04.2013	• <i>Award of the contract for Zone 3 of the Phase 1 Earthworks & Building Foundation for the TRX project to WCT Berhad at a price of RM169,261,624.</i>
3/2013	20.05.2013	<i>Aabar had not been available to negotiate the terms of the joint venture as it was focusing on closing its account for the financial year.</i>
6/2013	11.11.2013	<i>Encik Hazem informed the Board that there were no developments on the proposed joint venture with Aabar.</i>
7/2013	09.12.2013	<i>No developments on the proposed joint venture between 1MDB and Aabar for real estate investments.</i>

BILANGAN MESYUARAT/ RESOLUSI	TARIKH	PERKARA DIBANGKITKAN
1/2014	27.01.2014	• No developments on proposed joint venture between 1MDB and Aabar. Datuk Shahrol Azral pointed out that the matter had been outstanding since March 2013. • CEO Aabar had no objections to 1MDB pursuing other investments for the TRX Project. The Chairman suggested that this understanding be confirmed in a letter to Aabar.
Mesyuarat Khas	12.01.2015	The Chairman suggested that the proposed joint venture with Aabar on TRX be re-visited, as it would resolve the Group's cash flow problems.

Sumber: Minit Mesyuarat Dan Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB

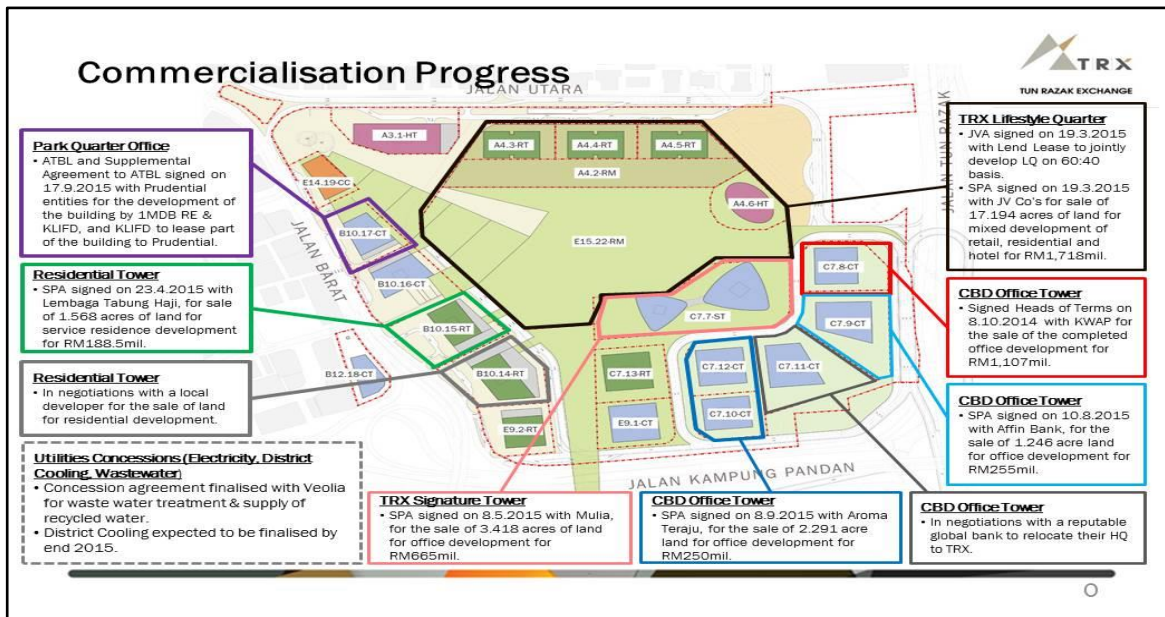
3.4.3. Semasa mesyuarat pada 12 Januari 2015, Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB telah mengesyorkan cadangan usaha sama dengan Aabar bagi projek TRX diteliti semula sebagai salah satu cara menyelesaikan masalah aliran tunai yang dihadapi oleh Kumpulan 1MDB. Bagaimanapun, menurut pihak pengurusan 1MDB, sehingga bulan September 2015, tiada sebarang perjanjian yang muktamad ditandatangani dengan pelabur strategik seperti yang dicadangkan pada peringkat awal pembangunan projek TRX.

3.4.4. Lembaga Pengarah 1MDB sepatutnya mengarahkan pihak pengurusan mengkaji secara teliti setiap cadangan usaha sama untuk menentukan sama ada pihak pelabur strategik tersebut benar-benar berminat untuk membuat pelaburan sebenar dengan Malaysia untuk mengelakkan kelewatan pelaksanaan projek yang dirancang.

3.5. Pembangunan Dan Pengkomersilan Projek TRX

Lanjutan daripada cadangan usaha sama dengan pelabur strategik yang tidak menjadi kenyataan, 1MDB RE telah mengambil alih peranan sebagai *master developer* bagi pembangunan projek TRX. Sehubungan itu, 1MDB RE telah mengeluarkan Memorandum Pelaburan bagi mempelawa pelabur asing dan tempatan untuk mengambil bahagian dalam pembangunan TRX khususnya untuk zon *Lifestyle Quarter* dan *Park Quarter*. 1MDB RE telah melantik CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd. (CBRE) dan WTW Real Estate Sdn. Bhd. (WTW RE) sebagai perunding hartanah. Menurut 1MDB RE, proses bidaan untuk Memorandum Pelaburan telah dimuktamadkan pada bulan April 2014. Dalam usaha 1MDB RE ke arah pengkomersilan atau penajaan dana bagi projek TRX, tiga kaedah telah digunakan, iaitu penjualan plot tanah, pembangunan sendiri dan pembangunan secara usaha sama. Status kemajuan pengkomersilan projek TRX sehingga bulan Oktober 2015 adalah seperti rajah berikut:

RAJAH 4.1
STATUS PENGKOMERSILAN PROJEK TUN RAZAK EXCHANGE
SEHINGGA BULAN OKTOBER 2015



Sumber : Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

3.5.1. Penjualan Plot Tanah

3.5.1.1. Sehingga bulan September 2015, 1MDB RE telah berjaya menjual lima plot tanah dengan nilai jualan berjumlah RM1.358 bilion. Daripada jumlah tersebut, sejumlah RM1.27 bilion telah diterima pada tahun 2015 manakala baki berjumlah RM88 juta akan diperoleh pada akhir tahun 2017. Bagaimanapun, hasil jualan plot tanah yang boleh digunakan untuk pembangunan projek TRX hanyalah sejumlah RM175 juta kerana RM1.095 bilion telah didahulukan kepada 1MDB dan RM88 juta hanya akan diterima pada tahun 2017. Hasil daripada jualan plot tanah projek TRX adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.13
JUALAN PLOT TANAH TRX PADA TAHUN 2015

PLOT TANAH	PEMBELI	TARIKH PERJANJIAN	HARGA JUALAN (RM Juta)	JUMLAH DITERIMA (RM Juta)	JUMLAH BELUM DITERIMA (RM Juta)
B10.15 - Kediaman	Lembaga Tabung Haji	23.04.2015	188.50	188.50	-
C7.7 - Signature Tower	Mulia Group (Indonesia)	08.05.2015	665.00	577.00	88.00
C7.9 - Komersil	Affin Bank	10.08.2015	255.00	255.00	-
C7.10 / C7.12 - Komersil	Aroma Teraju Sdn. Bhd.	08.09.2015	250.00	250.00	-
JUMLAH HASIL JUALAN PLOT TANAH			1,358.50	1,270.50	88.00
Pendahuluan kepada 1MDB			(1,095.50)	(1,095.50)	-
BAKI UNTUK PEMBANGUNAN TRX			263.00	175.00	88.00

Sumber: Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

3.5.1.2. Manakala bagi baki 11 plot tanah yang belum dijual, rundingan dengan pembeli berpotensi bagi penjualan tiga plot tanah sedang berlangsung dan dijangka dimuktamadkan pada tahun 2016 dengan anggaran nilai jualan berjumlah RM722 juta. Bagi baki lapan plot tanah dengan anggaran nilai jualan berjumlah RM1.87 bilion pula, dijangka hanya dapat dijual antara tahun 2018 hingga 2019 kerana plot tersebut sedang digunakan sebagai tapak sementara bahan binaan projek TRX. Butiran lanjut seperti jadual berikut:

JADUAL 4.14
CADANGAN JUALAN TANAH TRX

PLOT TANAH	JANGKAAN TAHUN DIJUAL	KELUASAN (Ekar)	NILAI JUALAN (RM Juta)	JUMLAH (RM Juta)
C7.11 - Komersil	2016	1.3	218.0	722.0
B10.14 - Kediaman	2016	1.7	216.0	
C7.8 - Komersil	2016	1.7	288.0	
E9.2 - Kediaman	2018	1.1	170.0	1,870.0
C7.13 - Kediaman	2018	1.1	230.0	
E9.1 - Komersil	2018	1.6	375.0	
A3.1 - Hotel	2018	1.6	200.0	
B10.16 - Komersil	2019	1.1	220.0	
B12.18 - Komersil	2019	0.7	105.0	
Tanah MRT	2019	1.7	320.0	
Tapak Selatan	2019	8.2	250.0	
JUMLAH				2,592.0

Sumber: Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

3.5.1.3. Secara keseluruhannya, pengkomersilan projek TRX melalui penjualan plot tanah bagi tempoh tahun 2015 hingga 2019 dianggarkan memberi pulangan kepada 1MDB RE sejumlah RM3.95 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 4.15
PENGGOMERSILAN PROJEK TRX
MELALUI PENJUALAN PLOT TANAH

TAHUN	PLOT TANAH	ANGGARAN NILAI JUALAN (RM Juta)
2015	B10.15, C7.7, C7.9, C7.10 & C7.12	1,358.5
2016	C7.11, C7.8 dan B10.14	722.0
2018	E9.2, C7.13, E9.1 dan A3.1	975.0
2019	B10.16, B12.18, tanah MRT dan tapak selatan	895.0
JUMLAH PENJUALAN PLOT TANAH		3,950.5

Sumber: Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

3.5.2. Pembangunan Sendiri

3.5.2.1. 1MDB RE telah menandatangani *Heads of Terms* dengan sebuah institusi perkhidmatan kewangan antarabangsa pada 23 September 2014 bagi pembinaan sebuah bangunan di plot tanah komersil untuk disewakan kepada institusi tersebut bagi tempoh selama 15 tahun. Pendekatan ini bertujuan untuk menarik minat syarikat-syarikat antarabangsa bagi melonjak projek TRX di peringkat antarabangsa. Pembinaan bangunan setinggi 27 tingkat akan menempatkan 19 tingkat ruang pejabat, 6 tingkat *podium* letak kereta, ruang pelbagai guna, tempat letak kereta bawah tanah dan ruang sewaan bersih seluas 370,000 kaki persegi.

3.5.2.2. Institusi tersebut telah menandatangani perjanjian sewaan ruang pejabat seluas 326,500 kaki persegi pada kadar RM8.20 sekaki persegi dengan semakan semula sewaan dihadkan kepada 10% mengikut harga pasaran. Kos pembangunan kasar (kos tanah, kos pembinaan dan faedah kewangan) yang bermula pada tahun 2016 dan dijangka siap pada tahun 2018 adalah dianggarkan berjumlah RM506.18 juta. Pulangan daripada pelaburan secara pembangunan sendiri dianggarkan berjumlah RM537.38 juta selepas mengambil kira sewaan berjumlah RM1.043 bilion yang bakal diperolehi selama 15 tahun (2019 hingga 2033).

3.5.2.3. Pembangunan sendiri melalui pembinaan bangunan bagi tujuan penyewaan kepada sebuah syarikat kewangan global dapat menyumbang kepada peningkatan keyakinan pasaran antarabangsa dan satu pengiktirafan terhadap projek TRX walaupun ia tidak memberi impak terhadap pulangan kewangan dalam tempoh singkat kepada Kumpulan 1MDB.

3.5.3 Pembangunan Secara Usaha Sama

3.5.3.1. Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan usaha sama dengan Lend Lease pada mesyuarat bertarikh 20 Oktober 2014. Pemilihan Lend Lease sebagai rakan usaha sama untuk pembangunan zon TRX *Lifestyle Quarter* adalah dibuat melalui proses Memorandum Pelaburan yang berstruktur dan telus. Proses ini diuruskan oleh CBRE. Lend Lease merupakan syarikat hartanah dan infrastruktur antarabangsa yang berpangkalan di Australia. Antara penglibatan projek pembangunannya di Malaysia ialah Menara Berkembar Petronas (Kuala Lumpur), Pinewood Iskandar Malaysia Studios (Johor), Setia City Mall (Selangor) dan Platinum Park (Kuala Lumpur). Manakala Lend Lease turut terlibat dalam projek pembangunan bandaraya antarabangsa seperti New York, Chicago, London, Sydney dan Melbourne.

3.5.3.2. Salah satu komponen bangunan yang akan dibina dalam projek TRX ialah TRX *Lifestyle Quarter*. Perjanjian usaha sama bagi pembangunan TRX *Lifestyle Quarter* telah ditandatangani pada 19 Mac 2015 antara 1MDB RE dan Lend Lease dengan kadar pemilikan ekuiti 40:60 dalam beberapa syarikat usaha sama subsidiari, iaitu LQ Retail, LQ

Residential 1, LQ Residential 2 dan LQ Residential 3. TRX *Lifestyle Quarter* melibatkan pembangunan bercampur atas tanah seluas 17 ekar yang terdiri daripada pusat membeli-belah, menara kediaman dan hotel. Pembinaan pusat membeli-belah dijangka siap pada tahun 2018 dan menara kediaman pada tahun 2020.

3.5.3.3. Mengikut perjanjian usaha sama ini, 1MDB RE akan memperoleh hasil daripada penjualan tanah berjumlah RM1.718 bilion dan akan dibayar oleh Lend Lease secara berperingkat mulai tahun 2015 hingga 2020. Perolehan ini akan digunakan untuk membiayai obligasi 40% ekuiti 1MDB RE dalam projek usaha sama berjumlah RM1.142 bilion. Ini akan memberi pulangan bersih berjumlah RM576 juta seperti jadual berikut:

JADUAL 4.16
PULANGAN DARIPADA PENJUALAN TANAH
KEPADA LEND LEASE

TAHUN	BAYARAN TANAH OLEH LEND LEASE (RM Juta)	OBLIGASI 40% EKUITI 1MDB RE (RM Juta)	PULANGAN (RM Juta)
2015	171	138	33
2016	344	377	(33)
2017	344	210	134
2018	430	210	220
2019	171	90	81
2020	258	117	141
JUMLAH	1,718	1,142	576

Sumber : Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

3.5.3.4. Hasil projek usaha sama terdiri daripada sewaan pusat membeli belah, penjualan menara kediaman dan hotel dijangka akan memberi pulangan kasar jangka panjang bagi tempoh tahun 2019 hingga 2024 berjumlah RM1.73 bilion. Ini menjadikan pulangan usaha sama termasuk jualan tanah berjumlah RM2.306 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 4.17
PULANGAN DARIPADA PROJEK USAHA SAMA

PULANGAN	2015-2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	JUMLAH (RM Juta)
	(RM Juta)							
Jualan Tanah	354.0	81.0	141.0	-	-	-	-	576.0
40% Ekuiti	-	852.0	112.0	133.0	178.0	288.0	167.0	1,730.0
JUMLAH	354.0	933.0	253.0	133.0	178.0	288.0	167.0	2,306.0

Sumber : Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

3.5.4. Pulangan Pengkomersilan Projek TRX

3.5.4.1. Secara keseluruhannya, pengkomersilan projek TRX bagi tempoh tahun 2015 hingga 2033 melalui penjualan plot tanah, pembangunan sendiri dan projek usaha sama

dijangka akan memberi pulangan sejumlah RM7.30 bilion. Bagaimanapun, sebelum penyewaan dan plot tanah dapat dijual pada nilai maksima, pembangunan infrastuktur perlu dilaksanakan dengan jangkaan kos berjumlah RM3.569 bilion. Oleh itu, nilai keseluruhan pengkomersilan TRX adalah berjumlah RM3.73 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 4.18
RINGKASAN PULANGAN DARI PENGKOMERSILAN PROJEK TRX

TAHUN TRANSAKSI	KAEDAH	JUMLAH (RM Juta)	JUMLAH KESELURUHAN (RM Juta)
2015	i. Jualan Plot Tanah • Muktamad	1,358.50	3,950.50
2016	• Dalam rundingan	722.00	
2018 - 2019	• <i>Future sales</i>	1,870.00	
2019 - 2033	ii. Pembangunan Sendiri	1,043.56	1,043.56
2015 - 2020	iii. Usaha Sama • Tanah	576.00	2,306.00
2019 - 2024	• 40% Ekuiti	1,730.00	
Jumlah Pengkomersilan			7,300.06
Kos Pembangunan:			(3,569.18)
2015 - 2020	Infrastruktur TRX	(3,063.00)	
2016 - 2018	Pembangunan sendiri	(506.18)	
ANGGARAN NILAI PULANGAN			3,730.88

Sumber : Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

3.5.4.2. Status kemajuan pembangunan infrastruktur Projek TRX sehingga bulan November 2015 adalah seperti gambar berikut:

GAMBAR 4.2
KERJA PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR PROJEK TRX
PADA BULAN NOVEMBER 2015



Sumber: Dokumen 1MDB

3.5.4.3. Usaha sama antara 1MDB RE dan Lend Lease merupakan pelaburan jangka panjang yang dapat memberi pulangan secara konsisten kepada 1MDB RE serta boleh membantu pembangunan projek TRX. Bagaimanapun, hasil pulangan kadar segera yang boleh diperoleh melalui jualan plot tanah yang berbaki sejumlah RM2.855 bilion (setelah ditolak pendahuluan kepada 1MDB sejumlah RM1.095 bilion) sebenarnya tidak mencukupi untuk membiayai keseluruhan kos infrastruktur TRX berjumlah RM3.569 bilion. Pulangan daripada pembangunan sendiri dan projek usaha sama berjumlah RM2.843 bilion pula hanya akan diterima secara berperingkat dalam tempoh tahun 2015 hingga 2033. Secara keseluruhannya, pengkomersilan projek TRX tidak dapat menyelesaikan beban hutang Kumpulan 1MDB pada masa terdekat.

3.6. Sumber Kewangan dan Aliran Tunai Projek TRX

3.6.1. Pada 3 Disember 2013, Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi telah memberi persetujuan kepada 1MDB RE untuk menerima kemudahan pinjaman berjangka daripada Ambank (M) Berhad berjumlah RM550 juta dengan kadar faedah tahunan 5.09%. Tujuan pinjaman ini bagi membiayai sebahagian kos pembinaan kemudahan penggantian dari Pangkalan Udara Sungai Besi, Kuala Lumpur (PUKL) ke tapak penempatan semula, serta membiayai sebahagian perbelanjaan awal dan mobilisasi berkaitan kos infrastruktur projek TRX. Oleh itu, perjanjian tersebut telah ditandatangani antara 1MDB RE dan Ambank (M) Berhad pada 27 Disember 2013. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati kesemua dana yang diterima daripada pinjaman tersebut telah didahulukan kepada 1MDB dan tidak digunakan untuk pembangunan projek TRX atau projek Bandar Malaysia walaupun keseluruhan saham biasa KLIFD (subsidiari 1MDB RE) telah dicagarkan kepada Ambank (M) Berhad.

3.6.2. Pada 10 Ogos 2015, perjanjian jual beli tanah plot C7.9-CT seluas 1.246 ekar dengan harga jualan berjumlah RM255 juta telah ditandatangani antara KLIFD dan Affin Bank Berhad. Pada tarikh perjanjian, Affin Bank Berhad telah membayar 10% wang pendahuluan berjumlah RM25.50 juta manakala baki berjumlah RM229.50 juta akan dibayar setelah geran tanah diserahkan kepada pembeli. Memandangkan serahan tanah hanya dapat dilaksanakan dalam tempoh enam bulan dan 1MDB mempunyai obligasi untuk membayar balik faedah dan bayaran prinsipal pinjaman yang akan matang, iaitu RM92.50 juta (Marstan) dan RM120 juta (1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.), 1MDB melalui resolusi Lembaga Pengarah bertarikh 10 Ogos 2015 telah bersetuju untuk memohon *revolving credit* dengan Affin Bank Berhad berjumlah RM229.50 juta dengan kadar keuntungan COF + 2.0% setahun. Kemudahan kredit ini dianggap lunas apabila geran tanah diserahkan kepada Affin Bank Berhad kelak. Sebagai jaminan terhadap kemudahan kredit tersebut, geran tanah tersebut perlu diserahkan dalam tempoh enam bulan; surat sokongan 1MDB dan Kementerian Kewangan perlu diperoleh; dan cagaran ke atas saham serta aset 1MDB RE (Ayer Itam) Sdn. Bhd. dan Farlim Properties Sdn. Bhd.

3.6.3 Semakan JAN mendapati terimaan daripada pembiayaan Affin Bank Berhad telah digunakan bagi tujuan membayar pinjaman 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. berjumlah RM120 juta, kemudahan *revolving credit* Affin Bank berjumlah RM37 juta, *escrow account* Affin Bank berjumlah RM8 juta dan pendahuluan kepada 1MDB berjumlah RM64.50 juta. Terimaan pembiayaan Affin Bank Berhad berjumlah RM229.50 juta telah tidak digunakan untuk membiayai kos pembangunan projek TRX walaupun menggunakan KLIFD sebagai SPV bagi mendapatkan pinjaman ini.

3.6.4. Semakan JAN selanjutnya juga mendapati 1MDB melalui subsidiarinya, 1MDB Global Investments Ltd. (1MDB GIL) telah menerbitkan Nota USD3 bilion pada 19 Mac 2013 dengan surat sokongan daripada Kementerian Kewangan. Nota ini diterbitkan bagi tujuan modal permulaan untuk pelaburan dalam Abu Dhabi Malaysia Investment Company Limited (ADMIC), iaitu syarikat usaha sama antara 1MDB dan Aabar Investments PJS serta untuk tujuan korporat am. Nota ini pada kadar faedah 4.4% setahun serta matang pada tahun 2023 telah diluluskan melalui resolusi Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB bertarikh 12 Mac 2013.

3.6.5. Nota 7 kepada penyata kewangan 1MDB GIL bagi tahun 2014 menyatakan ADMIC adalah syarikat usaha sama untuk membangunkan projek TRX. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati hasil terbitan nota ini tidak disalurkan untuk pembangunan projek TRX. Semakan terhadap rekod kewangan 1MDB GIL berakhir pada 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014 mendapati antara penggunaan Nota USD3 bilion adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.19
PENGUNAAN NOTA USD3 BILION TERBITAN 1MDB GIL

PERKARA	USD (Juta)
Pindahan kepada 1MDB pada bulan Mac 2013. Lejar Am 1MDB menunjukkan sejumlah RM1,419.41 juta digunakan untuk menyelesaikan baki pinjaman <i>Syndicated Term Loan</i> RM2.50 bilion pada 13 September 2013.	1,007.04
Pindahan kepada 1MDB Energy Ltd. pada tahun kewangan 2014.	24.85
Pindahan kepada Brazen Sky Ltd. pada bulan Mac 2013. Jumlah ini dibayar balik oleh Brazen Sky Ltd. pada tahun kewangan 2014.	1.50
Pelaburan di luar negara pada bulan Mac 2013. Pelaburan ini berbaki USD1,565.99 juta pada 31 Mac 2014.	1,581.43
Derma kepada Yayasan Rakyat 1Malaysia pada bulan Mac 2013	35.00
JUMLAH	2,649.82

Sumber: Rekod Kewangan 1MDB Global Investments Ltd.

Mengikut maklum balas daripada pengurusan 1MDB bertarikh 9 Disember 2015, ADMIC ditubuhkan bagi tujuan pelaburan jangka panjang berimpak tinggi bagi faedah Malaysia dan Abu Dhabi di mana projek tersebut akan ditentukan oleh kedua-dua pihak. Sementara menunggu pelaburan dengan ADMIC dimuktamadkan, 1MDB telah menggunakan dana yang diterbitkan oleh 1MDB GIL bagi memenuhi keperluan yang bersesuaian.

3.6.6. Di samping itu, analisis JAN terhadap jangkaan aliran tunai projek TRX bagi tempoh tahun 2015 hingga 2025 mendapati aliran tunai negatif dijangka dihadapi oleh 1MDB RE bagi projek TRX pada tahun 2016 dan 2017 kerana hasil terimaan projek yang tidak mencukupi untuk menampung kos infrastruktur dan pembinaan. Bagaimanapun, aliran tunai negatif akan lebih kecil nilainya jika 1MDB memulangkan pendahuluan yang diambil daripada 1MDB RE. Butiran lanjut berhubung jangkaan aliran tunai projek TRX adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.20
JANGKAAN ALIRAN TUNAI PROJEK TRX BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2025

ALIRAN TUNAI	TAHUN (RM Juta)											
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	JUMLAH (RMJuta)
Aliran Tunai Masuk												
Jualan Plot Tanah	1,358.5	722.0	-	975.0	895.0	-	-	-	-			3,950.5
Pembangunan Sendiri	-	-	-	-	(2)	8.5	8.9	12.5	12.8	13.1	18.1	71.9
Usaha Sama	171.0	344.0	344.0	430.0	1,023.0	370.0	133.0	178.0	288.0	167.0	-	3,448.0
Jumlah Aliran Tunai Masuk	1,529.5	1,066.0	344.0	1,405.0	1,916.0	378.5	141.9	190.5	300.8	180.1	18.1	7,470.4
Aliran Tunai Keluar												
Infrastruktur	124.0	1,227.0	1,231.0	338.0	64.0	61.0	6.0	6.0	6.0	-	-	3,063.0
Pembangunan Sendiri	-	200.0	198.0	108.0	-	-	-	-	-	-	-	506.0
Usaha Sama	138.0	377.0	210.0	210.0	90.0	117.0	-	-	-	-	-	1,142.0
Pendahuluan kepada 1MDB	1,095.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,095.5
Jumlah Aliran Tunai Keluar	1,357.5	1,804.0	1,639.0	656.0	154.0	178.0	6.0	6.0	6.0	-	-	5,806.5
ALIRAN TUNAI BERSIH	172.0	(738.0)	(1,295.0)	749.0	1,762.0	200.5	135.9	184.5	294.8	180.1	18.1	1,663.9

Sumber : Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

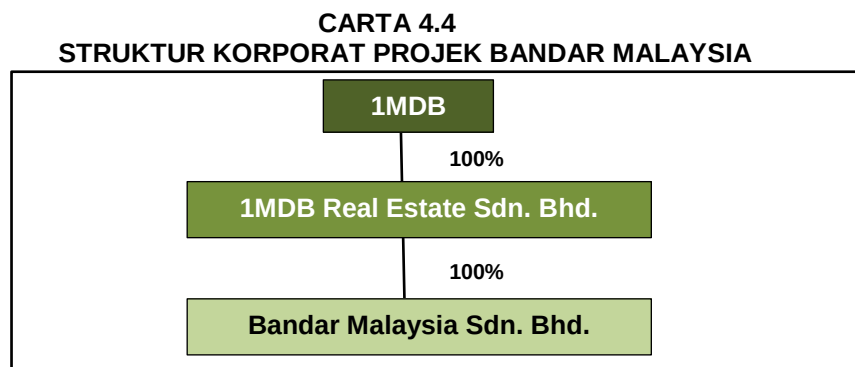
3.6.7. Analisis JAN menunjukkan 1MDB RE akan mengalami kesukaran untuk memenuhi obligasi kewangannya bagi tahun 2016 dan 2017 disebabkan hasil daripada pengkomersilan TRX pada tahun berkenaan tidak dapat menampung perbelanjaan infrastruktur dan pembinaan bagi tempoh yang sama. Bagi menanggung kos pembangunan infrastruktur TRX, 1MDB RE bergantung sepenuhnya kepada penjualan plot tanah yang dijual pada tahun 2015 dan tahun berikutnya. Walaupun KLIFD diwujudkan sebagai *special purpose vehicle* untuk mendapatkan pembiayaan bagi projek TRX, pinjaman yang diperoleh melalui KLIFD didapati tidak digunakan untuk tujuan pembangunan TRX. Oleh itu, pengurusan 1MDB bersetuju dengan cadangan JAN untuk mengembalikan kepada 1MDB RE semua bayaran pendahuluan yang diberikan kepada 1MDB selepas hasil penjualan Edra oleh Kumpulan 1MDB yang dijangka diterima pada suku pertama/kedua tahun 2016 bagi memastikan kelancaran pembangunan infrastruktur TRX.

4. PROJEK BANDAR MALAYSIA

4.1. Perancangan Projek

4.1.1. Projek Bandar Malaysia merupakan salah satu projek yang diilhamkan oleh Kerajaan Malaysia sebagai satu elemen daripada Bidang Ekonomi Utama Negara di bawah Pelan Transformasi Ekonomi yang diumumkan oleh Perdana Menteri Malaysia pada tahun 2010. Projek ini melibatkan pembangunan semula 485.12 ekar kawasan tanah Lapangan Terbang Sungai Besi, Kuala Lumpur di bawah transformasi *Greater Kuala Lumpur*. Antara pemacu ekonomi utama perancangan Bandar Malaysia ialah untuk menjadikan Kuala Lumpur sebagai bandar bertaraf dunia dan daya tarikan bagi syarikat multinasional di samping menjadi hub pengangkutan utama dalam bandar dan keretapi berkelajuan tinggi antara Kuala Lumpur dan Singapura.

4.1.2. 1MDB RE (subsidiari 1MDB) merupakan pemaju utama projek Bandar Malaysia. 1MDB RE mewujudkan subsidiari, iaitu Bandar Malaysia Sdn. Bhd. (BMSB) sebagai *special purpose vehicle* bagi mendapatkan dana pembiayaan projek pembangunan Bandar Malaysia dan penempatan semula Pangkalan Udara Sungai Besi, Kuala Lumpur. BMSB merupakan pemilik tanah Bandar Malaysia. Butiran lanjut adalah seperti carta berikut:



Sumber: Nota Taklimat Oleh 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. Pada 28 September 2015

4.2. Pembangunan Semula Kawasan Lapangan Terbang Sungai Besi

4.2.1. Pembangunan Bandar Malaysia dibangunkan di atas tanah hak milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) yang digunakan bagi Pangkalan Udara Sungai Besi, Kuala Lumpur (PUKL). Jemaah Menteri yang bermesyuarat pada 28 Julai 2010 antaranya memberi kelulusan kepada pemindahan milik tanah Kerajaan Persekutuan yang merangkumi tanah PUKL kepada 1MDB pada harga nominal sejumlah RM1,000 bagi setiap satu hak milik. 1MDB juga perlu berurusan sendiri bagi perolehan tiga lot tanah yang dipajak kepada Kelab Penerbangan Diraja Selangor di mana tempoh pajakannya akan berakhir pada tahun 2017. Selaras dengan keputusan Jemaah Menteri berkaitan pindah milik Tanah Persekutuan kepada 1MDB, pada 12 Ogos 2010, PTP telah mengemukakan permohonan kepada Pentadbir Tanah untuk mengenakan syarat tanah daripada “Tiada” kepada “Bangunan” melalui Seksyen 124 Kanun Tanah Negara.

4.2.2. Kos penempatan semula PUKL juga dipantau oleh Majlis Ekonomi, yang dipengerusikan oleh YAB Perdana Menteri Malaysia. Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri (JPM) bertindak sebagai urus setia kepada Majlis ini. Berdasarkan keputusan mesyuarat Majlis Ekonomi bertarikh 14 Februari 2011, 1MDB perlu menanggung keperluan tambahan melalui *trade off* nilai bangunan/kemudahan yang tidak diperlukan oleh agensi terlibat dan Kerajaan akan menampung peruntukan tersebut sekiranya tidak mencukupi. Pada 3 Jun 2011, Majlis Ekonomi memutuskan bahawa 1MDB dan Kerajaan akan menanggung kos masing-masing sejumlah RM1.60 bilion dan RM1.118 bilion daripada kos keseluruhan penempatan semula PUKL.

4.2.3. Di samping itu, Jawatankuasa Pemantauan Projek Penempatan Semula PUKL merupakan jawatankuasa yang ditubuhkan di bawah Perjanjian Pembangunan untuk meneliti dan memutuskan isu pelaksanaan yang dikemukakan oleh Kementerian Pertahanan, Kementerian Dalam Negeri atau 1MDB. Jawatankuasa ini dipengerusikan oleh Ketua Pengarah, Unit Perancang Ekonomi, JPM dan turut dianggotai oleh seorang wakil Kementerian Kewangan, seorang wakil Jabatan Kerja Raya, dua orang wakil pihak Kerajaan, dua orang wakil pihak 1MDB dan seorang wakil agensi Kerajaan yang memegang peranan sebagai penasihat dan tiada hak mengundi. Keputusan yang dibuat oleh jawatankuasa ini adalah tertakluk kepada dokumen *Project Brief, Approved Schematic Design, Detail Drawing, JKR Building Specifications 2005*, kos projek dan jadual pelaksanaan. Peranan Jawatankuasa Pemantauan Projek adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.21
PERANAN JAWATANKUASA PEMANTAUAN PROJEK PENEMPATAN SEMULA PUKL

KEMENTERIAN / AGENSI	PERANAN
Unit Perancang Ekonomi (EPU)	Mewakili Jabatan Perdana Menteri (Pengerusi Jawatankuasa Pemantauan Projek)
Kementerian Pertahanan/ Kementerian Dalam Negeri	Pemilik Projek
Bahagian Perkhidmatan Kejuruteraan Pertahanan (Markas Angkatan Tentera Malaysia) / Cawangan Pangkalan Udara dan Maritim (Jabatan Kerja Raya)	Pegawai Projek Kerajaan
RMAF / 31 RAD / RMP	Pengguna Akhir

Sumber : Dokumen 1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

4.2.4. Pada 15 Jun 2011, Perjanjian Jual Beli telah ditandatangani antara PTP dan 1MDB bagi pembelian 12 bidang tanah PUKL setelah Jemaah Menteri memberi hak kepada 1MDB pada 28 Julai 2010 bagi pembangunan semula kawasan tersebut sebagai projek Bandar Malaysia. Berdasarkan klausa 3 Perjanjian Jual Beli bertarikh 15 Jun 2011, pertimbangan bagi penjualan tanah tersebut adalah seperti berikut:

- a. bayaran berjumlah RM12,000 sahaja;
- b. pendaftaran dan pindahan Tanah Penempatan Semula 1 (tanah Bandar Sri Sendayan) atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan;
- c. mendepositkan sejumlah RM129.43 juta ke dalam akaun amanah yang akan diwujudkan oleh Kerajaan bagi kos Tanah Penempatan Semula 2 (Subang Properties Sdn. Bhd.) dan Tanah Penempatan Semula 3 (tanah Kerajaan dalam Kem Tentera Udara Diraja Malaysia, Subang).

4.2.5. Dua belas Perjanjian Pajak telah ditandatangani antara 1MDB dan PTP pada 15 Jun 2011 di mana pajakan tanah tersebut diberikan kepada Kerajaan Malaysia memandangkan obligasi 1MDB terhadap Perjanjian Perpindahan dan Perjanjian Pembangunan masih belum selesai. Keseluruhan 12 hak milik ini telah dipajakan semula kepada Pesuruhjaya Tanah Persekutuan untuk tempoh lima tahun daripada 19 Ogos 2011 hingga 18 Ogos 2016 dengan nilai RM1.00 bagi setiap lot tanah.

4.2.6. Bagi tujuan pembangunan semula kawasan tersebut, 1MDB juga bersetuju untuk membuat penempatan semula Tentera Udara Diraja Malaysia, Unit Udara Polis Diraja Malaysia dan Tentera Darat Diraja Malaysia berdasarkan Perjanjian Penempatan Semula yang ditandatangani pada 15 Jun 2011 antara Kerajaan Malaysia dengan 1MDB. Pada tarikh yang sama, 1MDB menandatangani Perjanjian Jual Beli dengan Menteri Besar Negeri Sembilan Diperbadankan bagi mendapatkan tanah di Bandar Sri Sendayan bagi lokasi penempatan semula Tentera Udara Diraja Malaysia dengan harga pertimbangan berjumlah RM294.03 juta.

4.2.7. Klausula 4.4.(a), (b) dan (d) Perjanjian Penempatan Semula menyatakan 1MDB dan Kerajaan bersetuju bahawa kos pembangunan bagi penempatan semula serta tapak gantian (projek kos) adalah tidak lebih daripada RM2.717 bilion di mana sejumlah RM1.60 bilion akan ditanggung oleh 1MDB manakala RM1.117 bilion akan didahulukan oleh 1MDB dan Kerajaan akan membayar balik jumlah tersebut. Berdasarkan Lampiran 2 perjanjian, tapak penempatan semula adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.22
LOKASI PENEMPATAN SEMULA PUKL

PASUKAN	LOKASI BARU
Tentera Udara Diraja Malaysia (RMAF)	RMAF Subang
	RMAF Subang (NADOC)
	RMAF Kuantan (termasuk RADOC)
	RMAF Sendayan
	RMAF Butterworth
	RMAF Gong Kedak
Tentera Darat Diraja Malaysia (ARMY) - (31 Rejimen Artileri Diraja)	ARMY Kajang
Unit Udara Polis Diraja Malaysia (RMP)	RMP Subang
	RMP Ipoh

Sumber: Perjanjian Penempatan Semula

4.2.8. Pada 15 Februari 2012, perjanjian tambahan kepada Perjanjian Penempatan Semula ditandatangani bagi meminda klausa 3.3 Perjanjian Penempatan iaitu “perjanjian akan luput setelah pelaksanaan Perjanjian Pembangunan terakhir” dipinda kepada “perjanjian akan luput dalam tempoh enam bulan selepas pelaksanaan Perjanjian Pembangunan yang terakhir”. Seterusnya, kedua-dua pihak menandatangani pula perjanjian tambahan kedua pada 16 Ogos 2012 bagi pindaan klausa dalam Lampiran 3, 4 dan 5 kepada perjanjian utama tanpa mempengaruhi kos projek dan dinyatakan dalam Jadual 1, 2 dan 3 kepada perjanjian tambahan kedua. Ringkasan kos penempatan semula dalam perjanjian tersebut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.23
KOS PENEMPATAN SEMULA PUKL

KOS PERPINDAHAN	RMAF	RMP	ARMY
	RM		
<i>1-to-1 Replacement (Design & Build Element)</i>	1,535,187,350	381,290,215	151,074,379
<i>Functional Requirement (Design & Built Element)</i>	153,597,970	-	-
Urusan Logistik Perpindahan Staf Dan Peralatan	10,915,342	5,660,000	2,940,000
Kos Mengalih Kabel TNB	-	16,800,000	-
Kos Tanah	312,443,950	147,347,368	-
Jumlah Mengikut Pasukan	2,012,144,612	551,097,583	154,014,379
JUMLAH KESELURUHAN	2,717,256,574		

Sumber: Perjanjian Tambahan Kedua Perjanjian Penempatan Semula

4.2.9. Kerajaan Malaysia dan 1MDB juga telah menandatangani lapan Perjanjian Pembangunan bagi lapan penempatan semula di mana 1MDB diberi hak untuk membangunkan semula tanah Sungai Besi. Seterusnya, 1MDB telah melantik 1MDB RE pada 12 Disember 2013 sebagai pemaju bagi melaksanakan pembangunan tanah tersebut. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.24
PERJANJIAN PEMBANGUNAN PENEMPATAN SEMULA PUKL

PASUKAN	LOKASI PENEMPATAN SEMULA	TARIKH PERJANJIAN
Tentera Udara Diraja Malaysia	Butterworth, Pulau Pinang	21.12.2011
	Gong Kedak, Terengganu	21.12.2011
	Kuantan, Pahang	17.02.2012
	Sendayan, Negeri Sembilan	17.02.2012
	Subang, Selangor	17.02.2012
Polis Diraja Malaysia	Pangkalan Latihan Penerbangan Ipoh, Perak	13.01.2012
	Pasukan Gerakan Udara, Subang, Selangor	17.02.2012
Tentera Diraja Malaysia	Kem 31 Rejimen Artileri Diraja	17.02.2012

Sumber : Perjanjian Pembangunan Berkaitan

Berdasarkan maklum balas daripada pengurusan 1MDB RE bertarikh 9 Disember 2015, fasiliti yang akan disediakan menurut Perjanjian Pembangunan adalah berkeluasan lebih 6.3 juta kaki persegi dibandingkan dengan keluasan asal fasiliti yang ada di PUKL seluas lebih dua juta kaki persegi. Keluasan tanah sebanyak 485 ekar di PUKL telah digantikan dengan lebih 900 ekar tanah baru di tiga lokasi penempatan semula.

4.2.10. Pada 11 Mac 2013, 1MDB telah melantik Perbadanan Perwira Harta Malaysia (PPHM), subsidiari Lembaga Tabung Angkatan Tentera sebagai kontraktor utama bagi mereka bentuk, membina dan menyiapkan lapan penempatan semula melalui kaedah *turnkey* dengan nilai kontrak keseluruhan berjumlah RM2.103 bilion. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.25
KONTRAK PENEMPATAN SEMULA PUKL SUNGAI BESI ANTARA 1MDB DAN PPHM

PASUKAN	PENEMPATAN SEMULA	TARIKH LETTER OF AWARD KEPADA PPHM	TARIKH ARTIKEL PERJANJIAN DITANDATANGANI	JUMLAH KONTRAK PPHM (RM)
Tentera Udara Diraja Malaysia	Butterworth, Pulau Pinang (Tapak 5)	12.08.2015	-	478,800
	Gong Kedak, Terengganu (Tapak 6)	12.08.2015	-	460,500
	Kuantan, Pahang (Tapak 3)	11.03.2013	17.12.2013	129,894,345
	Sendayan, Negeri Sembilan (Tapak 4)	11.03.2013	17.12.2013	808,625,312
	Subang, Selangor (Tapak 1 dan 2)	11.03.2013	17.12.2013	721,823,786
Polis Diraja Malaysia	Pengkalan Latihan Penerbangan Ipoh, Perak (Tapak 9)	12.12.2013	10.02.2015	917,500
	Pasukan Gerakan Udara, Subang, Selangor (Tapak 8)	11.03.2013	17.12.2013	261,339,078
Tentera Diraja Malaysia	Kem 31 Rejimen Artileri Diraja (Tapak 7)	11.03.2013	17.12.2013	179,610,781
JUMLAH				2,103,150,102

Sumber : Letter of Award Dan Artikel Perjanjian Dengan PPHM

Berdasarkan maklum balas daripada pengurusan 1MDB RE bertarikh 9 Disember 2015, jumlah tersebut merangkumi kos pembinaan asas berjumlah RM1.80 bilion, 'provisional sum' untuk kerja tambahan berjumlah RM283 juta dan kerja perpindahan berjumlah RM19 juta. Kos sebenar untuk kerja tambahan adalah tertakluk kepada keputusan daripada pihak Jawatankuasa Pemantauan Projek Pembangunan Semula PUKL. Bagaimanapun, keputusan belum lagi dimeterai dalam bentuk Perjanjian Tambahan.

4.3. Pertukaran Hak Milik Tanah Bandar Malaysia

4.3.1. Pada 15 Jun 2011, Perjanjian Jual Beli telah ditandatangani antara PTP dan 1MDB bagi pembelian 12 lot tanah PUKL, Sungai Besi dengan harga pertimbangan berjumlah RM12,000. Berdasarkan rekod di Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PTG KL), keseluruhan tanah terlibat dengan pindah milik tanah kepada 1MDB daripada pihak PTP melibatkan transaksi berikut :

- a. Pindah milik 11 hak milik tanah kepada 1MDB dan didaftarkan pada 19 Ogos 2011 dengan nilai balasan berjumlah RM11,000.00;
- b. Pindah milik satu hak milik tanah (Geran 74865) kepada 1MDB dan didaftarkan pada 2 Mac 2012 dengan nilai balasan berjumlah RM1,000.00.

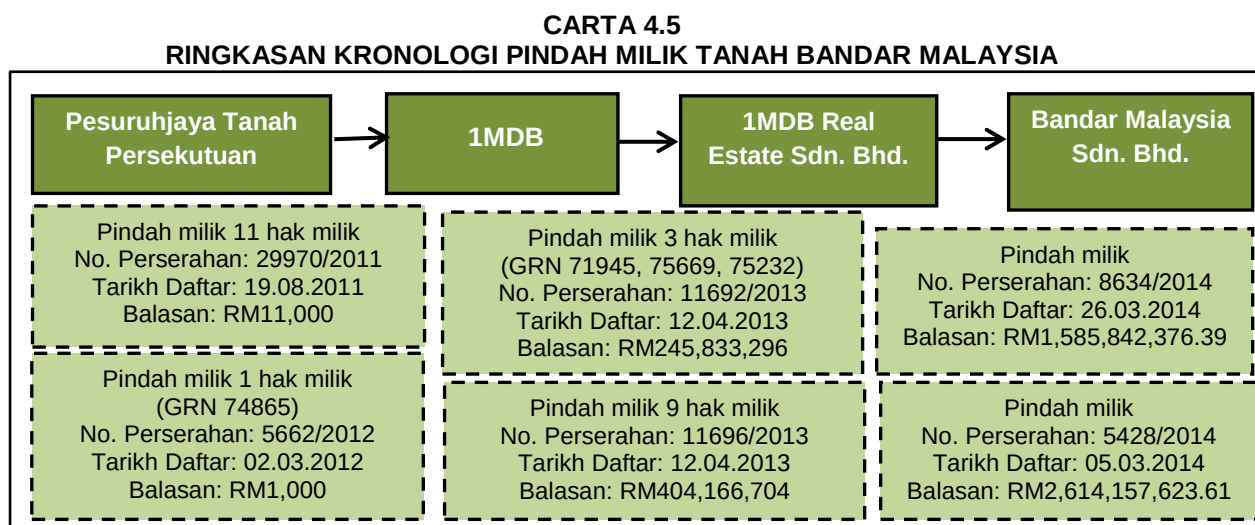
4.3.2. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 28 Ogos 2012 telah meluluskan untuk melupuskan 12 lot tanah kepada subsidiarinya, 1MDB RE dengan harga pertimbangan berjumlah RM650 juta dan dibayar melalui terbitan saham biasa 1MDB RE pada kadar RM1.00 sesaham. Seterusnya, Perjanjian Jual Beli antara 1MDB dan 1MDB RE ditandatangani pada 20 September 2012 dan dijelaskan melalui pemilikan ekuiti 1MDB sebanyak 650 juta unit @ RM1.00 dalam saham biasa 1MDB RE pada 18 Mac 2013. Nilai tanah bagi pindah milik ini adalah berdasarkan penilaian oleh Tetuan CH Williams pada 6 Ogos 2010 dengan asas nilaian "As Is" berjumlah RM650 juta. Semakan JAN terhadap rekod PTG KL mendapati pindah milik daripada 1MDB kepada 1MDB RE untuk 12 hak milik tanah melibatkan transaksi seperti berikut:

- a. Pindah milik tiga hak milik tanah (Geran 71945, Geran 75669, Geran 7532) dan didaftarkan pada 12 April 2013 dengan nilai balasan berjumlah RM245.83 juta;
- b. Pindah milik sembilan hak milik tanah dan didaftarkan pada 12 April 2013 dengan nilai balasan berjumlah RM404.17 juta.

4.3.3. Pada 10 Disember 2013, 1MDB RE menerusi resolusi Lembaga Pengarah 1MDB RE telah melupuskan pemilikan 12 lot tanah Bandar Malaysia kepada subsidiarinya, iaitu Bandar Malaysia Sdn. Bhd. dengan harga pertimbangan berjumlah RM4.20 bilion. Nilaian pindah milik tanah ini adalah berdasarkan laporan jurunilai yang sama pada 1 Ogos 2013 dan direkodkan dalam penyata kewangan 1MDB RE berakhir 31 Mac 2014. Berdasarkan rekod pindah milik di PTG KL, transaksi pindah milik tanah tersebut adalah seperti berikut:

- a. Pindah milik tiga hak milik tanah (Geran 71945, Geran 75669 dan Geran 7532) dan didaftarkan pada 26 Mac 2014 dengan nilai balasan berjumlah RM1.586 bilion;
- b. Pindah milik sembilan hak milik tanah dan didaftarkan pada 5 Mac 2014 dengan nilai balasan berjumlah RM2.614 bilion.

Ringkasan kronologi pindah milik tanah PUKL kepada Kumpulan 1MDB diringkaskan dalam carta berikut:



Sumber : Rekod Pindah Milik Pejabat Tanah Dan Galian Kuala Lumpur

4.4. Kos Pembangunan Projek Bandar Malaysia

4.4.1. Kos pembangunan kasar bagi Projek Bandar Malaysia merangkumi kos penyelesaian tanah, penempatan semula PUKL, *soft cost-master planning*, pembangunan dan pembiayaan berjumlah hampir RM8.698 bilion. Sehingga bulan September 2015, sejumlah RM853 juta telah dibayar oleh 1MDB RE. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.26
KOS PEMBANGUNAN KASAR PROJEK BANDAR MALAYSIA
SEHINGGA BULAN SEPTEMBER 2015

BUTIRAN	JUMLAH (RM Juta)	PERBELANJAAN (RM Juta)	BAKI (RM Juta)
Kos Penyelesaian Tanah	100	-	100
Kos Penempatan Semula PUKL	2,718	844	1,874
<i>Soft Cost - Master Planning</i>	7	2	5
Kos Pembangunan	5,800	-	5,800
Kos Pembiayaan	73	7	66
JUMLAH	8,698	853	7,845

Sumber : Nota Taklimat Oleh 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. Pada 29 September 2015

4.4.2. Perbelanjaan bagi kos penempatan semula PUKL sehingga bulan September 2015 adalah berjumlah RM844 juta. Kos penempatan semula ini merangkumi kos perolehan tanah (RMAF Subang, RMAF Sendayan dan RMP Subang) yang berjumlah RM369 juta, bayaran kepada akaun amanah yang diselenggara oleh Kementerian Pertahanan berjumlah RM70 juta bagi pembelian peralatan khusus, bayaran kepada PPHM selaku kontraktor utama berjumlah RM375 juta (termasuk RM30 juta yang masih tertunggak) dan bayaran kepada perunding berjumlah RM30 juta.

4.4.3. Semakan JAN terhadap penyaluran peruntukan pembangunan PUKL mendapati Kerajaan Malaysia telah menjelaskan keseluruhan komitmen bayaran Kerajaan kepada 1MDB berjumlah hampir RM1.117 bilion berdasarkan *consultant certification of work done*. Butiran bayaran oleh Kerajaan adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.27
STATUS BAYARAN BALIK KOMITMEN KERAJAAN BAGI
PROJEK PENEMPATAN SEMULA PUKL

TAHUN	TARIKH BAYARAN DITERIMA	JUMLAH (RM)
2012	03.08.2012	357,777,479
	12.12.2012	28,722,520
2013	30.06.2013	111,099,814
	26.09.2013	24,025,586
	20.12.2013	120,081,320
	06.01.2014	144,793,280
2014	06.06.2014	75,339,051
	11.08.2014	75,465,255
	09.10.2014	100,123,249
	16.12.2014	49,072,475
2015	05.05.2015	30,756,545
JUMLAH		1,117,256,574

Sumber : Penyaluran Peruntukan PUKL Daripada Kementerian Kewangan Dan Rekod 1MDB RE

4.4.4. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati peruntukan yang diterima daripada Kerajaan berjumlah RM1.117 bilion tidak digunakan sepenuhnya bagi membiayai kos penempatan semula seperti tujuan sebenar peruntukan tersebut diberikan oleh Kerajaan. Perkara ini dimaklumkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 17 Ogos 2015, di mana Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB RE menyatakan Kerajaan telah membuat pembayaran penuh berjumlah RM1.10 bilion seperti yang telah dipersetujui kepada 1MDB untuk projek penempatan semula PUKL. Perincian penggunaan peruntukan yang diterima tersebut adalah seperti berikut:

JADUAL 4.28
PENGUNAAN PERUNTUKAN YANG DITERIMA DARIPADA KERAJAAN

PENGUNAAN	RM Juta
Bayaran kepada PPHM (kontraktor utama)	339
Perolehan tanah	380
Akaun Amanah di bawah Kementerian Pertahanan	70
Bayaran perunding	23
Baki yang digunakan oleh 1MDB	288
JUMLAH	1,100

Sumber : Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB

4.4.5. Mengikut 1MDB RE, nilai bayaran tertunggak kepada PPHM pada tarikh mesyuarat tersebut adalah dianggarkan sejumlah RM370 juta. Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 17 Ogos 2015 meminta supaya Encik Azmi (Ketua Pegawai Kewangan 1MDB) menjelaskan penggunaan sejumlah RM288 juta yang telah digunakan oleh 1MDB. Bagaimanapun, sehingga bulan September 2015, pihak JAN mendapati perkara ini masih belum dijelaskan kepada Lembaga Pengarah 1MDB.

4.4.6. Semakan JAN terhadap Perakuan Bayaran Interim kepada PPHM pula mendapati 50 perakuan yang dituntut bagi kos pembangunan lima lokasi penempatan semula iaitu RMAF Subang, RMAF Sendayan, RMP Subang, 31 Rejimen Artileri Diraja Kem Kajang dan RMAF Kuantan telah tertunggak sejak bulan Disember 2014 sehingga September 2015 (Perakuan No. 17 hingga 26). Nilai bayaran tertunggak kepada PPHM sehingga bulan September 2015 adalah berjumlah RM396.41 juta.

4.4.7. Keadaan ini menunjukkan 1MDB RE mengalami masalah untuk membuat pembayaran kepada kontraktor penempatan semula sedangkan sejumlah RM288 juta peruntukan bayaran penempatan semula daripada Kerajaan yang sepatutnya digunakan untuk tujuan tersebut telah digunakan oleh 1MDB bagi perbelanjaan yang tidak dimaklum kepada Lembaga Pengarah 1MDB.

Maklum balas daripada pengurusan 1MDB bertarikh 9 Disember 2015 menyatakan bahawa sejumlah RM288 juta telah digunakan untuk menjelaskan bayaran faedah pinjaman sebagai memenuhi keperluan kewangan Kumpulan 1MDB secara menyeluruh.

4.5. Sumber Pembiayaan Projek Bandar Malaysia

4.5.1. 1MDB RE telah mendapatkan sumber pembiayaan bagi projek penempatan semula PUKL, Sungai Besi melalui dua pinjaman dan satu terbitan sukuk. Dua pinjaman tersebut telah diterima daripada Pertubuhan Keselamatan Sosial (PERKESO) dan Ambank (M) Berhad masing-masing berjumlah RM800 juta dan RM550 juta.

4.5.2. Perolehan pinjaman berjangka daripada PERKESO berjumlah RM800 juta telah diluluskan melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB RE pada 24 April 2012. Perjanjian pinjaman telah ditandatangani pada 28 September 2012, dengan kadar faedah tahunan sebanyak 10 tahun MGS+0.5% dan akan matang pada 10 Oktober 2022. Kemudahan pinjaman ini bertujuan bagi membiayai kos penempatan semula instalasi ketenteraan yang beroperasi di Kem Sungai Besi bagi projek pembangunan Bandar Malaysia dan/atau untuk pelaburan hartanah lain. Jaminan Kerajaan Persekutuan terhadap pinjaman ini telah ditandatangani antara Menteri Kewangan II (wakil Kerajaan) dan PERKESO pada 28 September 2012.

4.5.3. Bagi pinjaman berjangka RM550 juta daripada Ambank (M) Berhad, perjanjian pinjaman ditandatangani pada 27 Disember 2013 untuk membiayai sebahagian kos penempatan semula Bandar Malaysia dan sebahagian perbelanjaan awal serta perbelanjaan mobilisasi bagi projek TRX. Semakan JAN terhadap penyata bank 1MDB RE mendapati sejumlah RM550 juta daripada pinjaman berjangka telah dimasukkan ke akaun 1MDB RE pada 7 Januari 2014. Bagaimanapun, pada tarikh yang sama kesemua jumlah tersebut telah dipindahkan kepada 1MDB. Pinjaman tersebut sepatutnya digunakan sepenuhnya bagi kos penempatan semula PUKL untuk projek Bandar Malaysia dan projek TRX. Huraian berkenaan pinjaman ini telah diterangkan dalam perenggan sebelum ini (perenggan 3.6.1.).

4.5.4. Manakala cadangan terbitan sukuk Murabahah oleh Bandar Malaysia Sdn. Bhd. (BMSB), subsidiari 1MDB RE, telah diluluskan semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Mei 2013 bagi membiayai kos penempatan semula PUKL. Klausula 2.2 Perjanjian Program yang ditandatangani antara BMSB dan AmInvestment Bank Berhad pada 13 Februari 2014 menerangkan penggunaan terbitan sukuk adalah bagi BMSB dan 1MDB RE membiayai sebahagian kos perpindahan projek dan/atau keperluan modal kerja.

4.5.5. Sukuk yang diterbitkan ini merupakan *unrated sukuk* berlandaskan prinsip syariah, iaitu sukuk Murabahah (via tawaruq arrangement). *Unrated* sukuk bermakna sukuk yang diterbitkan tidak diberikan penarafan oleh agensi penarafan berkaitan di mana sukuk tersebut tidak diperdagangkan di Papan Kedua Bursa serta pelabur kepada terbitan sukuk ini tidak memerlukan penarafan dibuat terhadap sukuk yang diterbitkan. Pada 13 Februari 2014, cagaran ke atas sukuk tersebut telah dibuat terhadap perkara berikut:

- a. *Shariah Compliant Disbursement Account, Shariah Compliant Finance Service Reserve Account (FSRA), Shariah Compliant Proceeds Account;*
- b. *Sungai Besi Sale & Purchase (SPA);*
- c. *Asset, properties, revenues, undertakings and right over Sungai Besi Land;*
- d. *Construction Contract (Development Agreements), insurance & takaful policies and performance bond-PPHM; and*
- e. *Two ordinary shares held by issuer.*

4.5.6. Sukuk Murabahah berjumlah RM2.40 bilion diterbitkan dalam dua *tranche* yang merangkumi dua siri setiap satu mengikut tempoh matang antara 7 hingga 10 tahun. *Tranche* pertama dilanggan oleh Lembaga Tabung Haji (LTH) berjumlah RM1.50 bilion pada 20 Februari 2014 manakala *tranche* kedua berjumlah RM900 juta dilanggan oleh Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (KWAP) pada 29 Disember 2014. Hasil terbitan sukuk tersebut, BMSB memperoleh sejumlah RM1.498 bilion dengan kadar diskaun beserta kos transaksi berjumlah RM901.57 juta. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.29
TERBITAN SUKUK MURABAHAH BANDAR MALAYSIA SDN. BHD.

KETERANGAN	SIRI 1	SIRI 2	SIRI 3	SIRI 4	JUMLAH
Nilai Nominal (RM)	1,500,000,000 (LTH)		900,000,000 (KWAP)		2,400,000,000
	500,000,000	1,000,000,000	450,000,000	450,000,000	
Kos Transaksi	1,783,689	3,567,378	140,508,000	176,017,500	901,567,410
Diskaun	193,230,281	386,460,562			
Perolehan Bersih (RM)	914,958,090		583,474,500		1,498,432,590
Deferred Sale Price (RM)	512,269,178	1,035,019,178	461,033,630	464,183,630	2,472,505,616
Tarikh Terbitan	20.02.2014	20.02.2014	29.12.2014	29.12.2014	
Tarikh Matang	22.02.2021	20.02.2024	29.12.2021	29.12.2023	
Tempoh (Tahun)	7	10	7	9	
Yield To Maturity (% setahun)	5.85%	6.05%	5.85%	6.05%	
Kadar Keuntungan (% setahun)	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	

Sumber: Dokumen Perjanjian

4.5.7. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Julai 2015, Encik Azmi (Ketua Pegawai Kewangan 1MDB) menjelaskan perolehan bersih daripada terbitan sukuk tersebut telah digunakan untuk tujuan lain memandangkan dana berkenaan tidak diperlukan bagi pembangunan Bandar Malaysia pada masa tersebut. Beliau memaklumkan perkara ini dibenarkan di bawah terma sukuk tersebut dan tidak akan memberi kesan kepada pelaksanaan pembangunan Bandar Malaysia di mana dana tersebut akan diberikan semula daripada Kumpulan 1MDB apabila diperlukan kelak. Bagaimanapun, Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB RE semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 17 Ogos 2015 memaklumkan nilai bayaran tertunggak kepada kontraktor adalah dianggarkan sejumlah RM370 juta. Ini menunjukkan sekiranya perolehan yang diterima daripada terbitan sukuk tersebut tidak digunakan untuk tujuan lain pada tahun 2014, 1MDB RE mempunyai dana yang mencukupi untuk membayar tuntutan kontraktor bagi kos penempatan semula PUKL dan tidak akan menghadapi tunggakan bayaran kepada kontraktor seperti yang berlaku dalam tahun 2015.

4.5.8. JAN juga mendapati hanya RM34 juta (4.3%) daripada RM800 juta pinjaman berjangka daripada PERKESO digunakan bagi membiayai kos penempatan semula PUKL. Manakala RM457 juta (57.1%) telah didahulukan kepada 1MDB dan bakinya digunakan untuk projek TRX dan perbelanjaan operasi 1MDB RE. Bagi perolehan bersih sukuk berjumlah RM1.498 bilion, adalah didapati tiada pengagihan untuk bayaran perbelanjaan penempatan semula PUKL. Berdasarkan rekod kewangan 1MDB RE, sejumlah RM550 juta daripada perolehan bersih sukuk telah digunakan bagi melunaskan pinjaman berjangka berjumlah RM550 juta yang matang pada bulan Januari 2015 manakala RM919 juta (61.3%)

didahulukan kepada 1MDB. Butiran lanjut mengenai penggunaan pinjaman dan sukuk adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.30
PENGUNAAN PINJAMAN DARIPADA PERKESO DAN AMBANK
SERTA TERBITAN SUKUK BANDAR MALAYSIA

BUTIRAN	PEMBIAYAAN			JUMLAH (RM Juta)
	PERKESO (RM Juta)	AMBANK (RM Juta)	SUKUK (RM Juta)	
Bayaran Untuk Projek TRX	212	-	-	212
Bayaran Untuk Projek Bandar Malaysia	34	-	-	34
Bayaran Untuk Kos Operasi /Perbelanjaan Modal 1MDB RE	92	-	-	92
Belanja Faedah Atas Pinjaman PERKESO dan Pinjaman Berjangka	5	-	29	34
Bayaran Balik Pinjaman Berjangka	-	-	550	550
Kos Transaksi Dan Diskaun Sukuk	-	-	902	902
Pendahuluan Kepada 1MDB	457	550	919	1,926
JUMLAH PRINSIPAL	800	550	2,400	3,750

Sumber : Nota Taklimat Oleh 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. Pada 29 September 2015 Dan Rekod Kewangan

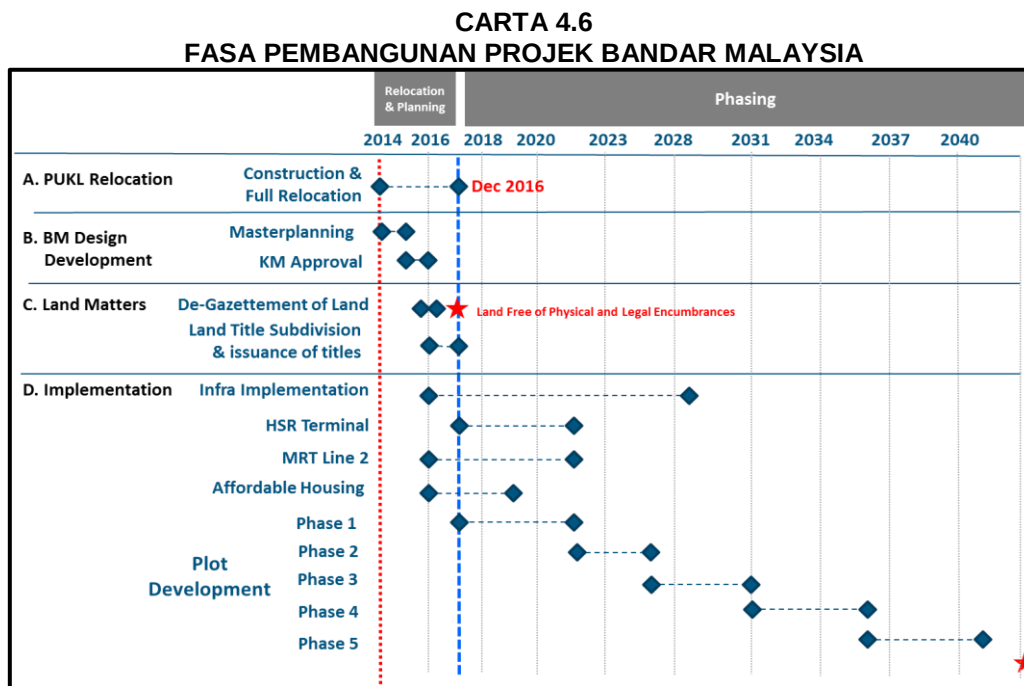
4.5.9. Secara keseluruhannya, daripada semua pembiayaan yang diambil bagi tujuan membiayai kos penempatan semula PUKL berjumlah RM3.75 bilion (daripada PERKESO, Ambank dan sukuk) didapati hampir sejumlah RM1.93 bilion (51.3%) telah didahulukan kepada 1MDB.

4.5.10. Kemudahan pinjaman dan sukuk berjumlah RM3.75 bilion yang diambil bagi kos penempatan PUKL Sungai Besi dan pembangunan Bandar Malaysia sepatutnya dapat membantu penyiapan projek Bandar Malaysia keseluruhannya. Bagaimanapun, hampir sejumlah RM1.93 bilion (51.3%) daripada dana tersebut yang telah didahulukan kepada 1MDB bagi memenuhi obligasi hutang Kumpulan 1MDB telah menjejaskan aliran tunai pembiayaan kos projek Bandar Malaysia. Keadaan ini boleh menyebabkan kelewatan penempatan semula PUKL daripada jadual asal perancangan awal serta menjejaskan pembangunan keseluruhan Bandar Malaysia.

Mengikut maklum balas daripada pengurusan 1MDB bertarikh 9 Disember 2015, keputusan menggunakan dana Kumpulan secara keseluruhan dibuat untuk memenuhi obligasi kewangan syarikat pada masa berkenaan.

4.6. Kemajuan Projek Bandar Malaysia

4.6.1. Fasa pembangunan Bandar Malaysia dikategorikan kepada empat fasa, iaitu penempatan semula PUKL Sungai Besi, pembangunan reka bentuk Bandar Malaysia, *land matters* dan pelaksanaan projek. Keseluruhan fasa pembangunan semula tanah lapangan terbang Sungai Besi ini dijangka selesai sepenuhnya pada tahun 2040. 1MDB RE mensasarkan penyiapan pembinaan dan penempatan semula PUKL dalam tempoh tiga tahun, iaitu bermula tahun 2014 dan dijangka siap sepenuhnya pada bulan Disember 2016. Pada bulan Oktober 2015, 1MDB RE telah diberikan kelulusan Kebenaran Merancang secara prinsip daripada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. Fasa pembangunan bagi projek Bandar Malaysia adalah seperti carta berikut:



Sumber : Nota Taklimat Oleh 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. Pada 29 September 2015

4.6.2. Berdasarkan laporan kemajuan penempatan semula PUKL sehingga bulan Ogos 2015 yang dikemukakan kepada Kementerian Kewangan, adalah didapati lima daripada lapan lokasi penempatan semula telah lewat antara 132 hari sehingga 600 hari daripada perancangan asal. Manakala dua lokasi, iaitu di Butterworth dan Gong Kedak hanya akan dimulakan pada bulan Disember 2015. Pangkalan Latihan Penerbangan Ipoh, Perak telah siap sepenuhnya dan Sijil Akuan Penerimaan telah diperolehi pada 13 Jun 2015.

4.6.3. Mengikut taklimat 1MDB RE kepada JAN pada 29 September 2015, kelewatan pembinaan penempatan semula di RMAF Subang berpunca daripada kelewatan penyerahan kawasan, penangguhan kelulusan daripada Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) dan kelewatan pengesahan oleh pengguna. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.31
STATUS KEMAJUAN PENEMPATAN SEMULA PUKL SEHINGGA BULAN OGOS 2015

LOKASI PENEMPATAN SEMULA	TEMPOH PEMBINAAN		PERATUS PENCAPAIAN		TERDAHULU/ (LEWAT)		SEBAB KELEWATAN
	TARIKH MULA	TARIKH TAMAT	SASARAN	SEBENAR	(%)	HARI	
RMAF Subang	17.02.2012	22.11.2016	91.67%	44.35%	(47.32)	(600)	Kelewatan penyerahan kawasan, penangguhan kelulusan daripada MBSA dan kelewatan pengesahan oleh pengguna.
RMAF Kuantan	17.02.2012	15.10.2016	90.62%	63.35%	(27.27)	(332)	Perubahan lokasi bangunan.
RMAF Sendayan	17.02.2012	20.12.2016	60.96%	40.37%	(20.59)	(282)	Penemuan batu yang 11 kali lebih besar daripada jangkaan asal.
RMAF Butterworth	Disember 2015	-	-	-	-	-	-
RMAF Gong Kedak	Disember 2015	-	-	-	-	-	-
ARMY 31 RAD, Kajang	17.02.2012	18.10.2016	89.48%	79.06%	(10.42)	(132)	Keadaan cuaca dan banjir kilat dalam bulan November dan Disember 2014.
RMP Subang	17.02.2012	20.12.2016	83.78%	39.39%	(44.39)	(405)	Hal tanah, pemindahan bahan yang tidak sesuai dan kekurangan pasir bagi kerja tanah.

Sumber : Laporan Kemajuan Penempatan Semula PUKL

4.6.4. Lawatan JAN pada 2 November 2015 ke tapak penempatan semula RMAF Subang, RMP Subang dan ARMY 31 RAD Kajang mendapati kerja pembinaan pada tahap yang minimum di mana kelihatan hanya beberapa orang pekerja binaan di tapak RMP Subang dan ARMY 31 RAD Kajang. Manakala di RMAF Subang, tiada pekerja binaan di tapak pembinaan. Antara gambar di tapak berkenaan adalah seperti berikut:

**GAMBAR 4.3
KERJA PEMBINAAN LANDASAN
DI RMP SUBANG**



Tarikh Lawatan: 2 November 2015

**GAMBAR 4.4
KEMAJUAN TAPAK BINAAN
DI RMP SUBANG**



Tarikh Lawatan: 2 November 2015

**GAMBAR 4.5
DEWAN DALAM PEMBINAAN
DI RMP SUBANG**



*Tarikh Lawatan: 2 November 2015
Sumber: Jabatan Audit Negara*

**GAMBAR 4.6
KOMPLEKS HANGAR DALAM PEMBINAAN
DI RMP SUBANG**



Tarikh Lawatan: 2 November 2015

4.6.5. Semasa Mesyuarat Khas pada 11 Mei 2015, Lembaga Pengarah 1MDB telah bersetuju untuk melaksanakan tender terbuka bagi jualan tanah Bandar Malaysia atau jualan ekuiti BMSB (syarikat yang memiliki tanah Bandar Malaysia). Lanjutan daripada usaha mendapatkan rakan usaha sama pelaburan untuk pembangunan Bandar Malaysia, Encik Arul Kanda memaklumkan Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 24 Julai 2015 menyatakan bahawa 1MDB telah menerima *Expression of Interest* daripada lebih 40 pelabur dalam dan luar negara. Berkaitan penglibatan rakan kongsi asing, Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB berpendapat Kementerian Kewangan sepatutnya mempunyai 30% kepentingan dalam projek ini kerana Bandar Malaysia merupakan satu projek negara. Manakala baki 70% pegangan sepatutnya dimiliki oleh syarikat berkepentingan Kerajaan (GLC). Berdasarkan taklimat daripada pengurusan 1MDB pada 28 September 2015, terdapat pelabur luar negara yang berminat terdiri daripada negara China, Australia, Singapura dan Jepun. 1MDB RE telah melantik WTW Real Estate Sdn. Bhd. sebagai penasihat urus niaga pada 25 Jun 2015 bagi menguruskan proses *Request For Proposal* untuk projek Bandar Malaysia. Sehingga bulan September 2015, empat pembida telah melepasi tahap ketiga penilaian *Request For Proposal* dan disenarai pendek dengan dua tawaran akhir, terikat dan diterima pembiayaan pada 9 November 2015.

4.6.6. Berdasarkan kenyataan media 1MDB pada 31 Disember 2015, 1MDB telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham bagi penjualan 60% ekuiti BMSB kepada Konsortium Iskandar Waterfront Holdings Sdn. Bhd. (IWH) dan China Railway Engineering Corporation (M) Sdn. Bhd. (CREC). Konsortium ini merupakan usaha sama antara IWH dan CREC dengan nisbah kepentingan 60:40. Konsortium IWH-CREC telah menilai 100% tanah Bandar Malaysia pada nilai RM12.35 bilion di mana nilai 60% tanah adalah bersamaan RM7.41 bilion. 1MDB akan menerima 10% deposit berjumlah RM741.0 juta apabila Perjanjian Jual Beli Saham dilaksanakan. Urus niaga ini dijangka lengkap pada bulan Jun 2016. Bagaimanapun, syarat perjanjian dan butiran terperinci tidak dapat disemak oleh JAN kerana 1MDB tidak mengemukakan dokumen berkaitan.

4.6.7. Seterusnya, kenyataan media yang dikeluarkan oleh 1MDB pada 6 Januari 2016 menjelaskan titik permulaan perkiraan nilai ekuiti bersih ialah 100% nilai tanah berjumlah RM12.35 bilion di mana 60% pegangan Konsortium IWH-CREC bersamaan dengan RM7.41 bilion. Pertimbangan pembelian kekal pada jumlah RM7.41 bilion walaupun penentuan harga akhir tertakluk kepada dua keadaan berikut:

- a. Sekiranya Konsortium IWH-CREC bersetuju untuk mengambil alih kos penempatan semula PUKL dan hutang sukuk, pengiraan harga pertimbangan pembelian dikira berdasarkan harga nilaian penuh tanah, iaitu RM12.35 bilion ditolak kos penempatan semula PUKL berjumlah RM1.90 bilion dan kos sukuk berjumlah RM1.63 bilion menjadikan nilai bersih harga pertimbangan pembelian pada jumlah RM8.80 bilion di mana 60% pegangan Konsortium bersamaan RM5.28 bilion.
- b. Sekiranya persetujuan tidak dapat dicapai terhadap kos-kos tersebut atau tidak mendapat semua kebenaran yang berkenaan (antaranya daripada Kerajaan Malaysia, PPHM dan pelabur sukuk), pertimbangan pembelian berjumlah RM7.41 bilion akan dibayar secara penuh kepada 1MDB, yang tetap akan bertanggungjawab terhadap kos tersebut.

4.6.8. Projek pembangunan semula tanah lapangan terbang Sungai Besi kepada pembangunan bandar bercampur di bawah inisiatif transformasi *Greater Kuala Lumpur* mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan potensi yang besar. Bagaimanapun, fasa penempatan semula PUKL kini lewat daripada jangkaan asal disebabkan faktor teknikal dan tunggakan bayaran kepada kontraktor utama yang dilantik. 1MDB RE yang pada asalnya berperanan sebagai *full developer*, telah mendapatkan rakan pembangunan strategik melalui penjualan saham 60% ekuiti BMSB kepada Konsortium IWH-CREC sebagai pada akhir tahun 2015. Ini merupakan salah satu langkah dalam pelan rasionalisasi bagi membantu menjana dana tambahan Kumpulan 1MDB secara keseluruhan. Tempoh penyelesaian pelaksanaan penjualan ekuiti ini yang dijangka selesai pada bulan Jun 2016 dijangka dapat memaksimumkan nilai pembangunan semula tanah Bandar Malaysia sebagai satu projek strategik negara.

5. TANAH AIR ITAM

5.1. Latar Belakang

5.1.1. 1MDB RE (Ayer Itam) Sdn. Bhd. yang merupakan syarikat sub-subsidiari 1MDB pada awalnya ditubuhkan pada 3 November 2010 dengan nama asalnya, iaitu My Great Team Sdn. Bhd. dengan dua saham biasa bernilai RM1.00 setiap satu. Pada 13 Jun 2011, My Great Team Sdn. Bhd. ditukar nama kepada Aluminium Development Sdn. Bhd. dan kemudiannya ditukar pula kepada nama 1MDB RE (Ayer Itam) Sdn. Bhd. pada 17 Mei 2013. Kedudukan Lembaga Pengarah 1MDB RE (Ayer Itam) Sdn. Bhd. pada 1 Januari 2015 dianggotai oleh Encik Arul Kanda Kandasamy, Encik Azmi Tahir dan Encik Chen Kai Hong, dengan saham dibenarkan sebanyak 100,000 saham biasa @ RM1.00 setiap satu, dan saham diterbitkan & berbayar sebanyak dua saham biasa @ RM1.00 setiap satu.

5.1.2. Pada bulan April 2013, 1MDB bercadang untuk memperoleh beberapa lot tanah yang strategik di daerah Timur Laut, Pulau Pinang dalam perbandaran yang sedang membangun yang dikenali sebagai Bandar Air Itam (dahulunya dikenali sebagai Ayer Itam). Tujuan perolehan tanah tersebut adalah untuk membangunkan 9,999 unit perumahan kos rendah-sederhana dan perumahan mampu milik bagi memenuhi sebahagian janji Kerajaan Persekutuan untuk menyediakan 20,000 unit rumah mampu milik di Pulau Pinang dalam menangani keperluan perumahan di negeri tersebut.

5.1.3. 1MDB telah melantik Tetuan Wong & Partners dan Tetuan KPMG Transaction & Restructuring pada 5 April 2013 bagi melaksanakan penilaian *due diligence* perundangan, kewangan dan percukaian berkaitan perolehan tanah tersebut. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 15 April 2013 telah bersetuju untuk memperoleh tanah bagi tujuan projek ini melalui pembelian kepentingan terhadap tanah tersebut daripada beberapa individu dan perolehan saham dua syarikat yang memiliki kepentingan terhadap lot tanah yang disasarkan. Persetujuan tersebut diberikan berikutan hasil kajian feasibiliti yang dilaksanakan terhadap tanah di Air Itam, Ayer Putih dan Paya Terubong, Pulau Pinang mendapati tanah tersebut adalah sesuai untuk dibangunkan sebagai perumahan kos rendah-sederhana dan perumahan mampu milik bersama-sama dengan pembangunan bercampur komersial dan perumahan, serta mampu menjana pulangan tambahan kepada syarikat pada margin kasar positif 34% (lebih kurang RM525 juta). Bagaimanapun, JAN tidak dapat mengesahkan kesesuaian yang dimaksudkan dalam kajian feasibiliti tersebut kerana dokumen berkenaan tidak dapat dikemukakan oleh 1MDB untuk semakan lanjut.

5.2. Perolehan Tanah Dan Syarikat Berkepentingan

5.2.1. Pada 25 April 2013, 1MDB melalui syarikat subsidiarinya, 1MDB RE (Ayer Itam) Sdn. Bhd. (1MDB RE AI) telah memperoleh saham dalam dua syarikat yang merupakan pemilik berdaftar dan berkepentingan terhadap bahagian tanah yang tidak dipecahbagikan (undivided interest) bagi 55 lot tanah milik bebas di Air Itam, Pulau

Pinang berjumlah 234 ekar, untuk tujuan pembinaan perumahan mampu milik dan projek pembangunan lain, iaitu:

- a. 6,600,000 saham biasa RM1.00 setiap satu, mewakili 100% ekuiti dalam Farlim Properties Sdn. Bhd. (FPSB) dengan bayaran RM337.99 juta.
- b. Dua saham biasa RM1.00 setiap satu, mewakili 100% ekuiti dalam Gerak Indera Sdn. Bhd. (GISB) dengan bayaran RM929.55 juta.

5.2.2. Perjanjian antara 1MDB RE AI dan FPSB ditandatangani oleh Farlim Holding Sdn. Bhd., Gem Galajaya Sdn. Bhd. dan Saribunga Holdings Sdn. Bhd. sebagai pemegang saham FPSB. Manakala perjanjian antara 1MDB RE AI dan GISB ditandatangani oleh Ng Kok Cheang dan Mohammad Zubni bin Ismail (wakil kepada Yeoh Gim Chew) sebagai pemegang saham GISB.

5.2.3. Pembelian 100% ekuiti dalam kedua-dua syarikat tersebut menyebabkan 1MDB secara langsung dan tidak langsung memperoleh kepentingan terhadap bahagian tanah yang tidak dipecahbagikan (*undivided interest*) bagi 234 ekar tanah tersebut. 1MDB sebenarnya tidak membeli tanah tersebut tetapi sebaliknya memperoleh saham dan kepentingan terhadap tanah tersebut. Dalam bidang hartanah, kepentingan terhadap bahagian tanah yang tidak dipecahbagikan (*undivided interest*) adalah terma khusus berhubung jenis perkongsian pemilikan harta di mana dua atau lebih pemilik berkongsi harta yang sama pada masa yang sama. Ini bermakna setiap pemilik memiliki kepentingan terhadap harta tersebut, dan tiada mana-mana pemilik mempunyai hak eksklusif untuk mengguna harta tersebut, atau mengurangkan kepentingan pemilik yang lain tanpa persetujuan pemilik tersebut.

5.2.4. 1MDB telah membuat bayaran penuh bagi pengambilalihan FPSB dalam tahun 2013 melalui tiga transaksi masing-masing pada 30 April 2013, 25 Jun 2013 dan 17 September 2013 yang berjumlah RM337.99 juta. Bagaimanapun, lima lot tanah iaitu Lot 222, 223, 1075, 1452 dan 1453 yang dikenali sebagai *excluded lands* (tanah dikecualikan) sebenarnya tidak termasuk dalam perjanjian jual beli ekuiti tersebut kerana FPSB dan GISB masih ingin memegang kepentingan terhadap tanah tersebut. Oleh itu, bagi mendapatkan hak milik sepenuhnya terhadap tanah FPSB, 1MDB RE AI melalui FPSB telah menandatangani satu perjanjian jual beli dengan Gem Galajaya Sdn. Bhd. pada 17 September 2013 bagi mendapatkan 25% bahagian tanah yang tidak dipecahbagikan terhadap tanah dikecualikan tersebut dengan bayaran berjumlah RM1.29 juta.

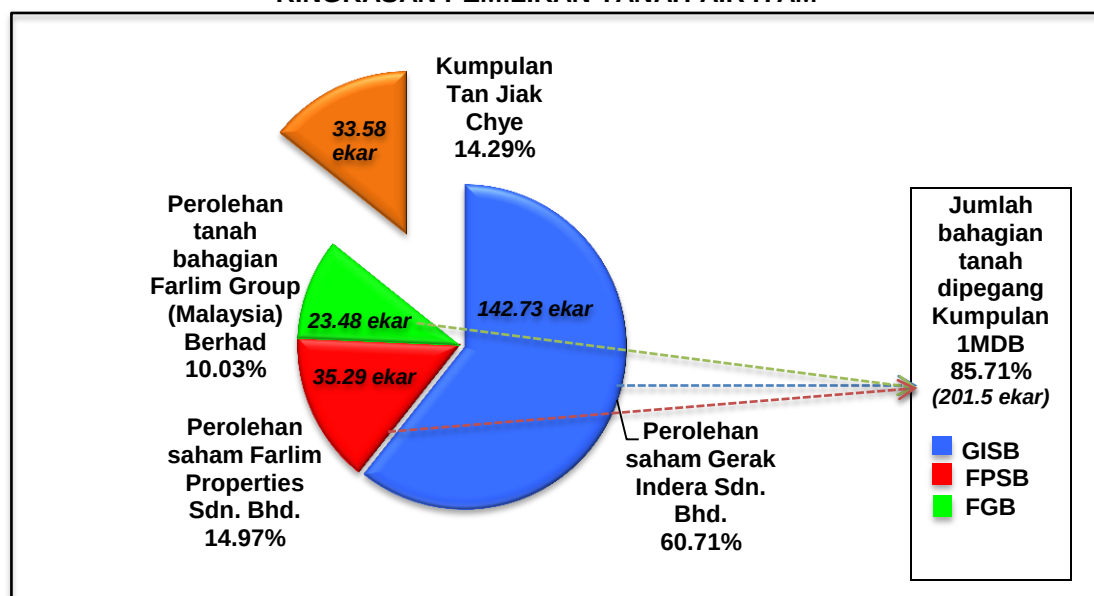
5.2.5. Bagi perolehan saham GISB pula, antara syarat yang ditetapkan dalam perjanjian jual beli ialah GISB perlu menyerahkan bahagian tanah miliknya dalam keadaan pemilikan penuh (*vacant possession*) dengan mendapatkan baki 14.3% Lot 1561 dan tanah kategori 3 dalam tempoh enam bulan dari tarikh perjanjian jual beli. Tanah kategori 3 bermaksud bahagian tanah milik Kumpulan Tan Jiak Chye (TJC). Kumpulan TJC mewakili kepentingan Tan Jiak Chye, Chong Sie Cheong, Ng Peng Wah dan Choong Lye Hock Estates Sdn. Bhd.

(pemegang amanah estet Chor Phaik Sim). Bagaimanapun, berikutan GISB tidak berupaya memenuhi syarat dalam perjanjian jual beli tersebut sehingga bulan Oktober 2013, harga pertimbangan perolehan ekuiti GISB telah diturunkan daripada RM929.55 juta kepada RM604.91 juta. Dua bayaran kepada GISB telah dibuat masing-masing pada 30 April 2013 dan 25 Jun 2013 yang berjumlah RM604.91 juta. Perolehan baki Lot 1561 dan tanah kategori 3 akan dirunding semula melalui perjanjian jual beli yang berasingan apabila urusniaga tersebut dimuktamadkan.

5.2.6. Bagaimanapun, proses pindahmilik tanah tersebut dijangka mengambil masa yang panjang kerana Kumpulan Tan Jiak Chye (TJC) turut mempunyai 14.29% bahagian kepentingan terhadap hampir keseluruhan 234 ekar tanah tersebut. Oleh itu, sementara menunggu penyempurnaan dan pendaftaran suratcara pindahmilik tanah tersebut, pada 23 September 2013, 1MDB telah memohon dengan Pendaftar Tanah Pulau Pinang agar dimasukkan kaveat persendirian terhadap tanah tersebut bagi menjaga kepentingan mereka.

5.2.7. Pada 23 September 2013, 1MDB RE AI telah menandatangani satu lagi perjanjian dengan Farlim Group (Malaysia) Berhad (FGB) untuk memperoleh bahagian tanah yang tidak dipecahbahagikan terhadap tiga lot tanah tambahan, iaitu Lot 1457, 1561 dan 1584 dengan bayaran berjumlah RM112.50 juta. Dengan selesainya perolehan tanah ini, Kumpulan 1MDB secara keseluruhannya memiliki 85.7% kepentingan bahagian untuk setiap 60 lot tanah yang tidak dipecahbahagikan tersebut. Ringkasan bahagian pemilikan terhadap tanah tersebut adalah seperti jadual berikut:

CARTA 4.7
RINGKASAN PEMILIKAN TANAH AIR ITAM



Sumber : Perjanjian Jual Beli Yang Berkaitan Dan Nota Taklimat Oleh 1MDB Pada 19 Ogos 2015

5.2.8. Encik Hazem (Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB ketika itu) dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 26 Mac 2014 memaklumkan dianggarkan RM1 bilion daripada Nota USD3 bilion yang dikeluarkan oleh 1MDB Global Investments Ltd. telah digunakan untuk perolehan kepentingan dalam tanah di Air Itam, Pulau Pinang. Secara keseluruhannya, kos perolehan syarikat FPSB, GISB dan tanah FGB adalah berjumlah RM1.056 bilion, seperti jadual berikut:

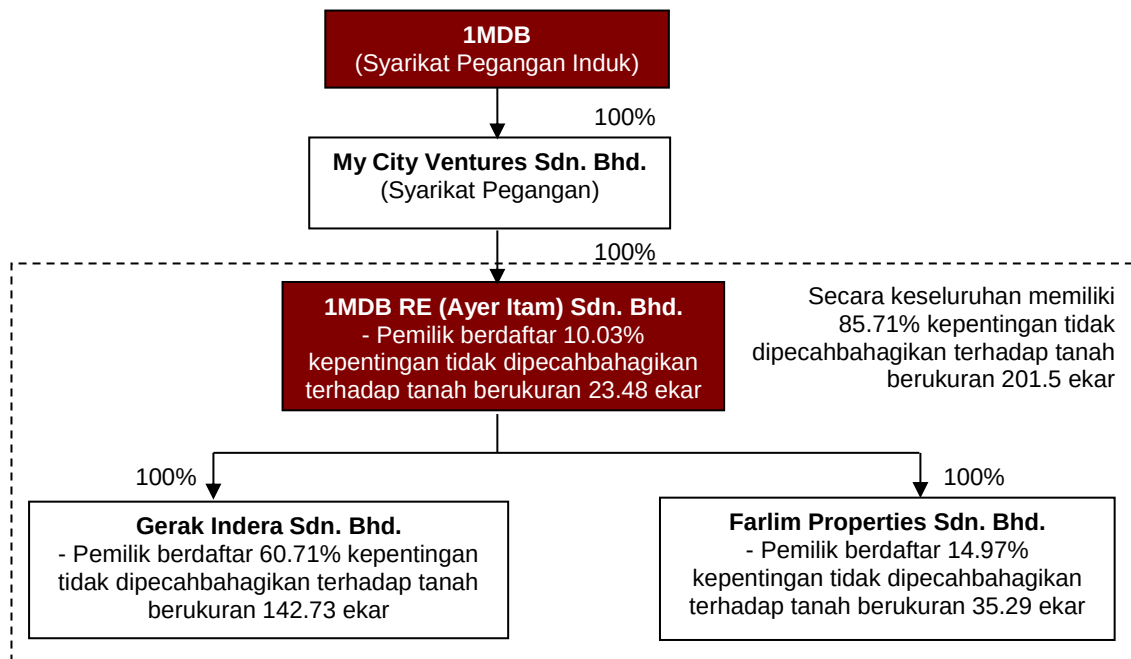
JADUAL 4.32
KOS PELABURAN BERKAITAN PEROLEHAN TANAH AIR ITAM

TARIKH PERJANJIAN	VENDOR	JENIS PEROLEHAN	HARGA PEROLEHAN (RM)	MILIKAN TANAH OLEH 1MDB (%)
25.04.2013	Ng Kok Cheang Mohammad Zubni bin Ismail & Yeoh Gim Chew	100% saham Gerak Indera Sdn. Bhd. (GISB)	604,914,577 (harga asal telah dikurangkan)	142.73 ekar (60.71%)
25.04.2013 17.09.2013	Farlim Holding Sdn. Bhd. Gem Galajaya Sdn. Bhd. & Saribunga Holdings Sdn. Bhd.	100% saham Farlim Properties Sdn. Bhd. (FPSB)	337,997,627 1,291,702	35.29 ekar (14.97%)
23.09.2013	Farlim Group (Malaysia) Bhd.	11/100 kepentingan tidak dipecahbahagikan untuk Lot 1457, 1/4 kepentingan tidak dipecahbahagikan untuk Lot 1561, dan 1/4 kepentingan tidak dipecahbahagikan untuk Lot 1584	112,501,726	23.48 ekar (10.03%)
JUMLAH			1,056,705,632	201.50 ekar (85.71%)

Sumber : Perjanjian Jual Beli Yang Berkaitan Dan Nota Taklimat Oleh 1MDB Pada 19 Ogos 2015

5.2.9. Struktur korporat 1MDB RE AI dan pemilikan tanah Air Itam selepas perolehan syarikat FPSB, GISB dan tanah FGB adalah seperti carta berikut:

CARTA 4.8
STRUKTUR KORPORAT 1MDB RE (AYER ITAM)
DAN PEMILIKAN TANAH AIR ITAM, PULAU PINANG



Sumber : Nota Taklimat Oleh 1MDB Pada 19 Ogos 2015

5.2.10. Bagi memastikan proses pindah milik kepentingan tanah bahagian Kumpulan Tan Jiak Chye (TJC) dapat diselesai dan dipindah milik kepada 1MDB, pada 3 Mei 2013, 1MDB menandatangani perjanjian dengan Tan Jiak Chye sebagai wakil perundingan bagi pihak Kumpulan TJC dan membayar sejumlah RM6 juta kepada Tan Jiak Chye untuk perbelanjaan yang berkaitan dengan tanah tersebut. Skop utama sebagai wakil tersebut ialah memastikan pertukaran tanah (exchange of lands) bahagian Kumpulan TJC dapat dipindah milik sepenuhnya kepada Kumpulan 1MDB dalam tempoh sembilan bulan, iaitu selewat-lewatnya pada 2 Februari 2014. Sekiranya Tan Jiak Chye gagal melaksanakan tugas seperti yang dipersetujui, bayaran RM6 juta tersebut perlu dipulangkan semula. Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan semasa mesyuarat pada 9 Disember 2013 bahawa bayaran tersebut akan diimbuh semula daripada vendor GISB, iaitu Ng Kok Cheang dan Mohammad Zubni bin Ismail.

5.2.11. Bagaimanapun, sehingga bulan April 2015, Tan Jiak Chye masih gagal menyempurnakan tugas tersebut. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 23 April 2015 mengambil keputusan untuk menuntut kembali RM6 juta daripada Tan Jiak Chye setelah urusan berkaitan pelan rasionalisasi 1MDB selesai.

5.2.12. Sehingga 16 Oktober 2015, 1MDB masih belum memindahkan kepentingan atau menandatangani perjanjian terhadap tanah dikecualikan kepada bekas pemilik GISB untuk memiliki keseluruhan tanah tersebut berikutan Kumpulan TJC masih belum memuktamadkan persetujuan berhubung pertukaran tanah. Di bawah Seksyen 141A Kanun

Tanah Negara 1965, pemilik harta yang memegang kepentingan majoriti terhadap tanah tersebut boleh memohon kebenaran untuk pecah bahagian (partitioning) tanah tersebut. Oleh itu, 1MDB mempunyai satu pilihan lain bagi mendapatkan pemilikan penuh terhadap tanah tersebut iaitu dengan melakukan pecah bahagian tanah tersebut. Semasa mesyuarat pada 23 April 2015, Lembaga Pengarah 1MDB yang memegang 85.7% kepentingan terhadap tanah tersebut bercadang untuk melakukan pecah bahagian tanah sekiranya Kumpulan TJC enggan bersetuju dengan cadangan pertukaran tanah.

5.3. Penilaian Tanah

5.3.1. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 15 April 2013 telah melantik dua jurunilai hartanah berhubung perolehan tanah di Pulau Pinang bagi menentukan nilai tanah tersebut untuk tujuan pembelian dan perakaunan. Butiran lanjut berhubung pelantikan dan penilaian oleh dua jurunilai tersebut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.33
PELANTIKAN JURUNILAI DAN LAPORAN PENILAIAN TANAH AIR ITAM

TARIKH PELANTIKAN	JURUNILAI	TARIKH NILAIAN	NILAI 'As Is' (RM Bilion)	NILAI 'Vacant Possession' (RM Bilion)
03.04.2013 18.06.2014	CH Williams Talhar & Wong Sdn Bhd	07.04.2013 29.09.2014 (update)	1.325 1.325	1.630 1.630
TM 09.07.2014	Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn Bhd	12.04.2013 17.07.2014 (update)	1.936 1.936	2.241 2.241
PERBEZAAN NILAIAN			0.611	0.611

Sumber : Surat Pelantikan Dan Laporan Penilaian Tanah

Nota: TM - Tiada Maklumat (Dokumen Tidak Dapat Dikemukakan Oleh 1MDB)

5.3.2. Semakan JAN mendapati kedua-dua jurunilai yang dilantik telah menggunakan asas penilaian yang sama, iaitu nilai pasaran dengan membandingkan harga jualan tanah di kawasan tersebut yang terjual dalam tempoh urusan niaga yang paling hampir semasa penilaian dilakukan. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat memastikan kriteria yang menyebabkan jurang perbezaan nilai yang hampir RM611 juta antara kedua-dua jurunilai profesional tersebut.

5.3.3. Berdasarkan laporan penilaian tanah dengan menggunakan asas penilaian 'tanpa milikan kosong dengan pelbagai bebanan di atas tanah tersebut' ('as is'), didapati perolehan tanah melalui perolehan saham syarikat tersebut adalah dalam lingkungan harga pasaran antara RM130 sekaki persegi nilai oleh Tetuan CH Williams Talhar & Wong (CH Williams) dan RM190 sekaki persegi oleh Tetuan Raine & Horne International Zaki + Partners, kecuali bagi perolehan FPSB pada kadar RM221 sekaki persegi yang lebih tinggi berbanding penilaian oleh kedua-dua jurunilai yang dilantik.

5.3.4. Pada 10 April 2015, pihak JAN telah memohon penilaian daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) bagi mendapatkan pandangan mereka. JPPH telah menjalankan penilaian ke atas tanah berkenaan berdasarkan tarikh nilai dan keluasan tanah yang sama seperti mana laporan penilaian oleh Tetuan CH Williams. Asas nilai dan andaian yang diguna pakai oleh JPPH juga adalah sama dengan laporan penilaian Tetuan CH Williams. Nilai dibuat juga mengambil kira kepentingan semua pemilik berdaftar di atas tanah tersebut, dan bukannya bahagian kepentingan sebenar milik Kumpulan 1MDB sahaja. Dengan menggunakan tarikh nilai 29 September 2014, JPPH pada 6 November 2015 telah mengesyorkan jumlah nilai RM1.153 bilion (RM113.34 sekaki persegi) dengan asas 'as is', dan RM1.795 bilion (RM176.52 sekaki persegi) dengan asas 'milikan kosong' terhadap tanah Air Itam tersebut. Ini menunjukkan perolehan tanah FGB dan perolehan saham GISB tersebut adalah dalam lingkungan nilai JPPH kecuali bagi perolehan tanah melalui perolehan saham FPSB yang hampir dua kali ganda lebih tinggi daripada nilai JPPH.

5.3.5. Perbandingan antara purata kos perolehan oleh Kumpulan 1MDB dan penilaian tanah Air Itam oleh tiga jurunilai adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.34
KOS PEROLEHAN BERBANDING PENILAIAN TANAH DENGAN ASAS NILAIAN 'AS IS'

SYARIKAT	KOS PEROLEHAN (RM)	PURATA PEROLEHAN SEKAKI PERSEGI (RM)	NILAIAN CH WILLIAMS SEKAKI PERSEGI (RM)	NILAIAN RAINE & HORNE SEKAKI PERSEGI (RM)	NILAIAN JPPH SEKAKI PERSEGI (RM)
Farlim Properties Sdn. Bhd.	339,289,329	220.71	130*	190*	113.34*
Gerak Indera Sdn. Bhd.	604,914,577	97.75	130*	190*	113.34*
Farlim Group (Malaysia) Bhd.	112,501,725	110.00	130*	190*	113.34*
JUMLAH	1,056,705,632	120.78	130*	190*	113.34*

Sumber : Laporan Penilaian Tanah Tetuan CH Williams Talhar & Wong, Tetuan Raine & Horne International Zaki + Partners, Dan JPPH Serta Nota Taklimat Oleh 1MDB Pada 19 Ogos 2015

Nota: * Nilai Mengambil Kira Kepentingan Semua Pemilik Dan Tidak Berdasarkan Syarikat

Analisis JAN mendapati kadar purata perolehan tanah Air Itam oleh Kumpulan 1MDB adalah dalam lingkungan kadar purata harga pasaran yang munasabah dan berpatutan untuk tanah di kawasan berkenaan. Bagaimanapun, harga perolehan tanah bagi bahagian kepentingan FPSB didapati tidak berpatutan kerana jauh lebih tinggi berbanding harga pasaran.

Mengikut maklum balas daripada pengurusan 1MDB bertarikh 9 Disember 2015, perolehan 85.7% bahagian tanah Air Itam dibuat melalui Perjanjian Induk bertarikh 25 April 2013. Walaupun harga perolehan FPSB adalah lebih tinggi berbanding perolehan lain, 1MDB hanya bersetuju dengan harga perolehan tersebut setelah mengambil kira bahagian GISB yang diperoleh dengan harga lebih rendah.

5.4. Kos Projek

5.4.1. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 15 April 2013 yang meluluskan cadangan perolehan tanah Air Itam turut meluluskan pelantikan empat perunding dan penasihat bagi projek tersebut. Semakan JAN mendapati bagi tempoh tahun 2013 hingga bulan Oktober 2015, Kumpulan 1MDB telah membayar sejumlah RM15.24 juta bagi kos berkaitan keseluruhan tanah Air Itam (tidak termasuk kos perolehan saham dan tanah), seperti jadual berikut:

JADUAL 4.35
KOS KESELURUHAN BERHUBUNG PEROLEHAN TANAH AIR ITAM
SEHINGGA BULAN OKTOBER 2015

SYARIKAT	BUTIRAN BAYARAN	JUMLAH (RM)
Wong & Partners Advocates & Solicitors	<i>Due diligence</i> perundangan dan urusan perjanjian	2,316,165
CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd.	Penilaian hartanah	250,000
KPMG Transaction & Restructuring Sdn. Bhd.	<i>Due diligence</i> kewangan dan percukaian	200,000
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	Penilaian hartanah	20,000
Tan Jiak Chye	Deposit untuk selesaikan pindah milik 14.3% kepentingan tanah bahagian Kumpulan Tan Jiak Chye	6,000,000
Farlim Group (Malaysia) Bhd.	Kenaan faedah atas kelewatan bayaran baki harga perolehan tanah	1,858,590
LHDN	Bayaran duti setem	3,524,910
Pejabat Tanah dan Galian	Yuran pendaftaran tanah untuk Lot 1457, 1561 dan 1584	551,260
Pejabat Tanah dan Galian	Cukai tanah untuk Lot 1457, 1561 dan 1584	85,590
Ghazi & Lim	Urusan perundangan berkaitan Kumpulan Tan Jiak Chye	439,320
JUMLAH		15,245,835

Sumber : Rekod Kewangan 1MDB Dan Kertas Kerja Tetuan Deloitte

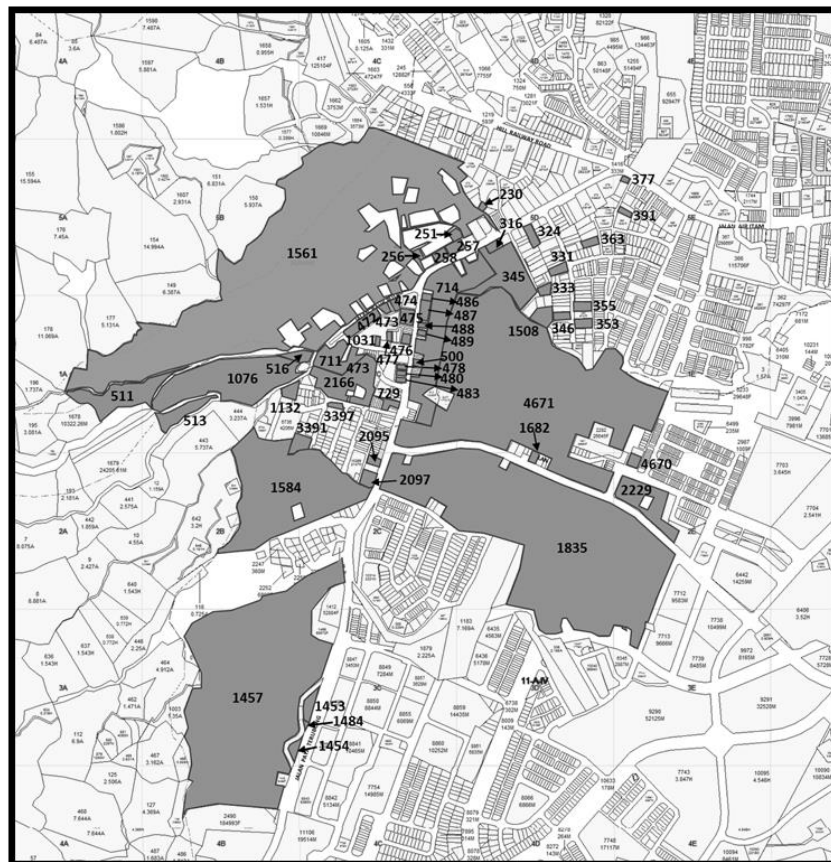
5.4.2. Jumlah kos perolehan kepentingan terhadap 235 ekar tanah di Air Itam sehingga bulan Oktober 2015 adalah berjumlah hampir RM1.072 bilion merangkumi kos perolehan saham dan tanah FPSB, GISB dan FGB berjumlah RM1.056 bilion serta kos berkaitan perolehan berjumlah RM15.24 juta. Bagaimanapun, jumlah ini tidak mengambil kira kos faedah pinjaman yang digunakan untuk membiayai perolehan kepentingan tanah tersebut.

5.5. Pembangunan Projek

5.5.1. Dalam mesyuarat pada 11 November 2013, Lembaga Pengarah 1MDB bersetuju supaya pembangunan tanah Air Itam diseimbangkan antara pembangunan komersial dan perumahan bercampur agar 1MDB mampu menjana pulangan daripada keseluruhan pembangunan tersebut. Tetuan Wong & Partners yang dilantik oleh 1MDB melalui surat bertarikh 5 April 2013 antaranya diberikan tugas menyediakan Perjanjian Induk (Master Agreement) dan Perjanjian Pembangunan (Joint Land Development Agreement) untuk pembangunan tanah Air Itam.

5.5.2. Bagaimanapun, pembangunan tanah Air Itam merupakan satu urusan yang rumit kerana melibatkan perolehan sebahagian kepentingan tanah di mana sebahagian lagi dipegang oleh pihak lain. Untuk membolehkan tanah tersebut dibangunkan, 1MDB perlu memiliki keseluruhan tanah tersebut. Sehingga 16 Oktober 2015, 1MDB hanya berjaya memiliki 85.7% kepentingan terhadap tanah tersebut sama ada secara langsung atau tidak langsung. Oleh itu, Perjanjian Pembangunan untuk membangunkan tanah Air Itam masih belum dimuktamadkan sehingga bulan Oktober 2015. Kedudukan lot tanah Air Itam di bawah pemilikan Kumpulan 1MDB adalah seperti berikut:

GAMBAR 4.7
KEDUDUKAN LOT TANAH AIR ITAM DI BAWAH KUMPULAN 1MDB



Sumber: Laporan Penilaian JPPH Pulau Pinang

5.5.3. Di samping itu, tanah tersebut didiami oleh hampir 2,000 setinggan sejak bergenerasi lamanya. Lawatan pihak JAN ke kawasan Air Itam pada 30 September 2015 mendapati terdapat banyak rumah, bengkel dan kedai kecil yang telah lama beroperasi/mendiami kawasan tersebut. Antara bangunan yang ada di tapak tersebut adalah seperti gambar-gambar berikut:

**GAMBAR 4.8
BENGKEL KERETA DI LOT 1457**



**GAMBAR 4.9
RUMAH DI LOT 1835**



**GAMBAR 4.10
DERETAN RUMAH DI LOT 1561**



**GAMBAR 4.11
RUMAH IBADAT DI LOT 1561**



**GAMBAR 4.12
DERETAN RUMAH DI LOT 4671**



**GAMBAR 4.13
KEDAI DI LOT 1584**



Sumber: Laporan Penilaian JPPH Pulau Pinang

5.5.4. Semasa mesyuarat khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 4 Februari 2015, Encik Arul Kanda (Presiden dan Pengarah Eksekutif 1MDB) telah membentangkan hasil kajian strategik 1MDB yang mencadangkan beberapa langkah peningkatan nilai syarikat. Antara syor tersebut ialah menjana wang daripada tanah-tanah yang dimiliki oleh 1MDB dengan menjual atau mengadakan kerjasama perkongsian dengan mana-mana pihak yang berminat/bersesuaian terhadap tanah milik 1MDB di Air Itam, Pulau Pinang. Susulan pelan rasionalisasi yang dibentang kepada Jemaah Menteri pada 29 Mei 2015, 1MDB memberi kenyataan media pada 30 Jun 2015 antaranya ialah 1MDB telah menerima beberapa

cadangan untuk menjual tanah-tanah miliknya. Bagaimanapun, setakat 18 November 2015, pengurusan 1MDB memaklumkan tanah Air Itam tidak akan dijual selagi Kumpulan 1MDB masih belum memiliki keseluruhan tanah tersebut atau masalah pemilikan tanah dengan Kumpulan TJC belum diselesaikan. 1MDB juga menghadapi masalah tidak mendapat sokongan penuh daripada Kerajaan Negeri bagi membangunkan tanah tersebut. Kerajaan Negeri Pulau Pinang pada 8 Julai 2015 secara terbuka membuat kenyataan akhbar menyatakan pihak Kerajaan Negeri bersedia membekukan sebarang urusan yang berkaitan dengan tanah 1MDB di negeri tersebut.

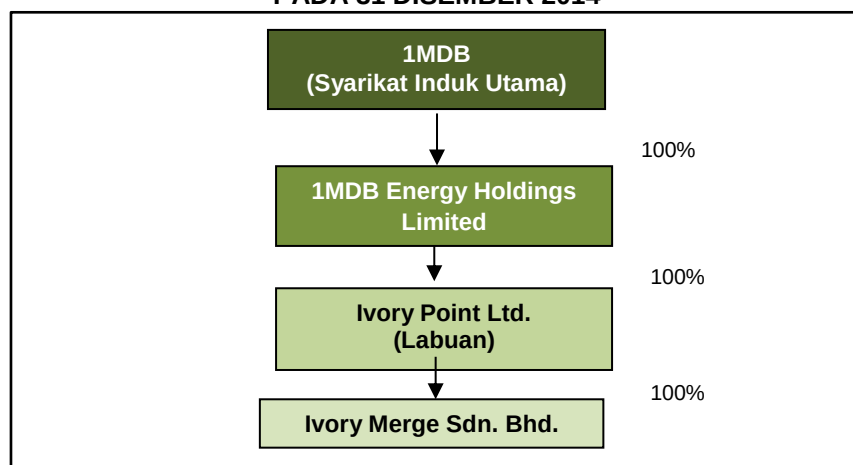
5.5.5. Kesimpulannya, 1MDB masih belum memperoleh apa-apa pulangan daripada pelaburan lebih RM1.072 bilion bagi perolehan tanah Air Itam sehingga akhir bulan Oktober 2015, malah perlu menanggung kos-kos berkaitan perolehan/pegangan tanah tersebut yang berjumlah RM15.24 juta setakat ini. Tujuan asal 1MDB membeli tanah Air Itam untuk membina projek perumahan sukar direalisasikan kerana masalah pemilikan dan pendudukan tanah serta tanpa sokongan Kerajaan Negeri.

6. TANAH PULAU INDAH

6.1. Latar Belakang

6.1.1. Pada 9 September 2010, 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. (1MDB RE) telah menubuhkan syarikat subsidiari iaitu Ivory Merge Sdn. Bhd. dengan modal berbayar RM2.00 dan modal dibenarkan RM100,000 di mana aktiviti utama syarikat ini adalah merangkumi pembangunan hartanah dan syarikat pemegang pelaburan. Bagi tahun kewangan 2014 pula, Ivory Merge Sdn. Bhd. telah dipindahkan daripada 1MDB RE kepada Ivory Point Ltd. (Labuan) yang merupakan subsidiari kepada 1MDB Energy Holdings Limited. Struktur korporat Ivory Merge Sdn. Bhd. adalah seperti carta berikut:

CARTA 4.9
STRUKTUR KORPORAT IVORY MERGE SDN. BHD.
PADA 31 DISEMBER 2014



Sumber: Penyata Kewangan Ivory Merge Sdn. Bhd. Tahun 2014

6.1.2. Berdasarkan kertas cadangan pelaburan kepada resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 11 Oktober 2013, pihak pengurusan 1MDB telah memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB bahawa Tadmax Resources Berhad (Tadmax Resources) telah membuat tawaran untuk menjual 310 ekar tanah yang dimiliki oleh subsidiarinya, Wijaya Baru Development Sdn. Bhd. pada harga RM337.60 juta atau RM25 sekaki persegi kepada 1MDB. Pihak pengurusan 1MDB mencadangkan tanah tersebut digunakan bagi pembangunan loji jana kuasa 2000MW arang batu (Projek 3B), yang pada masa tersebut sedang dalam proses pembidaan kompetitif kendalian Suruhanjaya Tenaga, atau apa-apa alternatif projek penjanaan tenaga bebas lain di masa hadapan. Tarikh tutup bidaan projek 3B oleh Suruhanjaya Tenaga pada masa itu ialah pada 30 Oktober 2013.

6.1.3. Pihak pengurusan 1MDB juga memaklumkan tanah tersebut terletak di Pulau Indah, Klang, Selangor dan merupakan tanah yang rata. Kedudukan tanah yang menghala ke hadapan laut, menjadikan ia sesuai untuk kemudahan memuatkan arang batu, dan boleh diakses melalui jalan raya berturap. Penilaian awal menunjukkan bahawa tanah tersebut

adalah sesuai untuk pembangunan loji jana kuasa arang batu. Lokasi tanah yang dimaksudkan adalah seperti gambar berikut:

GAMBAR 4.14
PETA LOKASI TANAH PULAU INDAH



Sumber: Laporan Penilaian JPPH

6.1.4. Melalui resolusi bertarikh 14 Oktober 2013, Lembaga Pengarah 1MDB telah bersetuju dengan cadangan pembelian tanah tersebut bagi tujuan pembangunan loji kuasa melalui *special purpose company* (SPV) yang dimiliki sepenuhnya oleh 1MDB pada nilai RM337.60 juta atau RM25 sekaki persegi. Bagaimanapun, harga muktamad masih tertakluk kepada penilaian bebas dan perbincangan akhir antara kedua-dua pihak. Semakan JAN selanjutnya mendapati Ivory Merge Sdn. Bhd. (Ivory Merge) telah digunakan sebagai SPV untuk tujuan ini.

6.2. Pelantikan Perunding

6.2.1. Pada 13 Januari 2014, Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan cadangan pengambilalihan subsidiari Tadmax Resources iaitu Tadmax Power Sdn. Bhd. (Tadmax Power). Pengambilalihan 100% ekuiti Tadmax Power adalah bagi tujuan perolehan tanah seluas 310 ekar di Pulau Indah yang akan digunakan sebagai tapak pembangunan loji jana kuasa yang baharu, pada harga sehingga RM317.33 juta atau RM23.50 sekaki persegi. Dengan kelulusan tersebut, cadangan pembelian tanah tersebut secara terus yang diluluskan melalui resolusi sebelumnya bertarikh 14 Oktober 2013 telah dibatalkan dan diganti dengan resolusi ini.

6.2.2. Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 13 Januari 2014 turut meluluskan sejumlah RM4.78 juta bagi pelantikan penasihat dan perunding untuk melaksanakan penilaian *due diligence* terhadap pengambilalihan ekuiti Tadmax Power dan melaksanakan kajian kemungkinan untuk menentukan kesesuaian tanah yang dimiliki Tadmax Power

bagi dijadikan tapak pembangunan loji jana kuasa. Semakan JAN mendapati sejumlah RM2.10 juta telah dibelanjakan untuk yuran penasihat dan perunding bagi projek tersebut. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.36
KOS PELANTIKAN PENASIHAT DAN PERUNDING

SYARIKAT	SKOP	KOS DILULUSKAN (RM)	KOS SEBENAR (RM)
Mott MacDonald	Penilaian teknikal terhadap kesesuaian tapak projek.	240,500	240,027
Kiso Jiban (M) Sdn. Bhd.	Kajian pengerudian tanah di dalam dan luar pesisir tanah yang dicadangkan.	1,950,000	672,871
Chemsain Konsultant Sdn. Bhd.	Kajian kemungkinan dan mendokumenkan keserasian penggunaan tanah.	39,000	30,000
Teraju Ukur	Penyediaan laluan awal bagi transmisi kuasa.	150,913	72,970
Raine & Home International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	Penilaian tanah.	75,400	90,000
Suzanna Lim & Partners	Penilaian <i>due diligence</i> terhadap syarikat dan menyemak kesemua dokumen yang berkaitan dengan pembangunan projek.	1,192,035	971,967
BDO Consulting Sdn. Bhd.	Memberi pandangan dan melaporkan hal berkaitan cukai dan akaun.	24,700	21,262
Lain-lain	Kontigensi.	1,101,764	335,065
JUMLAH		4,774,312	2,434,162

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB Bulan Januari Dan Ogos 2014

6.2.3. Sebanyak enam laporan penilaian *due diligence* terhadap projek telah diterima daripada perunding yang dilantik antara bulan April hingga Ogos 2014. Laporan tersebut telah dibentang kepada Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Oktober 2014. Antara ringkasan utama laporan tersebut adalah seperti berikut:

- a. Penggunaan tanah bagi 2000MW loji jana kuasa arang batu.
 - i. Keadaan marin di sekitar Pulau Indah menjadikan pembinaan jeti adalah sukar bagi membina sebuah jeti mengikut syarat yang dikenakan oleh TNB seperti tertera di dalam *coal supply & transportation agreement*.
 - ii. Secara teknikalnya, projek ini masih boleh diteruskan tetapi dengan keperluan modal dan kos penyenggaraan yang tinggi menyebabkan peningkatan tarif elektrik.
- b. Penggunaan tanah bagi 2000MW loji jana kuasa turbin gas kitar padu.
 - i. Keadaan marin akan menyukarkan air laut melalui sistem penyejukan.
 - ii. Pengesahan dengan Petronas diperlukan bagi memastikan kewujudan gas di tapak projek.
- c. Isytihar *Share Sale Agreement* (SSA) dibatalkan.
 - i. Sekiranya kelulusan pemegang saham tidak diperoleh, ianya tidak memenuhi syarat kontrak dan menyebabkan SSA terbatal.

6.2.4. Susulan daripada laporan *due diligence* tersebut, Lembaga Pengarah 1MDB bersetuju dengan cadangan pihak pengurusan 1MDB untuk tidak meneruskan pengambilalihan Tadmax Power. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati Ivory Merge (subsidiari 1MDB) tidak mengambil tindakan terhadap keputusan Lembaga Pengarah 1MDB. Namun demikian, semakan selanjutnya mendapati sejumlah RM34.40 juta telah dibayar dalam empat peringkat bayaran kepada Tadmax Resources yang telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB sebelum laporan penilaian *due diligence* dibentang kepada Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Oktober 2014. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.37
BAYARAN KEPADA TADMAX RESOURCES BERHAD

TARIKH	BUTIRAN BAYARAN	JUMLAH (RM Juta)
22.10.2013	Deposit	5.00
16.01.2014	Deposit	10.00
27.02.2014	Deposit	16.73
23.06.2014	Bayaran kepada Tadmax Resources Berhad	2.67
JUMLAH		34.40

Sumber: Jadual Bayaran

6.2.5. Semasa mesyuarat pada 29 Oktober 2014, Lembaga Pengarah 1MDB telah melantik dua orang Lembaga Pengarah untuk berunding dengan Tadmax Resources bagi mendapatkan penyelesaian berhubung perkara ini. Bagaimanapun, semasa mesyuarat pada 25 November 2014, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan Ivory Merge masih tidak memulakan tindakan penamatan *Share Sale Agreement*. Sekiranya pengambilalihan tersebut tidak diteruskan, Tadmax Resources dijangka akan mengambil tindakan perundangan berhubung perkara tersebut. Pengerusi Lembaga Pengarah berpendapat Kumpulan 1MDB akan berada dalam kedudukan yang lemah sekiranya tindakan perundangan diambil. Oleh itu, sebagai pelan mitigasi, Lembaga Pengarah 1MDB mengarahkan pengurusan 1MDB mendapatkan harga diskaun bagi perolehan ekuiti Tadmax Power bermula daripada RM18.50 sekaki persegi.

6.2.6. Perolehan tanah Pulau Indah tidak sepatutnya diteruskan kerana laporan daripada perunding yang dilantik telah jelas menunjukkan keadaan tanah tersebut yang tidak sesuai bagi pembinaan loji jana kuasa seperti yang dirancang. 1MDB sepatutnya bertegas dengan keputusan awal yang bersetuju dengan pandangan perunding dan mengambil tindakan bersesuaian untuk menamatkan perjanjian awal dengan Tadmax Resources. Bayaran deposit berjumlah RM31.73 juta kepada Tadmax Resources juga sepatutnya dituntut semula selepas laporan perunding diterima yang menunjukkan perolehan tanah tersebut tidak sesuai bagi projek tersebut.

Mengikut maklum balas daripada pengurusan 1MDB bertarikh 9 Disember 2015, semasa proses perolehan tanah Pulau Indah pada bulan Oktober 2014, 1MDB dalam peringkat akhir

proses penyenaaraian aset tenaga sebelum dikemukakan kepada Suruhanjaya Sekuriti. Sebarang tindakan perundangan akan memberi impak dan menjejaskan proses penyenaaraian tersebut secara keseluruhannya.

6.3. Perolehan Ekuiti Tadmax Power Sdn. Bhd.

6.3.1. Tadmax Resources telah melantik jurunilai hartanah, Tetuan Azmi & Co. bagi menetapkan harga tawaran kepada 1MDB, manakala 1MDB telah melantik jurunilai hartanah, Tetuan Raine & Horne International Zaki + Partners bagi menentukan nilai tanah tersebut bagi tujuan perolehan ekuiti.

6.3.2. Berdasarkan laporan penilaian tanah dengan menggunakan asas nilai tanpa milikan kosong dengan pelbagai bebanan di atas tanah tersebut ('as is'), didapati penilaian oleh jurunilai yang dilantik oleh Tadmax Resources adalah RM22 sekaki persegi berbanding RM21 sekaki persegi bagi penilaian oleh perunding hartanah yang dilantik oleh 1MDB.

6.3.3. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) atas permohonan JAN telah menentukan nilai pasaran tanah tersebut pada 12 Mei 2015. Setelah mengambil kira semua faktor yang mempengaruhi nilai dan pelarasan yang dibuat ke atas urus niaga jual beli tanah di kawasan tersebut, JPPH mencadangkan nilai pasaran bagi tanah tersebut sejumlah RM270 juta (RM20 sekaki persegi). Perbandingan penilaian antara tiga jurunilai tersebut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.38
RINGKASAN PELANTIKAN JURUNILAI DAN
LAPORAN PENILAIAN TANAH PULAU INDAH

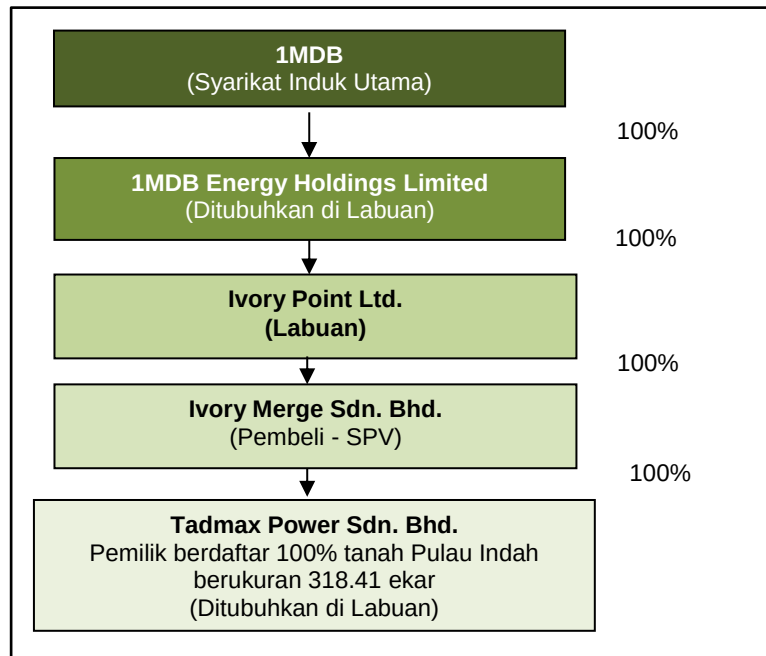
JURUNILAI	LANTIKAN	TARIKH NILAIAN	NILAI 'As Is' (RM)
Azmi & Co	Tadmax Resources Berhad	03.10.2013	305.70 juta (RM22 sekaki persegi)
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	1MDB	18.02.2014	283.60 juta (RM21 sekaki persegi)
Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta	-	12.05.2015	RM270.00 juta (RM20 sekaki persegi)

Sumber: Laporan Penilaian Hartanah

6.3.4. Pada 20 Februari 2014, Ivory Merge (subsidiari 1MDB) telah menandatangani *Share Sale Agreement* (SSA) bersyarat dengan Tadmax Resources bagi pengambilalihan 15,400,000 saham biasa Tadmax Power pada harga RM317.33 juta atau RM23.50 sekaki persegi. Harga yang dipersetujui, iaitu RM23.50 sekaki persegi adalah munasabah dengan mengambil kira andaian kategori kegunaan tanah ditukar daripada kategori bangunan/perumahan kepada kategori industri.

6.3.5. Struktur korporat Tadmax Power selepas *Share Sale Agreement* dengan Tadmax Resources dimeterai adalah seperti carta berikut:

**CARTA 4.10
STRUKTUR KORPORAT TADMAX POWER
PADA 20 FEBRUARI 2014**



Sumber : Nota Taklimat Oleh 1MDB Pada 19 Ogos 2015

6.3.6. Bagaimanapun, setelah mengambil kira laporan penilaian *due diligence* dan arahan Lembaga Pengarah 1MDB, Ivory Merge dan Tadmax Resources telah bersetuju untuk mengurangkan harga belian daripada RM317.33 juta kepada RM294.38 juta. Selain itu, beberapa syarat baru juga dipersetujui, iaitu:

- a. Ivory Merge perlu menanggung kesemua kos (termasuk faedah) yang perlu dibayar kepada Export Import Bank of Malaysia (EXIM Bank) mulai 28 Ogos 2014 sehingga bayaran sebenar dibuat.
- b. Tadmax Resources tidak akan mengusahakan tanah yang tidak digunakan seluas 33.44 ekar.
- c. Ivory Merge perlu menanggung risiko pertukaran kategori tanah daripada 'Bangunan' kepada 'Industri' serta menanggung kos sejumlah RM38 juta sebagai jangkaan nilai premium pertukaran. Kadar premium sebenar hanya boleh ditentukan mengikut harga terakhir yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan nanti.
- d. Ivory Merge perlu menanggung bayaran yuran taksiran untuk separuh tahun kedua 2014 berjumlah RM154,659.

6.3.7. Ivory Merge juga bercadang untuk melaksanakan *Option Agreement* dengan dua pemegang saham terbesar Tadmax Resources yang mana kedua-dua pemegang saham tersebut bersetuju untuk membenarkan Ivory Merge meletakkan *Put Option* bagi menjual

semula 310 ekar tanah kepada mereka pada harga RM294.38 juta dan faedah yang akan dipersetujui kemudian.

6.3.8. Pada 15 Disember 2014, Ivory Merge dan Tadmax Resources telah menandatangani *Share Sale Agreement* tambahan yang menetapkan harga selepas diskaun berjumlah RM294.38 juta. Pada 20 Mac 2015, perjanjian *Call & Put Option* telah ditandatangani antara Ivory Merge dan salah seorang pemegang saham utama Tadmax Resources.

6.3.9. Berdasarkan rekod kewangan 1MDB, didapati Ivory Merge telah membayar sejumlah RM344.24 juta untuk memperoleh 100% ekuiti Tadmax Power dan memperoleh tanah seluas 318.4 ekar di Pulau Indah. Butiran terperinci kos perolehan adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.39
BAYARAN BERKAITAN PEROLEHAN TANAH PULAU INDAH
BAGI TEMPOH TAHUN 2013 HINGGA 2015

BUTIRAN	JUMLAH (RM Juta)
Bayaran kepada Tadmax (Termasuk penyelesaian pinjaman EXIM oleh Tadmax Resources Berhad sebagai sebahagian daripada harga belian mengikut <i>Supplemental Share Sale Agreement</i>)	329.65
Bayaran Kepada LHDN (Cukai Keuntungan Harta Tanah dan caj penalti sebagai sebahagian daripada harga belian)	14.34
Kerugian Mata Wang Asing	0.25
JUMLAH	344.24

Sumber : Rekod Kewangan 1MDB

6.3.10. Semasa mesyuarat khas pada 20 Disember 2014, pihak pengurusan 1MDB memaklumkan Lembaga Pengarah bahawa 1MDB sebenarnya menghadapi masalah kecairan tunai untuk membayar Tadmax Resources mengikut jadual yang dipersetujui. Oleh itu, 1MDB perlu mendapatkan sumber pembiayaan bagi memperoleh ekuiti syarikat tersebut. Pada 20 Mac 2015, Timeline Zone Sdn. Bhd. (subsidiari 1MDB) telah menandatangani perjanjian pinjaman dengan EXIM Bank bagi kemudahan pinjaman berjangka berjumlah USD150 juta. Sebahagian daripada pinjaman tersebut, iaitu sejumlah USD64.87 juta telah digunakan oleh 1MDB pada 23 Mac 2015 untuk menyelesaikan sepenuhnya pinjaman berjangka EXIM Bank yang diambil oleh Tadmax Resources merangkumi prinsipal, faedah dan caj penalti. Perolehan tanah Pulau Indah telah selesai sepenuhnya pada 30 Jun 2015.

6.3.11. Ini bermakna perolehan ekuiti Tadmax Power telah dibuat pada masa yang tidak sesuai kerana 1MDB sedang menghadapi masalah kecairan tunai pada masa pengambilalihan tersebut dibuat. Oleh itu, 1MDB terpaksa mengambil pinjaman tambahan untuk tujuan perolehan syarikat tersebut.

6.4. Penjualan Tanah Pulau Indah

6.4.1. Tanah Pulau Indah pada asalnya dibeli (melalui perolehan ekuiti) untuk pembangunan Projek 3B pada tahun 2013. Bagaimanapun pada bulan Jun 2014, 1MDB telah memutuskan untuk melaksanakan Projek 3B dengan Konsortium 1MDB-Mitsui di atas tanah Mukim Jimah, Port Dickson, Negeri Sembilan, iaitu bersebelahan dengan tapak jana kuasa Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd. yang sedia ada. Keputusan itu juga selaras dengan laporan perunding yang mendapati tanah Pulau Indah tidak sesuai untuk pembangunan loji jana kuasa. Dengan itu, tanah tersebut masih tiada perancangan untuk dibangunkan.

6.4.2. Susulan pelan rasionalisasi yang dibentangkan kepada Jemaah Menteri pada 29 Mei 2015, Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuaratnya pada 24 Julai 2015 telah bersetuju dengan cadangan penjualan tanah Pulau Indah sebagai salah satu usaha menjana dana daripada hartanah yang dimiliki oleh 1MDB. Sehubungan itu, 1MDB telah melantik Savills (Malaysia) Sdn. Bhd. pada 11 Ogos 2015 sebagai ejen eksklusif bagi cadangan penjualan tanah Pulau Indah. Lembaga Pengarah juga dimaklumkan oleh Encik Arul Kanda (Presiden dan Pengarah Eksekutif Kumpulan 1MDB) bahawa terdapat pindaan pada keluasan tanah Pulau Indah selepas disahkan oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri Selangor, iaitu tanah tersebut sebenarnya berukuran seluas 318.4 ekar. Oleh itu, perjanjian jual beli yang ditandatangani berdasarkan tanah seluas 310 ekar telah dipinda kepada 318.4 ekar, dan melibatkan kenaikan harga belian sejumlah RM7.99 juta.

6.4.3. Pihak pengurusan 1MDB memaklumkan pada 21 September 2015, Savills telah mengedarkan *Information Memorandum* kepada lebih 170 pembeli berpotensi dengan mempelawa mereka untuk menghantar *Expression of Interest* (EOI) secara bertulis. Sehingga bulan Oktober 2015, Savills masih menunggu maklum balas daripada pembeli berpotensi. Oleh itu, pihak pengurusan 1MDB telah bersetuju dengan cadangan Savills untuk melanjutkan tarikh tutup EOI daripada 26 Oktober 2015 kepada 23 November 2015. Proses penjualan tanah Pulau Indah dijangka akan lengkap pada bulan Mac 2016 mengikut jadual perancangan asal yang disediakan oleh Savills.

6.4.4. Selain itu, pemegang saham utama Tadmax Resources diberikan pilihan boleh mengeluarkan *Call Option* apabila tempoh *Call Option* tamat pada 20 Jun 2016 dan Ivory Merge juga boleh menguatkuasakan *Put Option* dari 20 Mac 2016 hingga 20 Jun 2016.

6.4.5. Perolehan tanah Pulau Indah belum dapat dipastikan sama ada satu bentuk pelaburan yang menguntungkan Kumpulan 1MDB kerana proses penjualannya masih belum selesai. Bagaimanapun, semasa keputusan pembelian tanah ini dibuat pada bulan Januari 2014, 1MDB menghadapi kekangan dana. Ini menunjukkan pengurusan 1MDB tidak memenuhi tugas fidusiari menasihati Lembaga Pengarah membuat keputusan perniagaan yang baik bagi kepentingan Kumpulan 1MDB.

Mengikut maklum balas daripada pengurusan 1MDB bertarikh 9 Disember 2015, keputusan Lembaga Pengarah 1MDB untuk memperoleh tanah Pulau Indah bermula pada tahun 2013 bagi tujuan tapak berpotensi untuk Projek 3B dan lokasi strategik bagi tapak alternatif projek jana kuasa. Share Sale Agreement telah ditandatangani pada 20 Februari 2014. Pada masa keputusan tersebut dibuat, 1MDB masih belum menghadapi masalah aliran tunai.

7. TANAH ALOR GAJAH

7.1. Pada 23 Mei 2012, Tetuan Jones Lang Wootton (JLW) telah dilantik oleh 1MDB untuk mendapatkan nilai pasaran ke atas tanah pajakan 99 tahun di daerah Alor Gajah, Melaka. Ini adalah selaras dengan hasrat 1MDB untuk memperkembangkan sektor tenaganya dalam usaha meningkatkan kecekapan pengurusan tenaga. Sehubungan itu, pada 5 Jun 2012, 1MDB telah mengemukakan surat niat kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka (PKNM) untuk membeli tanah Telok Gong, Alor Gajah, Melaka seluas 100 ekar bagi tujuan pembinaan loji jana kuasa tambahan berjumlah 2,000MW. PKNM melalui surat bertarikh 3 Julai 2012 telah membuat tawaran penjualan tanah tersebut pada kadar RM10 sekaki persegi (berjumlah RM43.56 juta). PKNM juga memohon yuran komitmen yang tidak boleh dituntut semula berjumlah RM100,000 (bukan sebahagian harga tawaran) bagi memberikan hak eksklusif kepada 1MDB untuk membuat perbincangan lanjut dan menyelesaikan transaksi jual beli. 1MDB telah membuat pembayaran yuran komitmen tersebut pada 4 Julai 2012.

7.2. Pada 3 September 2012, 1MDB telah membuat rundingan dengan PKNM untuk mengurangkan harga belian daripada RM10 sekaki persegi (RM43.56 juta) kepada RM8 sekaki persegi (RM34.85 juta) dan cadangan ini dipersetujui oleh PKNM pada 13 September 2012. Semasa mesyuarat pada 15 Oktober 2012, Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan perolehan tanah tersebut dengan harga berjumlah RM34.85 juta tidak termasuk bayaran premium tanah. Berdasarkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014, perolehan tanah ini telah direkodkan sebagai peristiwa signifikan selepas tarikh penyata kewangan dengan harga pertimbangan berjumlah RM39.50 juta.

Huraian berhubung perolehan dan penggunaan tanah Alor Gajah diterangkan secara terperinci di BAB 5: Pelaburan Dalam Sektor Tenaga Kumpulan 1MDB.

8. PERAKAUNAN PEROLEHAN HARTANAH

8.1. Pengiktirafan Perolehan Tanah TRX dan Bandar Malaysia

8.1.1. Perenggan 8, *Malaysian Financial Reporting Standard* (MFRS) 140 menyatakan antara contoh hartanah pelaburan ialah tanah yang dipegang dan masih belum ditentukan kegunaan masa hadapan dan hartanah yang sedang dibina atau dibangunkan untuk kegunaan masa depan sebagai pelaburan hartanah. Berdasarkan piawaian perakaunan MFRS 140 ini, hartanah pelaburan adalah tanah atau bangunan (atau sebahagian daripada bangunan atau kedua-duanya) dipegang oleh pemilik atau penerima pajakan di bawah pajakan kewangan bagi memperoleh sewa atau/untuk tambahan nilai modal aset hartanah (atau kedua-duanya), dan bukannya untuk digunakan dalam pengeluaran atau bekalan barangan/perkhidmatan atau untuk tujuan pentadbiran/jualan perniagaan.

8.1.2. Kumpulan 1MDB telah menerima pakai piawaian perakaunan pelaburan hartanah mengikut MFRS 140 bagi merekodkan transaksi perolehan aset hartanah projek TRX dan Bandar Malaysia sebagai pelaburan hartanah. 1MDB sebagai sebuah syarikat pembangunan strategik akan membangunkan tanah-tanah yang diperolehi tersebut sebagai kegunaan pada masa depan selaras dengan usaha mempelbagaikan portfolio pelaburannya. Oleh itu, kaedah perakaunan perolehan tanah TRX dan Bandar Malaysia sebagai hartanah pelaburan oleh Kumpulan 1MDB adalah memenuhi piawaian perakaunan MFRS 140.

8.1.3. Kumpulan 1MDB telah mengkategorikan tanah TRX dan Bandar Malaysia sebagai hartanah pelaburan daripada tahun kewangan 2011 sehingga 2014. Kedua-dua hartanah ini dinilai oleh Tetuan CH Williams Talhar & Wong (CH Williams) di mana jurunilai tersebut menggunakan asas 'as is' berdasarkan penilaian semasa pasaran aktif bagi penjualan hartanah yang hampir sama dalam bandar Kuala Lumpur dan mengambil kira tanah tersebut adalah milikan kosong dan bebas daripada sebarang bebanan. Berdasarkan laporan penilaian tersebut, nilai tanah bagi TRX dan Bandar Malaysia adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.40
NILAIAN TANAH PROJEK TUN RAZAK EXCHANGE DAN BANDAR MALAYSIA
BAGI TAHUN 2011 SEHINGGA 2014

TAHUN KEWANGAN	TARIKH NILAIAN	LUAS TANAH (Ekar)	JUMLAH NILAIAN (RM Juta)	PERUBAHAN NILAIAN TANAH (RM Juta)
TANAH PROJEK TUN RAZAK EXCHANGE				
2011	23.02.2011	69.540	1,210	-
2012	15.02.2012	69.396	1,780	570
2013	31.03.2013	66.416	1,900	120
2014	17.12.2013	66.416	1,900	-
	31.03.2014	66.416	2,700	800

TAHUN KEWANGAN	TARIKH NILAIAN	LUAS TANAH (Ekar)	JUMLAH NILAIAN (RM Juta)	PERUBAHAN NILAIAN TANAH (RM Juta)
TANAH PROJEK BANDAR MALAYSIA				
2011	06.08.2010	495.200	650	-
2012	-	-	-	-
2013	31.03.2013	495.200	4,600	3,950
		452.530	4,200	(400)
2014	23.12.2013	452.530	4,200	-

Sumber : Laporan Penilaian Tanah Tetuan CH Williams Talhar & Wong

8.1.4. Tanah TRX seluas 69.54 ekar (34 lot) telah dinilai oleh Tetuan CH Williams pertama kali pada bulan Februari 2011 dengan nilai berjumlah RM1.21 bilion. Kumpulan 1MDB telah menilai semula tanah tersebut untuk empat tahun berturut-turut (2011-2014), di mana nilai tanah pada tahun kewangan 2014 berjumlah RM2.70 bilion. 1MDB menerima pakai polisi penilaian pelaburan hartanah yang menilai hartanah setiap tahun. Pendekatan ini berbeza dengan pemaju hartanah lain yang menerima pakai penilaian semula hartanah akan/perlu dibuat setiap tiga atau lima tahun.

8.1.5. Tanah Bandar Malaysia seluas 495.2 ekar pula dinilai kali pertama pada bulan Ogos 2010 dengan nilai berjumlah RM650 juta. Tanah tersebut dibahagikan kepada dua parcel, iaitu parcel A dan B. Parcel A merupakan kombinasi 20 lot tanah manakala parcel B satu lot. Bagaimanapun, Tetuan CH Williams hanya menganggarkan nilai hartanah bagi 14 lot yang dapat dikenal pasti. Bagi tahun kewangan 2012, Kumpulan 1MDB tidak melaksanakan penilaian semula tanah Bandar Malaysia. Pihak JAN juga mendapati sijil penilaian Tetuan CH Williams pada 31 Mac 2013 bagi tanah Bandar Malaysia telah dikeluarkan sebanyak dua kali dengan nombor rujukan dan tarikh surat yang sama tetapi mengandungi perbezaan kenyataan keluasan tanah. Kedua-dua sijil penilaian ini diperolehi pihak JAN daripada Kumpulan 1MDB. Perbezaan luas tanah Bandar Malaysia sebanyak 42.67 ekar pada 31 Mac 2013 mengikut dua surat Tetuan CH Williams tersebut menyebabkan pengurangan nilai tanah tersebut berjumlah RM400 juta. Pada 23 Disember 2013, Tetuan CH Williams telah menilai 12 lot tanah Bandar Malaysia yang berkeluasan 452.53 ekar dengan nilai RM4.20 bilion setelah mengambil kira andaian antaranya tanah tersebut akan dimajukan dengan 50% pembangunan komersil dan 50% pembangunan perumahan di mana 30% daripadanya adalah bagi pembangunan rumah mampu milik.

8.1.6. Pada 10 April 2015, pihak JAN telah memohon penilaian oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) bagi mendapatkan pandangan mereka. JPPH telah membuat penilaian ke atas tanah berkenaan dengan berdasarkan andaian nilai, tarikh penilaian dan keluasan tanah yang sama seperti laporan penilaian Tetuan CH Williams. Secara keseluruhannya, perbandingan nilai antara dua jurunilai tersebut mendapati jumlah nilai bagi tanah TRX dan Bandar Malaysia oleh JPPH adalah lebih tinggi daripada nilai Tetuan CH Williams kecuali nilai tanah Bandar Malaysia pada bulan Disember 2013 yang menunjukkan perbezaan pengurangan nilai sejumlah RM354.27 juta. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.41
PERBANDINGAN NILAIAN TANAH TUN RAZAK EXCHANGE
DAN BANDAR MALAYSIA BAGI TAHUN 2011 SEHINGGA 2014

TAHUN KEWANGAN	TARIKH NILAIAN	LUAS TANAH (Ekar)	NILAIAN CH WILLIAMS (RM Juta)	NILAIAN JPPH (RM Juta)	PERBEZAAN NILAIAN TANAH (RM Juta)
TANAH PROJEK TUN RAZAK EXCHANGE					
2011	23.02.2011	69.540	1,210.00	2,251.20	1,041.20
2012	15.02.2012	69.396	1,780.00	3,313.44	1,533.44
2013	31.03.2013	66.416	1,900.00	3,467.52	1,567.52
2014	17.12.2013	66.416	1,900.00	3,628.80	1,728.80
	31.03.2014	66.416	2,700.00	4,623.36	1,923.36
TANAH PROJEK BANDAR MALAYSIA					
2011	06.08.2010	495.200	650.00	902.25	252.25
2012	Tiada Penilaian Semula				
2013	31.03.2013	495.200	4,600.00	4,210.50	(389.50)
		452.530	4,200.00	3,845.73	(354.27)
2014	23.12.2013	452.530	4,200.00	3,845.73	(354.27)

Sumber : Laporan Penilaian Tanah Tetuan CH Williams Talhar & Wong Dan JPPH

8.1.7. Polisi perakaunan 1MDB menetapkan penilaian semula dibuat ke atas hartanah pada setiap tahun dan Kumpulan 1MDB telah merekodkan pelaburan hartanah menggunakan model nilai saksama di mana keuntungan/kerugian tidak nyata hasil perubahan nilai saksama hartanah diiktiraf dalam Penyata Untung/Rugi Dan Lain-lain Pendapatan Komprehensif tahun kewangan berkaitan. Berdasarkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2011, syarikat telah merekodkan sejumlah RM1.02 bilion sebagai hartanah pelaburan setelah mengambil kira kos perolehan bagi 32 lot tanah TRX berjumlah RM194.11 juta dan perubahan nilai saksama berjumlah RM826.59 juta.

8.1.8. Pada tahun kewangan berakhir 31 Mac 2012, dua lot tanah TRX yang sebelum ini dikategorikan sebagai loji dan hartanah diklasifikasikan semula sebagai hartanah pelaburan berjumlah RM189.37 juta dan perubahan nilai saksama bagi tanah TRX direkodkan berjumlah RM569.92 juta. Tanggungan 1MDB bagi kos pembangunan dan penempatan semula PUKL berjumlah RM1.60 bilion direkodkan sebagai sebahagian tambahan hartanah pelaburan berjumlah RM1.668 bilion pada tahun kewangan 2013. Kesan daripada penilaian tanah TRX dan Bandar Malaysia pada tahun 2013 menyebabkan perubahan nilai saksama sejumlah RM2.735 bilion direkodkan. Bagi tahun kewangan 2014 pula, perubahan nilai saksama aset hartanah adalah berjumlah RM896.79 juta dan tiada pertambahan hartanah pelaburan direkodkan.

8.1.9. Secara ringkas, Kumpulan 1MDB telah merekodkan peningkatan atas penilaian hartanah pelaburan dalam penyata kewangannya, iaitu RM826.59 juta (2011), RM569.92

juta (2012), RM2.735 bilion (2013) dan RM896.79 juta (2014). Butiran lanjut berkaitan perekodan pelaburan hartanah dalam penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun kewangan 2011 sehingga 2014 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.42
PELABURAN HARTANAH KUMPULAN 1MDB
BAGI TAHUN KEWANGAN 31 MAC 2011 SEHINGGA 31 MAC 2014

BUTIRAN	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)
Kos/Nilai Pada 1 April	-	1,020,708	1,780,000	6,184,188
Tambahan hartanah pelaburan	194,113	-	1,668,500	-
Kesan MFRS	-	1,780,000	-	-
Pindahan daripada Hartanah, Loji dan Peralatan	-	189,372	-	-
Perubahan Nilai Saksama	826,595	569,920	2,735,688	896,797
Pelarasan 2013 : Pindahan kepada Tanah Dipegang Untuk Pembangunan	-	(1,780,000)	-	-
NILAI PADA 31 MAC	1,020,708	1,780,000	6,184,188	7,080,985

Sumber : Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB Bagi Tahun Kewangan 2011 Hingga 2014

8.1.10. Polisi perakaunan yang diterima pakai oleh 1MDB berdasarkan MFRS 140, membolehkan 1MDB membuat penilaian semula pelaburan hartanah secara tahunan selagi tanah tersebut belum memasuki fasa pembangunan. Penilaian semula pelaburan hartanah selama empat tahun berturut-turut ini telah menyumbang kepada keuntungan/kerugian tidak nyata Kumpulan 1MDB bagi tahun 2011 hingga 2014. Berdasarkan Penyata Untung/Rugi bagi tahun berakhir 31 Mac 2011 hingga 31 Mac 2013, penilaian semula pelaburan hartanah telah memberi kesan kepada keuntungan Kumpulan 1MDB berjumlah RM544.34 juta (2011), RM132.81 juta (2012) dan RM778.24 juta (2013). Manakala pada tahun 2014, Kumpulan 1MDB mencatatkan kerugian berjumlah RM665.36 juta walaupun telah mengambil kira penilaian semula tanah miliknya. Butiran lanjut berkaitan kesan penilaian semula pelaburan hartanah adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 4.43
KESAN PENILAIAN SEMULA HARTANAH PELABURAN
TERHADAP KEUNTUNGAN/(KERUGIAN) KUMPULAN 1MDB

BUTIRAN	2011 (RM)	2012 (RM)	2013 (RM)	2014 (RM)
Perubahan Nilai Saksama/Untung Atas Penilaian Semula Hartanah Pelaburan	826,595,000	569,920,000	2,735,688,000	896,797,000
Untung/(Rugi) Untuk Tahun Tersebut	544,342,000	132,806,000	778,243,000	(665,361,000)

Sumber : Penyata Untung/Rugi Kumpulan 1MDB Bagi Tahun Kewangan 31 Mac 2011 Hingga 31 Mac 2014

8.1.11. Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 23 Februari 2015, wakil Tetuan Deloitte menyatakan kerugian yang dianggarkan berjumlah RM600 juta bagi tahun kewangan sebelumnya akan lebih besar sekiranya tidak mengambil kira keuntungan

penilaian semula tanah TRX dan Bandar Malaysia. Wakil Tetuan Deloitte juga menjelaskan kedua-dua tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai hartanah pembangunan apabila pembangunan bermula dan keuntungan penilaian semula tidak boleh direkodkan sebagai keuntungan, melainkan apabila tanah tersebut dijual.

8.2. Pengiktirafan Perolehan Tanah Air Itam, Pulau Indah dan Alor Gajah

8.2.1. Perenggan 6 dalam MFRS 102 mendefinisikan inventori sebagai aset dipegang untuk jualan perniagaan; aset dalam proses pengeluaran untuk dijual; atau aset dalam bentuk bahan/bekalan yang digunakan dalam proses pengeluaran atau perkhidmatan. Berdasarkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014, perolehan tanah Air Itam berjumlah RM1.109 bilion oleh Kumpulan 1MDB telah direkodkan sebagai inventori (tanah dipegang untuk pembangunan) berasaskan standard perakaunan MFRS 102 selaras dengan pandangan Tetuan Deloitte. Ini kerana pengurusan 1MDB menyatakan tujuan pengambilalihan tanah Air Itam adalah bagi tujuan perniagaan dan bukan sebagai peningkatan modal tanah.

8.2.2. Manakala bagi perolehan tanah Pulau Indah, Selangor dan Alor Gajah, Melaka dinyatakan selepas tarikh penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2014. Semakan JAN terhadap penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014 mendapati perolehan ekuiti Tadmax Power Sdn. Bhd. yang memiliki 310 ekar tanah di Pulau Indah dengan harga pertimbangan berjumlah RM317.33 juta dan perolehan 100 ekar tanah pajakan di Mukim Sungai Baru, Daerah Alor Gajah, Melaka dengan harga pertimbangan berjumlah RM39.50 juta bagi tujuan pengembangan sektor tenaga telah direkodkan sebagai peristiwa signifikan selepas tarikh penyata kewangan.

9. PULANGAN PELABURAN HARTANAH

9.1. Analisis JAN terhadap pelaburan hartanah Kumpulan 1MDB mendapati sehingga bulan September 2015, hanya projek TRX menjana pulangan daripada penjualan lima plot tanah dengan harga jualan berjumlah RM1.358 bilion manakala baki 11 plot tanah dalam proses rundingan dengan cadangan harga jualan berjumlah RM2.592 bilion. Selain itu, Kumpulan 1MDB juga terlibat dalam pembangunan sendiri bagi pembinaan sebuah bangunan yang akan disewakan kepada institusi kewangan antarabangsa bermula pada tahun 2019 hingga 2033 dengan anggaran pulangan berjumlah RM537.38 juta. Bagi pembangunan secara usaha sama dengan Lend Lease, hasil projek usaha sama ini dianggarkan memberi pulangan kasar jangka panjang bagi tempoh 2015 hingga 2024 berjumlah RM1.73 bilion. Secara keseluruhannya, pengkomersilan projek TRX bagi tempoh tahun 2015 hingga 2033 melalui penjualan plot tanah, pembangunan sendiri dan projek usaha sama dijangka akan memberi pulangan sejumlah RM3.73 bilion setelah mengambil kira kos pembangunan infrastruktur dengan jangkaan kos berjumlah RM3.57 bilion.

9.2. Manakala bagi pulangan projek Bandar Malaysia, tiada pulangan nyata direkodkan dalam penyata kewangan kerana masih dalam fasa penempatan semula PUKL. Selain itu, tanah Bandar Malaysia merupakan salah satu aset yang digunakan dalam penjanaan dana bagi membayar hutang Kumpulan 1MDB. Bagi tanah Air Itam, tiada pulangan dijangka diterima dalam tempoh terdekat kerana 1MDB masih belum memiliki 100% kepentingan terhadap tanah tersebut. Status penjualan semula tanah Pulau Indah, Selangor juga masih belum dimuktamadkan.

9.3. Penjanaan dana daripada aset hartanah adalah penting untuk mengurangkan hutang Kumpulan 1MDB di samping memastikan kemampuan jangka panjang dua aset hartanah utama, iaitu projek TRX dan Bandar Malaysia. Bagaimanapun, hasil pengkomersilan projek TRX, penjualan ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd. dan tanah Pulau Indah tidak dapat memenuhi obligasi kewangan tersebut dalam tempoh yang singkat. Bagi tanah Air Itam, masalah pemilikan tanah dengan Kumpulan Tan Jiak Chye perlu diselesaikan sebelum penjualan dilaksanakan.



BAB 5

PELABURAN DALAM SEKTOR TENAGA KUMPULAN 1MDB

BAB 5 PELABURAN DALAM SEKTOR TENAGA KUMPULAN 1MDB

1. LATAR BELAKANG

1.1. Strategi Awal Pelaburan 1MDB

1.1.1. Pada 20 Ogos 2009 cadangan kerangka pelaburan syarikat telah dibentangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB. Objektif utama syarikat adalah untuk memastikan pembangunan ekonomi yang mampan bagi Malaysia menerusi usaha sama strategik di peringkat antarabangsa dengan menggalakkan pelaburan dari luar negara. Bidang pelaburan yang dicadangkan oleh pihak pengurusan tertumpu kepada sektor minyak dan gas, hartanah dan pelancongan. Bagi pelaburan dalam sektor minyak dan gas, syarikat lebih berminat terhadap perniagaan carigali dan pengeluaran minyak berbanding proses penapisan dan pemasaran. Pengerusi 1MDB telah mengingatkan sungguhpun pulangan dalam sektor ini adalah menarik, kos pelaburan awal dalam sektor ini juga adalah tinggi dan tiada jaminan pulangan. Oleh itu, syarikat perlu bersedia untuk mengeluarkan dana yang tinggi dengan tempoh pulangan yang lama.

1.1.2. 1MDB juga telah dijemput bekerjasama dengan Regional Economic Development Authority (RECODA) bagi membangunkan dan melaksanakan Sarawak Corridor of Renewable Energy (SCORE). Satu kertas cadangan usaha sama dengan State Grid Corporation of China (SGCC) telah dibentangkan dalam Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 7 November 2009 bagi mendapatkan kelulusan Lembaga Pengarah untuk mengadakan *Joint Cooperation Agreement* (JCA). Peluang menjalankan usaha sama dengan SGCC dalam pelaburan di Sarawak telah dicadangkan oleh Goldman Sachs selepas lawatan kerja Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB ke negara China pada bulan Jun 2009.

1.2. Pelaburan Dalam *Aluminium Smelting*

1.2.1. SGCC adalah syarikat pengeluar dan pengagihan tenaga yang utama di China dan mempunyai kepakaran dalam *advance distribution/transmission grid technology and know how*. SGCC telah menyatakan minat untuk bekerjasama dalam Bakun *hydropower development, aluminium smelting* serta jana kuasa elektrik dan transmisi. Sekiranya usaha sama ini berjaya dilaksanakan, peranan SGCC lebih tertumpu kepada aspek teknikal manakala 1MDB berperanan terhadap aspek pembiayaan projek dan sebagai pemudahcara dalam rundingan yang melibatkan Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan agensi lain yang berkaitan dengan SCORE. 1MDB yakin akan dapat mengukuhkan kedudukannya dan mendapat faedah daripada ekonomi yang mampan melalui pelaburan langsung asing (FDI) dengan SGCC. Pelaburan dalam utiliti tenaga ini juga akan membolehkan 1MDB menjana aliran tunai yang kukuh dan stabil.

SGCC bersetuju untuk melabur dari segi kewangan dan teknologi hanya jika usaha sama yang akan dijalankan melibatkan pembinaan dan pengurusan pusat *aluminium smelting*.

1.2.2. Dalam Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 16 Disember 2009, Ketua Pegawai Eksekutif, Encik Shahrol Azral memaklumkan JCA telah dilaksanakan dan kedua-dua pihak bersetuju untuk bekerjasama dalam *aluminium smelting* dan loji hidroelektrik dengan nilai pelaburan dijangka berjumlah USD3 bilion yang akan dikongsi sama rata. Bagi suntikan modal, 1MDB berhasrat untuk mendapatkan konsesi daripada Kerajaan Malaysia untuk projek Bakun manakala SGCC membuat pelaburan tunai berjumlah USD1.50 bilion. Seterusnya, dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 28 Disember 2009, Encik Shahrol Azral memaklumkan Memorandum Persefahaman (MOU) yang lebih terperinci akan disediakan di mana SGCC akan diberi lesen untuk *smelter* sebagai pulangan kepada kesediaan untuk membina tiga empangan baru di SCORE.

1.2.3. Bagi tujuan pengeluaran lesen, perbincangan telah diadakan dengan Lembaga Pembangunan Pelaburan Malaysia (MIDA) dan Kerajaan Negeri Sarawak. Selain itu, pihak pengurusan 1MDB telah mencadangkan pembelian Projek Hidroelektrik Bakun daripada Sarawak Hidro Sdn. Bhd. (SHSB), sebuah syarikat subsidiari milik penuh Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 3 Mei 2010. SHSB adalah syarikat yang dipertanggungjawabkan untuk membangun dan mengurus aset hidroelektrik Bakun. Pihak pengurusan 1MDB berpendapat ia adalah peluang yang baik memandangkan SGCC, Qatar Investment Authority dan Mubadala berminat untuk mengadakan usaha sama. Projek ini juga boleh memberi aliran tunai sekiranya ia dapat dicagar dan boleh digunakan untuk pelaburan lain. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB pada 2 Ogos 2010 telah bersetuju untuk melantik Goldman Sachs bagi melaksanakan *due diligence* bagi cadangan pembelian Projek Bakun dan saham SHSB. Mesyuarat turut dimaklumkan bahawa Kerajaan Negeri Sarawak juga berminat untuk mengambil alih aset ini daripada Kerajaan Persekutuan. Sehubungan itu, pihak pengurusan telah disarankan untuk mencari penyelesaian 'win-win-win' bagi ketiga-tiga pihak termasuk Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri Sarawak. Menurut maklum balas yang diterima daripada Unit Perancang Ekonomi (EPU) pada 13 November 2015, cadangan pengambilalihan Projek Hidroelektrik Bakun oleh 1MDB tidak dapat direalisasikan kerana SHSB masih diletakkan di bawah kawalan MKD dan elektrik yang dijana daripada Projek Hidroelektrik Bakun telah dijual kepada Sarawak Energy Berhad.

1.2.4. Memandangkan perbincangan dengan SGCC tidak menunjukkan sebarang kemajuan, 1MDB telah memohon dikeluarkan terma berkaitan *exclusivity* dalam JCA yang telah dimeterai sebelum ini bagi membolehkan perbincangan lanjut diadakan

dengan pihak lain yang berminat dalam *aluminium smelting* di SCORE, iaitu Qatar Investment Authority dan Mubadala.

1.2.5. Seterusnya dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 2 Ogos 2010, Ketua Pegawai Pelaburan, Encik Nik Faisal Arif Kamil telah mencadangkan MOU dengan Energy & Industry Holding Company (EIH) sebuah syarikat milik penuh Mubadala Development Company (MDC) untuk bekerjasama membangunkan projek *renewable energy, aluminium smelter* dan *aluminium industry cluster* di SCORE. EIH juga adalah rakan kongsi dalam Dubai Aluminium (DUBAL). Berdasarkan lawatan ke EIH, pengurusan 1MDB mendapati EIH mempunyai pengetahuan yang baik dari segi teknikal dan pengalaman dalam perniagaan aluminium serta memahami persekitaran sosio-ekonomi dan politik di Sarawak. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah pada 4 Oktober 2010, Lembaga Pengarah dimaklumkan bahawa MOU telah ditandatangani pada 3 Ogos 2010 dan satu lawatan kerja diketuai oleh HE Khaldoon Khalifa Al Mubarak telah diadakan pada 8 Ogos 2010 di mana kedua-dua pihak bersetuju untuk menandatangani *Collaboration Agreement*. Lembaga Pengarah 1MDB telah dimaklumkan tapak projek bagi *aluminium smelter plant* telah dikenal pasti di Samalaju Industrial Park di SCORE yang mampu mengeluarkan output sebanyak 1.50 juta tan setahun.

1.2.6. Walau bagaimanapun pada 18 Jun 2012 Encik Shahrol Azral telah memaklumkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pelaburan ini tidak dapat diteruskan kerana tiada bekalan elektrik bagi projek tersebut. Menurut maklum balas yang diterima daripada EPU pada 13 November 2015, tenaga elektrik yang dijana dari Empangan Bakun dan dibeli oleh Sarawak Energy Berhad telah dijual kepada syarikat lain yang lebih dahulu melabur di Sarawak dan kerjasama antara 1MDB dan SGCC tidak diteruskan.

1.3. Pelaburan Dalam Syarikat GDF Suez SA

1.3.1. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 5 Julai 2010, pihak pengurusan memaklumkan PetroSaudi International Ltd. telah menawarkan pelaburan secara usaha sama bagi 4.23% ekuiti di GDF Suez SA bernilai USD2.50 bilion pada diskaun 20% daripada harga pasaran. GDF Suez SA adalah sebuah entiti Perancis yang aktif dalam sektor pengeluaran dan pengagihan tenaga elektrik, gas asli dan *renewable energy*. Syarikat ini disenarai di bursa saham di Paris, Brussels dan Luxembourg dan merupakan pengeluar tenaga bebas (IPP) yang utama di dunia dengan penghasilan 68.4GW kapasiti. Ia juga merupakan pembeli utama gas asli di Eropah dan pengimport utama gas asli cecair di Amerika Syarikat.

1.3.2. Pihak pengurusan 1MDB berhasrat untuk membuat pelaburan dalam GDF Suez SA menerusi fasiliti Nota Murabahah kerana kaedah ini lebih berhemat dan risiko

kewangannya lebih rendah. Bagaimanapun, Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB berpendapat pelaburan tersebut tidak akan memberi faedah yang signifikan kepada 1MDB melainkan pelaburan dalam usaha sama diubah kepada ekuiti. PetroSaudi International Ltd. memerlukan persetujuan untuk pelaburan ini selewat-lewatnya pada 19 Julai 2010. Lembaga Pengarah 1MDB telah meminta pihak pengurusan membangkitkan dengan PetroSaudi International Ltd. mengenai tempoh yang singkat diberikan untuk membuat keputusan pelaburan yang besar. Lembaga Pengarah 1MDB telah meminta kedudukan GDF Suez SA disemak oleh pihak yang berkecuali (*independent*) memandangkan syarikat tersebut mempunyai *gearing* yang tinggi. Pihak Lembaga Pengarah 1MDB turut membangkitkan pelaburan ini adalah bertentangan dengan objektif 1MDB. Bagaimanapun, tiada dokumen untuk membuktikan atau mengesahkan bahawa pelaburan Nota Murabahah telah dilaburkan dalam pegangan ekuiti di GDF Suez SA melalui PetroSaudi International Ltd.

1.4. Pelaburan Dalam Sumber Asli

1.4.1. Antara inisiatif utama ke arah mencapai Wawasan 2020 yang digariskan di bawah Rancangan Malaysia ke-10 adalah memastikan pengeluaran tenaga yang terjamin menerusi pengawalan, pengurusan dan pembangunan sumber asli seperti arang batu, bijih besi dan uranium. Keperluan tenaga daripada industri dan saingan daripada negara Asia yang lain akan memberi impak kepada bekalan sumber asli dalam negara dan peningkatan harga kerana pengeluarannya secara semulajadi adalah terhad.

1.4.2. Lembaga Pengarah 1MDB telah dimaklumkan dalam mesyuarat pada 6 September 2010 bahawa Maybank Investment Bank Berhad telah mencadangkan agar 1MDB mewujudkan sebuah syarikat bagi menguruskan sumber asli secara strategik agar bekalannya kepada negara tidak terjejas. Syarikat ini akan mewujudkan sinergi dalam rantai nilai sumber tenaga menerusi pemilikan lombong arang batu dan loji yang menjana tenaga elektrik. Lembaga Pengarah 1MDB bersetuju dengan cadangan Maybank Investment Bank Berhad dan melantik Bina Fikir Sdn. Bhd. untuk menyediakan strategi dan pelan perniagaan bagi *strategic resource company* dengan anggaran yuran sejumlah RM1 juta bagi mewujudkan rantai nilai tenaga di Malaysia.

1.4.3. Encik Shahrol Azral telah memaklumkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 5 Ogos 2011, EPU telah memberi pengesahan bahawa syarikat subsidiari milik 1MDB, iaitu SRC International Sdn. Bhd. (SRC) akan menerima geran sejumlah RM20 juta bagi tujuan pengurusan strategik sumber asli melibatkan kepentingan dalam perlombongan, pemprosesan, pengangkutan, logistik dan perdagangan arang batu. Perbendaharaan Malaysia telah mengeluarkan geran kepada SRC pada 15 Ogos 2011 berjumlah RM15 juta dan sejumlah RM5 juta lagi pada 5 Mac 2012. Pada 15 Februari 2012, SRC telah dipindahkan kepada MKD.

1.5. Pelaburan Untuk Membangunkan Loji Re-Gasifikasi

1.5.1. Menurut Kertas Cadangan yang dikemukakan bersama Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 7 Disember 2011, Kerajaan merancang untuk membangunkan tiga loji re-gasifikasi dan loji jana kuasa berasaskan gas. Sekurang-kurangnya satu loji re-gasifikasi akan dibangunkan oleh Petronas. Keputusan Kerajaan untuk membina loji jana kuasa tenaga berasaskan gas membuka peluang kepada keperluan untuk mengimport gas dari luar negara kerana rizab gas asli di luar negara didapati semakin meningkat akibat daripada pembangunan teknologi dalam pembuatan *unconventional* gas.

1.5.2. Pihak pengurusan 1MDB telah merujuk dan mendapat persetujuan daripada Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB pada bulan September 2011 berhubung cadangan projek pembangunan loji re-gasifikasi dan pembinaan loji jana kuasa berasaskan gas. Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB meminta Tan Sri Dato' Nor Mohamad Yakcob berhubung dengan EPU bagi meneliti cadangan ini. EPU telah mencadangkan supaya *feasibility study* dibuat terlebih dahulu untuk menentukan viabiliti projek dan menasihati 1MDB agar fokus kepada satu projek sahaja, iaitu loji LNG.

1.5.3. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 7 Disember 2011 telah melantik Ranhill Worley Sdn. Bhd. sebagai perunding bagi melaksanakan *feasibility study* dengan anggaran yuran tidak melebihi RM1.60 juta. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 2 Mac 2012, beberapa tapak projek yang sesuai telahpun dikenal pasti dan laporan *feasibility study* dijangka terima pada akhir bulan Mac 2012. Seterusnya, cadangan projek akan dibentangkan kepada EPU dan Majlis Ekonomi Negara untuk pertimbangan. Bagaimanapun, status laporan *feasibility study* yang dilaksanakan tidak dilaporkan semula dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB.

Menurut maklum balas yang diterima daripada EPU pada 13 November 2015, projek pembinaan Loji Regasifikasi (RGT-1) di Melaka telah disiapkan dan dioperasikan oleh Petronas pada tahun 2013. Manakala projek pembinaan jana kuasa berasaskan gas telah ditawarkan kepada 1MDB oleh Suruhanjaya Tenaga pada bulan Ogos 2014.

Menurut maklum balas 1MDB yang diterima pada 9 Disember 2015, laporan feasibility study oleh Ranhill Worley Sdn. Bhd. hanya dibentangkan kepada pihak pengurusan yang dipengerusikan oleh Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB. Berdasarkan penemuan perunding, tiada dasar yang membenarkan syarikat IPP di Malaysia untuk membeli gas selain daripada Petronas sebagaimana dikontrakkan di bawah Perjanjian Bekalan Gas (GSA). Pada ketika itu, tiada keputusan dibuat oleh Petronas mengenai "tolling structure tariff of the gas pipeline for the distribution of gas". Oleh itu, cadangan ini telah ditangguhkan sehingga projek berdaya maju untuk dilaksanakan.

Bagaimanapun, pihak JAN masih belum menerima laporan *feasibility study* sehingga 18 Disember 2015.

2. SEMAKAN SEMULA STRATEGI PELABURAN

2.1. Pada 2 November 2011, Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi telah bersetuju untuk melantik Bain & Company Malaysia Inc. (Bain & Co.) untuk melaksanakan semakan semula ke atas strategi pelaburan 1MDB dengan yuran tidak melebihi RM3.04 juta. Semakan semula ini bertujuan untuk menilai strategi sedia ada dan perubahan terhadap keperluan negara dan persekitaran luaran, menyediakan cadangan model alternatif untuk pembangunan strategik syarikat dan kedudukan syarikat di kalangan Agensi Kerajaan. Pelan perniagaan, struktur tadbir urus dan pengagihan aset dengan komitmen kewangan juga perlu dikemas kini. *Roadmap* dan pelan perniagaan untuk pelaksanaan lima tahun perlu disediakan berserta penilaian risiko dan pelan mitigasi.

2.2. Pada 8 Februari 2012, Bain & Co. telah membentangkan hasil semakan pada mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB. 1MDB disarankan untuk mengimbangi portfolio pelaburan dan perlu memperjelaskan strategi aliran tunai baru sama ada daripada pemegang saham atau projek sedia ada. 1MDB perlu menfokus 80% kepada *smart* FDI dalam sektor bernilai tinggi di Malaysia menerusi usaha sama pelaburan dengan pelabur luar dan 20% dalam projek strategik.

2.3. Cik Loo Ai Swan (*General Counsel* 1MDB pada ketika itu) berpendapat pelaburan 1MDB tidak seharusnya tertumpu kepada bidang hartanah, tenaga dan pelancongan sahaja tetapi perlu lebih terbuka kepada apa jua sektor yang dapat menarik FDI. Fokus kepada FDI masih menjadi strategi utama syarikat bagi rancangan masa hadapan. Sungguhpun objektif utama 1MDB adalah untuk menarik FDI, Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuarat yang sama telah meminta pihak pengurusan meneliti setiap pelabur yang berminat untuk menjalinkan usaha sama. Lembaga Pengarah 1MDB bersetuju dengan cadangan yang dibentangkan oleh Bain & Co. dan pihak pengurusan.

2.4. Berdasarkan mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 15 Oktober 2012, bagi strategi jangka panjang, Kumpulan 1MDB akan meningkatkan jumlah penghasilan kapasiti tenaga kepada lebih 10,000MW dengan pengambilalihan loji jana kuasa thermal (arang batu) dan *greenfield assets*. Pihak pengurusan turut memaklumkan bahawa Kerajaan berminat untuk melindungi, menjamin dan memastikan bekalan tenaga yang berterusan dan stabil bagi menyokong ekonomi negara dan kebajikan rakyat Malaysia.

2.5. Semakan JAN mendapati dalam tempoh tahun 2012 sehingga 2014, pihak pengurusan 1MDB telah mencadangkan pembelian saham bagi lima syarikat IPP dan *due diligence* bagi semua cadangan pembelian telah dilaksanakan selepas mendapat

persetujuan dari Lembaga Pengarah 1MDB. Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan pembelian saham tiga syarikat manakala cadangan perolehan saham dua syarikat IPP lain tidak diteruskan. Butiran terperinci perunding yang telah dilantik bagi setiap perolehan seperti jadual berikut:

JADUAL 5.1
PELANTIKAN PERUNDING BAGI CADANGAN PEROLEHAN SYARIKAT IPP

SYARIKAT LOJI JANA KUASA	PENASIHAT PENILAIAN	PENASIHAT PERUNDANGAN	PENASIHAT KEWANGAN	PENASIHAT TEKNIKAL	TARIKH KELULUSAN LEMBAGA PENGARAH
Powertek	Goldman Sachs	Christopher Lee & Associate	KPMG Corp Services Sdn. Bhd.	Fichtner GmbH & Co	08.02.2012
KLPP		Wong & Partners	KPMG Transaction and Restructuring Sdn. Bhd.		25.07.2012
PD Power	Standard Chartered				15.10.2012
YTL	Goldman Sachs	Zul Rafique & Partners			15.10.2012
Jimah		Wong & Partners			04.12.2012

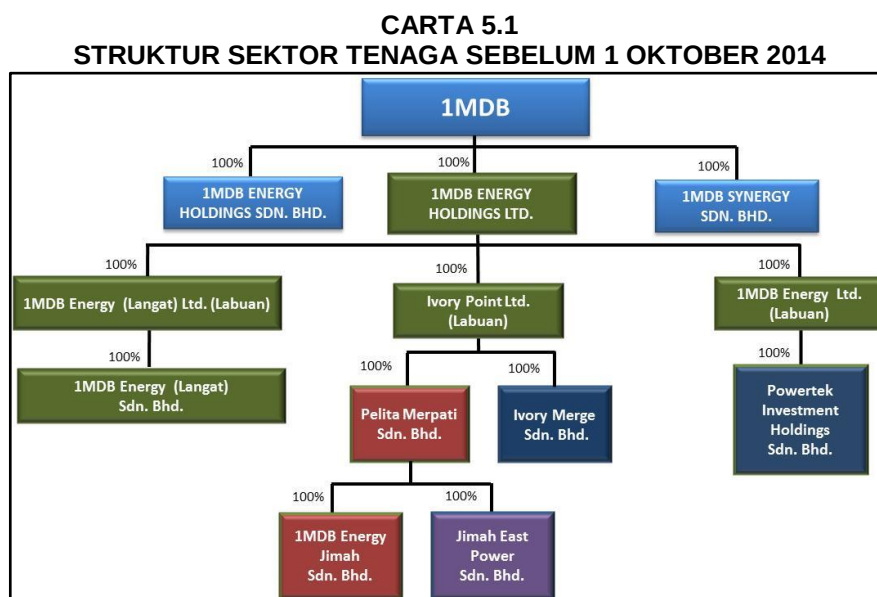
Sumber: Minit Mesyuarat Dan Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB

3. STRUKTUR KUMPULAN BAGI SEKTOR TENAGA

3.1. Cadangan untuk menubuhkan syarikat pegangan pelaburan telah dibentangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 5 April 2010 dengan pengambilalihan Cell Team Sdn. Bhd. dan wakil syarikat yang dilantik sebagai Pengarah ialah Encik Nik Faisal Ariff Kamil dan Encik Vincent Koh Beng Huat.

3.2. Seterusnya dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 1 Disember 2010, Cell Team Sdn. Bhd. telah ditukar nama kepada 1MDB Energy Sdn. Bhd. Selain itu, satu syarikat baru juga akan diwujudkan dan berperanan sebagai syarikat induk kepada pelbagai *Special Purpose Vehicles* (SPV) dalam sektor tenaga yang akan diceburi.

3.3. Struktur kumpulan bagi sektor tenaga terus berkembang dan sehingga bulan Oktober 2014, sebahagian besar subsidiari berkaitan tenaga diletakkan di bawah pengurusan sebuah syarikat induk dan tiga subsidiari milik penuhnya yang telah diperbadankan di Labuan. Butiran lanjut seperti carta berikut:

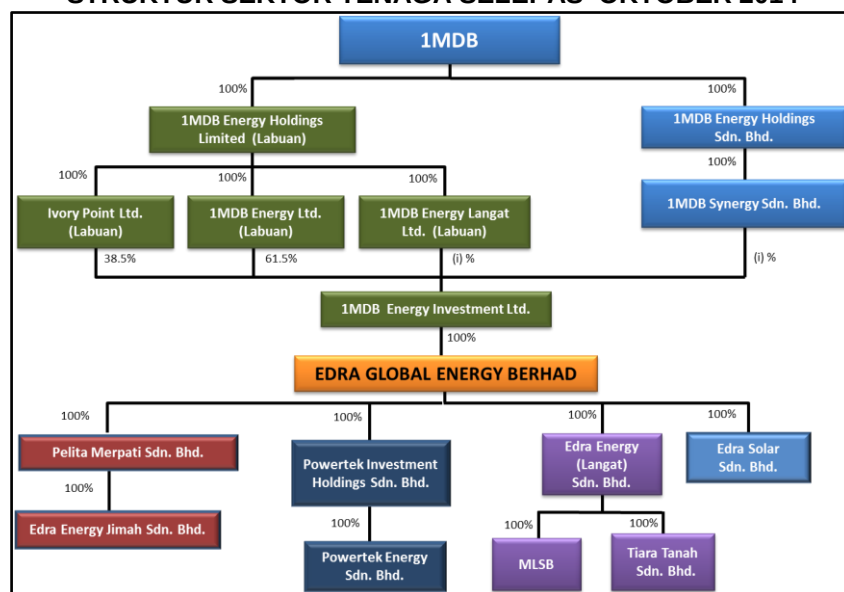


Sumber: Dokumen Edra

3.4. Bagaimanapun, selaras dengan perkembangan pelaburan dalam sektor tenaga dan keperluan untuk mewujudkan sinergi melalui penyatuan dan penggabungan pengurusan operasi loji jana kuasa yang diambil alih di bawah tiga subsidiari miliknya, struktur pengurusan bagi pelaburan sektor tenaga telah terbahagi kepada dua peringkat di mana enam daripada 77 subsidiari masih bernaung di bawah 1MDB secara langsung manakala baki 71 subsidiari diletakkan di bawah sebuah syarikat induk yang ditubuhkan pada bulan Julai 2014 dan dikenali sebagai 1MDB Energy Group Berhad. Pada bulan Oktober 2014, syarikat ini ditukar nama kepada Edra Global Energy Berhad selaras dengan pelan integrasi dan penjenamaan semula yang dilaksanakan. Penyusunan

semula struktur kumpulan ini juga dibuat selari dengan cadangan penyenaraian di Bursa Saham Malaysia seperti carta berikut:

CARTA 5.2
STRUKTUR SEKTOR TENAGA SELEPAS OKTOBER 2014



Sumber: Dokumen Edra

3.5. Sehingga bulan Ogos 2015, terdapat 71 subsidiari di bawah Edra dan enam subsidiari di bawah 1MDB dengan nilai pelaburan modal berjumlah RM3.02 bilion. Butiran terperinci subsidiari berkaitan sektor tenaga mengikut lokasi dan jenis perniagaan adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.2
BILANGAN SUBSIDIARI BERKAITAN SEKTOR TENAGA
MENGIKUT LOKASI DAN JENIS PERNIAGAAN

BUTIRAN	KUMPULAN POWERTEK	KUMPULAN MASTIKA LAGENDA	KUMPULAN JIMAH
<i>Intermediate Holding Company</i>	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.	Edra Energy (Langat) Sdn. Bhd.	Pelita Merpati Sdn. Bhd.
Bilangan Syarikat			
Dalam Negara	16	5	7
Luar Negara	43	TB	TB
JUMLAH	59	5	7
Bilangan Syarikat Mengikut Jenis Syarikat			
<i>Power Generation</i>	9	1	1
<i>Operation and Maintenance</i>	6	TB	3
<i>Investment Holding Company</i>	33	2	2
<i>Dormant</i>	11	1	TB
<i>Others</i>	TB	1	1
JUMLAH	59	5	7

Sumber: Dokumen Edra

Nota: TB -Tidak Berkaitan

4. STRUKTUR TADBIR URUS SYARIKAT BERKAITAN SEKTOR TENAGA

4.1. Menurut *Guidelines on Corporate Governance* yang diluluskan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 3 Mei 2010, setiap subsidiari akan melapor kepada Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB, iaitu Encik Shahrol Azral. Selain itu, Jawatankuasa Pengurusan Kumpulan 1MDB juga akan diwujudkan untuk melapor kepada Lembaga Pengarah 1MDB secara suku tahun mengenai aktiviti dan operasi subsidiari di bawahnya. Pada setiap mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB, impak kewangan ke atas operasi syarikat dan keputusan perniagaan perlu dibentangkan agar kedudukan kewangan syarikat dapat dipantau dan dinilai.

4.2. Semakan JAN mendapati wakil Kumpulan Powertek hanya dijemput buat pertama kalinya untuk membentangkan kedudukan kewangan dan operasi syarikat pada 19 Ogos 2013, iaitu selepas lebih setahun syarikat diambil alih. Pihak pengurusan hanya bertindak selepas ditegur oleh Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuarat pada 20 Mei 2013. Pengerusi berpendapat Lembaga Pengarah 1MDB masih mempunyai tanggungjawab fidusiari ke atas Powertek Energy Sdn. Bhd. (PESB) walaupun PESB mempunyai Lembaga Pengarah sendiri. Oleh itu, adalah wajar kedudukan kewangan dan operasi syarikat dibentangkan secara berkala.

Menurut maklum balas yang diterima daripada 1MDB pada 9 Disember 2015, sungguhpun Kumpulan Powertek hanya dijemput untuk membentangkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB pada 19 Ogos 2013, pihak pengurusan telah membentangkan laporan kewangan disatukan bagi kumpulan yang telah mengambil kira kedudukan kewangan perniagaan sektor tenaga. Pihak pengurusan memerlukan masa untuk mengumpul dan menggabungkan kedudukannya kerana pengambilalihan baru sahaja dilaksanakan.

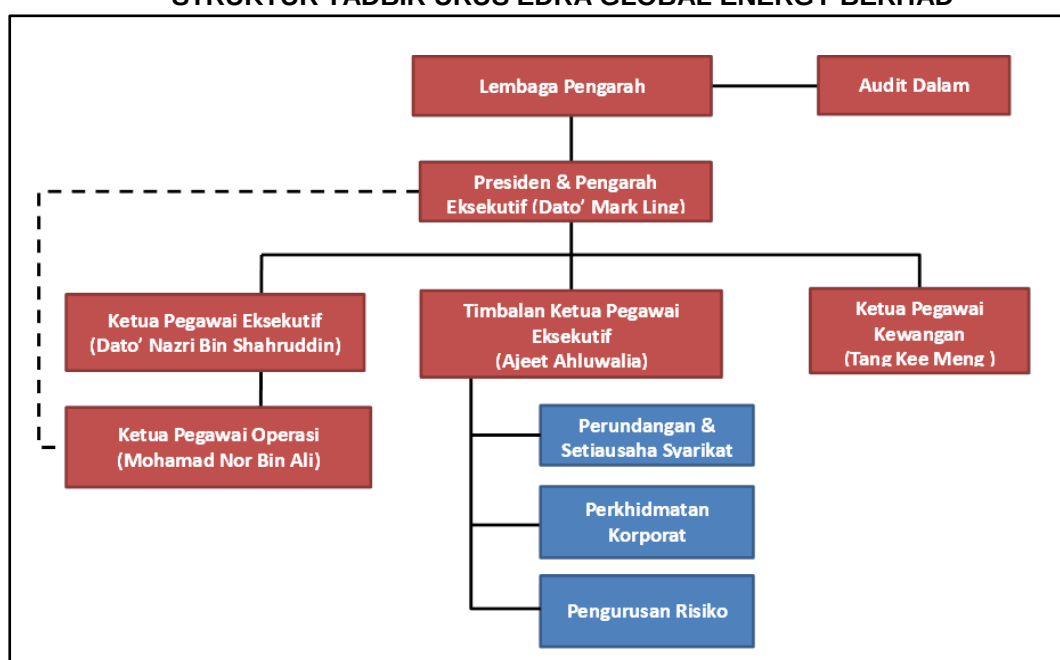
4.3. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada bulan Disember 2012, pengurusan 1MDB diingatkan supaya menyediakan maklumat penting berkaitan aset tenaga yang dimiliki. Teguran ini dibuat kerana *comparative summary of power assets* yang diminta oleh Lembaga Pengarah 1MDB sejak mesyuarat pada 15 Oktober 2012 hanya dibentangkan tiga bulan kemudian, iaitu dalam mesyuarat pada 22 Januari 2013. *Comparative summary of power assets* perlu mengandungi maklumat mengenai harga perolehan, pembiayaan yang telah diambil, pelan masa hadapan dan jangkaan keuntungan. Maklumat ini diperlukan kerana pelaburan dalam aset tenaga merupakan pelaburan terbesar Kumpulan 1MDB.

4.4. Semakan JAN mendapati 1MDB telah melantik Egon Zehnder International (EZI) bagi mencari calon yang sesuai sebagai Ketua Sektor Tenaga. Jawatan ini adalah kritikal kerana keutamaan syarikat pada masa ini untuk mencari rakan kongsi strategik dari luar negara bagi menjalin usaha sama dalam sektor tenaga. Cadangan yuran

berjumlah USD180,000 telah diluluskan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 4 Oktober 2010. Bagaimanapun, status pencarian oleh EZI tidak dimaklumkan semula dalam mesyuarat Lembaga Pengarah seterusnya.

4.5. Mulai bulan Oktober 2014, Edra Global Energy Berhad (Edra) telah menguruskan sektor tenaga bagi Kumpulan 1MDB. Struktur tadbir urus, pihak pengurusan dan senarai Ahli Lembaga Pengarah Edra pada bulan Oktober 2015 adalah seperti carta dan jadual berikut:

CARTA 5.3
STRUKTUR TADBIR URUS EDRA GLOBAL ENERGY BERHAD



Sumber: Dokumen Edra

JADUAL 5.3
AHLI LEMBAGA PENGARAH EDRA GLOBAL ENERGY BERHAD
PADA BULAN OKTOBER 2015

NAMA	JAWATAN
Tan Sri Ismee Haji Ismail	Pengerusi Bukan Eksekutif
Dato' Mark William Ling Lee Meng	Presiden dan Pengarah Eksekutif
Dato' Mohammed Azhar Osman Khairuddin	Pengarah Bukan Eksekutif
Dato' Jameelah Jamaluddin	Pengarah Bukan Eksekutif
Dato' Dr Vaseehar Hassan Abdul Razak	Pengarah Bukan Eksekutif
Datuk Johar Che Mat	Pengarah Bukan Eksekutif
Johan Abdullah	Pengarah Bukan Eksekutif
Mohd Adzahar Abdul Wahid	Pengarah Bukan Eksekutif
Arul Kanda Kandasamy	Pengarah Bukan Eksekutif

Sumber: Dokumen Edra

5. PEROLEHAN SYARIKAT PENGELUAR TENAGA BEBAS (IPP)

5.1. Pelaburan Dalam Sektor Tenaga

5.1.1. 1MDB telah membuat pelaburan dalam sektor tenaga melalui pembelian saham dan aset bagi tiga syarikat IPP di Malaysia daripada bulan Mei 2012 sehingga Januari 2014 melibatkan pelaburan berjumlah RM12.07 bilion. Butiran lanjut pelaburan seperti jadual berikut:

JADUAL 5.4
BUTIRAN PELABURAN DALAM SEKTOR TENAGA
DARIPADA BULAN MEI 2012 SEHINGGA JANUARI 2014

SYARIKAT	HARGA BELIAN (RM Juta)	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI
Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd.	*8,500.00	02.03.2012
Mastika Lagenda Sdn. Bhd.	2,342.00	13.08.2012
Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd.	1,225.00	21.06.2013
JUMLAH	12,067.00	-

Sumber: Dokumen 1MDB

Nota : (*) Harga Belian mengikut Perjanjian Jual Beli Saham

5.1.2. Perolehan pelaburan ini telah dibuat melalui terbitan Nota USD di pasaran hutang antarabangsa dan pinjaman daripada institusi kewangan domestik/tempatan sepenuhnya. Nilai nominal prinsipal pinjaman yang telah diambil bagi pembiayaan pembelian saham dan aset syarikat IPP berjumlah RM18.16 bilion dan pendahuluan daripada syarikat induk berjumlah RM625 juta keseluruhannya berjumlah RM18.79 bilion. Semakan JAN mendapati pembiayaan tersebut melebihi jumlah yang diperlukan untuk perolehan tiga syarikat IPP kerana sejumlah RM6.72 bilion daripadanya telah digunakan untuk tujuan lain termasuk kegunaan modal kerja dan korporat am. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.5
PINJAMAN DAN PEMBIAYAAN MODAL BERBANDING BALASAN PEROLEHAN

PEROLEHAN EKUITI SYARIKAT – LOJI JANA KUASA TENAGA	BALASAN PEROLEHAN (RM Juta)	KAEDAH PEMBIAYAAN		
		PINJAMAN/NOTES/ PENDAHULUAN	*JUMLAH NOMINAL/PRINSIPAL	
			(RM Juta)	(USD Juta)
Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd.	8,500.00	Nota USD	5,234.84	1,750.00
		Syndicated Bridging Loan	6,170.00	
Mastika Lagenda Sdn. Bhd.	2,342.00	Nota USD	5,459.91	1,750.00
		Syndicated Bridging Loan	700.00	
Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd.	1,225.00	Term Loan	600.00	
		Pendahuluan dari 1MDB	625.00	
JUMLAH	12,067.00		18,789.75	3,500.00

Sumber : Perjanjian Pinjaman, Perjanjian Jual Beli Saham, Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB

Nota : i. Balasan Perolehan Mengikut Perjanjian Jual Beli Saham Dan Penyata Kewangan 2013

ii. (*) Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

Mei 2012	RM3.18
Oktober 2012	RM3.06
Februari 2015	RM3.60
Mac 2015	RM3.7165

5.1.3. Menurut penyata kewangan berakhir 31 Mac 2014, Kumpulan 1MDB mempunyai kepentingan dalam 13 loji jana kuasa yang terletak di dalam dan luar negara. Kumpulan Powertek memiliki 11 daripada 13 loji jana kuasa yang mana tiga loji jana kuasa berada di dalam negara dan baki lapan buah loji jana kuasa terletak di Egypt (3), Bangladesh (3), United Arab Emirates (UAE) (1) dan Pakistan (1). Kumpulan Mastika Lagenda dan Kumpulan Jimah masing-masing memiliki satu loji jana kuasa dalam negara. Dari segi pemilikan, 10 daripada 13 loji jana kuasa dimiliki sepenuhnya oleh Kumpulan 1MDB manakala pegangan kepentingan dalam tiga loji jana kuasa di luar negara antara 10% hingga 55%.

5.1.4. Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan pelantikan perunding bagi melaksanakan *due diligence* sebelum meluluskan pelaburan dalam sektor tenaga. Daripada perolehan tiga syarikat IPP, hanya perolehan Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (TEHSB) dibuat berdasarkan pelawaan tender daripada syarikat tersebut. Manakala perolehan saham Kumpulan Mastika Lagenda Sdn. Bhd. (MLSB) dan Kumpulan Jimah dibuat menerusi perbincangan yang dimulakan oleh 1MDB selaras dengan strategi pelaburan sebagaimana cadangan Goldman Sachs dalam mesyuarat Lembaga Pengarah pada 21 Jun 2012. Yuran perunding yang telah diluluskan bagi pelaksanaan *due diligence* terhadap pelaburan dalam sektor tenaga adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.6
YURAN PERUNDING YANG DILULUSKAN BAGI PELAKSANAAN *DUE DILIGENCE*

JENIS PERUNDING	NAMA PERUNDING	KUMPULAN TEHSB		KUMPULAN MASTIKA LAGENDA	KUMPULAN JIMAH
		FASA 1	FASA 2		
Penilaian	Goldman Sachs	0.5% of price paid on a success basis		RM13,398,400	0.5% of transaction cost
Perundangan	Christopher Lee & Associate	RM600,000		TB	
	Wong & Partners	TB		RM996,400	RM675,000 + 6% service tax
Kewangan	KPMG Transaction & Restructuring Sdn. Bhd.	RM1,000,000	RM600,000	RM371,000	RM540,000 + 6% service tax
Teknikal	Fichtner GmbH & Co.	RM780,000	RM5,000,000	RM1,219,167	RM1,386,000 + VAT 7%

Sumber: Minit Mesyuarat Dan Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB

5.1.5. Semakan JAN mendapati struktur yuran perunding kepada Goldman Sachs bagi perolehan saham Kumpulan TEHSB dan Kumpulan Jimah telah dikira berdasarkan kadar 0.5% daripada harga perolehan yang berjaya dimuktamadkan. Penetapan yuran perunding secara peratusan tersebut adalah berbeza dengan kaedah bayaran tetap kepada perunding lain. Semakan selanjutnya mendapati kaedah penetapan yuran yang bersandarkan kepada harga perolehan adalah kurang sesuai kerana ia bergantung secara relatif kepada harga perolehan dan tidak menguntungkan pembeli.

Menurut maklum balas daripada 1MDB bertarikh 9 Disember 2015, Goldman Sachs merupakan institusi kewangan dan bank pelaburan antarabangsa. Goldman Sachs tertakluk kepada tanggungjawab fidusiari kepada pelanggannya untuk melaksanakan kerja yang terbaik berdasarkan skop yang dipersetujui. Goldman Sachs juga menyedari mereka boleh dikenakan tindakan undang-undang jika tidak melaksanakan tanggungjawab dengan menjaga kepentingan 1MDB.

5.2. Perolehan Saham Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd.

5.2.1. Cadangan Penjualan Dari Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd.

5.2.1.1. Pada 20 Januari 2012, Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (TEHSB) telah memberi taklimat kepada pihak-pihak yang berminat bagi penawaran tender untuk menjual sahamnya. TEHSB melalui subsidiari dan syarikat bersekutunya terlibat dalam perniagaan penghasilan tenaga elektrik dan memegang kepentingan dalam 13 loji stesen jana kuasa tenaga dengan keseluruhan kapasiti tenaga kasar sebanyak 6,666MW dan tenaga bersih sebanyak 3,951MW termasuk sebuah loji pengasingan air (*water desalination plant*) dengan kapasiti sebanyak 16 juta *imperial gallons* sehari. Dari segi pengeluaran kapasiti kasar, ia merupakan syarikat IPP yang terbesar di Bangladesh dan Egypt manakala yang kedua terbesar di Malaysia. Butiran berhubung loji jana kuasa milik TEHSB pada tarikh tawaran seperti jadual berikut:

JADUAL 5.7
LOJI JANA KUASA MILIK TANJONG ENERGY HOLDINGS SDN. BHD.
PADA TARIKH TAWARAN

LOJI JANA KUASA	LOKASI	% EKUITI	TEMPOH KONSESI (TAHUN)			KAPASITI TENAGA (MW)
			JUMLAH	BAKI	TAMAT	
Powertek	Malaysia	100	21	4	13.01.2016	440
Panglima		100	21	11	27.02.2023	720
Pahlawan		100	21	10	05.08.2021	330
Port Said	Egypt	100	20	11	08.07.2023	683
Suez Gulf		100	20	11	12.02.2023	683
Sidi Krir		55	20	10	16.01.2022	683
Haripur	Bangladesh	55	22	12	30.11.2023	360
NEPC		52	15	2	29.06.2014	110
Meghnagat		55	22	13	25.11.2024	450
Kabirwala	Pakistan	23	30	18	20.10.2029	157
Taweelah	UAE	10	20	17	29.10.2028	2,000
Ace Horana	Sri Lanka	16	10	<1	30.11.2012	25
Ace Matara		16	10	<1	29.02.2012	25
JUMLAH						6,666

Sumber: Kertas Taklimat Oleh TEHSB

5.2.1.2. Dalam taklimat tersebut, dimaklumkan juga TEHSB sedang berusaha mendapatkan pelanjutan tempoh konsesi bagi loji di Sri Lanka serta peluang dan potensi pengembangan (*growth*) di Egypt dan Bangladesh. Keperluan tenaga di Malaysia juga dianggarkan meningkat pada kadar 5% setahun dan keadaan ini akan memberi peluang untuk pembinaan loji baru. Pada tahun 2010, Kerajaan Malaysia telah mengumumkan penawaran tender bagi 4,500MW untuk memenuhi keperluan tenaga pada masa hadapan. Sebagai persediaan untuk memasuki tawaran dengan Kerajaan, TEHSB membuat rundingan dengan Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka untuk membeli tanah bersebelahan loji sedia ada di Teluk Gong.

5.2.1.3. Pihak yang berminat untuk membeli saham TEHSB diberi tempoh sehingga 10 Februari 2012 untuk mengemukakan tawaran. 1MDB telah menghadiri taklimat mengenai penawaran tersebut dan telah melantik perunding bagi tujuan penyediaan laporan awal *due diligence* fasa pertama.

5.2.2. Pelaksanaan Perolehan

5.2.2.1. Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 8 Februari 2012 telah membincang cadangan mengenai perolehan saham TEHSB. Dalam mesyuarat tersebut, perunding Goldman Sachs memaklumkan bahawa sektor tenaga di Malaysia adalah strategik dan hasil jualan tenaga menerusi operasi TEHSB adalah stabil. TEHSB mempunyai pengalaman dalam bidang perniagaan pengeluaran tenaga dengan pihak pengurusan yang efisien dan mempunyai portfolio pelaburan global. Sembilan daripada 13 aset tenaganya mempunyai baki tempoh konsesi melebihi 10 tahun dan mampu membawa masuk aliran tunai yang stabil dan dianggarkan berjumlah RM450 juta setiap tahun. Perjanjian konsesi juga telah mengambil kira perlindungan terhadap risiko kenaikan harga bahan bakar. Ia juga akan memberi peluang pelaburan kepada 1MDB untuk membangunkan loji jana kuasa bertaraf dunia.

5.2.2.2. Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan oleh Goldman Sachs bahawa pelupusan aset tenaga oleh Usaha Tegas Sdn. Bhd. (UTSB), syarikat induk TEHSB, adalah untuk membolehkan UTSB melabur dalam sektor lain yang memberi pulangan yang lebih tinggi. UTSB juga tidak yakin akan diberi lanjutan tempoh konsesi menerusi *Power Purchase Agreement* (PPA). Mengikut Goldman Sachs, peluang pelanjutan perjanjian konsesi akan lebih baik sekiranya TEHSB diambil alih oleh 1MDB sesuai dengan statusnya sebagai sebuah syarikat *Government Link Companies* (GLC). Maka, 1MDB sebagai sebuah syarikat berstatus GLC berpotensi untuk memasuki bidaan untuk projek jana kuasa tenaga secara *pre-emptive*.

5.2.2.3. Goldman Sachs berpendapat pelaburan ini adalah peluang pelaburan yang positif sekiranya perjanjian konsesi PPA dapat dilanjutkan dan kapasiti pengeluaran tenaga sedia ada dipertingkatkan. Nilai syarikat dijangka akan meningkat antara RM117

juta sehingga RM807 juta sekiranya TEHSB mendapat pelanjutan tempoh konsesi perkhidmatan daripada pihak berkuasa bagi loji jana kuasa di Malaysia selama 15 tahun dan loji jana kuasa di luar negara serta projek baru pembinaan loji jana kuasa tenaga baru berkapasiti 2,000MW di Melaka dilaksanakan.

5.2.2.4. Pulangan atas pelaburan dianggarkan berjumlah RM636 juta dengan IRR bersamaan 7.3% berdasarkan PPA sedia ada tetapi ianya akan meningkat sehingga RM1.70 bilion dengan IRR bersamaan 16.5% sekiranya tempoh PPA dilanjutkan dan mendapat projek baru. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan kaedah pengiraan pulangan yang dijangka oleh Goldman Sachs kerana tidak dinyatakan dalam laporan yang dikemukakan untuk semakan.

5.2.2.5. Selain itu, Goldman Sachs tidak menerangkan mengenai kaedah kos pembiayaan/pinjaman dan tempoh bayaran balik pinjaman kepada Lembaga Pengarah semasa mempertimbangkan cadangan bidaan perolehan saham TEHSB pada 8 Februari 2012. Pihak pengurusan hanya membentangkan kertas cadangan bagi membiayai perolehan TEHSB pada 19 Mac 2012 selepas menandatangani perjanjian jual beli saham tersebut pada 2 Mac 2012. Kos pinjaman yang perlu ditanggung bagi perolehan ini sepatutnya diambil kira semasa pengiraan pulangan yang dijangka daripada perolehan saham TEHSB.

5.2.2.6. Goldman Sachs telah mencadangkan strategi memasuki bidaan dengan tawaran yang kompetitif tetapi tidak terlebih bayar bagi aset tersebut. Goldman Sachs berpendapat UTSB berkemungkinan tidak bersetuju menjual TEHSB sekiranya *reserve price* tidak dipenuhi memandangkan bilangan IPP yang memiliki aset tenaga berkualiti di Asia untuk dijual adalah terhad. Nilai syarikat telah ditentukan menerusi tiga kaedah, iaitu *Discounted Cash Flow (DCF)*, *Public Trading Comparables* dan *Precedent Transaction* dengan nilai mengikut kaedah masing-masing antara RM7.24 bilion sehingga RM11.82 bilion.

5.2.2.7. Di antara ketiga-tiga kaedah ini, kaedah DCF telah dipilih oleh Goldman Sachs bagi penentuan harga bidaan. Harga bidaan ini adalah *enterprise value* bagi kesemua aset tenaga di bawah TEHSB meliputi aset tenaga di Malaysia, Egypt, Bangladesh dan UAE yang dijual secara berasingan. Pengiraan *enterprise value* dibuat berdasarkan jangkaan tunai diterima sepanjang baki tempoh konsesi sedia ada dengan *Weighted Average Cost of Capital (WACC)* antara 5% hingga 6% dan jangkaan harga jualan aset pada penghujung tarikh konsesi (*terminal value*) mengikut cadangan perunding teknikal. *Enterprise value* yang diperolehi adalah dalam julat RM10.37 bilion hingga RM10.99 bilion. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan kaedah pengiraan *enterprise value* yang telah diambil kira oleh Goldman Sachs serta pengiraan *terminal value* kerana tidak diberikan dokumen yang berkaitan. *Terminal value* bagi loji jana kuasa juga tidak sepatutnya diambil kira dalam pengiraan *enterprise value* kerana

aset tersebut tidak lagi bernilai pada akhir tempoh konsesi. Kos loji jana kuasa ini juga sebenarnya telahpun dibayar balik kepada penjual sepenuhnya melalui pembayaran *capacity payment* yang dikontrakkan dalam PPA.

5.2.2.8. Tetuan KPMG yang dilantik sebagai perunding kewangan bagi perolehan TEHSB juga telah membuat *pricing analysis* berasaskan 'as is'. *Enterprise value* telah dikira berdasarkan kadar diskaun antara 4.5% sehingga 8% bagi dua pembiayaan sama ada pada 60% pinjaman atau 80% pinjaman. *Enterprise value* yang diperoleh jika dibiayai 60% pinjaman adalah antara julat RM6.08 bilion sehingga RM6.56 bilion manakala jika dibiayai 80% pinjaman nilainya antara julat RM6.59 bilion sehingga RM7.33 bilion. Butiran terperinci adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.8
ENTERPRISE VALUE TEHSB OLEH TETUAN KPMG

ENTERPRISE VALUE (USD JUTA)							
COST OF DEBT			4.5%	5.0%	6.0%	7.0%	8.0%
DEBT TO EQUITY RATIO	60%	Kumpulan Aset di Malaysia	752.35	742.58	729.87	714.49	702.58
		Kumpulan Aset di Bangladesh	462.06	455.90	447.91	438.25	430.77
		Kumpulan Aset di Egypt	703.39	693.10	679.73	663.59	651.10
		Kumpulan Aset di UAE	245.80	240.74	234.25	226.51	220.60
		Jumlah (USD Juta)	2,163.60	2,132.32	2,091.76	2,042.84	2,005.05
		Jumlah (RM Juta)	6,555.71	6,460.93	6,338.03	6,189.81	6,075.30
	80%	Kumpulan Aset di Malaysia	831.12	819.60	797.32	776.02	755.66
		Kumpulan Aset di Bangladesh	511.87	504.55	490.44	476.98	464.14
		Kumpulan Aset di Egypt	786.74	774.50	750.88	728.37	706.88
		Kumpulan Aset di UAE	288.50	282.04	269.76	258.27	247.53
		Jumlah (USD Juta)	2,418.23	2,380.69	2,308.40	2,239.64	2,174.21
		Jumlah (RM Juta)	7,327.24	7,213.49	6,994.45	6,786.11	6,587.86

Sumber: Laporan Due Diligence Tetuan KPMG Dan Kiraan JAN

Nota: Kadar BNM USD1:RM3.03

5.2.2.9. Semakan JAN mendapati *enterprise value* pada kadar diskaun yang sama antara 5% hingga 6% mengikut kiraan Goldman Sachs adalah lebih tinggi daripada nilai mengikut kiraan Tetuan KPMG. Ini disebabkan Goldman Sachs telah mengambil kira anggaran *terminal value* aset tenaga sebagaimana yang disahkan melalui maklum balas daripada 1MDB pada 9 Disember 2015. Laporan yang disediakan oleh Tetuan KPMG juga tidak dimaklumkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB sungguhpun Tetuan KPMG merupakan perunding yang dilantik untuk perolehan ini. Ini bermakna tiada perbandingan yang dibuat antara kiraan Goldman Sachs dan Tetuan KPMG yang menunjukkan perbezaan yang ketara semasa membuat keputusan tentang nilai pembelian. Perbezaan pengiraan *enterprise value* adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.9
ENTERPRISE VALUE OLEH GOLDMAN SACHS DAN TETUAN KPMG

BUTIRAN	KADAR DISKAUN	ENTERPRISE VALUE
Goldman Sachs	5% – 6%	RM10.37 bilion hingga RM10.99 bilion
Tetuan KPMG:		
Nisbah Hutang Berbanding Ekuiti: @ 80%	5% – 6%	RM6.99 bilion hingga RM7.19 bilion
Nisbah Hutang Berbanding Ekuiti: @ 60%	5% – 6%	RM6.34 bilion hingga RM6.46 bilion

Sumber : Laporan Due Diligence Tetuan KPMG
Nota: Kadar BNM USD1:RM3.03

5.2.2.10. Semakan JAN mendapati dalam menentukan harga perolehan TEHSB, Goldman Sachs telah menggunakan kaedah DCF berasaskan *cost of funds* sebanyak 5% hingga 6%. Semakan selanjutnya mendapati perolehan TEHSB juga telah dibiayai oleh pinjaman daripada Maybank Bhd. dengan kos pinjaman pada kadar 5.80% dan Nota USD dengan kos pinjaman pada kadar 5.99%. Kadar pinjaman ini adalah dalam lingkungan kadar diskaun yang digunakan dalam penentuan harga perolehan. Ini bermaksud dengan *enterprise value* yang dikira pada *cost of funds* yang bersamaan dengan kadar pinjaman, pelaburan yang dibuat tidak dapat memberi pulangan yang dijangka. Pengiraan *enterprise value* sepatutnya dikira berdasarkan kadar IRR bagi mendapatkan pulangan yang dijangka. Menurut Lembaga Pengarah, kadar IRR yang *viable* adalah sebanyak 7% hingga 16%.

5.2.2.11. Mesyuarat pada 8 Februari 2012, Lembaga Pengarah 1MDB berpandangan 1MDB berpeluang untuk membeli TEHSB pada harga yang lebih rendah disebabkan tidak ramai pembida yang mampu membiayai pembelian aset ini kerana nilainya yang tinggi. Pemilik TEHSB bertekad untuk meneruskan penjualan walaupun *reserve price* tidak dipenuhi. Encik Shahrol Azral memaklumkan pihak pengurusan bersama dengan perunding telah meneliti harga bidaan yang dicadangkan dengan teliti dan menyokong harga bidaan yang disarankan. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan sama ada Lembaga Pengarah dimaklumkan mengenai *reserve price* TEHSB ini kerana maklumat ini tidak dikemukakan untuk semakan.

5.2.2.12. Lembaga Pengarah juga berpendapat yuran perunding yang dikenakan oleh Goldman Sachs sebanyak 0.5% daripada harga bidaan bersamaan RM53 juta adalah tinggi. Menurut pihak pengurusan, Goldman Sachs pada awalnya telah mengenakan yuran perunding sebanyak 1% daripada harga bidaan dan telah diturunkan kepada 0.5% selepas rundingan. Skop kerja Goldman Sachs ialah sebagai *financial advisor for financial due diligence and valuation*, membantu perolehan TEHSB, struktur pembiayaan serta rundingan dengan UTSB sehingga penjualan dan pembiayaan dimuktamadkan. Goldman Sachs juga mempunyai rangkaian perhubungan dengan pelbagai Jabatan Kerajaan dan pelabur antarabangsa. Pihak pengurusan tidak akan dapat melaksanakan urusan ini secara sendiri dalam tempoh masa yang singkat (*tight deadline*).

5.2.2.13. Lembaga Pengarah 1MDB telah meminta pihak pengurusan melaksanakan *sensitivity analysis* ke atas nilai aset luar negara sekiranya dikenakan kadar diskaun 50% dan membuat perbandingan terma PPA antara aset TEHSB di Malaysia dan luar negara. Bagaimanapun, laporan mengenai kedua-dua permintaan tersebut tidak dibentangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah seterusnya.

5.2.2.14. Pada 8 Februari 2012, Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan perolehan ekuiti TEHSB pada harga bidaan RM10.60 billion melalui 1MDB Energy Sdn. Bhd. (1MESB). Saham 1MESB akan ditambah daripada RM2 juta kepada RM10 juta. Lembaga Pengarah telah meminta pihak pengurusan berunding untuk memuktamadkan urusan jual beli dan mendapatkan pembiayaan serta mendapat kelulusan sebelum membuat sebarang komitmen.

5.2.2.15. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah pada 2 Mac 2012, pihak pengurusan memaklumkan rundingan perjanjian jual beli saham secara eksklusif telah diadakan bersama Tanjong Power Holdings Sdn. Bhd. (TPHSB). Seterusnya, Lembaga Pengarah 1MDB meluluskan perolehan saham TEHSB pada harga belian sehingga RM10.60 bilion.

5.2.3. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Saham

5.2.3.1. Perjanjian jual beli saham telah ditandatangani pada 2 Mac 2012 iaitu hari yang sama kelulusan Lembaga Pengarah diperoleh untuk pelaburan ini. Harga belian yang dipersetujui dan dimeterai dalam perjanjian jual beli saham berjumlah RM8.50 bilion yang telah dikira berdasarkan harga *enterprise value* RM10.60 bilion ditolak dengan pinjaman dan tunai TEHSB berjumlah RM2.10 bilion.

5.2.3.2. 1MDB diberi tempoh selama enam minggu sehingga 16 April 2012 untuk mendapatkan pembiayaan, memenuhi *condition precedent* dalam perjanjian dan membuat bayaran yang mana sekiranya gagal 1MDB dikehendaki membayar *break fee* berjumlah RM100 juta yang dipersetujui semasa perjanjian ditandatangani.

5.2.3.3. Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah pada 2 Mac 2012, Goldman Sachs telah memaklumkan bahawa Maybank pada awalnya hanya bersetuju untuk memberi pinjaman berjumlah RM6 bilion dengan syarat Kerajaan bersetuju memberi *government support*. Bagaimanapun, Maybank bersetuju membiayai perolehan TEHSB sehingga RM6.17 bilion, iaitu 72.6% daripada harga perolehan berjumlah RM8.50 bilion dengan syarat Tanjong Public Limited Company (Tanjong) memberi Komitmen Tanjong sejumlah RM2 bilion. Pada 19 Mac 2012, Lembaga Pengarah 1MDB telah dimaklumkan bahawa Goldman Sachs telah mencadangkan kepada pihak bank agar diberi pengecualian terhadap syarat Komitmen Tanjong dan bersedia membayar kadar faedah kewangan yang lebih tinggi tetapi cadangan tersebut telah ditolak oleh pihak bank. Semakan JAN mendapati sokongan dalam bentuk Komitmen Tanjong daripada

Tanjong berjumlah RM2 bilion ini masih diperlukan sungguhpun Maybank telah mengenakan sekuriti ke atas aset, saham, dividen, aliran tunai masa depan TEHSB serta jaminan korporat 1MDB. Jangkaan aliran tunai yang disertakan bersama permohonan pembiayaan kepada Maybank tidak dikemukakan untuk pengauditan bagi menilai kewajaran syarat Komitmen Tanjong yang dikenakan oleh Maybank Bhd.

Menurut maklum balas daripada 1MDB bertarikh 9 Disember 2015, keputusan institusi kewangan untuk memberi pinjaman tidak mencerminkan nilai sebenar pelaburan. Institusi kewangan tidak memberi pinjaman secara 100% atas harga belian dan memerlukan 'credit enhancement' atau sekuriti tambahan bergantung kepada keadaan. Jika tiada sekuriti tambahan, bank akan memberi pinjaman sehingga margin yang tertentu. Keputusan Maybank untuk meminjamkan RM6.17 bilion terikat kepada 'Single Customer Limit' seperti yang diluluskan oleh Jawatankuasa Kredit Bank.

5.2.3.4. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan mengenai *Single Customer Limit* seperti yang dinyatakan dalam maklum balas 1MDB kerana tiada dokumen sokongan dikemukakan kepada JAN.

5.2.3.5. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah pada 19 Mac 2012, Goldman Sachs telah membentangkan cadangan struktur pembiayaan perolehan saham TEHSB yang akan dibiayai daripada *bridging loan* sebanyak RM6 bilion dan RM2.50 bilion daripada sebahagian hasil penerbitan Nota USD1.75 bilion. Pinjaman berjumlah RM6 bilion (70.6% dari harga belian) merupakan *syndicated loan* daripada dua pembiaya, iaitu Maybank Bhd. sejumlah RM4 bilion (47.1% dari harga belian) dan RHB Bank Bhd. sejumlah RM2 bilion (23.5% dari harga belian). Jumlah pinjaman tidak termasuk rizab faedah kewangan pertama berjumlah RM0.17 juta.

5.2.3.6. 1MDB telah membuat permohonan lanjutan masa sebanyak tiga kali daripada TPHSB dari tarikh asal pada 16 April 2012. Lanjutan masa ini antaranya disebabkan oleh rundingan pembiayaan dengan Maybank Bhd. yang belum selesai. Perolehan saham TEHSB telah dimuktamadkan dengan bayaran berjumlah RM8.50 bilion pada 22 Mei 2012.

5.2.3.7. Perolehan TEHSB telah diambil kira dalam penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2013. Semakan JAN terhadap penyata kewangan TPHSB, iaitu syarikat induk yang memiliki saham TEHSB bagi tahun berakhir 31 Januari 2013 mendapati TPHSB mencatatkan keuntungan berjumlah RM7.96 bilion (iaitu 93.6% daripada balasan RM8.50 bilion). Keuntungan ini diperolehi selepas mengambil kira nilai buku pelaburan dalam subsidiari berjumlah RM450.99 juta dan kos berkaitan pelupusan tersebut berjumlah RM84.56 juta.

5.3. Perolehan Saham Mastika Lagenda Sdn. Bhd.

5.3.1. Latar Belakang

5.3.1.1. Pada 21 Jun 2012, Goldman Sachs memaklumkan dalam Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB bahawa adalah baik jika dapat tambah nilai (*value enhancement*) sebelum *Initial Public Offering* (IPO) Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (TEHSB) melalui perolehan projek baru, pengembangan atau pembelian jana kuasa daripada pihak ketiga. Dalam mesyuarat yang sama, Datuk Shahrol Azral juga memaklumkan bahawa pihak pengurusan 1MDB telah memulakan perbincangan dalaman mengenai loji jana kuasa milikan pihak ketiga yang berpotensi dibeli dan pemilik loji jana kuasa terlibat mungkin berminat menjualnya bagi mengelakkan risiko PPA mereka tidak disambung apabila PPA mereka tamat tempoh.

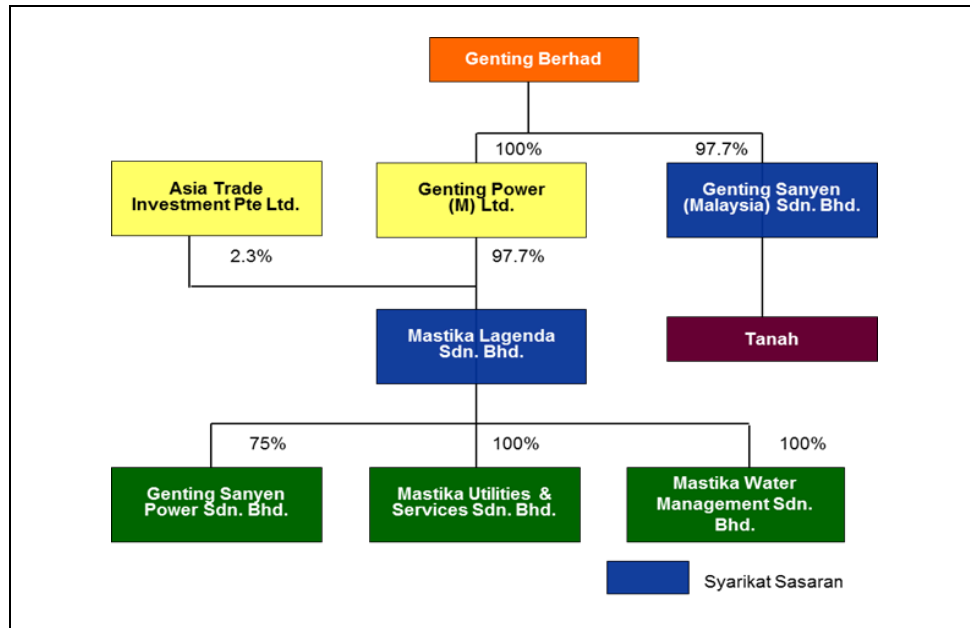
5.3.1.2. Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 25 Julai 2012 pula menyatakan selepas perolehan TEHSB, 1MDB mencari secara aktif peluang perolehan dalam industri jana kuasa tenaga bagi memperkukuhkan portfolio aset tenaganya.

5.3.2. Pelaksanaan Perolehan

5.3.2.1. Berdasarkan Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 25 Julai 2012, Genting Sanyen Kuala Langat Power Station merupakan loji jana kuasa 762MW *gas fired combined cycle* terletak di Kompleks Industri Genting Sanyen di Kuala Langat, Selangor yang dicadang untuk perolehan. Loji ini mempunyai PPA dengan TNB pada tahun 1994 selama 21 tahun dan akan tamat pada tahun 2016. Loji ini merupakan loji jana kuasa pertama *thermal* dalam negara yang mempunyai bekalan air sendiri dan membekalkan stim kepada industri lain. Loji ini adalah loji pertama yang menggunakan *wet cooling tower* dengan konsep *environmentally friendly hybrid cooling tower* tanpa kelihatan kepulan asap. Loji ini juga merupakan salah satu loji paling efisien dalam negara, mempunyai pengurusan yang kukuh dengan aliran tunai tahunan berterusan dan tanpa hutang.

5.3.2.2. Mastika Lagenda Sdn. Bhd. dan Genting Sanyen (Malaysia) Sdn. Bhd. adalah subsidiari dan sub-subsidiari Genting Berhad. Mastika Lagenda Sdn. Bhd. memiliki 75% ekuiti Genting Sanyen Power Sdn. Bhd. yang memiliki loji stesen jana kuasa tenaga bebas Genting Sanyen Kuala Langat Power Plant Station, 100% ekuiti Mastika Utilities & Services Sdn. Bhd. yang memiliki loji rawatan air dan 100% ekuiti Mastika Water Management Sdn. Bhd. yang merupakan syarikat dormant. Manakala Genting Sanyen (Malaysia) Sdn. Bhd. memiliki tanah tapak loji jana kuasa dan loji rawatan air milikan Mastika Lagenda Sdn. Bhd. dan tanah kosong untuk pembangunan masa depan. Syarikat sasaran untuk pertimbangan perolehan ialah Mastika Lagenda Sdn. Bhd. dan Genting Sanyen (Malaysia) Sdn. Bhd. Kedudukan struktur syarikat sasaran dalam Kumpulan Genting Berhad seperti carta berikut:

CARTA 5.4
STRUKTUR SYARIKAT SASARAN DALAM KUMPULAN GENTING BERHAD



Sumber: Dokumen 1MDB

5.3.2.3. Antara manfaat yang dinyatakan dalam Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB tersebut adalah seperti berikut:

- PPA tersebut akan tamat pada tahun 2016 dan 1MDB berpotensi untuk melanjutkan PPA berkenaan dengan terma yang menggalakkan (favourable terms). Seterusnya, ia mungkin dapat menambah baik aliran tunai jangka masa panjang hadapan bagi aset ini;
- Peningkatan kapasiti jana kuasa dan aliran yang kukuh akan merangsang daya tarikan bahagian tenaga 1MDB dalam pasaran modal dan meningkatkan keupayaannya untuk menarik pemberi pinjaman dan pelabur berpotensi;
- Projek ini akan memberi peluang kepada Kerajaan untuk menyatukan IPP dalam negara melalui 1MDB; dan
- Penyatuan IPP melalui 1MDB, subsidiari milikan penuh MKD, Kerajaan dapat melabur semula keuntungan yang diperolehi daripada syarikat sasaran dalam ekonomi atau melaksanakan projek sosial dengan kesan pengganda yang lebih tinggi dan manfaat kepada rakyat.

5.3.2.4. Pada 25 Julai 2012, Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB juga telah bersetuju untuk melantik perunding dan meluluskan bajet berjumlah RM19.30 juta bagi melaksanakan *due diligence* untuk perolehan modal saham dan aset milik Genting Sanyen (Malaysia) Sdn. Bhd. dan Mastika Lagenda Sdn. Bhd. yang terlibat dalam aktiviti perniagaan jana kuasa dan rawatan air. Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB yang sama juga memberi kuasa kepada pengurusan 1MDB memulakan rundingan perolehan tersebut tertakluk kepada kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB sebelum membuat sebarang komitmen. Senarai perunding dan bajet yang diluluskan adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.10
SENARAI PERUNDING DAN BAJET YANG DILULUSKAN

PERUNDING	PERANAN	FI (RM Juta)
Goldman Sachs	Kewangan	13.40
KPMG Transaction & Restructuring Sdn. Bhd.	Perakaunan & Percukaian	0.37
Wong & Partners	Perundangan	1.00
Fichtner GmbH & Co. KG	Teknikal	1.22
Akan ditentukan oleh Pengurusan	Perhubungan Awam	0.09
Perbelanjaan pelbagai*		3.22
JUMLAH		19.30

Sumber: Dokumen 1MDB

Nota: () Tambahan perbelanjaan pelbagai seperti peluasan skop kerja perunding, penilaian tanah*

5.3.2.5. Pada 10 Ogos 2012, Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan harga agregat perolehan sehingga RM2.75 bilion bagi cadangan perolehan keseluruhan ekuiti Kumpulan Mastika Lagenda Sdn. Bhd. Resolusi ini juga menyatakan kaedah perolehan adalah serupa dengan kaedah perolehan TEHSB dan keseluruhan harga perolehan dibayar melalui pembiayaan hutang (debt financing). Seterusnya, resolusi tersebut memberi kelulusan untuk 1MDB dan/atau subsidiari milikan penuh 1MDB memperoleh kemudahan pembiayaan tidak melebihi RM1 bilion serta menerbitkan USD1.75 bilion *10-Year Structured Loan Notes* (10-Year SLN) pada kadar 5.25% sehingga 5.99%. Selain itu, pengurusan 1MDB juga diluluskan untuk berunding, meminda, memuktamadkan, meluluskan dan melaksanakan semua perkara dan dokumen berkaitan kemudahan pembiayaan dan *10-Year SLN* selaras dengan niat dan tujuan resolusi.

5.3.2.6. Semakan JAN mendapati kelulusan perolehan keseluruhan ekuiti tersebut pada 10 Ogos 2012 hanya diberi melalui Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB adalah satu tindakan tidak wajar kerana tiada perbincangan secara terperinci mengenai pelaburan yang bernilai tinggi. Selain itu, kertas cadangan pengurusan 1MDB yang disertakan bersama resolusi tersebut tidak mengandungi *management assumptions* dalam membuat keputusan antaranya seperti berikut:

- a. asas dan komponen penentuan harga perolehan/*enterprise value* sehingga RM2.75 bilion;
- b. sasaran pulangan daripada pelaburan dan keupayaan membayar kos pinjaman/pembiayaan serta prinsipal pinjaman dalam tempoh yang dijangka;
- c. huraian secara terperinci mengenai penggunaan lebihan penerimaan tunai dari pinjaman/kemudahan pembiayaan sindiket tidak melebihi RM1 bilion dan terbitan USD1.75 bilion *10-Year SLN* berbanding harga agregat perolehan sehingga RM2.75 bilion; dan

- d. implikasi tawaran “10-years call and swap option” kepada SPV Aabar, subsidiari IPIC terhadap IPO dan prestasi kewangan Kumpulan 1MDB secara keseluruhan.

5.3.2.7. Semakan JAN mendapati laporan/hasil penilaian aset, *due diligence* dan *red flags* yang disediakan oleh semua perunding yang dilantik tidak dibentangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB sebelum meluluskan perolehan ekuiti Kumpulan Mastika Lagenda Sdn. Bhd. sungguhpun keperluan pembentangan laporan tersebut dinyatakan dalam resolusi bertarikh 25 Julai 2012. Didapati laporan yang disediakan oleh perunding perundangan adalah bertarikh 17 Ogos 2012, iaitu tujuh hari selepas kelulusan perolehan dan empat hari selepas perjanjian jual beli ditandatangani pada 13 Ogos 2012. Seterusnya didapati *Presentation Materials to 1MDB* yang disediakan oleh Goldman Sachs (Singapore) Pte. yang dikemukakan kepada JAN pada 16 Disember 2015 telah mengambil kira laporan *due diligence* yang disediakan oleh tiga perunding lain, iaitu perunding perundangan, perakaunan dan teknikal. Ini menunjukkan *Presentation Materials to 1MDB* Goldman Sachs juga disediakan selepas 1MDB menandatangani perjanjian jual beli berkenaan. Oleh itu, maklumat penting dalam *Presentation Materials to 1MDB* Goldman Sachs seperti *proposed offer summary*, *proposed financing summary* dan pertimbangan penilaian tidak dapat diambil kira oleh Lembaga Pengarah 1MDB dalam membuat keputusan perolehan bernilai tinggi ini. Tarikh laporan perunding adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.11
TARIKH LAPORAN PERUNDING

PERUNDING	PERANAN	TARIKH LAPORAN
Goldman Sachs (Singapore) Pte.	Kewangan	Ogos 2012
KPMG Transaction & Restructuring Sdn. Bhd.	Perakaunan & Percukaian	10 Ogos 2012
Wong & Partners	Perundangan	17 Ogos 2012
Fichtner GmbH & Co. KG	Teknikal	3 Ogos 2012

Sumber: Laporan Perunding

Menurut maklum balas daripada 1MDB pada 9 Disember 2015, Lembaga Pengarah 1MDB mengetahui tentang cadangan perolehan ini sebelum Resolusi Lembaga Pengarah dikeluarkan. 1MDB bukan sahaja mempunyai mesyuarat Lembaga Pengarah secara bulanan tetapi juga mesyuarat khas dan juga perbincangan secara tidak formal dari semasa ke semasa. Pihak pengurusan turut memaklumkan pada 15 Ogos 2012, Lembaga Pengarah dan pemegang saham telah diberi penerangan mengenai deal parameters, strategi untuk sektor tenaga dan tarikh akhir. Pihak Lembaga Pengarah tidak akan meluluskan resolusi bertarikh 10 Ogos 2012 sekiranya tidak bersetuju dengan deal parameters atau tidak berpuas hati dengan penerangan pihak pengurusan.

5.3.2.8. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan mengenai penerangan yang diberi pada 15 Ogos 2012, iaitu lima hari selepas meluluskan perolehan tersebut kerana tiada dokumen dikemukakan bagi mengesahkan perkara ini.

Menurut maklum balas daripada 1MDB, Goldman Sachs telah mencadangkan indicative valuation range bagi enterprise value daripada RM2.56 bilion hingga RM2.64 bilion. Penilaian adalah berdasarkan Discounted Cashflows Methodology (DCF) dengan andaian konservatif pelanjutan lima tahun. Pada 30 Julai 2012, Suruhanjaya Tenaga (ST) telah meluluskan pelanjutan selama 10 tahun. Pihak pengurusan telah melaksanakan semua transaksi seperti mana kelulusan Lembaga Pengarah.

5.3.2.9. Mengikut kiraan Goldman Sachs, *enterprise value* bagi perolehan keseluruhan ekuiti Mastika Lagenda Sdn. Bhd. dan tanah milik Genting Sanyen (Malaysia) Sdn. Bhd. berjumlah RM2.58 bilion. Nilai ini adalah berdasarkan kadar WACC antara 4.75% hingga 5.25% dan julat DCF antara RM2.56 bilion hingga RM2.64 bilion dengan sejumlah RM1.16 bilion *terminal value* pada akhir tempoh konsesi.

5.3.2.10. Semakan JAN mendapati kadar WACC tersebut adalah lebih rendah daripada purata kos pinjaman sebanyak 5.81% untuk pinjaman RM700 juta (2%+kos dana pembiaya) dan Nota USD1.75 bilion (5.75%) yang dibayar 1MDB pada tahun kewangan 2013. Kadar WACC yang lebih rendah daripada kos pinjaman yang perlu ditanggung adalah merugikan 1MDB. JAN juga tidak dapat menilai kewajaran dan asas yang digunakan oleh Lembaga Pengarah 1MDB dalam membuat keputusan perolehan dan pembiayaan perolehan tersebut pada 10 Ogos 2012 kerana ketika itu 1MDB belum menerima *Presentation Materials* daripada Goldman Sachs. Selain itu, JAN tidak dapat mengesahkan kaedah pengiraan *terminal value* berjumlah RM1.16 bilion oleh Goldman Sachs kerana tidak diberi dokumen yang berkaitan. *Terminal value* bagi loji jana kuasa juga tidak sepatutnya diambil kira dalam kiraan *enterprise value* kerana aset tersebut tidak lagi bernilai pada akhir tempoh konsesi.

5.3.2.11. Semakan JAN juga mendapati perolehan keseluruhan ekuiti Kumpulan Mastika Lagenda Sdn. Bhd. dan tanah milikan Genting Sanyen (Malaysia) Sdn. Bhd. dengan balasan tunai berjumlah RM2.34 bilion telah disempurnakan pada 22 Oktober 2012 dan diambil kira dalam penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2013. Semakan JAN terhadap penyata kewangan syarikat induk, iaitu Genting Bhd. bagi tahun berakhir 31 Disember 2012 mendapati Kumpulan Genting Bhd. mencatatkan keuntungan berjumlah RM1.89 bilion (iaitu 80.8% daripada balasan RM2.34 bilion) hasil daripada pelupusan keseluruhan kepentingan ekuiti Genting Bhd. tersebut. Bagaimanapun, maklumat nilai buku pelaburan bagi penjualan MLSB dan tanah tapak loji tidak dinyatakan dalam nota penyata kewangan Kumpulan Genting Bhd.

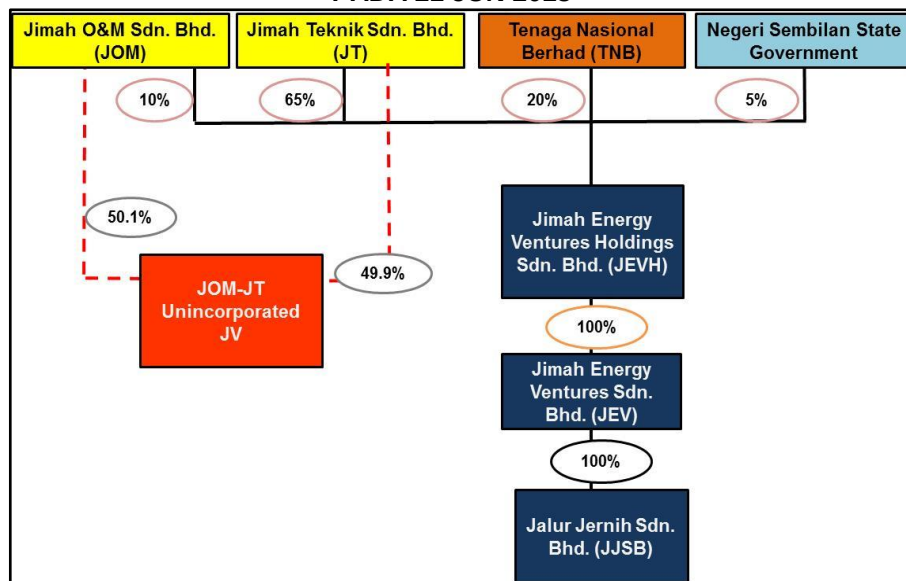
5.4. Perolehan Saham Syarikat Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd.

5.4.1. Latar Belakang Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd.

5.4.1.1. Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd. (JEV) merupakan syarikat IPP bagi stesen jana kuasa 2 x 700MW (kapasiti 1,400MW) berasaskan arang batu di Mukim Jimah, Port Dickson, Negeri Sembilan. Stesen jana kuasa ini dibangunkan atas tanah pajakan seluas 515 ekar daripada Jalur Jernih Sdn. Bhd. (JJSB). Sebahagian daripada tanah tersebut seluas 257 ekar dipajak kecil kepada Jimah East Power Sdn. Bhd. (JEP) bagi pembinaan stesen jana kuasa Projek 3B. *Power Purchase Agreement* (PPA) bagi JEV adalah selama 25 tahun, berakhir pada tahun 2033.

5.4.1.2. Ekuiti dalam JEV dipegang masing-masing 65% oleh Jimah Teknik Sdn. Bhd. (JT), 10% oleh Jimah O&M Sdn. Bhd. (JOM), 20% oleh Tenaga Nasional Berhad (TNB) dan baki 5% oleh Kerajaan Negeri Sembilan. Struktur korporat JEV adalah seperti carta berikut:

CARTA 5.5
STRUKTUR KORPORAT JIMAH ENERGY VENTURES SDN. BHD.
PADA 21 JUN 2013



Sumber: Dokumen Kumpulan 1MDB

5.4.2. Pelaksanaan Perolehan

5.4.2.1. Cadangan perolehan pelaburan dalam Jimah O&M Sdn. Bhd. (JOM) dan Jimah Teknik Sdn. Bhd. (JT) pertama kalinya dibincang pada tahun 2010. Pada 2 Februari 2010, Lembaga Pengarah 1MDB telah dimaklumkan oleh Ketua Pegawai Pelaburan Kumpulan 1MDB, Encik Nik Faisal Arif Kamil mengenai tawaran yang telah dibuat oleh Starnergy Sdn. Bhd. untuk memperoleh syarikat IPP yang memiliki loji jana kuasa Jimah di Mukim Jimah, Port Dickson, Negeri Sembilan. Bagaimanapun, pelaburan ini tidak diteruskan apabila pihak Jimah tidak berhasrat menjual pegangan ekuiti mereka pada ketika itu.

5.4.2.2. Ketua Pegawai Pelaburan 1MDB, Encik Vincent Koh Beng Huat telah membentangkan sekali lagi cadangan perolehan keseluruhan pegangan ekuiti dalam JOM dan JT dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 4 Disember 2012. Lembaga Pengarah 1MDB telah bersetuju agar cadangan perolehan ini diteliti oleh perunding untuk melaksanakan *due diligence* berdasarkan nilai tambahnya (value added) kepada portfolio pelaburan sektor tenaga yang sedia ada seperti berikut:

- a. Loji jana kuasa ini masih baru dengan baki tempoh konsesi 21 tahun di bawah PPA yang akan berakhir pada tahun 2033;
- b. Aliran tunai syarikat juga adalah mampan;
- c. Loji jana kuasa ini boleh dimajukan kerana mempunyai infrastruktur bagi pengurusan arang batu;
- d. Syarikat mempunyai pengurusan yang berpengalaman dan kepakaran teknikal bagi membina dan menguruskan loji jana kuasa berasaskan arang batu. Kepakaran ini boleh dimanfaatkan oleh Kumpulan 1MDB untuk pengambilalihan loji jana kuasa sedia ada serta pembangunan projek atas tapak baru (*greenfield project*);
- e. Pengambilalihan ini akan membantu Kumpulan 1MDB dalam usaha untuk Penyenaraian Awam (IPO); dan
- f. Ia dapat mewujudkan platform bagi 1MDB membida kapasiti tenaga 3,000MW di bawah Track 3A dan Track 3B (Projek 3A dan 3B) yang diumumkan oleh Suruhanjaya Tenaga (ST).

5.4.2.3. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Mei 2013, Goldman Sachs telah membentangkan laporan *due diligence* untuk cadangan perolehan loji jana kuasa Jimah. Bagi menentukan harga perolehan, Goldman Sachs telah menggunakan beberapa kaedah, iaitu DCF, *Public Trading Comparables* dan *Precedent Transaction Analysis*. Seterusnya, pihaknya menyatakan kaedah DCF adalah lebih sesuai digunakan kerana ia menilai jangkaan aliran tunai tahunan sepanjang baki tempoh konsesi dan kaedah ini lebih stabil berbanding kaedah lain. Terdapat dua kaedah pengiraan DCF dalam penentuan harga perolehan Kumpulan Jimah, iaitu menggunakan *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) pada kadar 8% (kos ekuiti yang diambil kira adalah 11.7% dan kos pinjaman selepas cukai adalah 6.8%) dan kos ekuiti pada 12% atas margin operasi (operating margin). Pengiraan nilai perolehan melalui kaedah DCF dibuat berdasarkan jangkaan aliran tunai syarikat bagi baki tempoh konsesi selama 21 tahun. Perbandingan nilai perolehan menggunakan dua kaedah adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.12
PERBANDINGAN NILAI PEROLEHAN MENGGUNAKAN DUA
KAEDAH *DISCOUNTED CASHFLOW*

PERKARA	WACC: 8% (RM Juta)	KOS EKUITI: 12% (RM Juta)
Nilai ekuiti <i>JOM/JT Stake @75%</i>	1,735.00	1,043.00
Nilai ekuiti <i>Unincorporated JOM-JT JV @100%</i>	392.00	667.00
Nilai Bersih Pinjaman (Inherited Loans)	(485.00)	(485.00)
NILAI PEROLEHAN	1,642.00	1,225.00

Sumber: Dokumen 1MDB

5.4.2.4. Asas pemilihan yang digunakan oleh Goldman Sachs ialah jangkaan aliran tunai berdasarkan PPA, julat kos ekuiti antara 11% dan 13% serta anggaran *zero terminal value*. Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Mei 2013 telah bersetuju dengan cadangan perolehan pada harga berjumlah RM1.225 bilion selepas mengambil kira nilai bersih pinjaman berjumlah RM485 juta.

5.4.3. Perjanjian Jual Beli

5.4.3.1. Pada 21 Jun 2013, 1MDB telah menandatangani *Share Purchase Agreement* dengan pemegang ekuiti, iaitu Jimah Teknik Sdn. Bhd. (JT) dan Jimah O&M Sdn. Bhd. (JOM). Menurut perjanjian tersebut, 1MDB perlu mendapatkan kemudahan pembiayaan bagi menampung harga perolehan yang dipersetujui dalam tempoh 90 hari dari tarikh perjanjian ditandatangani. Syarikat juga dikehendaki menyediakan jaminan bank berjumlah RM2 juta mulai dari tarikh perjanjian ditandatangani sehingga kesemua syarat perjanjian dipatuhi. Bagaimanapun, 1MDB telah diberi tempoh pelanjutan selama 90 hari menerusi *Supplemental Share Purchase Agreement* yang ditandatangani pada 20 November 2013. Antara syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian adalah seperti berikut:

- a. Keperluan mendapatkan persetujuan daripada pembiaya, iaitu Bank Pembangunan dan Infrastruktur Malaysia menerusi perjanjian yang ditandatangani pada 20 April 2005 dan RHB Sakura Merchant Berhad menerusi perjanjian pinjaman bertarikh 15 Jun 2005;
- b. Keperluan mendapatkan kelulusan daripada pihak berkuasa yang lain seperti Kementerian Tenaga, Teknologi Hijau dan Air dan EPU untuk meminda pemegang ekuiti bagi *Power Purchase Agreement (PPA)*.
- c. Pindaan *Article of Association* (Jadual A dan Jadual 4 Akta Syarikat); dan
- d. Permohonan kepada *Board of Engineers Malaysia* bagi membatalkan Jimah Operation & Maintenance Sdn. Bhd. daripada memberikan perkhidmatan konsultasi (*engineering consultancy practices*).

5.4.3.2. Perolehan JEV yang bernilai RM1.225 bilion dibiayai daripada pinjaman Ambank berjumlah RM600 juta manakala bakinya RM625 juta merupakan pendahuluan daripada 1MDB. Bayaran muktamad kepada pemilik saham JEV, JT dan JOM telah disempurnakan pada 9 Januari 2014 selepas enam bulan perjanjian jual beli ditandatangani.

5.4.3.3. Semakan JAN mendapati harga perolehan saham JEV berjumlah RM1.225 bilion berdasarkan kos ekuiti pada 12% adalah lebih rendah berbanding kadar WACC pada 8%. Kaedah ini lebih menguntungkan 1MDB berbanding dengan kaedah perolehan TEHSB dan MLSB. Asas penentuan harga perolehan bagi ketiga-tiga syarikat IPP didapati tidak konsisten. Ini disebabkan kadar diskaun yang lebih rendah digunakan semasa pengiraan DCF bagi TEHSB berbanding kadar diskaun yang tinggi semasa perolehan JEV. *Terminal value* turut diambil kira semasa pengiraan DCF bagi TEHSB dan MLSB tetapi tidak diambil kira bagi JEV. Ini telah menyebabkan harga perolehan menjadi lebih tinggi bagi TEHSB dan MLSB berbanding JEV.

6. PERBEZAAN HARGA PEROLEHAN DENGAN NILAI ASET YANG DIAMBIL ALIH

6.1. Pendahuluan

6.1.1. Dalam konteks perakaunan, aset tak ketara (*intangible asset*) adalah aset yang tidak wujud secara fizikal tetapi boleh memberi faedah kewangan dan nilai tambah kepada sesebuah entiti antaranya seperti jenama (*brand name*), *customer loyalty*, tenaga kerja terlatih, paten, royalti, kontrak kerja atau kontrak perkhidmatan dan *goodwill on acquisition*. *Goodwill on acquisition* mahupun aset tak ketara yang lain hanya akan wujud di dalam penyata kewangan sesebuah entiti apabila entiti tersebut membuat perolehan syarikat lain.

6.1.2. Pada tarikh pengambilalihan syarikat IPP, 1MDB perlu melaksanakan *purchase price allocation* untuk memadankan nilai aset dan liabiliti yang telah diambil alih bagi tujuan pengiraan *goodwill on acquisition*. *Goodwill on acquisition* adalah lebihan harga belian berbanding nilai bersih aset syarikat yang diambil alih. Nilai bersih aset syarikat adalah perbezaan antara jumlah aset dengan jumlah liabiliti yang direkodkan dalam penyata kewangan termasuk juga aset tidak ketara yang dikenal pasti semasa proses rundingan pembelian saham.

6.1.3. Semasa melaksanakan *purchase price allocation* bagi ketiga-tiga perolehan saham syarikat IPP pada tahun 2012 dan 2013, pihak pengurusan 1MDB telah mengenal pasti *Service Concession (SC)* sebagai aset tidak ketara. SC adalah nilai kontrak yang diperolehi daripada PPA yang ditandatangani di antara TNB dan syarikat IPP untuk menjana kapasiti bagi pengeluaran tenaga elektrik.

6.1.4. Berdasarkan kertas kerja Tetuan Deloitte, SC telah dinilai berasaskan DCF yang akan diterima bagi tempoh mulai tarikh pengambilalihan sehingga ke tarikh tamat PPA sedia ada. Menurut penyata kewangan 1MDB pada 31 Mac 2014, nilai aset tak ketara keseluruhannya berjumlah RM8.56 bilion terdiri daripada SC berjumlah RM6.45 bilion dan *goodwill* berjumlah RM2.11 bilion. Butiran terperinci aset tak ketara 1MDB pada 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.13
ASET TAK KETARA SELEPAS PEROLEHAN IPP

BUTIRAN INTANGIBLE ASSET	KUMPULAN (RM Juta)			JUMLAH
	POWERTEK	MASTIKA LAGENDA	JIMAH	
Tarikh Perolehan	22.05.2012	22.10.2012	09.01.2014	-
<i>Service Concession (SC)</i>				
Tahun Kewangan Berakhir Pada 31.03.2013	4,023.32	1,634.35	TB	5,657.67
Tahun Kewangan Berakhir Pada 31.03.2014	3,584.42	1,504.47	1,362.27	6,451.16

BUTIRAN <i>INTANGIBLE ASSET</i>	KUMPULAN (RM Juta)			JUMLAH
	POWERTEK	MASTIKA LAGENDA	JIMAH	
<i>Goodwill</i>				
Tahun Kewangan Berakhir Pada 31.03.2013	1,096.94	341.62	TB	1,438.56
Tahun Kewangan Berakhir Pada 31.03.2014	1,096.94	341.62	669.52	2,108.08
<i>Intangible Asset (SC + Goodwill)</i>				
Tahun Kewangan Berakhir Pada 31.03.2013	5,120.26	1,975.97	TB	7,096.23
Tahun Kewangan Berakhir Pada 31.03.2014	4,681.36	1,846.09	2,031.79	8,559.24

Sumber: *Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB*

Nota: *Tanjong telah dikenali sebagai Powertek*

6.2. **Purchase Price Allocation**

6.2.1. **Nilai Bersih Aset**

6.2.1.1. Pada tarikh perolehan, nilai bersih aset yang diambil alih bagi ketiga-tiga IPP berjumlah RM1.835 bilion. Kumpulan TEHSB merekodkan nilai aset yang tertinggi, iaitu berjumlah RM2.565 bilion kerana melibatkan pembelian sembilan loji jana kuasa di empat buah negara berbanding hanya sebuah loji jana kuasa masing-masing bagi Kumpulan Mastika Lagenda dan Kumpulan Jimah.

6.2.1.2. Aset yang diambil alih oleh Kumpulan 1MDB melibatkan loji jana kuasa di Malaysia direkodkan sebagai *Plant, Property & Equipment* (PPE) berjumlah RM6.350 bilion manakala loji jana kuasa di Egypt dan Bangladesh telah diperakaunkan sebagai *Lease Receivables* berjumlah RM1.462 bilion dan *Service Concession Receivables* berjumlah RM3.477 bilion. Loji jana kuasa di Malaysia berkonsep *Build Operate Own* (BOO) yang mana loji jana kuasa adalah milik pemegang konsesi. Selain itu, di Egypt ianya berkonsepkan *Build Operate and Transfer* (BOT), iaitu loji jana kuasa akan diserahkan semula kepada pihak berkuasa di Egypt. Di Bangladesh walaupun konsep pembinaan adalah BOO tetapi pembinaan loji jana kuasa telah dibuat atas tanah milik Kerajaan. Kaedah perolehan loji jana kuasa yang berlainan menyebabkan perbezaan dalam perekodan aset.

6.2.1.3. Nilai liabiliti yang tertinggi adalah pinjaman berjumlah RM9.18 bilion. Kumpulan Jimah merekodkan pinjaman tertinggi berjumlah RM5.732 bilion memandangkan loji jana kuasanya baru lima tahun beroperasi dan masih mempunyai baki 20 tahun konsesi ketika pengambilalihan. Butiran terperinci aset dan liabiliti pada tarikh perolehan adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.14
NILAI ASET BERSIH IPP PADA TARIKH PEROLEHAN

ASET DAN LIABILITI DI PENYATA KEWANGAN	KUMPULAN TEHSB (RM Juta)	KUMPULAN MASTIKA LAGENDA (RM Juta)	KUMPULAN JIMAH (RM Juta)	JUMLAH (RM Juta)
Tarikh Perolehan	22.05.2012	22.10.2012	09.01.2014	-
Hartanah, loji dan peralatan	1,493.15	498.58	4,358.23	6,349.96
Pelaburan dalam JV dan usahasama	242.47	-	0.58	243.05
<i>Lease receivables</i>	1,461.78	-	-	1,461.78
<i>Service concession receivables</i>	3,476.95	-	-	3,476.95
<i>Available-for-sale investment</i>	-	-	481.15	481.15
<i>Inventories</i>	492.51	73.80	167.95	734.26
<i>Trade and other receivables</i>	447.38	239.74	332.75	1,019.87
<i>Cash and bank</i>	1,582.14	46.33	564.97	2,193.44
<i>Deferred tax assets</i>	0.48	-	45.99	46.47
<i>Tax Recoverable</i>	-	-	27.01	27.01
JUMLAH ASET	9,196.86	858.45	5,978.63	16,033.94
<i>Trade and other payables, accruals</i>	(1,199.44)	(298.70)	(659.12)	(2,157.26)
Pinjaman	(3,448.16)	-	(5,732.04)	(9,180.20)
<i>Provision for tax</i>	(14.19)	(10.10)	-	(24.29)
<i>Deferred tax liabilities</i>	(1,847.61)	(523.23)	(342.52)	(2,713.36)
<i>Provisions for other liabilities and charges</i>	(121.76)	(1.98)	-	(123.74)
JUMLAH LIABILITI	(6,631.16)	(834.01)	(6,733.68)	(14,198.85)
JUMLAH ASET BERSIH	2,565.70	24.44	(755.05)	1,835.09

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

6.2.2. Service Concession (SC)

6.2.2.1. Berdasarkan Nota Kepada Penyata Kewangan, nilai SC bagi perolehan ketiga-tiga IPP berjumlah RM7.447 bilion. Menurut kertas kerja Tetuan Deloitte, pengiraan nilai SC oleh pihak pengurusan adalah berdasarkan jangkaan aliran tunai yang akan diterima daripada loji jana kuasa dan syarikat *Operation & Management* (O&M) sepanjang baki tempoh konsesi. Bagi loji jana kuasa Kuala Langat, pihak pengurusan 1MDB menganggarkan jangkaan aliran tunai adalah selama 18 tahun. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati baki tempoh konsesi sebenarnya adalah 14 tahun. Butiran terperinci kiraan SC daripada 11 loji jana kuasa dan syarikat O&M secara keseluruhan adalah seperti jadual-jadual berikut:

JADUAL 5.15
SERVICE CONCESSION BAGI IPP PADA TARIKH PEROLEHAN

BUTIRAN	KUMPULAN POWERTEK (RM Juta)	KUMPULAN MASTIKA LAGENDA (RM Juta)	KUMPULAN JIMAH (RM Juta)	JUMLAH (RM Juta)
Tarikh Perolehan	22.05.2012	22.10.2012	09.01.2014	-
<i>Service Concession</i>	4,389.08	1,688.47	1,379.51	7,457.06

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

JADUAL 5.16
PENGIRAAN SERVICE CONCESSION SECARA TERPERINCI

NAMA SYARIKAT	KONSESI (TAHUN)			FV OF SERVICE CONCESSION (RM Juta)
	TEMPOH	BAKI	TAMAT	
Kumpulan Tanjong (22 Mei 2012)				4,379.99*
1. Powertek	21	4	2016	611.22
2. Panglima	21	11	2023	1,424.91
3. Pahlawan	21	8/10	2021	618.81
4. Port Said	20	11	2023	352.96
5. Suez Gulf	20	11	2023	308.65
6. Sidi Krir Generating Company	20	10	2022	193.99
7. Egyptian Operating Company	20	11	-	10.24
8. Sidi Krir Management Services	20	10	-	1.77
9. Meghnagat Power Ltd.	22	13	2024	182.45
10. Taweelah Asia Power	20	17	2028	636.55
11. Asia Gulf Power Service Co.	20	17	-	25.21
12. Fauji Kabirwala Power Co.	30	18	2029	13.23
13. Haripur Power Ltd.	-	-	-	-
Kumpulan Mastika Lagenda (22 Oktober 2012)				1,688.47
1. Kuala Langat Power Plant	18	17	2026	1,568.39
2. Mastika Utilities & Services	-	-	-	120.08
Kumpulan Jimah (9 Januari 2014)				1,379.51
1. Jimah Energy Ventures	25	20	2033	1,090.98
2. Jimah O&M	25	20	-	288.53
JUMLAH BESAR				7,447.97

Sumber: Dokumen Kumpulan 1MDB

Nota: () Wujud Perbezaan Sejumlah RM9.09 Juta Bagi SC Kumpulan Tanjong Berbanding Angka Di Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB.*

6.2.2.2. Berdasarkan pengiraan SC tersebut, semakan JAN mendapati harga perolehan yang dipersetujui oleh 1MDB telah mengambil kira *foregone revenue* pemilik asal syarikat IPP. Pada tarikh penjualan, pemilik asal syarikat IPP telah mendapat bayaran jangkaan aliran tunai untuk baki tempoh konsesi.

6.2.3. *Goodwill On Acquisition*

6.2.3.1. *Goodwill on acquisition* telah dikira berdasarkan perbezaan di antara harga belian dan nilai bersih aset termasuk SC. Nilai bersih aset adalah jumlah nilai buku kesemua aset ditolak dengan kesemua liabiliti yang direkodkan di dalam penyata kewangan syarikat yang diambil alih pada tarikh perolehan. Menurut Nota Kepada Penyata Kewangan 1MDB mulai tahun kewangan 2013, *goodwill on acquisition* yang dinyatakan adalah bagi tenaga kerja terlatih dan berpengalaman yang telah diambil alih. Butiran terperinci pengiraan *goodwill on acquisition* adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.17
GOODWILL ON ACQUISITION BAGI IPP PADA TARIKH PEROLEHAN

BUTIRAN	KUMPULAN POWERTEK (RM Juta)	KUMPULAN MASTIKA LAGENDA (RM Juta)	KUMPULAN JIMAH (RM Juta)	JUMLAH (RM Juta)
Tarikh Perolehan	22.05.2012	22.10.2012	09.01.2014	-
Harga Belian Saham	*8,485.26	2,342.00	1,225.00	12,052.26
Tolak:				
a. Nilai Buku Bersih Aset	2,565.70	24.44	(755.04)	1,835.10
b. Nilai SC	4,389.08	1,688.47	1,379.51	7,457.06
Tambah:				
c. <i>Non-controlling interest</i>	309.35	158.26	68.99	536.60
GOODWILL ON ACQUISITION	1,839.83	787.35	669.52	3,296.70

Sumber: Kertas Kerja Audit

Nota: Harga Belian Adalah Selepas Ditolak Provision For Tax

6.2.4. *Rosot Nilai Goodwill*

6.2.4.1. Pada setiap akhir tahun kewangan, *goodwill* ini perlu dinilai oleh pihak pengurusan bagi menentukan sama ada aset yang telah dipermodalkan ini mampu menjana faedah kewangan kepada syarikat. Penilaian ini dikenali sebagai ujian rosot nilai (*impairment test*). Semasa melaksanakan ujian ini, pihak pengurusan perlu membuat kiraan *recoverable amount* dan *carrying amount*.

6.2.4.2. *Recoverable amount* adalah jangkaan aliran tunai yang akan diterima sepanjang tempoh hayat aset digunakan oleh syarikat untuk memberi faedah kepadanya. Manakala *carrying amount* ialah nilai bersih aset tersebut sebagaimana dinyatakan dalam penyata kewangan. Kedua-dua jumlah ini akan dibandingkan semasa membuat ujian rosot nilai setiap tahun. Sekiranya didapati *recoverable amount* melebihi *carrying amount*, maka nilai *goodwill* tidak perlu dirosot nilai. Bagaimanapun, jika sebaliknya berlaku di mana *recoverable amount* adalah kurang daripada *carrying amount*, maka perbezaan ini perlu dirosot nilai.

6.2.4.3. Berdasarkan ujian rosot nilai yang telah dilaksanakan oleh pihak pengurusan 1MDB, *goodwill on acquisition* telah dirosot nilai sejumlah RM1.19 bilion pada akhir tahun kewangan 2013, iaitu dalam tempoh tahun pertama aset diambil alih. Ini menunjukkan Kumpulan 1MDB telah membayar harga perolehan yang melebihi nilai bersih aset tenaga. Bagaimanapun, pada tahun 2014 tiada rosot nilai dikenakan pada *goodwill on acquisition*. Berdasarkan andaian pihak pengurusan 1MDB, *recoverable amount* loji jana kuasa melebihi nilai *carrying amount* aset yang dinyatakan dalam penyata kewangan. Mengikut Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014, *goodwill on acquisition* dan rosot nilai seperti jadual berikut:

JADUAL 5.18
GOODWILL ON ACQUISITION DAN ROSOT NILAI

BUTIRAN	KUMPULAN TANJONG (RM Juta)	KUMPULAN MASTIKA LAGENDA (RM Juta)	KUMPULAN JIMAH (RM Juta)	JUMLAH (RM Juta)
Tarikh Perolehan	22.05.2012	22.10.2012	09.01.2014	
<i>Goodwill On Acquisition</i>	1,839.83	787.35	TB	2,627.18
Tolak:				
Rosot Nilai	742.89	445.73	TB	1,188.62
GOODWILL PADA 31.03.2013	1,096.94	341.62	-	1,438.56
<i>Goodwill On Acquisition</i>	-	-	669.52	669.52
GOODWILL PADA 31.03.2014	1,096.94	341.62	669.52	2,108.08

Sumber: Penyata Kewangan 1MDB Dan Kertas Kerja Audit

Nota: TB - Tidak Berkenaan

Menurut maklum balas 1MDB yang diterima pada 9 Disember 2015, harga perolehan aset tenaga berdasarkan *discounted cash flow valuation* yang dicadangkan oleh Goldman Sachs dan dirujuk silang dengan *trading comparables* dan *precedent transaction valuation* adalah munasabah (*justified*). Harga perolehan aset reflected the *intrinsic value of control of the assets – net effective capacity of 5,594MW*, perolehan kepakaran dalam industri tenaga, platform untuk membangunkan projek jana kuasa baru di peringkat regional, *synergy of assets*, kepakaran untuk membangunkan dan operasi jana kuasa pelbagai sumber (arang batu, gas dan diesel) dan kepakaran untuk menguruskan pelbagai jenis loji (*open cycle, combined cycle dan thermal*). Rosot nilai terhadap *goodwill on acquisition* adalah tertakluk kepada piawaian perakaunan dan peraturan kewangan yang perlu dipatuhi. Bagaimanapun ia bukanlah satu-satunya kaedah untuk menilai perniagaan sektor tenaga. *Impairment under the accounting rules cannot recognize the strategic nature of the business to the group in terms of achieving its strategic objectives.*

6.2.4.4. Berdasarkan andaian yang disediakan oleh pihak pengurusan, Tetuan Deloitte telah menyemak pengiraan *recoverable amount* yang dibuat oleh pihak pengurusan. *Recoverable amount* telah dikira semula pada kadar WACC yang lebih *prudent* berjumlah RM10.88 bilion.

JADUAL 5.19
RECOVERABLE AMOUNT PADA 31 MAC 2014

RECOVERABLE AMOUNT PENGIRAAN DELOITTE	CARRYING AMOUNT MENGIKUT PENYATA KEWANGAN
(RM Juta)	(RM Juta)
10.88	10.91

Sumber: Kertas Kerja Audit

6.2.4.5. Semakan JAN mendapati dalam penentuan *recoverable amount*, pihak pengurusan telah membuat andaian bahawa PPA akan dilanjutkan selama lima tahun selepas tamat tempoh PPA sedia ada. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati andaian tersebut adalah kurang sesuai kerana lanjutan PPA tidak dibuat secara automatik. Pelanjutan tempoh konsesi telah dibuat secara tender terhad pada tahun 2012 selaras dengan dasar Kerajaan untuk mengawal tarif pada harga terendah berdasarkan penggunaan teknologi terkini yang lebih cekap dalam penjanaan kapasiti.

6.2.4.6. Berdasarkan simulasi JAN, sekiranya pelanjutan tempoh konsesi selama lima tahun tidak diambil kira, jangkaan aliran tunai akan berkurang sejumlah RM1.96 bilion. Kesannya akan mengurangkan nilai *recoverable amount* daripada RM10.88 bilion kepada RM8.92 bilion. Sekiranya sejumlah RM1.99 bilion rosot nilai dibuat terhadap *goodwill on acquisition* pada 31 Mac 2014, JAN mendapati *goodwill on acquisition* akan berkurang daripada RM2.11 bilion kepada RM120.68 juta seperti pengiraan jadual di bawah:

JADUAL 5.20
PENGIRAAN SEMULA GOODWILL PADA 31 MAC 2014

BUTIRAN	JUMLAH (RM Juta)
Goodwill Pada 31.03.2014	2,108.08
Tolak:	
Rosot Nilai Tahun 2014 (pengiraan JAN)	1,987.40
GOODWILL PADA 31.03.2014 (PENGIRAAN JAN)	120.68

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB dan Kertas Kerja Audit

6.2.4.7. Rosot nilai tersebut juga akan mengurangkan jumlah aset Kumpulan 1MDB sejumlah RM1.99 bilion daripada RM51.41 bilion kepada RM49.42 bilion. *Total comprehensive income* dengan keuntungan berjumlah RM50.54 juta akan turut berkurangan dengan sejumlah yang sama menjadikan kerugian tahun semasa berjumlah RM1.94 bilion. Kerugian ini adalah melebihi jumlah modal saham dan rezab Kumpulan 1MDB berjumlah RM1.73 bilion.

6.2.5. Pelunasan *Service Concession*

6.2.5.1. Aset tak ketara seperti *service concession* (SC), dikategorikan sebagai aset yang mempunyai kontrak dan tempoh jangka hayat yang boleh dikira secara tepat. Oleh itu, aset ini perlu dilunaskan dan bukannya dirosot nilai. Bagi tujuan pelunasan SC, pihak pengurusan telah mengambil kira baki tempoh konsesi sebagai tempoh jangka hayat aset. Dengan itu, nilai SC akan berkurangan pada akhir setiap tahun kewangan. Berdasarkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB, nilai SC pada 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014 masing-masing berjumlah RM5.658 bilion dan RM6.451 bilion. Butiran terperinci SC dan pelunasan aset adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.21
SERVICE CONCESSION DAN PELUNASAN ASET

BUTIRAN	KUMPULAN POWERTEK RM'000	KUMPULAN MASTIKA LAGENDA RM'000	KUMPULAN JIMAH RM'000	JUMLAH RM'000
Tarikh Perolehan	22.05.2012	22.10.2012	09.01.2014	-
Baki Pada Tarikh Pengambilalihan	4,389.08	1,688.47	TB	6,077.55
Tolak:				
Pelunasan bagi tahun 2013	365.76	54.12	TB	419.88
BAKI PADA 31.03.2013	4,023.32	1,634.35	TB	5,657.67
Baki Pada Tarikh Pengambilalihan	TB	TB	1,379.51	1,379.51
Tolak:				
Pelunasan bagi tahun 2014	438.91	129.88	17.24	586.03
BAKI PADA 31.03.2014	3,584.41	1,504.47	1,362.27	6,451.15

Sumber: Kertas Kerja Audit
Nota: TB - Tidak Berkaitan

7. PEMBIAYAAN SEKTOR TENAGA KUMPULAN 1MDB

7.1. Latar Belakang

7.1.1. Kumpulan 1MDB telah memperoleh tiga syarikat IPP, iaitu Kumpulan Tanjong dan Mastika Lagenda pada tahun 2012 dan Kumpulan Jimah pada tahun 2014. Bagi membiayai perolehan tersebut, pada peringkat awal Kumpulan 1MDB telah mengambil enam pinjaman/pembiayaan berjumlah RM18.79 bilion. Di antara bulan Mei 2014 hingga Mac 2015, Kumpulan 1MDB telah mengambil enam pinjaman tambahan dan pendahuluan berjumlah RM13 bilion bagi membiayai semula pinjaman sedia ada dan penamatan opsyen. Daripada pinjaman/pembiayaan tersebut, sebanyak enam pinjaman dengan nilai prinsipal berjumlah RM13.34 bilion telah dilunaskan sehingga 31 Oktober 2015. Keseluruhan 12 pinjaman/pembiayaan berjumlah RM31.79 bilion berkaitan sektor tenaga yang diambil sehingga bulan Mac 2015 seperti jadual berikut:

JADUAL 5.22
PEMBIAYAAN DAN KOS PINJAMAN YANG DIAMBIL SEHINGGA MAC 2015

NAMA SYARIKAT	JENIS PINJAMAN	PEMBIAYA/ ARRANGER	TEMPOH MATANG (Bulan)	PRINSIPAL	
				(USD Juta)	(RM Juta)
Perolehan Kumpulan Powertek					
1MDB Energy Ltd.	Nota USD	Goldman Sachs	120	1,750.00	5,234.84
Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.	Syndicated Bridging Loan	Maybank Bhd./ RHB Bhd.	18	-	*6,170.00
Perolehan Kumpulan Mastika Lagenda					
1MDB Energy (Langat) Ltd.	Nota USD	Goldman Sachs	120	1,750.00	5,459.91
1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.	Syndicated Bridging Loan	Affin Bank/ Ambank (M) Bhd.	39	-	**700.00
Perolehan Kumpulan Jimah					
1MDB Jimah Sdn. Bhd.	Term Loan	Ambank (M) Bhd.	15	-	*600.00
Pendahuluan dari 1MDB	Pendahuluan	Kumpulan 1MDB	TM	-	625.00
Pinjaman Untuk Penamatan Opsyen - Baru, Pembiayaan Semula Dan Tambahan					
1MDB Energy Holdings Ltd.	Term Loan	Deutsche Bank AG, Singapura	9	250.00	*803.75
			12	975.00	*3,189.71
Pinjaman Baru Untuk Pelunasan Pinjaman Sedia Ada Dan Kos Pinjaman					
Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.	Syndicated Bridging Loan	Konsortium Bank	T1: 120 T2: 6	-	**5,500.00
1MDB Berhad	Term Loan	Marstan Investment N.V	15	555.02	2,000.00
Plenitude Mentari Sdn. Bhd.	Standby Credit	Kerajaan Persekutuan	9	-	950.00
Timeline Zone Sdn. Bhd.	Term Loan	EXIM Bank, Malaysia	15	150.00	557.48
JUMLAH KESELURUHAN				5,430.02	31,790.69

Sumber: *Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB dan Subsidiari Yana Diaudit Kecuali baai tahun 2015*

Nota: i. Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

Mei 2012 RM3.18
Oktober 2012 RM3.06
Mac 2015 RM3.7165

ii. (*) Keseluruhan prinsipal pinjaman yang telah dilunaskan

iii. (**) Sebahagian prinsipal pinjaman telah dilunaskan

7.1.2. Berdasarkan jadual di atas, keseluruhan pinjaman/pembiayaan/terbitan Nota USD adalah berjumlah RM31.79 bilion terdiri daripada 10 pinjaman/pembiayaan berjumlah RM21.10 bilion dan dua terbitan Nota USD masing-masing berjumlah USD1.75 bilion bersamaan RM10.69 bilion. Sepuluh pinjaman/pembiayaan tersebut merangkumi tiga *Syndicated Bridging Loan* berjumlah RM12.37 bilion, lima *term loan* berjumlah RM7.15 bilion, satu *Standby Credit* berjumlah RM950 juta dan pendahuluan oleh 1MDB berjumlah RM625 juta.

7.2. Pinjaman RM21.10 Bilion

Perolehan sektor tenaga melibatkan enam pinjaman dalam mata wang Ringgit Malaysia (RM) berjumlah RM14.55 bilion dan empat pinjaman dalam Dollar Amerika Syarikat (USD) berjumlah RM6.55 bilion (USD1.93 bilion). Antara maklumat lanjut mengenai pinjaman yang diambil adalah seperti berikut:

7.2.1. *Syndicated Bridging Loan* RM6.17 Bilion

7.2.1.1. Goldman Sachs sebagai perunding kewangan Kumpulan 1MDB bagi perolehan Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (TEHSB) telah mencadangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 19 Mac 2012 supaya 1MDB membiayai perolehan berjumlah RM8.50 bilion melalui dua sumber, iaitu *Syndicated Bridging Loan* berjumlah RM6.17 bilion dan terbitan Nota USD1.75 bilion. Prinsipal *Syndicated Bridging Loan* ini akan dibayar balik melalui hasil terbitan sukuk/bon baru dan Tawaran Awam Permulaan (IPO).

7.2.1.2. Pada 5 Mac 2012, Maybank Investment Bank Bhd. (Maybank Bhd.) telah mengeluarkan surat tawaran *Syndicated Bridging Loan* kepada 1MDB Energy Sdn. Bhd. (1MESB) berjumlah RM6.17 bilion bagi perolehan saham TEHSB. Lembaga Pengarah pada 19 Mac 2012 telah bersetuju dengan terma dan syarat pengambilan pinjaman serta memberi kuasa kepada Encik Shahrol Azral untuk berunding dan memuktamadkan perjanjian pinjaman tersebut.

7.2.1.3. Pada 17 Mei 2012, 1MESB telah menandatangani perjanjian *Syndicated Bridging Loan* sejumlah RM6.17 bilion dengan Maybank Bhd. dan RHB Bhd. Kadar faedah pinjaman ini ialah COF + 2.50% dan matang pada 23 November 2013. Selain itu, antara perjanjian penting yang ditandatangani oleh 1MESB pada 17 Mei 2012 adalah seperti berikut:

JADUAL 5.23
PERJANJIAN BERKAITAN SYNDICATED BRIDGING LOAN BERJUMLAH RM6.17 BILION

JENIS PERJANJIAN	PIHAK MENANDATANGANI
<i>Subscription Agreement</i>	1MESB dan Tanjong Public Ltd. Company (Tanjong Plc.)
<i>Pledge Agreement</i>	1MESB dan Tanjong Plc.
<i>Agreement For The Issuance of Warrant</i>	1MESB dan Tanjong Plc.

Sumber: Dokumen 1MDB

7.2.1.4. Antara syarat utama perjanjian *Syndicated Bridging Loan* adalah seperti berikut:

- a. Peminjam boleh memohon pelanjutan bayaran balik pinjaman selama enam bulan dari tarikh bayaran balik setelah mendapat persetujuan pembiayaan.
- b. Tanjong Plc. perlu menandatangani sejumlah RM1 bilion ke dalam akaun pembiayaan sebagai cagaran (pledge).
- c. 1MDB selaku penjamin korporat perlu menyediakan aku janji bertulis untuk memastikan 1MESB mendapatkan pelanjutan PPA dalam tempoh 12 bulan dari tarikh pinjaman dikeluarkan.
- d. 1MDB perlu berusaha mendapatkan tawaran cadangan konsesi yang baru sebagai faktor nilai tambah kepada cadangan IPO dalam tempoh 18 bulan dari tarikh pinjaman dikeluarkan. Cadangan konsesi baru ini merujuk kepada cadangan pelaksanaan IPP baru, yang perlu berkapasiti sekurang-kurangnya 2,000MW termasuk loji jana kuasa di bawah TEHSB yang diubah suai tertakluk kepada pertimbangan Suruhanjaya Tenaga (ST).
- e. 1MDB perlu mendapatkan persetujuan Tanjong Plc. untuk membeli saham 1MESB bersamaan nilai RM2 bilion sekiranya IPO tidak dilaksanakan sehingga pinjaman matang. Sekiranya IPO dilaksanakan dan nilainya kurang dari RM2 bilion, Tanjong Plc. perlu menampung perbezaan tersebut. Syarat ini termaktub dalam *Subscription Agreement* dan dikenali sebagai Komitmen Tanjong.
- f. 1MESB perlu mengeluarkan waran bagi 214.28 juta unit saham pada harga RM5.00 seunit sebagaimana ditetapkan di dalam *Subscription Agreement*.
- g. 1MDB perlu menandatangani sejumlah RM2.50 bilion ke dalam *Revenue Account* sebelum *Syndicated Bridging Loan* ini dapat digunakan untuk membayar harga perolehan saham TEHSB berjumlah RM8.50 bilion.

7.2.1.5. Semakan JAN mendapati sehingga tarikh matang *Syndicated Bridging Loan* pada 21 November 2013, antara syarat perjanjian *Syndicated Bridging Loan* yang masih belum dipatuhi seperti berikut:

- a. Gagal mendapatkan pelanjutan konsesi dan PPA bagi loji jana kuasa Powertek berkapasiti 440MW dalam tempoh 12 bulan. Perkara ini dimaklumkan setelah ST mengeluarkan senarai pembida yang berjaya pada bulan Oktober 2012.

- b. Masih belum menerima apa-apa tawaran daripada ST berkaitan cadangan loji jana kuasa baru berkapasiti 2,000MW.
- c. Gagal melaksanakan IPO dalam tempoh 18 bulan seperti yang dirancang bagi melunaskan pinjaman.

7.2.1.6. Sehubungan itu, 1MDB telah membuat permohonan kepada Maybank Bhd. pada 22 November 2013 untuk meminda syarat perjanjian asal bagi menangguhkan tempoh pembayaran selama enam bulan selaras dengan syarat perjanjian. Yuran yang dikenakan oleh Maybank Bhd. berjumlah RM30.85 juta bersamaan dengan 0.5% daripada nilai prinsipal pinjaman. Bagaimanapun, kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB hanya diperoleh pada 13 Disember 2013 melalui resolusi, iaitu 21 hari selepas permohonan pelanjutan pinjaman dikemukakan.

7.2.1.7. *Syndicated Bridging Loan* masih berbaki RM5.50 bilion selepas 1MESB melunaskan sejumlah RM500 juta prinsipal pada 22 Mei 2014 dan sejumlah RM170 juta pada 14 Ogos 2014.

7.2.1.8. Semakan JAN mendapati 1MDB masih tidak mampu melunaskan pinjaman berjumlah RM5.50 bilion walaupun tarikh matang pinjaman ini telah dilanjutkan sehingga 22 Mei 2014. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertulis telah meluluskan pembiayaan semula pinjaman sejumlah RM5.50 bilion. Bagaimanapun, berdasarkan kertas kelulusan (Approval Paper) yang dilampirkan bersama resolusi ini, pihak pengurusan hanya mengemukakan maklumat latar belakang pinjaman secara umum dan cadangan pembiayaan semula oleh pihak bank. 1MDB juga perlu membayar kos tambahan kepada Tanjong Plc. berjumlah RM15 juta bagi pelanjutan Komitmen Tanjong.

7.2.2. *Syndicated Bridging Loan* RM5.50 Bilion

7.2.2.1. *Syndicated Bridging Loan* RM5.50 bilion daripada Maybank Bhd. terbahagi kepada dua *Tranche*, iaitu *Tranche 1* berjumlah RM3.50 bilion yang perlu dibayar melalui 20 ansuran yang berakhir pada bulan Mei 2024 manakala *Tranche 2* berjumlah RM2 bilion perlu dibayar tidak lewat daripada 30 November 2014.

7.2.2.2. Menurut syarat perjanjian bertarikh 22 Mei 2014, kaedah pembayaran bagi melunaskan pinjaman *Tranche 2* adalah melalui hasil terbitan IPO dan/atau pelaksanaan Komitmen Tanjong. Sekiranya IPO tidak terlaksana, Maybank Bhd. boleh meminta Tanjong Plc. untuk membeli ekuiti dalam 1MESB (Komitmen Tanjong) bagi menampung jumlah yang masih terhutang seperti mana ditetapkan dalam *Subscription Agreement* yang baru bertarikh 7 Ogos 2014.

7.2.2.3. Memandangkan IPO masih belum terlaksana dan pinjaman hampir matang, pada 25 November 2014, pihak pengurusan 1MDB telah memaklumkan dalam Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB bahawa sekiranya Komitmen Tanjong dilaksanakan, Tanjong Plc. dijangka akan memiliki 70% ekuiti dalam PIHSB melalui langganan waran. Selain itu, mesyuarat turut dimaklumkan pihak pengurusan 1MDB telah mengadakan perbincangan dengan Maybank Bhd. untuk melanjutkan tempoh masa bayaran balik *Tranche 2*. Bank Negara Malaysia (BNM) juga telah mengarahkan Maybank Bhd. untuk merosot nilai pinjaman berjumlah RM2 bilion sekiranya pinjaman tersebut tidak dibayar balik mengikut tempoh dan ini akan menyebabkan *cross default event*. Lembaga Pengarah 1MDB telah menegur pihak pengurusan kerana tidak menyediakan dana bagi pembayaran balik pinjaman sedangkan penangguhan IPO telah diketahui enam bulan sebelum ini. Seterusnya, Lembaga Pengarah 1MDB telah mengarahkan pihak pengurusan mengambil tindakan penyelesaian berikut:

- a. Mendapatkan pinjaman baru daripada Ambank dengan Komitmen Tanjong sebagai jaminan;
- b. Menebus pelaburan dalam dana *Segregated Portfolio Company* (SPC) di bawah Brazen Sky Ltd. sebagai alternatif sekiranya gagal mendapat pinjaman baru; dan
- c. Memohon pelanjutan tempoh bayaran balik daripada Maybank Bhd. tertakluk kepada kelulusan BNM.

7.2.2.4. Pihak pengurusan 1MDB dalam Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Disember 2014 telah memaklumkan bahawa SPC yang ditebus setakat ini berjumlah USD1.392 bilion telah digunakan untuk pembayaran penamatan opsyen kepada Aabar Ltd. dan keseluruhan pelaburan SPC berjumlah USD2.30 bilion telah dicagarkan kepada Deutsche Bank untuk pinjaman USD975 juta. Oleh itu, SPC tidak boleh ditebus bagi melunaskan *Tranche 2 Syndicated Bridging Loan*. Lembaga Pengarah 1MDB telah menegur pihak pengurusan kerana tidak pernah memaklumkan mengenai cagaran tersebut ketika mengambil *term loan* berjumlah USD975 juta pada bulan September 2014. Ini menunjukkan pihak pengurusan telah mengingkari arahan Lembaga Pengarah 1MDB kerana masih mencagarkan pelaburan SPC kepada Deutsche Bank pada 1 September 2014 sedangkan arahan penebusan SPC telah diberi sejak bulan Mei 2013. Pada 25 November 2014, pihak pengurusan masih belum memaklumkan kedudukan penebusan SPC ketika Lembaga Pengarah 1MDB mencadangkan penebusan SPC sebagai penyelesaian bayaran balik *Tranche 2*.

7.2.2.5. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 12 Januari 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan pinjaman *Tranche 2* telahpun dilanjutkan sehingga 31 Januari 2015 oleh Maybank Bhd. setelah mengambil kira cagaran (pledge) dari Tanjong Plc. berjumlah RM1 bilion. Mesyuarat telah meluluskan pembayaran *extension fee* berjumlah RM3.34 juta yang dikenakan bagi tujuan tersebut. Dalam masa yang sama

pihak pengurusan juga telah berunding dengan Tanjong Plc. mengenai pelaksanaan Komitmen Tanjong. Bagaimanapun, rundingan tersebut tidak berjaya.

7.2.2.6. Menurut penjelasan yang diberikan oleh Encik Arul Kanda dalam mesyuarat PAC pada 1 Disember 2015, kelemahan dalam terma perjanjian yang tidak menetapkan tempoh masa untuk kedua-dua pihak bersetuju mengenai nilai ekuiti PIHSB telah menyebabkan Komitmen Tanjong tidak dapat dilaksanakan bagi melunaskan pinjaman *Tranche 2* pada 31 Januari 2015.

7.2.2.7. Berdasarkan kertas cadangan kepada resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 10 Februari 2015, Maybank Bhd. telah meluluskan sekali lagi pelanjutan (*indulgence of time*) sehingga 18 Februari 2015. Maybank Bhd. akan mengarahkan pinjaman tersebut dibayar dengan kadar segera (*immediately due and payable*) sekiranya Kumpulan 1MDB masih gagal melunaskan pinjaman pada tarikh matang. Sebagai penyelesaian yang paling optimal dengan mengambil kira pelaksanaan yang paling mudah dan cepat, kedua-dua pihak telah bersetuju untuk 1MDB mengambil *Term Loan Facility* dalam USD *capped at* RM2 bilion daripada Tanjong Plc. atau subsidiarinya. Lembaga Pengarah telah bersetuju dengan pelaksanaan penyelesaian ini melalui resolusi bertarikh 10 Februari 2015.

7.2.3 *Term Loan* USD555.02 juta (*capped at* RM2 bilion)

7.2.3.1. *Term Loan Facility Agreement* USD555.02 juta (*capped at* RM2 bilion) antara 1MDB dengan Marstan Investment N.V Belanda (Marstan) yang telah ditandatangani pada 12 Februari 2015. Kadar faedah bagi pinjaman ini adalah 8.5% setahun dengan bayaran faedah 2 kali setahun, bagi tempoh 15 bulan yang matang pada 12 Mei 2016. Terimaan pinjaman daripada Marstan melalui agen bank, iaitu RHB Bank Berhad telah digunakan bagi melunaskan pinjaman *Tranche 2* pada 13 Februari 2015. Pelunasan pinjaman yang telah dibayar bagi prinsipal adalah berjumlah RM2 bilion dan kos pinjaman berjumlah RM6.14 juta. Selain itu, Kumpulan 1MDB turut menanggung kos agensi berjumlah USD60 juta yang perlu dibayar kepada RHB Bank.

7.2.3.2. Encik Arul Kanda memaklumkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 23 Februari 2015 bahawa pihak pengurusan sedang berunding dengan Tanjong untuk membatalkan Komitmen Tanjong selepas melunaskan pinjaman *Tranche 2*. Beliau turut memaklumkan waran yang dipegang oleh Tanjong Plc. seperti dalam perjanjian tidak ditamatkan walaupun pinjaman ini telah dilunaskan. Semakan JAN mendapati selain daripada keuntungan penjualan aset TEHSB, Tanjong Plc. juga turut mendapat keuntungan daripada kenaikan faedah yang tinggi, iaitu 8.5% terhadap *term loan* USD555.02 juta (*capped at* RM2 bilion) yang diberi kepada Kumpulan 1MDB.

7.2.4 Syndicated Bridging Loan RM700 Juta

7.2.4.1. Perolehan Kumpulan Mastika Lagenda yang berjumlah RM2.34 bilion dibiayai dengan Nota USD1.75 bilion dan pinjaman dalam negara yang telah diluluskan melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 9 Oktober 2012. Nota USD1.75 bilion telah diterbitkan terlebih dahulu pada 17 Oktober 2012, iaitu sebelum Perjanjian *Syndicated Bridging Loan* RM700 juta ditandatangani pada 6 November 2012. *Syndicated Bridging Loan* RM700 juta diambil oleh 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. (1MELSB) dan matang pada bulan Februari 2016.

7.2.4.2. Menurut Perjanjian *Syndicated Bridging Loan* RM700 juta, tujuan pinjaman antaranya adalah untuk *‘to part finance the acquisition, provided however that in the event the acquisition price has been fully settled by or on behalf of the borrower, proceeds from the facility shall be utilised to reimburse the borrower subject to receipt of satisfactory documentary evidence by the facility agent, evidencing that the ordinary shares of Mastika Lagenda acquired pursuant to the acquisition have been transferred into the name of the borrower’*. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan penggunaan sebenar *Syndicated Bridging Loan* RM700 juta.

7.2.5. Kemudahan Pinjaman Daripada Kerajaan Persekutuan (Standby Credit) RM950 Juta

7.2.5.1. Sejumlah RM625.78 juta (65.9%) daripada *Standby Credit* berjumlah RM950 juta telah digunakan untuk bayaran balik prinsipal dan kos pinjaman bagi sektor tenaga Kumpulan 1MDB. Maklumat terperinci penggunaan pinjaman *Standby Credit* berjumlah RM950 juta adalah seperti dalam Jadual 6.5 Bab 6 Kedudukan Kewangan Kumpulan 1MDB.

7.2.6. Term Loan RM600 Juta Dan Pendahuluan Dari 1MDB RM625 Juta

7.2.6.1. Cadangan pembiayaan perolehan Kumpulan Jimah yang berjumlah RM1.225 bilion telah dibentangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 19 Ogos 2013. Mesyuarat juga telah meluluskan pembiayaan perolehan ini melalui *Syndicated Term Loan Facility* berjumlah RM700 juta dengan Ambank sebagai *lead arranger*. Bagaimanapun, Ambank hanya meluluskan pembiayaan *Term Loan* berjumlah RM600 juta bagi tempoh 15 bulan dan bukannya *Syndicated Term Loan* seperti yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB. Syarat tambahan pinjaman ini mengkehendaki 1MDB menyediakan *Corporate Guarantee (CG)* kepada 1MDB Energy (Jimah) Sdn. Bhd. sebagai peminjam.

7.2.6.2. Pinjaman yang diambil masih tidak mencukupi bagi membiayai harga perolehan Kumpulan Jimah dan 1MDB telah memberi pendahuluan berjumlah RM625 juta sebagai dana tambahan. Pihak JAN difahamkan bahawa pendahuluan yang diberi adalah daripada dana disatukan Kumpulan 1MDB dan tidak dapat dikenal pasti sumber pinjaman yang digunakan.

7.2.7. Term Loan USD150 Juta

Berdasarkan minit mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 24 Mac 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan sejumlah RM250 juta daripada *term loan* USD150 juta (RM557.40 juta) yang diperolehi pada bulan Mac 2015 daripada Export-Import Bank Berhad (EXIM) telah digunakan untuk membayar sebahagian prinsipal *term loan* RM600 juta daripada AmBank.

7.2.8. Analisis JAN mendapati Kumpulan 1MDB telah memperoleh pinjaman/pembiayaan jangka pendek antara 15 hingga 48 bulan bagi membiayai perolehan aset sektor tenaga yang bersifat jangka panjang. Oleh itu, pulangan yang dijana daripada aset jangka panjang adalah tidak mencukupi bagi melunaskan prinsipal dan kos pinjaman/pembiayaan yang matang. Selanjutnya, Kumpulan 1MDB terpaksa mengambil pinjaman/pembiayaan baru di mana sebahagian besarnya telah digunakan untuk membayar balik pinjaman/pembiayaan jangka pendek yang matang. Didapati kesemua pinjaman baru yang diambil juga merupakan pinjaman jangka pendek yang matang antara 10 hingga 18 bulan.

7.3. Terbitan Nota USD3.50 Bilion

Pada tahun 2012, Kumpulan 1MDB telah menerbitkan dua Nota USD masing-masing berjumlah USD1.75 bilion bagi perolehan Kumpulan Tanjong dan Kumpulan Mastika Lagenda. Penerbitan kedua-dua Nota USD1.75 bilion telah diluluskan tanpa jaminan Kerajaan. Nota USD1.75 bilion yang pertama diterbitkan untuk menampung harga perolehan Kumpulan Tanjong berjumlah RM8.50 bilion. Ia merupakan tambahan kepada *Syndicated Bridging Loan* berjumlah RM6.17 bilion yang masih tidak mencukupi.

7.3.1. Kelulusan Dan Penggunaan Terbitan Nota USD

7.3.1.1. Goldman Sachs telah membuat cadangan untuk membiayai perolehan saham TEHSB melalui terbitan Nota USD pada 19 Mac 2012 dan kaedah pembiayaan ini telahpun diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB. Bagi perolehan seterusnya, iaitu perolehan saham Mastika Lagenda, kaedah pembiayaan yang sama digunakan melibatkan penerbitan Nota USD dan telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB secara resolusi bertulis pada 10 Ogos 2012. Nota USD pertama diterbitkan oleh 1MDB Energy Limited (1MEL), manakala Nota USD kedua diterbitkan oleh 1MDB Energy (Langkat) Limited (1MELL). Butiran terperinci terma dan syarat terbitan Nota USD adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.24
TERMA DAN SYARAT TERBITAN NOTA USD

BUTIRAN	NOTA USD PERTAMA	NOTA USD KEDUA
Syarikat Yang Menerbitkan Nota USD	1MDB Energy Limited (1MEL)	1MDB Energy (Langat) Limited (1MELL)
Nilai Terbitan (RM mengikut kadar pada tarikh terbitan)	USD1.75 bilion@ RM5.23 bilion	USD1.75 bilion@ RM5.46 bilion
Nilai Bersih Diterima	USD1.56 bilion	USD1.64 bilion
Tarikh Terbitan	18 Mei 2012	17 Oktober 2012
Kadar Faedah	5.99%	5.75%
Tempoh Matang	10 tahun	10 tahun
Tarikh Matang	Mei 2022	Oktober 2022
<i>Underwriter dan Arranger</i>	Goldman Sachs International	Goldman Sachs International
Jaminan	1MDB dan IPIC	1MDB dan IPIC
Perolehan Saham IPP	TEHSB	MLSB
Jumlah yang dibiayai	RM2.50 bilion	RM2.18 bilion

Sumber: USD Information Memorandum

7.3.1.2. Semakan JAN mendapati Lembaga Pengarah 1MDB pada 30 April 2012 telah meluluskan penerbitan Nota USD1.75 bilion beserta penyediaan dokumen yang berkaitan seperti *Deed of Guarantee*, *Interguarantor Agreement*, *Trust Deed*, *Arranger Agreement* dan *Agency Agreement* bagi perolehan Kumpulan Tanjong. Bagi penerbitan Nota USD yang kedua, penyediaan dokumen yang sama telah diluluskan melalui resolusi oleh Lembaga Pengarah 1MDB pada 9 Oktober 2012 kecuali *Interguarantor Agreement*. Penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014 ada menyatakan bahawa kedua-dua Nota USD tersebut dijamin oleh 1MDB dan IPIC. Bagaimanapun, pihak JAN juga tidak dapat mengesahkan sama ada *Deed of Guarantee* bagi terbitan kedua-dua nota ada disediakan sepertimana yang diputuskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB pada mesyuarat bertarikh 30 April 2012 dan resolusi bertarikh 9 Oktober 2012.

7.3.1.3. Semakan JAN mendapati Kumpulan 1MDB telah menjual 100% ekuiti dalam 1MDB International Holdings Limited (BVI) (1MDB-IHL) pada bulan September 2012 dengan nilai tidak kurang daripada USD2.22 bilion kepada Bridge Partners International Investment Limited (Bridge Partners) ditubuhkan di BVI. Pada bulan Ogos 2012, Kumpulan 1MDB telah melantik perunding untuk melaksanakan *due diligence* bagi perolehan syarikat IPP kedua, iaitu Kumpulan Mastika Lagenda. Memandangkan hasil daripada penjualan ekuiti diterima pada bulan September 2012, ianya boleh digunakan sebagai sumber dana perolehan Kumpulan Mastika Lagenda. Bagaimanapun, hasil penjualan ekuiti ini telah dilabur semula oleh syarikat pengurusan pelaburan berlesen. Semakan JAN juga mendapati Kumpulan 1MDB tidak merancang untuk menggunakan hasil pelupusan tersebut bagi membiayai perolehan tersebut.

Mengikut maklum balas daripada pengurusan 1MDB bertarikh 9 Disember 2015, Perjanjian Jual dan Beli untuk pelupusan PSOSL telah ditandatangani pada 12 September 2012. Bagaimanapun, pelupusan adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan dan penjualan tidak dapat dilaksanakan dengan serta merta. Pada masa yang sama 1MDB telah mempunyai komitmen dengan perolehan Genting Sanyen berdasarkan perjanjian bertarikh 14 Ogos 2012 dengan tempoh muktamad yang telah ditetapkan. Bagi memastikan dana ini diterbitkan, keputusan seterusnya telah dibuat untuk meneruskan pembiayaan perolehan Genting Sanyen melalui terbitan Nota USD1.75 bilion pada 17 Oktober 2012. "In addition, keeping the proceeds from the disposal of PSOSL in USD provided a natural hedge against the company's USD liabilities".

7.3.1.4. Berdasarkan USD Information Memorandum, Nota USD pertama telah dilanggan oleh empat syarikat berkaitan Kumpulan Tanjong pada 18 Mei 2012 dengan jumlah USD650 juta. Analisis JAN mendapati selain daripada keuntungan atas penjualan IPP, Kumpulan Tanjong turut mendapat keuntungan langganan Nota USD melalui penerimaan kupon pada kadar 5.99% daripada Kumpulan 1MDB. Butiran terperinci langganan terbitan Nota USD pertama adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.25
LANGGANAN TERBITAN NOTA USD PERTAMA

SYARIKAT	JUMLAH (USD Juta)
Akhdar Investment NV	162.50
Basic Holdings NV	162.50
Marstan Investment NV	162.50
Wahed Holdings NV	162.50
JUMLAH	650.00

Sumber: USD Information Memorandum

7.3.1.5. Pada mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 21 Jun 2012, Goldman Sachs telah memaklumkan penggunaan terimaan bersih sejumlah RM4.77 bilion (USD1.50 bilion) daripada Nota USD1.75 bilion yang pertama. Bagaimanapun, pihak pengurusan 1MDB tidak membentangkan kepada Lembaga Pengarah mengenai prestasi penggunaan Nota USD1.75 bilion yang kedua. Penggunaan terimaan bersih Nota USD 1.75 bilion pertama adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.26
PENGUNAAN TERIMAAN BERSIH NOTA USD 1.75 BILION PERTAMA
OLEH KUMPULAN 1MDB

PERKARA	JUMLAH	
	(USD Juta)	(RM Juta)
Sebahagian perolehan Kumpulan Tanjong	900.00	2,863.80
Pembayaran faedah	200.00	636.40
Placement dalam OCBC sebagai consent seperti syarat Tranche 2 Syndicated Bridging Loan Facility	100.00	318.20
Baki sedia untuk digunakan	300.00	954.60
Terimaan Bersih	1,500.00	4,773.00

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB

Nota: Kadar BNM USD1:RM3.18 Pada Bulan Mei 2012

7.3.2. Jaminan Nota USD1.75 Bilion

Terbitan dua Nota USD1.75 bilion bagi perolehan sektor tenaga Kumpulan 1MDB memerlukan penyediaan dokumen jaminan seperti *Option Agreement*, *Collaboration Agreement for Credit Enhancement (Security Deposit)* dan *Interguarantor Agreement*.

7.3.2.1. *Option Agreement*

- a. Pada 19 Mac 2012 dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB, Goldman Sachs telah membentangkan cadangan mengenai jaminan bagi terbitan Nota USD1.75 bilion pertama. Jaminan ini akan diberikan oleh IPIC dan sebagai balasannya, 1MEL akan menyediakan opsi kepada Aabar Ltd. Opsi ini telah diberikan kepada Aabar Ltd. atas bantuannya mendapatkan jaminan daripada IPIC. Opsi ini memberi hak kepada Aabar Ltd., untuk memperoleh 49% ekuiti daripada nilai keseluruhan ekuiti dalam 1MESB berjumlah RM2.50 bilion pada harga RM1.225 bilion. Keadaan ini memberi kelebihan kepada Aabar Ltd. untuk memperoleh 49% ekuiti pada satu harga yang tetap sekiranya nilai ekuiti 1MESB meningkat lebih daripada RM2.50 bilion.
- b. Pada 18 Mei 2012, *Option Agreement* telah ditandatangani antara 1MEL (Encik Shahrol Azral) dan Aabar Ltd. (Mohamed Badawy Al-Husseiny). Antara syarat dalam *Option Agreement* menyatakan sekiranya opsi terlaksana, Aabar Ltd. bukan sahaja sebagai pemegang saham dalam 1MESB malahan wakilnya boleh dilantik sebagai ahli Lembaga Pengarah di dalam 1MESB. Sekiranya opsi tidak terlaksana, Aabar Ltd. tetap mempunyai wakil sebagai ahli Lembaga Pengarah dalam 1MEL dan 1MESB. Kehadiran Aabar Ltd. sebagai wakil di dalam mesyuarat adalah diperlukan bagi melengkapkan korum mesyuarat. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat memastikan wakil daripada Aabar Ltd. yang telah dilantik sebagaimana yang dinyatakan dalam *Option Agreement*.
- c. Seterusnya, bagi terbitan nota USD1.75 bilion kedua yang turut dijamin oleh IPIC, balasan yang sama telah diberikan kepada Aabar Ltd. Berdasarkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2013 dan kertas kerja juruaudit, opsi yang diberi membolehkan Aabar Ltd. memperoleh 49% ekuiti pada harga RM862.40 juta. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan nilai keseluruhan ekuiti 1MELSB kerana *Option Agreement* bagi terbitan Nota USD yang kedua ini tidak dikemukakan untuk pengauditan.
- d. Penerimaan opsi daripada Kumpulan 1MDB ini telah dinyatakan dalam Nota kepada Penyata Kewangan IPIC bagi tahun berakhir 31 Disember 2013 dan 2014.

7.3.2.2. *Collaboration Agreement for Credit Enhancement*

- a. Menurut Nota 23(a) kepada Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014, 1MDB telah menandatangani dua *Collaboration Agreement* dengan Aabar, iaitu subsidiari IPIC di mana IPIC telah bersetuju memberi jaminan kepada Nota USD berjumlah USD3.5 bilion dan *refundable deposit* dipegang sebagai cagaran untuk jaminan sebagai strategi untuk menyenaraikan aset tenaga.
- b. Pihak JAN telah menerima dua *Collaboration Agreement for Credit Enhancement* bertarikh 21 Mei 2012 dan 19 Oktober 2012. Perjanjian pertama telah dibuat antara 1MEL dan Aabar Ltd. manakala perjanjian kedua adalah antara 1MDB Energy Holdings Ltd. (1MEHL) dan Aabar Ltd. Bagaimanapun, kedua-dua perjanjian tersebut yang dikemukakan kepada JAN adalah tidak lengkap.
- c. Goldman Sachs dalam mesyuarat Lembaga Pengarah pada 21 Jun 2012 telah mencadangkan *credit enhancement* diperlukan bagi menarik minat pelabur melanggan terbitan Nota USD memandangkan aset hartanah sedia ada Kumpulan 1MDB tidak boleh dibuat *pledge* untuk *collateral*. Bagaimanapun, Goldman Sachs tidak menyatakan secara terperinci pelaksanaan *Credit Enhancement* sebagaimana yang dinyatakannya.
- d. *Credit Enhancement* adalah satu kaedah bagi sesebuah syarikat untuk menambah baik keupayaan kredit. Melalui *Credit Enhancement*, pembiaya yakin bahawa penerima jaminan akan melunaskan tangungannya melalui peletakan cagaran. Menurut Klausula 2.2 (a) *Collaboration Agreement for Credit Enhancement*, tujuan *credit enhancement* diberikan adalah seperti berikut:

“...such guarantee providing significant credit enhancement to 1MEL/1MELL from a non rated bond of significant equity-like risk profile as described in clause 2.1(d) above to a rated bond with similar to IPIC’s credit rating which will require payment of coupon at only single digit annual interest rates...”.
- e. *Collaboration Agreement for Credit Enhancement* telah menetapkan 1MEL dan 1MELL memberikan opsyen kepada Aabar Ltd. dan membayar *credit enhancement* berbentuk tunai (sekuriti deposit) dalam tempoh tiga hari selepas terimaan kedua-dua Nota USD1.75 bilion sebagai balasan jaminan yang diperoleh daripada IPIC. Pengiraan jumlah tunai ini adalah berdasarkan *present value* daripada jumlah jaminan keseluruhan (USD1.75 bilion) dengan kadar faedah tahunan masing-masing sebanyak 2.80% dan 3.85% bagi tempoh 10 tahun sebagai cagaran. Kadar faedah tahunan yang dikenakan untuk terbitan Nota USD kedua sebanyak 3.85% adalah lebih tinggi berbanding terbitan Nota USD pertama kerana risiko jaminan keseluruhan IPC telah meningkat sehingga USD3.5 bilion.

- f. Semakan JAN mendapati sekuriti deposit berjumlah USD1.367 bilion (RM4.468 bilion) ini telah dibayar oleh 1MEL dan 1MELL kepada Aabar Ltd. telah direkodkan sebagai sekuriti deposit di dalam penyata kewangan 1MEHL bagi tahun berakhir 31 Mac 2013 dan 2014. Bagaimanapun, pembayaran sekuriti deposit ini telah dibuat tanpa kelulusan khusus Lembaga Pengarah. Bagi sekuriti deposit terbitan Nota USD pertama, tanggungan pembayaran telah dipindahkan ke 1MEHL kerana 1MEHL telah memperoleh saham 1MEL daripada 1MDB. Ini adalah berdasarkan perjanjian *Assumption for Obligations Agreement* bertarikh 1 November 2012, antara 1MEHL dan 1MEL. Butiran terperinci berkaitan pembayaran sekuriti deposit adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.27
PEMBAYARAN SEKURITI DEPOSIT KEPADA AABAR LTD.

TARIKH	PEMBAYAR	JUMLAH	
		(USD Juta)	(RM Juta)
22.05.2012	1MEL	576.94	1,885.73
19.10.2012	1MELL	790.35	2,583.26
		1,367.29	4,468.99

Sumber: *Perjanjian dan Kertas Kerja Tetuan Deloitte*

Nota: Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

Mei 2012 RM3.18

Oktober 2012 RM3.06

- g. Analisis JAN mendapati terimaan bersih Nota USD3.50 bilion berjumlah USD3.197 bilion (91.4%) telah digunakan dalam masa tiga hari untuk perolehan IPP berjumlah USD1.495 bilion dan pembayaran sekuriti deposit berjumlah USD1.367 bilion. Baki terimaan bersih kedua-dua Nota USD yang boleh digunakan untuk kegunaan am korporat Kumpulan 1MDB hanya berjumlah USD334.68 juta. Oleh itu, daripada sejumlah USD3.50 bilion, hanya USD1.830 bilion (52.3%) yang digunakan untuk pelaburan sektor tenaga dan kegunaan am korporat Kumpulan 1MDB. Butiran penggunaan terimaan bersih Nota USD3.50 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 5.28
PENGUNAAN TERIMAAN BERSIH NOTA USD3.50 BILION

BUTIRAN	NOTA USD PERTAMA (USD Juta)	NOTA USD KEDUA (USD Juta)	JUMLAH (USD Juta)
Nilai nominal	1,750.00	1,750.00	3,500.00
Tolak:			
Kos Transaksi:			(302.50)
- Arranger Fee	(17.50)	(110.00)	
- Komisen	(175.00)	TM	
Nilai Bersih Diterima	1,557.50	1,640.00	3,197.50
Tolak:			
Perolehan IPP	(785.67)	(709.86)	(1,495.53)
Sekuriti Deposit	(576.94)	(790.35)	(1,367.29)
Baki Selepas 3 hari	194.89	139.79	334.68

Sumber: *Lejar Am; Penyata Kewangan 1MEL dan 1MELL; USD Information Memorandum*

Nota: Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

Mei 2012 RM3.18

Oktober 2012 RM3.06

- h. Analisis JAN mendapati *arranger fee* terbitan Nota USD1.75 bilion pertama adalah 1% daripada nilai nominal Nota USD berjumlah USD17.5 juta. Manakala *arranger fee* bagi terbitan Nota USD1.75 bilion kedua pula berjumlah USD110 juta daripada nilai bersih terbitannya adalah 6.3%. *Arranger fee* ini adalah lebih tinggi berbanding purata *arranger fee* bagi pasaran global di antara 0% - 0.5% seperti mana yang dimaklumkan kepada JAN oleh mereka yang arif dalam pelaburan bon. Selain itu juga, Goldman Sachs turut menerima USD175 juta bagi terbitan Nota USD pertama sebagai fi komisen. Ini menunjukkan Goldman Sachs menerima sejumlah USD302.50 juta (RM1 bilion) bersamaan 8.6% daripada keseluruhan jumlah terbitan Nota USD.

Menurut maklum balas 1MDB yang diterima pada 9 Disember 2015, perbelanjaan tinggi terbitan Nota USD adalah disebabkan faktor berikut:

- i. 1MDB mempunyai ekuiti yang sangat rendah iaitu sejumlah RM1 juta dan baru menceburi pasaran modal tanpa mempunyai catatan rekod credit (no credit track record). Nota USD yang diterbitkan were fully underwritten which provides certainty of funding. Perbelanjaan tinggi yang dinyatakan termasuklah underwriting fee.*
 - ii. Terbitan nota ini adalah penting sebagai Mezzanine Debt dan membantu struktur ekuiti 1MDB yang rendah. Pembiayaan Mezzanine Funding secara amnya mempunyai kos melebihi 10% secara tahunan, sedangkan dengan semua kos yang dinyatakan terbitan Nota USD ini dikira nota ini akan diterbitkan pada yield 6.62% - 7.70%. Disebabkan faktor ini, Nota USD terbitan Kumpulan 1MDB boleh dianggap sebagai lebih murah berbanding Mezzanine Funding biasa.*
- i. Semakan JAN mendapati maklumat berkenaan penggunaan Nota USD terbitan pertama yang dibentangkan oleh Goldman Sachs dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 21 Jun 2012 adalah berbeza dengan analisis penggunaan Nota USD pertama oleh JAN. Ini bermaksud Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan tentang penggunaan sebenar terimaan Nota USD untuk membayar sekuriti deposit berjumlah USD576.94 juta sedangkan pembayaran telah dibuat dalam masa tiga hari selepas terimaannya.
- j. Berdasarkan Klausa 2.4 bagi kedua-dua *Collaboration Agreement for Credit Enhancement*, Aabar Ltd. hanya akan memulangkan sekuriti deposit kepada 1MEHL daripada tempoh 60 hari selepas syarat berikut dipenuhi:

JADUAL 5.29
SYARAT-SYARAT DI BAWAH KLAUSA 2.4
BAGI KEDUA-DUA COLLABORATION AGREEMENT FOR CREDIT ENHANCEMENT

BUTIRAN	1MEL	1MELL
Pelaksanaan IPO	Penyenaraian Kumpulan Tanjong dalam tempoh 42 bulan dari penerbitan Nota USD pertama (sehingga bulan November 2015)	Penyenaraian Kumpulan Tanjong dan Kumpulan Genting Sanyen dalam tempoh 42 bulan dari penerbitan Nota USD pertama (sehingga bulan November 2015)
Penyenaraian IPO perlu mencapai <i>entreprise value</i> melebihi nilai agregat ketiga-tiga perkara berikut:	-	-
i. <i>Enterprise value</i> syarikat pada masa ini perlu melebihi	RM10.6 bilion bagi Tanjong	RM18 bilion bagi Tanjong dan MLSB
ii. <i>Credit Enhancement Colateral</i>	Nilai cagaran	TB
iii. Nilai PPA baru yang akan ditandatangani	Loji janakuasa berkapasiti 2,000MW	Loji janakuasa berkapasiti 3,000MW

Sumber: Collaborative Agreement For Credit Enhancement

- k. Berdasarkan Klausula 2.5, kedua-dua *Collaborative Agreement for Credit Enhancement* pula menyatakan:

“Aabar Ltd. shall be unconditionally entitled to retain, apply or deal with the credit enhancement collateral at its sole discretion and as it deems fit including but not limited to the payment of the interest and principal due under the 1MEL/1MELL Notes and in furtherance of the strategic collaboration between the parties herein, towards investments, projects or commercial transactions which enhances the value of the overall collaboration between the parties.”

- l. Sehingga 31 Oktober 2015 IPO telah tidak dilaksanakan mengikut Klausula 2.4 *Collaboration Agreement For Credit Enhancement*. Bagaimanapun pihak 1MDB telah mengesahkan bahawa sekuriti deposit ini masih belum dipulangkan oleh Aabar Ltd.
- m. Mengikut minit mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 23 Februari 2015, Tetuan Deloitte telah mengesahkan *security deposit* berjumlah USD1.40 bilion telah dibayar kepada Aabar pada tahun 2012. Tetuan Deloitte juga telah berkomunikasi dengan Ketua Pengarah Eksekutif Aabar, Mohamed Badawy Al-Husseiny yang telah mengesahkan terimaan sejumlah RM4.25 bilion (USD1.40 bilion) dan ia merupakan *refundable deposit*. Bagaimanapun *refundable deposit* ini tidak dinyakan sebagai liabiliti dalam penyata kewangan Aabar. Menurut Tetuan Deloitte lagi, perkara ini adalah serius dan semakin terperinci perlu dibuat bagi memastikan jumlah ini telah diakaunkan oleh Aabar. Pihak JAN juga tidak dapat mengesahkan perekodan transaksi ini dalam penyata kewangan

Aabar kerana dokumen tidak diperoleh. Semasa Mesyuarat PAC pada 1 Disember 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan bahawa perkara yang dilaporkan dalam Penyata Kewangan IPIC adalah di luar kawalan 1MDB.

Menurut maklum balas 1MDB yang diterima pada 9 Disember 2015, security deposit adalah diperlukan sebagai jaminan kepada Nota yang diterbitkan oleh 1MEL disebabkan perkara berikut:

- i. 1MDB hanya mempunyai ekuiti sejumlah RM1 juta. Disebabkan perkara ini 1MDB memerlukan sebagai akses pasaran modal untuk membiayai perolehan. Dengan ekuiti yang rendah dan ketiadaan jaminan daripada Kerajaan Persekutuan, jaminan daripada IPIC membolehkan entiti yang mempunyai AA2 menyediakan bantuan kredit yang bersesuaian.*
- ii. Sekuriti deposit kekal sebagai aset kepada 1MDB. Kebiasaannya penjamin akan mengenakan caj fi jaminan sekurang-kurangnya 1% setiap tahun atau dalam terbitan Nota ini, hanya sejumlah USD17.50 juta menjadi perbelanjaan kepada syarikat. Dalam tempoh terbitan Nota USD ini, sejumlah USD17.50 juta akan menjadi perbelanjaan syarikat. Bagaimanapun, sekuriti deposit kekal sebagai aset 1MDB dan bukannya item perbelanjaan.*
- iii. Jaminan IPIC adalah untuk keseluruhan prinsipal Nota USD berjumlah USD3.50 bilion bagi 1MEL dan 1MELL. Jaminan IPIC merangkumi prinsipal dan faedah. Pendedahan IPIC terhadap faedah Nota USD adalah berjumlah USD200 juta setahun atau USD2 bilion bagi tempoh 10 tahun. Disebabkan ini, pendedahan IPIC untuk Nota Terbitan merangkumi jumlah prinsipal dan faedah berjumlah keseluruhannya USD5.50 bilion berbanding dengan 1MDB yang menyediakan deposit collateral berjumlah USD1.40 bilion atau 24% daripada pendedahan sejumlah USD5.50 bilion.*

7.3.2.3. Interguarantor Agreement

- a. IPIC dan 1MDB telah menandatangani satu lagi perjanjian yang dikenali sebagai *Interguarantor Agreement* pada 21 Mei 2012. Perjanjian ini telah ditandatangani oleh Encik Shahrol Azral bagi pihak 1MDB dan Khadem Al-Qubaisy bagi pihak IPIC, iaitu tiga hari selepas *Option Agreement* ditandatangani pada 18 Mei 2012.
- b. Menurut syarat utama perjanjian ini, 1MDB perlu kekal dimiliki sepenuhnya oleh MKD. 1MDB juga hendaklah mendapatkan sokongan dan dana secukupnya daripada MKD untuk membayar balik kepada IPIC, sekiranya 1MDB gagal membayar kesemua kos, perbelanjaan dan semua tanggungan berkaitan nota ini. Sungguhpun jaminan telah diberikan oleh IPIC, 1MDB masih menanggung semua risiko sekiranya berlaku kegagalan membayar semua kos yang berkaitan pembiayaan Nota USD.

- c. Pihak JAN juga tidak dapat mengesahkan sama ada *Interguarantor Agreement* ini turut disediakan bagi terbitan Nota USD1.75 bilion yang kedua pada 17 Oktober 2012. Di samping itu, syarat dalam *Interguarantor Agreement* tersebut adalah bertentangan dengan surat kelulusan daripada Menteri Kewangan bertarikh 26 Mac 2012 dan 3 Ogos 2012 yang menyatakan bahawa terbitan kedua-dua Nota USD itu diluluskan tanpa jaminan Kerajaan.
- d. Semakan JAN mendapati perjanjian tidak menyatakan secara langsung keperluan 1MDB atau syarikat subsidiarinya yang menerbitkan Nota USD untuk melaksanakan opsyen dan *credit enhancement* kepada Aabar Ltd. sebagai balasan terhadap jaminan yang diberikan oleh IPIC.

7.3.3. Penamatan Opsyen Aabar Limited

7.3.3.1. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusinya pada 22 Mei 2014 telah meluluskan penamatan opsyen Aabar Investments PJS Group dan *minority interest* lain dengan berdasarkan *arms-length basis*. Keperluan penamatan adalah untuk melupuskan kepentingan *minority interest* iaitu hak Aabar Ltd. memperoleh 49% peratus ekuiti dalam 1MESB dan 49% ekuiti dalam 1MELSB yang dicadangkan untuk IPO. Opsyen yang diberi kepada Aabar Ltd. akan mengurangkan nilai IPO dan pengurusan bercadang untuk membatalkannya.

7.3.3.2. Pada tarikh yang sama, pihak pengurusan telah menandatangani perjanjian penamatan opsyen yang dikenali sebagai *Relating To Option Agreement* (Settlement Agreement) antara Aabar Ltd (Mohamed Badawy Al-Husseiny) dengan 1MEHL (Mohd Hazem). Aabar Ltd. bersetuju untuk menjual dan melepaskan haknya terhadap kepentingan dalam 1MEL sebagai pemegang ekuiti dalam 1MESB dan 1MELL yang memegang pegangan ekuiti dalam 1MELSB.

7.3.3.3. Menurut *Settlement Agreement*, Aabar Ltd. akan menyerahkan semula opsyen yang diberikan kepadanya. 1MEHL pula akan membayar kepada Aabar Ltd. *assignment price* dalam tempoh 30 hari bekerja daripada tarikh kelulusan IPO atau tarikh yang boleh dipersetujui oleh 1MDB. Penilaian opsyen adalah berdasarkan perkara berikut:

- a. *Enterprise Value* Kumpulan 1MDB Energy pada tarikh disenaraikan di IPO;
- b. *Expected growth* Kumpulan 1MDB Energy dalam tempoh 8 tahun akan datang;
- c. Perbelanjaan ekuiti Kumpulan 1MDB Energy yang diperuntukkan kepada 1MDB; dan
- d. Semakan semula korporat, kawalan dan struktur modal serta *post completion of all the proposals under the approved listing scheme* di bawah Kumpulan 1MDB Energy.

7.3.3.4. *Assignment price* hendaklah dibayar kepada Aabar Ltd. melalui *electronic transfer*. Ia hendaklah dibayar secara berperingkat seperti berikut:

- a. *Refundable Deposit* sejumlah USD300 juta dalam satu atau lebih *tranche* dan dibayar sepenuhnya pada 30 September 2014; dan
- b. Perbezaan jumlah antara *assignment price* dan *refundable deposit* (bayaran penuh) perlu dibuat dalam tempoh 45 hari selepas penyenaraian IPO Kumpulan 1MDB Energy.

7.3.3.5. Sekiranya Kumpulan 1MDB tidak berjaya disenaraikan sehingga 31 Disember 2015, Aabar Ltd. akan memulangkan *refundable deposit* berjumlah USD300 juta dalam tempoh 45 hari daripada 31 Disember 2015. Selain itu kedua-dua pihak juga perlu mencapai persetujuan mengembalikan hak Aabar Ltd. dalam pemilikan 49% ekuiti Kumpulan 1MDB Energy.

7.3.3.6. Mesyuarat Lembaga Pengarah pada 4 November 2014, Encik Azmi Tahir, Ketua Pegawai Kewangan 1MDB telah memaklumkan *assignment price* adalah antara USD868 juta hingga USD1.358 bilion manakala penilaian muktamad *assignment price* akan bergantung kepada penyenaraian IPO yang bakal dilaksanakan. Oleh yang demikian, beliau memaklumkan Aabar Ltd. bersetuju menerima sejumlah USD993 juta sebagai bayaran interim penamatan opsyen. Berdasarkan Kertas Kerja Audit, penilaian *assignment price* dibuat melalui penilaian dalaman Aabar bersama bank pelaburannya.

7.3.3.7. Selain itu, 1MDB juga telah bersetuju untuk membayar pampasan kepada Aabar bagi menamatkan opsyen tersebut pada harga yang dipersetujui berdasarkan syarat yang ditetapkan oleh *Settlement Agreement*. Harga muktamad adalah berdasarkan penilaian akhir semua aset tenaga yang tersenarai dalam IPO. Tetuan Deloitte menyatakan bahawa proses perbincangan antara 1MDB dengan Aabar berkaitan *post completion* IPO belum dimuktamadkan dan anggaran jumlah bagi tujuan penamatan juga masih belum dapat ditentukan.

7.3.4. Term Loan USD250 juta

7.3.4.1. Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan cadangan *term loan* sehingga USD300 juta diuruskan Deutsche Bank AG, Singapura melalui resolusi bertarikh 22 Mei 2014 bagi tujuan pembiayaan penamatan dua opsyen kepada Aabar Ltd. Bagaimanapun, selepas tarikh ini tiada perbincangan dibuat dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB berkaitan status dan prestasi penggunaan pinjaman. Pada 26 Mei 2014, 1MDB melalui subsidiarinya, 1MDB Energy Holdings Ltd. (1MEHL) telah menandatangani perjanjian *term loan* bersama Deutsche Bank AG, Singapura berjumlah USD250 juta. Menurut perjanjian, tujuan pinjaman adalah bagi kegunaan korporat Kumpulan 1MDB sebagaimana dinyatakan dalam resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 23 Mei 2014. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan

tujuan pinjaman yang dinyatakan seperti di Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 23 Mei 2014 kerana dokumen tersebut tidak dikemukakan kepada pihak JAN. Semakan JAN mendapati tiada pembentangan lanjut mengenai status penggunaan pinjaman di dalam mesyuarat Lembaga Pengarah selepas kelulusan diberi untuk *term loan* tersebut.

7.3.4.2. Semakan JAN mendapati sejumlah USD250 juta telah dibayar kepada Aabar bagi tujuan penamatan opsyen berdasarkan pendedahan dalam Nota 41(e) *Significant Events Subsequent to the End of the Reporting Period* dalam Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014. Nota ini menerangkan 1MEHL sebagai peminjam telah menerima pembiayaan *Bridging Loan Facility* dengan jumlah sehingga USD250 juta bagi tujuan membiayai “...the acquisition of options granted to Aabar and non-controlling interests which exist in certain subsidiaries in the Group which are involved in the Energy business”.

7.3.4.3. Semasa mesyuarat PAC pada 1 Disember 2015, Encik Arul Kanda telah memaklumkan sejumlah USD250 juta ini tidak digunakan bagi pembayaran penamatan opsyen kepada Aabar. Bagaimanapun, beliau tidak memaklumkan penggunaan sebenar pinjaman tersebut dan akan menyemak semula dengan pihak pengurusan 1MDB. Oleh itu, pihak JAN telah mengambil kira bahawa pinjaman tersebut digunakan untuk penamatan opsyen berdasarkan resolusi Lembaga Pengarah dan penyata kewangan Kumpulan 1MDB.

7.3.5. Term Loan USD975 juta

7.3.5.1. Pada 21 Ogos 2014 Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusinya dan pemegang saham telah meluluskan pengambilan *term loan* tambahan berjumlah USD975 juta daripada Deutsche Bank AG, Singapura bagi tujuan penamatan opsyen Aabar. Melalui resolusi ini juga, Kumpulan 1MDB perlu memastikan sekurang-kurangnya USD1 bilion *free cash float* disimpan di bawah akaunnya melalui penebusan dana SPC yang diuruskan oleh Brazen Sky dari 10 Disember 2014 dan ianya perlu kekal sehingga tempoh matang *term loan* atau *term loan* dilunaskan sepenuhnya. Jika syarat ini tidak dipatuhi, 1MDB perlu membuat membayar semula *term loan* tersebut.

7.3.5.2. Pihak JAN mendapati tujuan perjanjian *term loan* berjumlah USD975 juta yang ditandatangani antara 1MEHL dengan Deutsche Bank AG, Singapura pada 1 September 2014 telah dinyatakan secara spesifik bagi penamatan opsyen Aabar Ltd. berbanding perjanjian *term loan* USD250 juta. Tujuan *term loan* USD975 juta adalah seperti berikut:

- a. Pembiayaan semula pinjaman sedia ada Deutsche Bank AG, Singapura berjumlah USD250 juta;

- b. *Financing the acquisition and cancellation of the call option granted by 1MELL in favour of Aabar Ltd. in respect of the shares in 1MELSB and the call option granted by 1MEL in favour of Aabar Ltd. in respect of shares in Powertek in accordance with the terms of the Aabar Termination Agreement;*
- c. *Paying all fees, costs and expenses payable by any member of the Group under the Finance Documents;* dan
- d. *Funding the Debt Service Reserve Account (DSRA).*

7.3.5.3. Menurut Klausula 2 Part II *Conditions Subsequent*, “*The Aabar Discharge Letter duly executed by the parties to it, to be provided within one business day of Utilisation Date*”. Semakan JAN juga mendapati syarat Klausula 2 telah dipatuhi oleh Aabar Ltd. apabila *discharge letter* bertarikh 2 September 2014 daripada Aabar Ltd. yang ditandatangani oleh Mohamed Badawy Al-Husseiny telah dikemukakan kepada Deutsche Bank AG, Singapura, iaitu sebaik sahaja perjanjian dimeterai dan *drawdown* diterima pada 1 September 2014.

7.3.5.4. Encik Azmi telah memaklumkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Disember 2014 bahawa keseluruhan dana SPC berjumlah USD2.30 bilion telah dicagar pada *term loan* USD975 juta. Daripada jumlah pelaburan dana SPC, sejumlah USD1.392 bilion telah ditunaikan. Lembaga Pengarah 1MDB juga dimaklumkan bahawa Deutsche Bank AG, Singapura telah memberi persetujuan membenarkan sejumlah USD993 juta digunakan untuk bayaran penamatan opsyen Aabar Ltd. daripada hasil penebusan dana SPC berjumlah USD1.392 bilion. Ini adalah selaras dengan ketentuan syarat Klausula 1 Part II *Conditions Subsequent* di perjanjian *term loan* USD975 juta. Manakala bakinya berjumlah USD399 juta telah digunakan untuk bayaran kos pembiayaan Nota USD. Sehubungan itu, Lembaga Pengarah 1MDB mohon diperincikan penggunaan *term loan* USD975 juta yang diambil sebelum ini bagi tujuan penamatan opsyen. Bagaimanapun, Encik Azmi tidak dapat menjelaskan pada mesyuarat ini sebaliknya akan memaklukkannya pada mesyuarat akan datang. Semakan JAN mendapati perkara ini masih belum dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB sehingga kini. Malah ketika mesyuarat PAC pada 1 Disember 2015, Encik Arul Kanda juga tidak dapat memaklumkan penggunaan sebenar *term loan* USD975 juta.

7.3.5.5. Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB menyatakan adalah tidak adil bagi Deutsche Bank AG, Singapura meminta cagaran sepenuhnya dana SPC berjumlah USD2.30 bilion berbanding dengan nilai pinjaman yang hanya berjumlah USD975 juta. Pengerusi juga tidak berpuas hati kerana pihak pengurusan 1MDB tidak pernah memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB mengenai perkara ini. Perkara ini dibangkitkan sekali lagi dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 23 Februari 2015 mengenai perkara berikut:

- a. tidak dimaklumkan hasil penebusan SPC telah dicagar kepada Deutsche Bank;
- b. tidak dimaklumkan bahawa penebusan SPC telah digunakan untuk penamatan opsyen kerana beranggapan bayaran penamatan opsyen akan dibuat melalui terimaan IPO;
- c. tidak dimaklumkan amaun sebenar yang telah dibayar bagi penamatan opsyen Aabar dan hanya dimaklumkan selepas bayaran telah dibuat; dan
- d. ada kalanya Lembaga Pengarah dikehendaki menandatangani resolusi bertulis tanpa penerangan terperinci atau memo penjelasan.

Menurut maklum balas 1MDB yang diterima pada 9 Disember 2015, pinjaman daripada Deutsche Bank diluluskan oleh Lembaga Pengarah pada 21 Ogos 2014 yang mengandungi lampiran syarat utama pinjaman untuk memastikan sejumlah USD1 bilion cash float dalam Brazen Sky pada bulan Disember 2014. Lembaga Pengarah menyedari syarat pinjaman ini. Pada masa yang sama proses IPO telah dijalankan dan dijangka akan dilaksanakan pada November 2014 bagi membolehkan syarikat membuat pembayaran balik kepada Deutsche Bank mengikut perancangan asal. Bagaimanapun disebabkan keadaan yang tidak dapat dielakkan, IPO tidak dapat dilaksanakan pada bulan November 2014.

7.3.5.6. Semakan JAN mendapati menurut syarat *Settlement Agreement*, penamatan opsyen perlu dibayar sejumlah USD300 juta sahaja pada 30 September 2014 dan bakinya hanya perlu dibayar selepas 45 hari setelah IPO dilaksanakan. Bagaimanapun pihak pengurusan 1MDB telah membayar sejumlah USD993 juta melebihi daripada amaun yang ditetapkan tanpa merujuk dan mendapat kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB terlebih dahulu.

7.3.5.7. Berdasarkan resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 2 Jun 2015, pinjaman USD975 juta telah dilunaskan daripada *cash payment* IPIC USD1 bilion. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan tarikh sebenar pelunasan dibuat dan butiran terperinci lain kerana maklumat lengkap tidak dikemukakan.

7.3.5.8. Analisis JAN mendapati Kumpulan 1MDB telah membuat bayaran penamatan opsyen berjumlah RM6.646 bilion (USD1.968 bilion) dengan mengambil dua pinjaman jangka pendek daripada Deutsche Bank AG, Singapura serta penebusan dana pelaburan SPC. Butiran terperinci mengenai sumber bayaran penamatan opsyen adalah seperti berikut:

JADUAL 5.30
SUMBER PEMBAYARAN PENAMATAN OPSYEN

PERKARA	TARIKH	JUMLAH (USD Juta)	JUMLAH (RM Juta)
<i>Term Loan</i> USD250 juta Deutsche Bank AG, Singapura	26.05.2014	250.00	803.75
<i>Term Loan</i> USD975 juta Deutsche Bank AG, Singapura untuk membiayai semula <i>Term Loan</i> USD250 juta	01.09.2014	725.00	2,371.84
USD1.392 bilion ditebus daripada dana pelaburan SPC, yang sebahagiannya dibayar kepada Aabar sebagai bayaran interim	November 2014	993.00	3,470.54
JUMLAH		1,968.00	6,646.13

Sumber: Dokumen 1MDB dan Penyata Kewangan Tahun Berakhir 31 Mac 2014

Nota: Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

Mei 2014	RM3.215
September 2014	RM3.2715
Disember 2014	RM3.495

7.3.5.9. Semakan JAN terhadap penyata kewangan IPIC bagi tahun berakhir 31 Mac 2014 mendapati Kumpulan IPIC telah memeterai *Agreement Relating to Option Agreement* di mana Kumpulan IPIC telah *assigned all of its rights under the Options Agreement* kepada 1MDB dan subsidiarinya pada harga tetap. Sehingga 31 Disember 2014, 1MDB masih berhutang sejumlah USD481.33 juta kepada Kumpulan IPIC. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat memastikan butiran terperinci jumlah yang masih berhutang.

7.3.6. Transaksi Kumpulan 1MDB Dengan Aabar Investments PJS Limited

7.3.6.1. Berdasarkan semakan terhadap beberapa dokumen yang diterima daripada 1MDB seperti perjanjian yang dimeterai, surat daripada Aabar Investments PJS Limited (Aabar Ltd) kepada subsidiari 1MDB dan minit mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB, pihak JAN mendapati terdapat dua syarikat dengan nama yang hampir sama berkaitan transaksi terbitan dua Nota USD. Dua syarikat tersebut ialah Aabar Investments PJS (Aabar) dan Aabar Investments PJS Limited (Aabar Ltd.). Aabar adalah subsidiari IPIC yang ditubuhkan di Abu Dhabi manakala Aabar Ltd. telah ditubuhkan di British Virgin Island (BVI) dengan alamat korporatnya juga di BVI. Semakan JAN terhadap penyata kewangan Kumpulan IPIC bagi tahun berakhir 31 Disember 2013 dan 2014 mendapati hanya Aabar yang tersenarai sebagai subsidiari IPIC. 1MDB telah mengemukakan salinan Sijil *Incumbency* bagi Aabar Ltd. tetapi JAN tidak dapat mengesahkan dengan pihak berkuasa berkaitan.

7.3.6.2. Semakan JAN selanjutnya mendapati Kumpulan 1MDB telah menjalin hubungan perniagaan dengan Aabar Ltd. bermula pada tahun 2012 sehingga 2014. Semakan JAN mendapati semua surat atau dokumen Aabar Ltd. telah ditandatangani oleh Mohamed Badawy Al-Husseiny sebagai wakil kepada Aabar Ltd. Beliau juga

memegang jawatan sebagai Ketua Pegawai Eksekutif bagi Aabar. Semakan JAN selanjutnya mendapati Aabar *discharge letter* yang ditandatangani oleh Mohamed Badawy Al-Husseiny telah menggunakan *letter head* Aabar dan bukannya Aabar Ltd. Ini boleh menimbulkan kekeliruan kepada Lembaga Pengarah 1MDB, institusi kewangan dan Juruaudit ketika menimbang cadangan berkaitan sebarang transaksi yang melibatkan Aabar dan Aabar Ltd. Berikut merupakan dokumen-dokumen yang telah ditandatangani antara Kumpulan 1MDB dan Aabar Ltd.:

JADUAL 5.31
PERJANJIAN DAN SURAT AABAR LTD. DENGAN KUMPULAN 1MDB
PADA TAHUN 2012 HINGGA 2014

BIL.	NAMA PERJANJIAN/DOKUMEN	TARIKH	JUMLAH (RM Juta)
1	<i>Option Agreement</i>	18.05.2012	TB
2	<i>Collaboration Agreements For Credit Enhancement (Security Deposit)</i>	21.05.2012	4,468.99
3	<i>Collaboration Agreements For Credit Enhancement (Security Deposit)</i>	19.10.2012	
4	<i>Collaboration Agreements For Credit Enhancement (Security Deposit)</i>	01.11.2012	TB
5	<i>Relating To Option Agreement (Settlement Agreement)</i>	22.05.2014	3,175.59
6	<i>Facility Agreement USD975 juta Deutsche Bank (pihak dinamakan penerima pinjaman untuk penamatan opsyen)</i>	01.09.2014	
7	<i>Aabar Discharge Letter</i>	02.09.2014	TB

Sumber : *Dokumen 1MDB, Dokumen Penubuhan Syarikat*

Nota: TB - Tidak Berkaitan

8. PRESTASI KEWANGAN SEKTOR TENAGA

8.1. Pulangan Secara Keseluruhan

8.1.1. 1MDB menerusi pegangan ekuiti dalam syarikat IPP adalah pemilik atau pengusaha loji jana kuasa yang telah diberi konsesi atau lesen oleh *off taker*, iaitu Pihak Berkuasa yang bertanggungjawab terhadap keperluan tenaga elektrik. *Power Purchase Agreement* (PPA) yang telah ditandatangani oleh pemegang lesen dan *off taker* mengandungi syarat berkaitan pengurusan loji secara teknikal dan terperinci serta kaedah dan formula pembayaran penjualan kapasiti dan tenaga. Berdasarkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB, pendapatan yang diperoleh daripada pelaburan dalam sektor tenaga terdiri daripada penjualan kapasiti dan tenaga. Selain itu, terdapat juga pendapatan daripada pajakan kewangan, iaitu hasil caj kapasiti daripada loji jana kuasa di bawah Kumpulan Powertek yang terletak di Bangladesh dan Egypt. Pendapatan daripada penjualan kapasiti dan tenaga serta pajakan kewangan bagi tahun kewangan berakhir 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014 masing-masing berjumlah RM2.59 bilion dan RM3.87 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 5.32
PENDAPATAN DARIPADA PELABURAN SEKTOR TENAGA

JENIS PENDAPATAN	TAHUN KEWANGAN BERAKHIR		JUMLAH
	31.03.2013	31.03.2014	
	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)
Penjualan Tenaga	2,084.84	2,015.72	5,383.28
Caj Kapasiti		1,282.72	
Pajakan Kewangan	507.26	568.01	1,075.27
JUMLAH	2,592.10	3,866.45	6,458.55

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

8.1.2. Analisis JAN mendapati 94.3% daripada keseluruhan pendapatan Kumpulan 1MDB bagi tahun 2013 dan 2014 berjumlah RM6.85 bilion adalah daripada sektor tenaga. Pendapatan berjumlah RM6.46 bilion bagi tahun 2013 dan 2014 telah diperoleh daripada loji jana kuasa di dalam dan luar negara yang dimiliki melalui tiga Kumpulan, iaitu Kumpulan Powertek (dahulu dikenali sebagai Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd.), Kumpulan Mastika Lagenda dan Kumpulan Jimah. Kumpulan Powertek telah menyumbang sebanyak 78.1% daripada pendapatan sektor tenaga. Pendapatan daripada luar negara menyumbang sebanyak 56.8% daripada keseluruhan pendapatan Kumpulan Powertek. Pendapatan bagi tahun kewangan 2013 dan 2014 bagi dalam dan luar negara untuk ketiga-tiga syarikat IPP adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.33
PENDAPATAN SYARIKAT IPP BAGI TAHUN 2013 DAN 2014

SYARIKAT PENGELUAR TENAGA BEBAS	PENDAPATAN LOJI DALAM NEGARA	PENDAPATAN LOJI LUAR NEGARA	JUMLAH PENDAPATAN
	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)
Kumpulan Powertek	2,178.51	2,867.18	5,045.69
Kumpulan Mastika Lagenda	911.52	-	911.52
Kumpulan Jimah	501.34	-	501.34
JUMLAH PENDAPATAN	3,591.37	2,867.18	6,458.55

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

8.2. Analisis Pendapatan Dan Keuntungan Daripada Sektor Tenaga

8.2.1. Analisis JAN terhadap pendapatan dan keuntungan kasar dan bersih Kumpulan Powertek, Mastika Lagenda dan Jimah bagi tempoh dua hingga tiga tahun sebelum dan selepas perolehan mendapati kesemuanya telah mencatatkan keuntungan selepas cukai pada setiap tahun. Ini adalah kerana pendapatan daripada bayaran kapasiti dan bayaran tenaga adalah mencukupi untuk menampung kos operasi dan pembiayaan projek pembinaan loji jana kuasa seterusnya membolehkan syarikat mencatat keuntungan.

8.2.2. Bagi Kumpulan Powertek, operasi loji memberi pulangan yang stabil dan konsisten sebelum dan selepas perolehan. Kadar pulangan didapati semakin meningkat selepas perolehan dan telah merekodkan untung kasar antara 35% hingga 40% manakala untung bersih antara 22% hingga 26%. Tiada perubahan yang ketara pada penjanaaan kapasiti dan tenaga dari loji jana kuasa. Ringkasan keuntungan dan kos pembiayaan Kumpulan Powertek adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.34
RINGKASAN KEUNTUNGAN DAN KOS PEMBIAYAAN KUMPULAN POWERTEK

BUTIRAN	SEBELUM PENGAMBILALIHAN			SELEPAS PENGAMBILALIHAN		
	31.01.2010	31.01.2011	31.01.2012	31.03.2013 (14 Bulan)	31.03.2014	31.03.2015
	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)
Pendapatan	2,811.72	2,536.61	2,346.95	2,907.97	2,787.08	2,525.32
Kos Jualan	(1,750.33)	(1,567.40)	(1,409.99)	(1,807.79)	(1,814.96)	(1,527.85)
Untung Kasar	1,061.39	969.21	936.96	1,100.18	972.12	997.47
Keuntungan Operasi	1,010.66	914.14	896.69	1,119.93	987.61	832.61
Kos Pembiayaan	(351.40)	(301.47)	(256.46)	(181.77)	(193.87)	(171.85)
UNTUNG SELEPAS CUKAI	609.41	578.39	515.87	732.34	715.18	660.75
Keuntungan Terkumpul	2,423.69	2,889.41	3,336.56	3,800.85	4,247.55	3,578.79
Margin Untung Kasar	38%	38%	40%	38%	35%	39%
Margin Untung Bersih	22%	23%	22%	25%	26%	26%

Sumber : Penyata Kewangan Powertek Energy Sdn. Bhd. Yang Diaudit Kecuali Bagi Tahun 2015

Nota: Pada tahun 2013, Penyata Kewangan Disediakan Bagi Tempoh 14 Bulan Bertujuan Menyelaraskan Tempoh Kewangan Berakhir Mengikut Kumpulan 1MDB. Bagaimanapun, Hanya Dua Bulan (Post Acquisition) Telah Digabungkan Semasa Penyediaan Akaun Disatukan Kumpulan 1MDB.

8.2.3. Kumpulan Mastika Lagenda (MLSB) telah merekodkan pendapatan dan keuntungan yang berkurangan selepas perolehan berbanding sebelumnya. Pendapatan dan keuntungan Kumpulan MLSB selepas perolehan telah berkurangan secara mendadak sebanyak 86% daripada RM320.22 juta pada tahun kewangan 2013 (tempoh 15 bulan) kepada RM43.38 juta pada tahun kewangan 2014. Kumpulan MLSB juga telah menyelesaikan semua pinjaman yang berkaitan dengan pembinaan loji jana kuasa dan tiada lagi kos pembiayaan (*project cost financing*) yang perlu ditanggung. Ringkasan keuntungan Kumpulan Mastika Lagenda adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.35
RINGKASAN KEUNTUNGAN KUMPULAN MASTIKA LAGENDA

BUTIRAN	SEBELUM PENGAMBILALIHAN		SELEPAS PENGAMBILALIHAN		
	31.12.2010	31.12.2011	31.03.2013 (15 Bulan)	31.03.2014	31.03.2015
	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)
Pendapatan	897.20	978.90	1,047.22	578.03	506.72
Kos Jualan	(593.47)	(666.05)	(684.06)	(454.63)	(346.19)
Untung Kasar	303.73	312.85	363.16	123.40	160.53
Keuntungan Operasi	256.19	305.12	432.14	58.69	159.99
Untung Selepas Cukai	191.19	227.78	320.22	43.38	122.37
Keuntungan Terkumpul	410.33	363.14	224.44	258.17	(62.68)
Margin Untung Kasar	34%	32%	35%	21%	32%
Margin Untung Bersih	21%	23%	31%	8%	24%

Sumber: Penyata Kewangan Mastika Lagenda Sdn. Bhd. Yang Diaudit Kecuali Bagi Tahun 2015

Nota: Pada Tahun 2013, Penyata Kewangan Disediakan Bagi Tempoh 15 Bulan Bertujuan Menyelaraskan Tempoh Kewangan Berakhir Mengikut Kumpulan 1MDB. Bagaimanapun, Hanya lima Bulan (Post Acquisition) Telah Digabungkan Semasa Penyediaan Akaun Disatukan Kumpulan 1MDB.

8.2.4. Pengurangan pendapatan adalah disebabkan oleh syarat yang telah dikenakan semasa bidaan terhad untuk pelanjutan tempoh konsesi yang ditawarkan kepada lima syarikat IPP Generasi Pertama. Pada bulan Mac 2012, kesemua syarikat tersebut termasuk dua yang kini di bawah Kumpulan 1MDB, iaitu Genting Sanyen Power Sdn. Bhd. (GSPSB) dan Powertek Sdn. Bhd. telah bersetuju untuk mengurangkan kadar tarif komersial sedia ada (*existing commercial rates*) yang merupakan *pre-requisite condition* yang disyaratkan sebelum memasuki bidaan tender terhad. Menurut dokumen *Request For Proposal* yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Tenaga (ST) pada 20 April 2012, syarikat dikehendaki memberi rebat tidak kurang daripada RM6/kW/bulan untuk tempoh minimum 48 bulan sebelum perjanjian PPA sedia ada luput. Berdasarkan syarat tersebut, GSPSB pada bulan Februari 2013 telah bersetuju untuk menurunkan *capacity rate financial* daripada RM42.75/kW/bulan kepada RM12.29/kW/bulan berkuat kuasa mulai bulan Mac 2013. Genting Sanyen Power Sdn. Bhd. (dikenali sebagai Kuala Langat Power Plant Sdn. Bhd. selepas perolehan) subsidiari di bawah Kumpulan MLSB, merupakan satu daripada dua syarikat IPP Generasi Pertama yang telah dipilih sebagai

preferred bidder oleh ST pada bulan Oktober 2012. Kuala Langat Power Plant Sdn. Bhd. (KLPPSB) telah diluluskan pelanjutan tempoh konsesi selama 10 tahun yang mula berkuat kuasa pada 23 Februari 2016 sehingga 22 Februari 2026. Bagaimanapun, Powertek Sdn. Bhd. tidak berjaya dalam bidaan terhad untuk mendapatkan pelanjutan tempoh konsesi selama 10 tahun.

8.2.5. Pendapatan bagi Kumpulan Jimah didapati konsisten dengan kadar untung kasar antara 30% sehingga 34% bagi tempoh tahun 2012 sehingga 2015. Ini adalah kerana mulai tahun 2012 kaedah perakaunan pendapatan telah dibuat berdasarkan kepada amaun yang dibilkan berbanding sebelum ini menggunakan kaedah *straight line method* yang berlandaskan formula pengiraan dalam PPA. Bagaimanapun, didapati kadar keuntungan bersih Kumpulan Jimah adalah yang paling rendah antara 0.5% hingga 4% berbanding Kumpulan Powertek antara 22% hingga 26% dan Kumpulan MLSB antara 8% hingga 31%. Antara sebab kadar keuntungan bersih yang kecil ini adalah loji jana kuasa masih di peringkat awal konsesi dan baru lima tahun beroperasi pada tahun perolehan. Kos pembiayaan projek yang tinggi merupakan penyumbang utama kepada penurunan kadar keuntungan bersih. Hasil analisis ini juga didapati konsisten dengan maklumat yang dikemukakan kepada pihak JAN, iaitu terdapat perbezaan antara PPA Generasi Keempat yang ditandatangani antara TNB dan Kumpulan Jimah dengan PPA Generasi Pertama antara TNB dan masing-masing dengan Kumpulan Powertek dan Kumpulan MLSB di mana kadar keuntungan kepada syarikat IPP semakin berkurangan. Ringkasan keuntungan dan kos pembiayaan Kumpulan Jimah adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.36
RINGKASAN KEUNTUNGAN DAN KOS PEMBIAYAAN KUMPULAN JIMAH

BUTIRAN	SEBELUM PENGAMBILALIHAN			SELEPAS PENGAMBILALIHAN	
	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.03.2014 (15 Bulan)	31.03.2015
	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)
Pendapatan	1,893.84	2,504.62	2,572.56	2,723.47	2,109.96
Kos Jualan	(1,383.68)	(1,936.44)	(1,796.46)	(1,802.20)	(1,397.24)
Untung Kasar	510.16	568.18	776.10	921.27	712.72
Keuntungan Operasi	549.57	670.91	749.90	85.66	709.72
Kos Pembiayaan	(627.51)	(612.77)	(604.89)	(72.36)	(564.11)
Untung Selepas Cukai	54.31	11.85	78.38	61.67	76.97
Keuntungan Terkumpul	(320.72)	(366.94)	(76.12)	(106.78)	23.83
Margin Untung Kasar	27%	23%	30%	34%	34%
Margin Untung Bersih	3%	0.5%	3%	2%	4%

Sumber: Penyata Kewangan Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd. Yang Diaudit Kecuali Bagi Tahun 2015

Nota: Pada Tahun 2014, Penyata Kewangan Disediakan Bagi Tempoh 15 Bulan Bertujuan Menyelaraskan Tempoh Kewangan Berakhir Mengikut Kumpulan 1MDB. Bagaimanapun, Hanya Tiga Bulan (Post Acquisition) Telah Digabungkan Semasa Penyediaan Akaun Disatukan Kumpulan 1MDB.

8.3. Analisis Kos Pembiayaan, Pinjaman Dan Komitmen Yang Ditanggung

8.3.1. Analisis JAN mendapati Kumpulan 1MDB telah menggunakan 12 jenis pinjaman untuk perolehan syarikat IPP antara tahun kewangan 2013 hingga 2015. Daripada 12 pinjaman ini, lima pinjaman adalah untuk perolehan syarikat IPP, iaitu dua pinjaman masing-masing bagi perolehan saham syarikat TEHSB dan MLSB serta satu pinjaman bagi perolehan saham Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd. (JEVSB). 1MDB telah memberi pendahuluan berjumlah RM625 juta kepada 1MDB Energy (Jimah) Sdn. Bhd. untuk membeli saham JEVSB dan satu pinjaman telah diambil bertujuan membatalkan opsyen kepada Aabar Ltd. Manakala lima pinjaman lain telah diambil bagi menggantikan pinjaman sedia ada.

8.3.2. Analisis JAN mendapati kos pinjaman dan pembiayaan yang telah dikenakan dalam tahun kewangan 2013 sehingga 2015 berkaitan pelaburan dalam sektor tenaga adalah berjumlah RM3.36 bilion. Bagaimanapun, angka ini tidak termasuk kos kewangan bagi empat pinjaman yang diambil selepas tahun kewangan 2014, iaitu *Standby Credit*, EXIM Bank dan dua pinjaman Deutsche Bank. Kos pinjaman ini tidak dapat dianalisis kerana penyata kewangan 1MDB bagi tahun 2015 tidak dikemukakan. Perolehan saham Tanjong yang merupakan perolehan utama mencatatkan kos pinjaman tertinggi berjumlah RM2.38 bilion (71%) daripada keseluruhan kos pinjaman berjumlah RM3.36 bilion.

JADUAL 5.37
KOS PINJAMAN DAN PEMBIAYAAN YANG TELAH DIKENAKAN DALAM TAHUN KEWANGAN 2013 SEHINGGA 2015 BERKAITAN PELABURAN DALAM SEKTOR TENAGA

BUTIRAN	TAHUN KEWANGAN			JUMLAH (RM Juta)
	31.03.2013	31.03.2014	31.03.2015	
	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	
Kumpulan Powertek	774.63	799.48	810.69	2,384.80
Kumpulan Mastika Lagenda	168.26	394.26	356.49	919.01
Kumpulan Jimah	-	17.69	34.72	52.41
JUMLAH KESELURUHAN	942.89	1,211.43	1,201.90	3,356.22

Sumber: Penyata Kewangan Syarikat Yang Mengambil Pinjaman (Yang Diaudit) Kecuali Bagi Tahun 2015

8.3.3. Dua terbitan Nota USD masing-masing berjumlah USD1.75 bilion telah merekodkan kos pembiayaan tertinggi berjumlah RM1.912 bilion (57%) dalam tempoh tiga tahun. Butiran terperinci kos pinjaman dan pembiayaan yang telah dikenakan dalam tahun kewangan 2013 hingga 2015 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.38
KOS PINJAMAN DAN PEMBIAYAAN YANG TELAH DIKENAKAN
TAHUN KEWANGAN 2013 HINGGA 2015

BUTIRAN	TAHUN KEWANGAN			JUMLAH (RM Juta)
	31.03.2013	31.03.2014	31.03.2015	
	(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	
Kumpulan Powertek	774.63	799.48	810.69	2,384.80
Nota USD1.75 bilion	329.11	399.74	345.06	1,073.91
<i>Syndicated Bridging Loan</i> RM6.17 bilion	445.52	399.74	TB	845.26
<i>Syndicated Bridging Loan</i> RM5.50 bilion	TB	TB	379.97	379.97
<i>Term Loan</i> USD250 juta	TB	TB	TM	TM
<i>Term Loan</i> USD975 juta	TB	TB	TM	TM
<i>Marstan Loan</i> USD equivalent of RM2 bilion	TB	TB	85.66	85.66
Kumpulan Mastika Lagenda	168.26	394.26	356.49	919.01
Nota USD1.75 bilion	152.11	357.43	328.66	838.20
<i>Syndicated Bridging Loan</i> RM700 juta	16.15	36.83	27.83	80.81
Kumpulan Jimah	-	17.69	34.72	52.41
<i>Term Loan</i> RM600 juta	TB	17.69	34.72	52.41
Pendahuluan daripada 1MDB	TB	TM	TM	TM
<i>Standby Credit</i>	TB	TB	TM	TM
<i>Term Loan</i> RM150 juta	TB	TB	TM	TM
Jumlah Keseluruhan	942.89	1,211.43	1,201.90	3,356.22

Sumber : Penyata Kewangan Syarikat Yang Mengambil Pinjaman (Yang Diaudit) Kecuali Bagi Tahun 2015

Nota : Angka 2015 adalah berdasarkan Kertas Kerja Penyatuan Penyata Kewangan Kumpulan Edra yang belum diaudit

(TB) Tidak Berkaitan

(TM) Tiada Maklumat

Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

April 2014 RM3.2671

Mei 2014 RM3.215

Oktober 2014 RM3.2835

November 2014 RM3.3685

BUTIRAN	TARIKH PINJAMAN	TEMPOH PINJAMAN	TARIKH MATANG	KADAR
1. Nota USD1.75 bilion	18 Mei 2012	120 bulan	Mei 2022	5.99%
2. <i>Syndicated Bridging Loan</i> RM6.17 bilion	17 Mei 2012	18 bulan 24 bulan	Nov 2013 Mei 2014	COF + 2.00%
3. <i>Syndicated Bridging Loan</i> RM5.50 bilion	22 Mei 2014	120 bulan 6 bulan 9 bulan	Mei 2024 *30 Nov 2014 28 Feb 2015	COF + 2.50% COF + *2.75% COF +2.50%
4. <i>Term Loan</i> USD250 juta	26 Mei 2014	9 bulan	2 Jan 2015	LIBOR + 3.00%
5. <i>Term Loan</i> USD975 juta	1 Sep 2014	12 bulan	30 Sep 2015	LIBOR + 3.75%
6. <i>Marstan Loan</i> USD equivalent of RM2 bilion	12 Feb 2015	15 bulan	Apr 2016	8.50%
7. Nota USD1.75 bilion	17 Okt 2012	120 bulan	Okt 2022	5.75%
8. <i>Syndicated Bridging Loan</i> RM700 juta	6 Nov 2012	39 bulan	Feb 2016	COF + 2.00%
9. <i>Term Loan</i> RM600 juta	9 Jan 2014	15 bulan	9 Apr 2015	COF + 1.75% COF + 2.00%

8.3.4. Analisis JAN terhadap komitmen pinjaman berkaitan pelaburan sektor tenaga mendapati sejumlah RM22.94 bilion diperlukan untuk membayar prinsipal pinjaman yang matang antara bulan Oktober 2015 hingga Mei 2024. Manakala kos pinjaman dan pembiayaan bagi tahun 2015 sehingga tarikh matang yang perlu dibayar berjumlah RM7.62 bilion. Setelah penjualan Kumpulan Edra, 1MDB masih perlu menyediakan aliran tunai yang mencukupi untuk menjelaskan keseluruhan komitmen kewangan berjumlah RM30.56 bilion. Maklumat pinjaman, prinsipal dan kos pinjaman adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.39
KOMITMEN PINJAMAN BERKAITAN PELABURAN SEKTOR TENAGA

NAMA SYARIKAT YANG MENGAMBIL PINJAMAN	JENIS PINJAMAN	PRINSIPAL		KOS PINJAMAN	JUMLAH/ TARIKH MATANG
		(USD Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)	
Kumpulan Powertek			13,070.81	4,492.68	17,563.49
1MDB Energy Ltd.	Nota USD	1,750.00	7,532.00	2,941.36	Mei 2022
Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.	Syndicated Bridging Loan	-	3,150.00	1,398.33	Mei 2024
1MDB Berhad	Term Loan	555.00	2,388.81	152.99	Mei 2016
Kumpulan Mastika Lagenda			7,652.00	3,101.37	10,753.37
1MDB Energy (Langat) Ltd.	Nota USD	1,750.00	7,532.00	3,073.74	Okt 2022
1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.	Syndicated Bridging Loan	-	120.00	27.63	Feb 2016
Kumpulan Jimah			2,220.60	25.71	2,246.31
Pendahuluan dari 1MDB	TB	-	625.00	TM	TM
Plenitude Mentari Sdn. Bhd.	Standby Credit	-	950.00	5.40	Dis 2015
Timeline Zone Sdn. Bhd.	Term Loan	150.00	645.60	20.31	Jun 2016
JUMLAH KESELURUHAN			22,943.41	7,619.76	30,563.17

Sumber : *Perjanjian Pinjaman*

Nota: Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

8.4. Analisis Pemadanan (Matching) Hasil Dengan Kos Pinjaman

8.4.1. Sehingga bulan Oktober 2015, pelaburan dalam sektor tenaga telah dibiayai sepenuhnya daripada pinjaman dan terbitan Nota USD kerana hasrat untuk mendapatkan pembiayaan daripada IPO masih belum terlaksana. Oleh itu, bagi menilai pulangan sebenar yang diperoleh daripada pelaburan dalam sektor tenaga, JAN telah membandingkan keuntungan daripada Kumpulan Powertek, Mastika Lagenda dan Jimah dengan kos pinjaman/pembiayaan yang telah dikenakan bagi tahun kewangan 2013 sehingga 2015. Bagi tujuan tersebut, kos pembiayaan telah diambil daripada penyata kewangan syarikat subsidiari di bawah Kumpulan EDRA dan juga subsidiari di bawah syarikat induk 1MDB. Ini kerana terdapat juga pinjaman berkaitan pelaburan sektor tenaga yang telah diambil oleh syarikat induk dan syarikat yang ditubuhkan khas (SPV) di peringkat Kumpulan 1MDB dan tidak termasuk dalam Kumpulan EDRA seperti terbitan dua Nota USD, *term loan* Marstan, *standby credit* daripada Kerajaan Persekutuan dan *term loan* daripada EXIM Bank.

8.4.2. Hasil analisis JAN mendapati Kumpulan Powertek, Mastika Lagenda dan Jimah telah mencatatkan keuntungan selepas cukai. Bagaimanapun, sekiranya mengambil kira kos pinjaman yang ditanggung oleh 1MDB termasuk SPVnya, Kumpulan Powertek dan Mastika Lagenda akan mengalami kerugian. Bagi Kumpulan Jimah pula, oleh kerana tiada maklumat lengkap yang dikemukakan kepada JAN, analisis terhadap kedudukan kewangannya tidak dapat disahkan sepenuhnya. Butiran terperinci pepadanan hasil dengan kos pinjaman bagi perolehan dan pelaburan sektor tenaga mengikut Kumpulan Powertek, Mastika Lagenda dan Jimah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.40
PEPADANAN HASIL DENGAN KOS PINJAMAN BERKAITAN PELABURAN SEKTOR TENAGA

BUTIRAN	PENYATA KEWANGAN SYARIKAT	SELEPAS PENGAMBILALIHAN		
		31.03.2013	31.03.2014	31.03.2015
		(RM Juta)	(RM Juta)	(RM Juta)
Untung Selepas Cukai	Powertek Energy Sdn. Bhd.	**581.49	715.18	660.75
Kos pinjaman – Maybank (RM6.17B)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.	(445.52)	(399.74)	TB
Kos pinjaman – Maybank (RM5.50B)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.	TB	TB	(379.97)
Kos pembiayaan – Nota USD*	1MDB Energy Ltd.	(329.11)	(399.74)	(345.06)
Kos pinjaman – Marstan*	1MDB	TB	TB	(85.66)
Rugi Selepas Kos Pembiayaan		(193.14)	(84.30)	(149.94)
Untung Selepas Cukai	Mastika Lagenda Sdn. Bhd.	**159.14	43.38	122.37
Kos pembiayaan – Nota USD*	1MDB Energy (Langat) Ltd.	(152.11)	(357.43)	(328.66)
Kos pinjaman – Affin Bank	1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.	(16.15)	(36.83)	(27.83)
Rugi Selepas Kos Pembiayaan		(9.12)	(350.88)	(234.12)
Untung Selepas Cukai	Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd.	TB	**21.94	76.97
Kos pinjaman - 1MDB (Jimah) Sdn. Bhd.	1MDB Energy (Jimah) Sdn. Bhd.	TB	(17.69)	(34.72)
Kos pinjaman – Pendahuluan 1MDB*	TM	TB	TM	TM
Kos pinjaman – <i>Standby Credit</i> & EXIM Bank*	Plenitude Mentari Sdn. Bhd. Timeline Zone Sdn. Bhd.	TB	TM	TM
Untung Selepas Kos Pembiayaan		TB	4.25	42.25

Sumber: Kertas Kerja Penyatuan Kumpulan 1MDB dan Penyata Kewangan Syarikat Yang Diaudit

Nota: i. Angka Bagi Tahun Kewangan Berakhir 31 Mac 2015 Belum Diaudit

ii.(*) Pinjaman Ini Diambil Di Peringkat 1MDB

iii. (**)Apportionment untuk Kumpulan 1MDB

iv. TM : Tiada Maklumat

v. TB: Tidak Berkenaan

8.4.3. Semakan JAN mendapati aktiviti syarikat IPP yang diambil alih oleh Kumpulan 1MDB adalah baik dan boleh menjana keuntungan. Ini kerana kos pembiayaan projek pembinaan loji jana kuasa dan kos operasi syarikat sepanjang tempoh konsesi dan margin keuntungan telah dijamin melalui rundingan tarif dengan Pihak Berkuasa yang berkaitan dan pengeluar bahan api sebelum PPA ditandatangani. Bagaimanapun bagi tahun kewangan 2013 hingga 2015, keuntungan selepas cukai berjumlah RM2.38 bilion tidak dapat menampung kos pinjaman dan pembiayaan berjumlah RM3.36 bilion selepas pengambilalihan aset tenaga.

9. PROJEK PEMBINAAN LOJI JANA KUASA BARU

Unjuran keperluan permintaan tenaga di Malaysia disediakan secara tahunan oleh *Load Forecast Unit*, Bahagian Perancangan, Tenaga Nasional Berhad (TNB) dan juga Suruhanjaya Tenaga (ST). Unjuran yang disediakan mencecah kepada keperluan tenaga bagi 20 tahun ke hadapan merangkumi penjualan, permintaan dan penjanaan tenaga. Perancangan mengenai keperluan tenaga ini akan dibincangkan di peringkat Jawatankuasa Perancangan dan Pelaksanaan Pembekalan Elektrik dan Tarif (JPPPET). Selepas mendapat perakuan JPPPET, ia akan dibawa oleh Menteri ke mesyuarat yang lebih tinggi, iaitu *Economic Council* dan seterusnya Jemaah Menteri untuk pertimbangan bagi fasa pelaksanaan. Kerajaan perlu membuat keputusan mengenai keperluan pembinaan loji jana kuasa baru, jenis loji yang akan dibina baru sama ada berasaskan gas atau arang batu atau pelanjutan tempoh konsesi loji jana kuasa sedia ada. Faktor pertimbangan dalam keputusan Kerajaan ialah penyediaan tenaga elektrik kepada rakyat pada harga yang paling *cost-effective*. 1MDB juga telah berusaha mendapatkan projek pembinaan loji jana kuasa baru seperti berikut:

9.1. Projek Loji Jana Kuasa 1,000-1,400MW Berasaskan Gas Di Prai

9.1.1. Pada 12 Januari 2012, 1MDB telah menyatakan hasrat untuk memasuki tender bagi Projek Pembinaan Loji Jana Kuasa Turbin Gas Kitaran Bersepadu (*Combined Cycle Gas Turbine* (CCGT) di Prai. Projek ini dilihat dapat memberi nilai tambah yang baik memandangkan pada masa yang sama syarikat juga sedang menilai pelaburan dalam projek pembinaan terminal re-gasifikasi LNG dan juga pengambilalihan loji jana kuasa Kumpulan Tanjong. Kombinasi projek ini akan dapat memberi faedah dari segi kecekapan dan *cost savings* menerusi perkongsian sumber dari segi pengurusan dan *spare part*.

9.1.2. Pihak pengurusan telahpun mengadakan rundingan dengan beberapa rakan usaha sama yang berpotensi dan TNB serta berhasrat untuk mewujudkan satu konsortium bagi tender ini. Sehubungan itu, kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertulis telah diperolehi pada 14 Februari 2012 bagi mengadakan *Memorandum of Understanding* (MOU) dengan Hyundai Engineering & Construction Co. Ltd. dan International Power Plc. di mana masing-masing akan bertindak sebagai kontraktor EPC dan kontraktor operasi dan penyenggaraan (*Operation & Maintenance*).

9.1.3. 1MDB telah mengemukakan *Pre-Qualification* pada 20 Februari 2012 dan mendapat tawaran secara bersyarat untuk memasuki bidaan tender selepas penilaian *Pre-Qualification*. Bagaimanapun, pengumuman oleh Suruhanjaya Tenaga pada 9 Oktober 2012 telah memilih TNB untuk melaksanakan projek ini.

9.2. Projek Loji 2,000MW Berasaskan Arang Batu (Projek 3B)

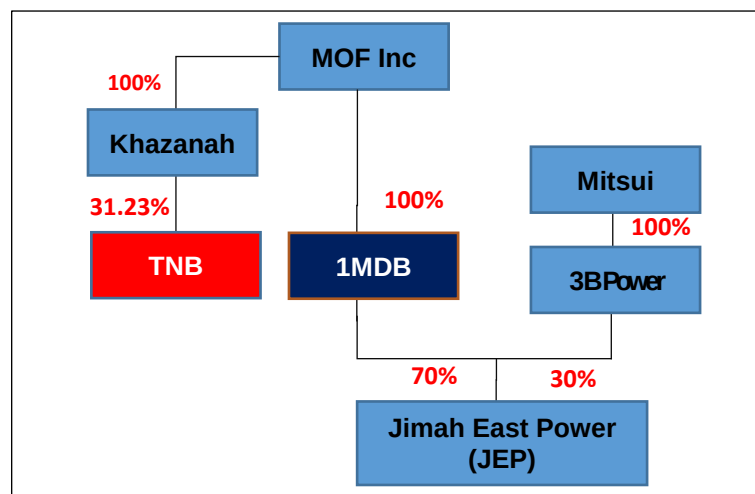
9.2.1. Latar Belakang Projek 3B

9.2.1.1. Ketua Pegawai Pelaburan 1MDB, Encik Vincent Koh telah memaklumkan perancangan syarikat untuk membida Projek Trek 3 kapasiti tambahan 3,000MW di bawah Suruhanjaya Tenaga (ST) dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 4 Disember 2012 semasa cadangan perolehan Kumpulan Jimah. Kapasiti 3,000MW ini dibahagikan kepada dua projek, iaitu 1,000MW bagi projek *brownfield* dan 2,000MW untuk projek *greenfield*. *Brownfield project* adalah projek jana kuasa atas tapak projek yang pernah dibangunkan manakala *greenfield project* merupakan projek yang dibangunkan atas tapak baru.

9.2.1.2. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 21 Januari 2013 bersetuju untuk menandatangani *Memorandum of Understanding* (MoU) dengan Mitsui & Co. Ltd. (Mitsui) mengenai cadangan untuk *joint submission of a bid for the development of 1,000MW coal-fired power plant to be commissioned in October 2017* dan pelantikan perunding bagi skop kerja Projek 3A dan 3B. Semakan JAN mendapati MoU tersebut diganti dengan *Joint Development Agreement* (JVA) yang ditandatangani pada 29 Oktober 2013. Di bawah JVA tersebut, 1MDB dan Mitsui masing-masing bertanggungjawab dan bekerjasama terhadap bidaan dan pelaksanaan/pembangunan projek serta menyediakan semua keperluan projek.

9.2.1.3. Konsortium 1MDB-Mitsui telah menggunakan Jimah East Power Sdn. Bhd. (JEP) (dahulu dikenali sebagai Incremental Resources Sdn. Bhd.) sebagai *project company* bagi melaksanakan Projek 3B. 1MDB dan 3B Power (dimiliki sepenuhnya oleh Mitsui) masing-masing memegang ekuiti JEP sebanyak 70% dan 30%. Struktur pegangan ekuiti bagi Projek 3B adalah seperti carta berikut:

CARTA 5.6
STRUKTUR PEGANGAN EKUITI BAGI PROJEK 3B



Sumber: Dokumen 1MDB

9.2.2. Bidaan Projek 3B

9.2.2.1. Pada 18 Disember 2012, ST telah membuka bidaan *Request For Qualification* (RFQ) bagi Projek 3B, satu projek *greenfield* dengan kapasiti 2 x 1,000MW berasaskan arang batu. Projek 3B ini dilaksanakan secara konsesi *Build-Own-Operate (BOO)*. Antara syarat yang ditetapkan bagi projek ini adalah pemohon merupakan syarikat konsortium, mempunyai tanah yang bersesuaian dengan kapasiti tenaga yang akan dijana dan mempunyai kepakaran teknikal.

9.2.2.2. Sebanyak 30 syarikat telah membeli RFQ sehingga tarikh tutup pengapungan pada 4 Januari 2013. Daripadanya, sebanyak tujuh syarikat konsortium telah mengemukakan permohonan untuk menyertai pra-kelayakan berdasarkan syarat-syarat dalam dokumen RFQ. Pada 3 April 2013, ST telah mengumumkan sebanyak lima syarikat konsortium yang layak ke peringkat *Request For Proposal (RFP)*.

9.2.2.3. ST mengeluarkan RFP pada 23 April 2013 dan sebanyak empat syarikat konsortium telah menghadiri taklimat RFP pada tarikh yang sama. Kesemua syarikat konsortium tersebut mengemukakan cadangan sebelum atau pada tarikh tutup bidaan pada 30 Oktober 2013.

9.2.2.4. Pada 28 Februari 2014, ST telah mengumumkan konsortium 1MDB-Mitsui sebagai *preferred bidder*. Dalam surat ST kepada konsortium 1MDB-Mitsui bertarikh 5 Mac 2014, antara syarat pelantikan *preferred bidder* ialah memuktamadkan Perjanjian dengan *Off Takers* untuk *Bottom Ash* Projek 3B, *Power Purchase Agreement (PPA)* dengan *Single-Buyer (TNB)* dan *Coal Supply Transportation Agreement (CSTA)* dengan TNB Fuel & Services Sdn. Bhd. sebelum 31 Mac 2014. Bagaimanapun, tempoh ini telah dilanjutkan sehingga 31 Mei 2014 kerana masalah teknikal lintasan talian 500kV yang lewat diselesaikan.

9.2.2.5. Seterusnya, *letter of award* dikeluarkan oleh ST kepada konsortium 1MDB-Mitsui pada 3 Jun 2014 dan *letter of acceptance* dikembalikan pada 5 Jun 2014.

9.2.3. Pelaksanaan Projek 3B

9.2.3.1. Konsortium 1MDB-Mitsui akan membangunkan Projek 3B di atas dua lot tanah seluas 257 ekar di Mukim Jimah, Port Dickson, Negeri Sembilan bersebelahan dengan tapak loji jana kuasa Jimah Energy Ventures Sdn. Bhd. (JEV). Sebahagian besar tapak projek seluas 257 ekar merupakan laut yang akan ditambah (reclaimed land). Projek ini dijangka mula beroperasi pada bulan November 2018 dengan tempoh konsesi selama 25 tahun, iaitu sehingga tahun 2043. Gambar berikut menunjukkan lokasi Projek 3B:



GAMBAR 5.1
Lokasi Projek 3B

Lokasi: Mukim Jimah, Port Dickson, Negeri Sembilan
Sumber: Tenaga Nasional Berhad

9.2.3.2. Tanah yang digunakan untuk pembangunan Projek 3B (kawasan dalam garisan merah seperti gambar di atas) merupakan tanah yang dimiliki oleh Jalur Jernih Sdn. Bhd. (JJSB), subsidiari Kumpulan 1MDB semasa perolehan Kumpulan Jimah pada 21 Jun 2013. Pada 28 Oktober 2013, JJSB dan JEP telah menandatangani *Term Sheet* yang mengandungi terma utama (salient term) penjualan tanah Projek 3B pada harga RM44 juta. Seterusnya, pada 13 Jun 2014, JJSB dan JEP menandatangani Perjanjian Jual Beli tanah tersebut. Pada 11 September 2014, JEP dan JJSB menandatangani *Supplemental Agreement* bagi membatalkan pajakan tanah projek 3B kepada JEV. Ini kerana tanah tersebut telah dipajakan kepada JEV sejak pembinaan loji jana kuasa JEV.

9.2.3.3. Pada 22 Julai 2014, JEP dan TNB menandatangani PPA bagi pembekalan tenaga berasaskan arang batu selama 25 tahun. PPA ini menetapkan JEP (Konsortium 1MDB-Mitsui) perlu mendapatkan pembiayaan bagi keseluruhan kos pembinaan projek ini pada 15 Oktober 2014 (financial closing date). Pada tarikh ini, ST memaklumkan bahawa permohonan JEP bertarikh 13 Oktober 2014 untuk melanjutkan *financial closing date* daripada 15 Oktober 2014 kepada 14 November 2014 diluluskan dengan syarat *Commercial Operation Date* (COD) tidak berubah.

9.2.3.4. Mesyuarat Khas 1MDB Energy Group Berhad (kini dikenali sebagai Edra Energy Global Berhad (Edra)) pada 10 November 2014 dimaklumkan bahawa pada 23 Oktober 2014, JEP entered into the *Sukuk financing agreement* and JEP was targeting *financial close by 14 November 2014, and extension granted by ST*. Minit Mesyuarat Khas yang sama juga menyatakan *JEP was not able to draw down from the Sukuk proceeds as planned due to non-meeting of the conditions precedents to the financial close*. Encik Adzahar (Edra's Board of Director) commented it was imperative to raise the RM2 billion funds via injection of capital or bridging loan as it was one of the conditions precedent for the drawdown of the Sukuk, which was to be utilised to fund the development of JEP.

9.2.3.5. PPA bertarikh 22 Julai 2014 menetapkan *Occurrence Financial Closing Date* pada 15 April 2015 yang perlu dipatuhi oleh Konsortium. Semakan JAN mendapati COD telah dilanjutkan sehingga 15 Mei 2019 (Unit 1) dan 15 November 2019 (Unit 2). *Financial closing date* dan COD seperti jadual berikut:

JADUAL 5.41
FINANCIAL CLOSING DATE DAN COMMERCIAL OPERATION DATE (COD)

PERKARA	TARIKH YANG DIPERSETUJUI ST/PPA	PELANJUTAN TARIKH	
<i>Financial Closing Date</i>	15.10.2014	14.11.2014	*15.04.2015
COD :			
Unit 1	15.11.2018	-	15.05.2019
Unit 2	15.05.2019	-	14.11.2019

Sumber: Dokumen 1MDB

Nota: (*) *Occurrence Financial Closing Date dalam PPA*

9.2.3.6. Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB memaklumkan dalam Mesyuarat Khas 1MDB pada 12 Januari 2015 bahawa Kumpulan 1MDB menghadapi masalah kewangan yang serius. Mitsui, *the Group's JV partner for Project 3B, had threatened to call an event default due to the Group's inability to meet its equity contribution obligations.*

9.2.3.7. Pada 4 Februari 2015, Encik Arul Kanda, Presiden Kumpulan 1MDB membentangkan Kertas Lembaga dan memaklumkan Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB antara lain punca kelewatan Projek 3B ialah masalah 1MDB/Edra Global Energy Berhad untuk mendapatkan pembiayaan bagi pembinaan projek dan pembekalan pasir untuk aktiviti tambakan laut. Selain itu, Kerajaan Negeri Sembilan juga belum meluluskan permit pengorekan pasir dan pajakan tanah jeti dan tapak Projek 3B. Pada mesyuarat yang sama, Ketua Pegawai Eksekutif Edra Global Energy Berhad (Edra), YBhg. Dato' Ir. Mohd Nazri membentangkan tiga opsyen sama ada meneruskan projek, menamatkan projek atau menyerahkan projek kepada pihak ketiga bagi mengatasi masalah kewangan Projek 3B. Seterusnya, Lembaga Pengarah 1MDB telah memperakukan keputusan Lembaga Pengarah Edra untuk berunding dengan TNB atau pihak ketiga bagi mengambil alih Projek 3B.

9.2.3.8. Klausula 21.3 dan *Appendix N*, PPA menetapkan *walk away events* berlaku apabila salah satu syarat *walk away events and dates* seperti jadual berikut tidak dipatuhi:

JADUAL 5.42
WALK AWAY EVENTS AND DATES

WALK AWAY EVENT	WALK AWAY DATE
<i>Occurrence Financial Closing Date</i>	15.04.2015
<i>Execution of the Transmission Work Agreement</i>	15.04.2015
<i>Issuance of Notice to Proceed under the EPCC Contract</i>	15.04.2015
<i>Submission of Proof of Completion of the Acquisition of Land/ Wayleave to Build the Transmission Lines</i>	31.12.2017

Sumber: Dokumen Kumpulan 1MDB

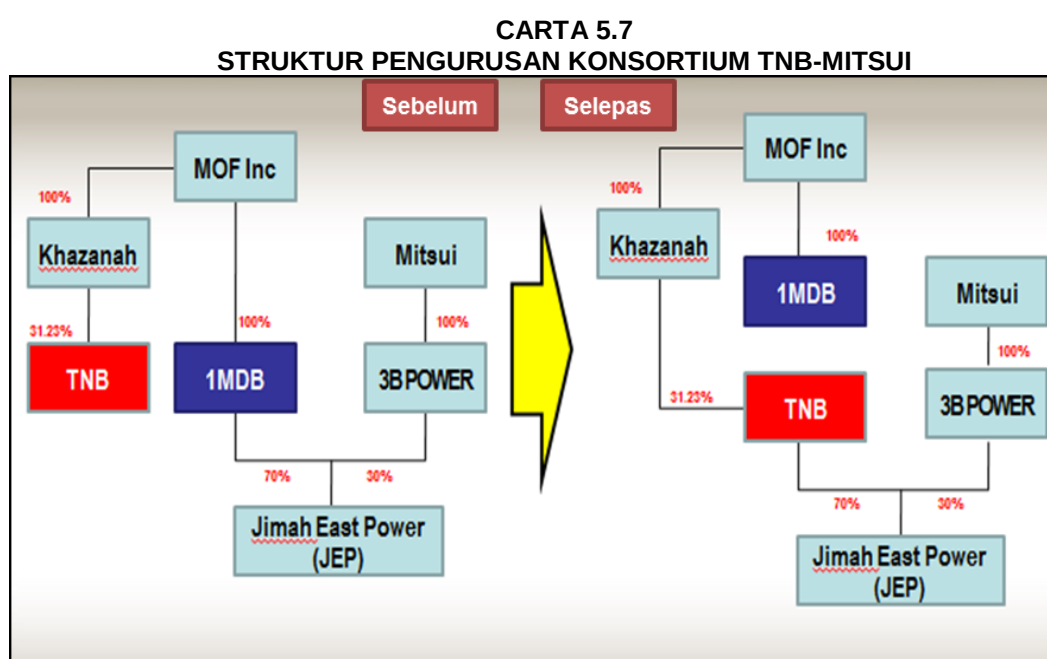
Nota: (*) EPCC – Engineering Procurement Construction Commissioning

9.2.3.9. Pada 23 Februari 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan Lembaga Pengarah 1MDB bahawa 1MDB dikehendaki membayar RM126 juta kepada Mitsui pada 12 Mac 2015 yang mana telah tertunggak sejak bulan Disember 2014 di bawah syarat perjanjian konsortium dengan Mitsui. Mesyuarat juga dimaklumkan bahawa TNB sedang melaksanakan *due diligence* atas cadangan pengambilalihan 70% ekuiti dalam JEP.

9.2.3.10. Pada 25 Februari 2015, 1MDB memohon kebenaran ST untuk menjual 70% pegangan ekuitinya dalam JEP kepada pelabur strategik. Seterusnya, Mesyuarat Jemaah Menteri pada 29 Mei 2015 telah bersetuju TNB mengambil alih 70% kepentingan 1MDB dalam JEP. Pada 29 Jun 2015, ST memaklumkan kepada 1MDB, Mitsui dan TNB berkenaan kelulusan ini.

9.2.3.11. Mesyuarat Lembaga Pengarah TNB pada 30 Jun 2015 meluluskan pembelian 70% pegangan ekuiti dalam Jimah East Power (JEP) daripada Kumpulan 1MDB. Keputusan TNB dicapai setelah laporan *due diligence*, teknikal, perundangan dan kewangan secara terperinci telah dibuat oleh konsultan yang dilantik oleh TNB.

9.2.3.12. Pada 3 Julai 2015, TNB telah menandatangani *Share Sale and Purchase Agreement* dengan 1MDB bagi penjualan 70% pegangan ekuiti 1MDB dalam JEP dengan balasan berjumlah RM46.98 juta. Pada 9 Julai 2015, TNB bersama Mitsui, 3B Power Sdn. Bhd. dan JEP telah menandatangani *Shareholders Agreement*. Seterusnya pada 26 Ogos 2015, TNB menandatangani *Supplemental PPA* dengan penetapan *financial closing date* pada 15 Oktober 2015 dan COD Unit 1 dan Unit 2 masing-masing pada 15 Jun 2019 dan 15 Disember 2019. Perubahan struktur pengurusan konsortium selepas pelupusan JEP kepada TNB seperti carta berikut:



Sumber: Dokumen Pihak Berkuasa

9.2.3.13. Semakan JAN mendapati kerja di tapak telah diberhentikan pada bulan Februari 2015 dan disambung semula pada bulan Julai 2015 selepas pengambilalihan oleh TNB. Semasa lawatan JAN pada 12 Oktober 2015, tapak Projek 3B seluas 257 ekar telah siap ditambah bagi fasa pertama dan sedang dalam proses *soil improvement*. Bagaimanapun, sehingga tarikh lawatan, *Notice to Proceed* (NTP) masih belum dikeluarkan oleh JEP kepada kontraktor EPC. JEP hanya mengeluarkan *Limited Notice to Proceed* (LNTP). Gambar berikut menunjukkan kemajuan kerja di tapak projek tersebut:

GAMBAR 5.2
Kemajuan Kerja Di Tapak Projek



Lokasi: Mukim Jimah, Port Dickson, Negeri Sembilan
Tarikh: 12 Oktober 2015
Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 5.3
Kemajuan Kerja Di Tapak Projek



Lokasi: Mukim Jimah, Port Dickson, Negeri Sembilan
Tarikh: 12 Oktober 2015
Sumber: Jabatan Audit Negara

9.2.4. Kos Dan Pulangan Pelaburan Kumpulan 1MDB Dalam Projek 3B

9.2.4.1. Semakan JAN mendapati TNB telah membayar sejumlah RM46.98 juta (56.1%) daripada keseluruhan kos yang ditanggung oleh pihak 1MDB berjumlah RM83.68 juta pada 9 Julai 2015. Dengan itu, Kumpulan 1MDB menanggung kerugian berjumlah RM36.70 juta daripada pelupusan 70% pegangan ekuiti dalam JEP. Pecahan kos dan perbelanjaan Projek 3B yang telah dibayar oleh Kumpulan 1MDB adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.43
KOS DAN PERBELANJAAN PROJEK 3B

KOS DAN PERBELANJAAN	JUMLAH (RM Juta)
Fi Perunding	11.20
<i>Capital Injection</i>	29.40
Pendahuluan	25.90
Bayaran EPC Bagi Pihak Pemegang Saham	15.66
<i>EPC Default Interest</i>	0.95
<i>Legal Fee on Agreement</i>	0.18
<i>Bank Guarantee Fee</i>	0.03
<i>Staff Cost – Travelling</i>	0.02
Tiada Maklumat	0.34
JUMLAH	83.68

Sumber: Dokumen Edra Global Energy Bhd.

9.2.4.2. Pada 8 Julai 2015, JJSB dan JEP menandatangani *Second Supplemental Agreement* kepada Perjanjian Jual Beli Tanah bertarikh 13 Jun 2014. Klausa 4.1.5 dalam *Second Supplemental Agreement* menyatakan *"The parties hereby agree that the Property shall be revalued by an independent valuer appointed by JEV's Financiers prior to the expiry of the Completion Period. In the event that the valuation of the Property is higher than Ringgit Malaysia Forty Four Million (RM44,000,000.00) ("Said Sum"), the purchaser shall pay the difference between the determined revaluation value and the Said Sum ("Adjusted Sum"). All costs and expenses in relation to the revaluation of the Property pursuant to this clause 4.1.5 shall be borne by the Purchaser."*

9.2.4.3 Semakan JAN mendapati pihak TNB telah melaksanakan penilaian semula seperti ketetapan klausa 4.1.5. Penilaian tersebut dilaksanakan oleh Tetuan Burgess Ramsan yang dilantik oleh Maybank Trustees bagi pihak JEV. Nilai tanah yang diputuskan adalah RM42 juta, iaitu lebih rendah daripada nilai yang ditetapkan. Bagaimanapun, pihak TNB bersetuju untuk membayar pada nilai RM44 juta.

9.2.4.4. Kesimpulannya, Projek 3B yang dijangka dapat memberi pulangan kepada Kumpulan 1MDB telah menimbulkan kerugian berjumlah RM36.7 juta kerana Kumpulan 1MDB menghadapi masalah kewangan yang serius dan tidak berupaya memenuhi obligasi kewangannya.

9.3. Projek Loji Jana Kuasa 2,000MW Berasaskan Gas Di Alor Gajah

9.3.1. Latar Belakang

Pada 20 Ogos 2014, Jemaah Menteri telah bersetuju meluluskan pembinaan loji jana kuasa turbin gas kitaran bersepadu (*Combined Cycle Gas Turbine (CCGT)*) berkapasiti 2,000MW untuk memenuhi keperluan tenaga pada tahun 2021. Persetujuan juga telah diberikan secara rundingan terus kepada 1MDB. Pada 29 Ogos 2014, 1MDB telah menerima *Conditional Letter of Award (CLOA)* bagi *Development of A New Combined Cycle Power Plant* daripada ST. Projek ini akan dilaksanakan melalui konsortium antara 1MDB dan TNB. Selain daripada pembinaan loji jana kuasa, projek ini turut melibatkan pembinaan 85km *double circuit 500kV transmission line* bagi penyambungan litar dari tapak projek ke grid nasional di Bahau, Negeri Sembilan. ST hanya akan mengeluarkan Surat Tawaran (*letter of award*) kepada 1MDB, selepas kesemua syarat yang ditetapkan dalam CLOA dipatuhi.

9.3.2. Pelaksanaan Projek

9.3.2.1. Antara syarat yang ditetapkan bagi penawaran pembinaan projek loji jana kuasa CCGT di Alor Gajah secara rundingan terus dalam CLOA bertarikh 29 Ogos 2014 seperti berikut:

- a. Surat setuju terima, *feasibility study*, bon komitmen berjumlah RM10 juta dan *head of agreement* perlu dikemukakan kepada ST dalam tempoh dua bulan dari tarikh surat CLOA.
- b. *Feasibility report* tersebut perlu mengandungi maklumat berkaitan projek seperti struktur konsortium yang akan diwujudkan, peranan setiap syarikat dalam konsortium, tapak projek, luas tanah, faktor persekitaran, penilaian mengenai sistem *transmission*, pengesahan mengenai bekalan gas yang mencukupi serta infrastruktur berkaitan penyaluran gas ke tapak projek.
- c. Pelantikan kontraktor *Engineering Procurement Construction* (EPC) perlu dibuat secara tender bagi memastikan penentuan harga di kalangan kontraktor EPC yang berpengalaman dan pengeluar gas turbin bertauliah adalah lebih kompetitif.
- d. Selepas pelantikan kontraktor EPC, syarikat perlu berunding bagi penyediaan *technical specifications* secara lebih terperinci dengan mengambil kira kaedah pembiayaan projek bagi penentuan tarif.
- e. Memandangkan projek melibatkan pembinaan *transmission line*, syarikat dikehendaki berunding dengan Bahagian Transmission TNB, Petronas Gas Bhd. dan Kerajaan Negeri Melaka bagi membincangkan spesifikasi teknikal dan keperluan untuk *interconnection facilities* dan sistem gas *delivery*.
- f. Selepas rundingan dengan kontraktor EPC dan pihak lain yang berkaitan, 1MDB perlu mengemukakan cadangan teknikal dan komersial yang lengkap termasuk cadangan kadar tarif kepada ST dalam tempoh empat bulan dari tarikh surat setuju terima ditandatangani. Cadangan yang dikemukakan adalah bagi tempoh 21 tahun dan memenuhi *scheduled commercial operation date* (SCOD) pada 1 Januari 2021.
- g. Penetapan tarif bagi projek ini tidak melebihi tarif bagi Projek Prai, iaitu projek sepadan yang paling terkini dimuktamadkan melalui tender terbuka oleh ST dengan saiz dan komponen projek yang hampir serupa dan IRR bagi projek pada kadar 5.43% manakala IRR bagi ekuiti syarikat pada kadar 8.60%.
- h. Sekiranya berjaya dan surat tawaran dikeluarkan, syarikat dikehendaki mengemukakan bon gantian berjumlah RM30 juta dan berusaha mendapatkan pembiayaan tidak lewat dari enam bulan selepas pengeluaran surat tawaran.

9.3.2.2. Semakan JAN mendapati 1MDB telah mengemukakan surat permohonan perubahan syarat terhadap CLOA pada 22 September 2014. ST telah meneliti permohonan dan mengemukakan ulasan kepada Kementerian Tenaga, Teknologi Hijau dan Air (KeTTHA). Selepas mendapat persetujuan di peringkat KeTTHA pada 7 Oktober 2014, ST telah memaklumkan kepada 1MDB mengenai perubahan syarat yang dipersetujui dan tidak dipersetujui seperti jadual berikut:

JADUAL 5.44
PERMOHONAN UBAH SYARAT *CONDITIONAL LETTER OF AWARD*

BIL.	PERMOHONAN UBAH SYARAT OLEH 1MDB	ULASAN OLEH ST
1.	Skop kajian projek diberi beberapa opsyen, iaitu bagi pembinaan loji jana kuasa • Kitar padu dengan kapasiti 2,400MW • Loji berasaskan arang batu dengan kapasiti 1,400 – 2,100MW • Kombinasi loji jana kuasa kitar padu berasaskan gas dengan kapasiti 1,000MW dan loji jana kuasa berasaskan arang batu dengan kapasiti 1,400MW.	Skop dikekalkan berdasarkan pelan pembangunan yang diluluskan Jawatankuasa Perancangan dan Pelaksanaan Pembekalan Elektrik dan Tarif (JPPPET) bagi memastikan kriteria keseimbangan campuran bahan api dalam penjanaan elektrik. Sekiranya Petronas tidak dapat memberi komitmen dalam bekalan gas, barulah opsyen akan dipertimbangkan semula.
2.	Pemilihan kontraktor EPC secara alternatif dan bukan tender terbuka.	Tidak dibenarkan kerana tidak selaras dengan keputusan Jemaah Menteri.
3.	Penetapan tarif tidak diukur kepada hanya Projek Prai.	Permohonan akan disemak semula selepas pemilihan EPC secara tender terbuka.
4.	Kadar IRR dipertimbangkan.	Dipinda mengikut kadar 9-11% seperti yang diamalkan oleh Unit Kerjasama Awam Swasta.
5.	Projek diserahkan kepada syarikat yang akan disenaraikan selaras dengan pelan penstrukturan syarikat.	1MDB dibenarkan menyerahkan hak milik penganugerahan projek kepada 1MDB atau subsidiarinya yang akan disenaraikan kelak. Syarikat perlu mengemukakan secara bersama jaminan korporat dan/atau surat persefahaman (LoU) bahawa pelaksanaan projek akan diteruskan.

Sumber: Dokumen 1MDB

9.3.2.3. Pada 9 Mac 2015, Edra Global Energy Sdn. Bhd., subsidiari 1MDB telah mengemukakan hasrat kepada Kerajaan untuk membangunkan projek ini secara sendiri (*stand alone*) tanpa penglibatan TNB. Isu ini telah dibincangkan dalam mesyuarat antara Edra dan TNB pada 18 Mac 2015 di mana TNB telah menjangkakan tarikh sasaran mula kerja *Line Transmission* hanya boleh disiapkan sepenuhnya pada tahun 2023, melebihi 2 tahun daripada tahun 2021, iaitu tahun asal sepatutnya loji jana kuasa beroperasi. Pada 7 Ogos 2015, TNB telah memutuskan belum bersedia untuk meneruskan kerja *Line Transmission*. Pada 18 September 2015, ST telah memaklumkan kepada KeTTHA mengenai penarikan TNB dan kerja tersebut akan dilaksanakan oleh Edra dengan jaminan bank.

9.3.2.4. Pada 27 Mac 2015, Edra pula telah mengemukakan surat permohonan pelanjutan tempoh masa untuk mengemukakan dokumen seperti disyaratkan dalam CLOA selama 3 bulan lagi. Ini adalah kerana Edra memerlukan masa untuk membincang dan memuktamadkan *Head of Agreement* dengan TNB. Namun ST bagi pihak Kerajaan hanya memberi pelanjutan selama satu bulan, iaitu sehingga 29 April 2015. Sekali lagi pada 10 Julai 2015, Edra mengemukakan permohonan pelanjutan tempoh kepada KeTTHA atas alasan urusan penstrukturan dalaman Edra ke arah penyenaraian dalam Bursa Malaysia.

9.3.2.5. ST telah mengesyorkan pembatalan penawaran kontrak rundingan terus 1MDB tersebut kepada Menteri KeTTHA pada 26 Jun 2015. Keputusan ini dibuat kerana kelewatan dan kegagalan membentuk konsortium dengan TNB, mengemukakan *head of agreement* dan surat tawaran bersyarat dari institusi kewangan kerana berhasrat melaksanakan projek secara *stand alone* tanpa kerjasama dengan TNB. Bagaimanapun, pada 13 Ogos 2015 pihak KeTTHA telah meluluskan permohonan lanjutan masa yang dipohon. Pelanjutan masa kali terakhir ini diberi selama lapan bulan lagi sehingga 5 April 2016. Sehubungan itu, ST telah mengeluarkan sekali lagi surat kelulusan pelanjutan tempoh masa yang muktamad bagi mengemukakan cadangan teknikal dan komersial bagi projek pembinaan loji jana kuasa ini. Ianya termasuk *Bank Support Letter* bagi memastikan loji jana kuasa boleh beroperasi pada tahun 2021. Manakala bagi skop pengambilalihan tanah dan 85 km *transmission line* dari Pencawang Masuk Utama (PMU) Alor Gajah ke PMU Bahau, *Technical and Commercial Proposal* berserta *Transmission Works Agreement* (TWA) perlu dikemukakan selewat-lewatnya pada 30 November 2015.

9.3.2.6. Semakan JAN mendapati 1MDB bukan sahaja membuat permohonan lanjutan masa sebanyak 2 kali bagi penyerahan dokumen *feasibility report*, bon jaminan, surat setuju terima dan *head of agreement* tetapi 1MDB juga sebenarnya tidak mematuhi tarikh baru yang ditetapkan. Penetapan dan pindaan tarikh penyerahan dokumen seperti yang disyaratkan serta pencapaian oleh 1MDB adalah seperti jadual dan carta berikut:

JADUAL 5.45
PENETAPAN DAN PINDAAN TARIKH SERTA PENCAPAIANNYA

SYARAT PADA CLOA		TARIKH BARU YANG DIPINDA	TARIKH KELULUSAN ST	TARIKH SEBENAR DIKEMUKAKAN OLEH 1MDB
ITEM	TARIKH ASAL			
Kemuka <i>feasibility study</i>	28.10.2014	29.03.2015	11.11.2014	27.03.2015
Surat setuju terima	28.10.2014	29.03.2015	11.11.2014	26.11.2014
Komitmen bon sejumlah RM10 juta	28.10.2014	29.03.2015	11.11.2014	27.03.2015
TNB-Signed Acceptance	28.02.2015*	29.03.2015	11.11.2014	Tiada
Signed <i>Head of Agreement</i>	28.10.2014	29.03.2015 15.05.2015 (Ke-2) 05.04.2016 (Ke-3)	11.11.2014 10.04.2015 13.08.2015	TM
Cadangan Teknikal dan Komersial Projek serta <i>Levelised Tariff</i>	25.03.2015*	05.04.2016	13.08.2015	TM
<i>Bank Support Letter</i>	15.05.2015	15.05.2015 05.04.2016 (Ke-2)	13.08.2015	TM

Sumber: Dokumen dari Edra

Nota: (*) Empat Bulan Selepas Surat Setuju Terima
TM -Tiada Maklumat

9.3.2.7. Edra perlu juga mengemukakan *Timeline* pelaksanaan Projek Pembangunan Loji Jana kuasa CCGT 2,000MW hingga 2,400MW di Alor Gajah, Melaka kepada ST. Semasa lawatan JAN ke tapak projek dan loji jana kuasa Powertek dan Panglima di Telok Gong pada 28 September 2015, pihak JAN dimaklumkan bahawa Edra sedang dalam proses pelaksanaan *Competitive Tender for EPC*. Pihak Edra juga telah membentangkan *timeline* pelaksanaan projek yang telah disediakan seperti jadual berikut:

JADUAL 5.46
TIMELINE EDRA BAGI PROJEK ALOR GAJAH

MAJOR MILESTONE	TIMELINE	
	START	END
<i>ST Endorsement of Phase 2 Project Development</i>	13.08.2015	
<i>Mobilize Technical Advisor for Phase 2 Project Development</i>	17.08.2015	
<i>Briefing ST on Tender Procedure</i>	09.09.2015	
<i>Publish Media Notice</i>	18.09.2015	
<i>Interested Applicant Submit EOI</i>	18.09.2015	28.09.2015
<i>ST Review/Endorsement of Tender Document</i>	28.09.2015	05.10.2015
<i>Issue Letter of Invitation to Tender</i>	05.10.2015	
<i>Tender Document Available for Purchase</i>	09.10.2015	06.11.2015
<i>Tender Briefing</i>	23.10.2015	
<i>Project Site Visits</i>	26.10.2015	
<i>Letter of Participation from Tender</i>	09.10.2015	
<i>Tender Period</i>	09.10.2015	08.01.2016
<i>Tender Evaluation and Clarification</i>	08.01.2016	18.03.2016
<i>Edra's BOD Review Decision</i>	21.03.2016	01.04.2016
<i>Submission of Technical & Commercial Proposal to ST</i>	05.04.2016	
<i>ST Award (Assumed)</i>	20.05.2016	

Sumber: Dokumen Suruhanjaya Tenaga

9.3.2.8. Semakan JAN mendapati kelewatan memenuhi syarat yang ditetapkan oleh ST akan menyebabkan pelaksanaan projek tersasar daripada tempoh yang ditetapkan pada 1 Januari 2021. Malah, kelewatan dari pihak syarikat akan menjejaskan keperluan sumber tenaga pada tahun 2021 seperti mana yang telah diunjurkan oleh ST meliputi unjuran penjualan, permintaan dan penjanaan tenaga. Berdasarkan keadaan kewangan Kumpulan 1MDB, projek ini hanya akan dapat dijayakan sekiranya menerima suntikan modal sama ada daripada rakan usaha sama atau pelabur yang berminat.

9.4. Perolehan Tanah di Telok Gong, Alor Gajah, Melaka

9.4.1. Semasa taklimat penjualan aset tenaga Tanjong Energy Holding Sdn. Bhd. (TEHSB), 1MDB telahpun dimaklumkan TEHSB sedang berunding dengan Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka (PKNM) untuk membeli tanah bersebelahan tapak loji jana kuasa sedia ada di Telok Gong 1 dan Telok Gong 2 bagi tujuan peningkatan pengeluaran kapasiti tenaga (expansion project).

9.4.2. Pihak JAN turut mendapati terma perjanjian pinjaman bagi perolehan saham TEHSB dengan Malayan Banking Berhad (Maybank) melibatkan juga cadangan *expansion project* ini. Dalam perjanjian yang ditandatangani pada 17 Mei 2012, Maybank telah mensyaratkan 1MDB untuk mengemukakan akujanji bahawa pihaknya akan berusaha untuk mendapatkan pelanjutan tempoh konsesi bagi loji jana kuasa sedia ada, iaitu Powertek Bhd., Pahlawan Power Sdn. Bhd. dan Panglima Power Sdn. Bhd. 1MDB juga perlu mendapatkan penganugerahan projek cadangan perjanjian konsesi baru bagi loji jana kuasa 2,000MW sebagai *value enhancement factors* ke arah cadangan penyenaaraian awam (IPO).

9.4.3 Berdasarkan syarat khas yang ditetapkan oleh pihak Maybank, 1MDB gagal mendapatkan penganugerahan projek konsesi baru bagi loji jana kuasa 2,000MW dalam tempoh 18 bulan dari tarikh pinjaman dikeluarkan yang berakhir pada bulan November 2013. Pihak pengurusan sepatutnya membuat perancangan yang teliti sebelum bersetuju dengan terma perjanjian pinjaman mengenai syarat yang tidak realistik memandangkan proses penganugerahan projek baru oleh Kerajaan tidak boleh dibuat dalam kadar segera terutamanya proses perolehan melibatkan tender.

9.4.4. Sehubungan itu, 1MDB telah mengambil tindakan lanjut terhadap cadangan *expansion project* dengan meneruskan rundingan pembelian tanah selepas pengambilalihan saham syarikat TEHSB. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 15 Oktober 2012, kelulusan diberi untuk perolehan tanah di Telok Gong. Seterusnya kelulusan *Special Rights Redeemable Preference Shareholder* (MKD) melalui *Ordinary Resolution* juga telah diperolehi pada 16 Oktober 2012.

9.4.5. Perjanjian jual beli antara 1MDB dan PKNM telah ditandatangani pada 17 Oktober 2012 untuk perolehan dua lot tanah di Mukim Sungai Baru Ilir, Telok Gong, Alor Gajah, Melaka pada harga keseluruhan berjumlah RM34.85 juta. Lokasi tanah adalah bersebelahan dengan loji jana kuasa Powertek dan Panglima seperti gambar berikut:



GAMBAR 5.4
Lokasi Tanah Telok Gong
Bersebelahan Loji Jana Kuasa Sedia Ada

*Lokasi: Mukim Sungai Baru Ilir,
Telok Gong, Alor Gajah, Melaka
Tarikh: 12 Oktober 2015
Sumber: Jabatan Audit Negara*

9.4.6. Semakan JAN mendapati 1MDB telah membayar *non-refundable commitment fee* berjumlah RM0.20 juta. 1MDB juga telah membayar 10% daripada kos perolehan berjumlah RM3.49 juta pada 17 Oktober 2012 manakala pembayaran 90% atau RM31.36 juta telah dibayar pada 18 November 2014. Selain itu, 1MBD juga telah membayar premium tanah berjumlah RM4.45 juta kepada Pejabat Daerah dan Tanah Alor Gajah pada 9 Mei 2013 sebagaimana dipersetujui dalam klausa 8 Perjanjian Jual Beli.

9.5. Projek Loji Jana Kuasa Berasaskan Solar 50MW Di Kedah

9.5.1. Latar Belakang Projek Solar

9.5.1.1. *National Renewable Energy Policy & Action Plan* yang diluluskan oleh Jawatankuasa Perancangan dan Pelaksanaan Pembekalan Elektrik dan Tarif (JPPPET) pada 17 November 2008 antaranya menyasarkan pada tahun 2020, sebanyak 10% daripada kapasiti jana kuasa negara diperolehi daripada sumber tenaga boleh baharu (renewable energy).

9.5.1.2. Hasil pra-kajian kebolehlaksanaan oleh Fitchner menunjukkan Malaysia mempunyai kawasan yang luas dan sesuai dilaksanakan projek jana kuasa solar kerana mendapat tahap penyinaran yang baik. Bagaimanapun, satu unit loji jana kuasa solar berkapasiti 1,000MW adalah tidak sesuai dibangunkan tetapi lebih sesuai dilaksanakan secara berperingkat dengan kapasiti kecil. Tenaga elektrik yang dijana oleh jana kuasa solar juga tidak dapat disimpan dan kajian mengenai kesan peningkatan tenaga tersebut terhadap *load flow* pada grid nasional perlu dijalankan.

9.5.2. Pelaksanaan Projek Solar

9.5.2.1. Dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 19 Ogos 2013, pengurusan 1MDB membentangkan Cadangan Pembangunan Loji Jana Kuasa Solar Fotovoltaik dengan kapasiti agregat 1,000MW di pelbagai tapak di Semenanjung Malaysia

dilaksanakan secara usaha sama antara 1MDB dan DuSable Capital Management, LLC (DuSable) yang diperbadankan di Washington, DC, Amerika Syarikat. Kos projek tersebut termasuk kos tanah dan kemudahan transmisi dianggarkan berjumlah USD2.7 bilion dan tempoh bayaran balik (*pay back period*) hanya dapat ditentukan selepas *financial modelling* selesai.

9.5.2.2. Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada tarikh tersebut antaranya telah meluluskan pelantikan perunding dan anggaran fi berkaitan dan memberi kuasa kepada pengurusan 1MDB untuk memulakan rundingan mengenai projek ini. Kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB diperlukan sebelum membuat sebarang komitmen serta pengurusan 1MDB perlu memastikan dokumen perjanjian dengan DuSable mempunyai *exit clause* sekiranya didapati projek *unfeasible* dan tidak meneruskan projek kelak.

9.5.2.3. Pada 11 November 2013, Pengurusan 1MDB memaklumkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bahawa Cadangan Projek Solar telah dibentangkan kepada Majlis Ekonomi dan pihaknya sedang mengkaji tapak berpotensi bagi membuat anggaran kos transmisi.

9.5.2.4. Pada 18 Mac 2014, KeTTHA memaklumkan kepada 1MDB bahawa Kerajaan telah bersetuju secara prinsip untuk meluluskan Cadangan Projek Jana Kuasa Tenaga Solar Fotovoltai 500MW oleh 1MDB. Kelulusan secara prinsip ini antaranya tertakluk kepada rundingan terperinci parameter teknikal dan komersial, sumbangan penghantaran ke sistem grid yang terdekat, keselamatan dan daya-harap sistem grid, mengemukakan model kewangan projek kepada KeTTHA dan ST serta memuktamadkan rundingan PPA dengan TNB selaras dengan terma *Renewable Energy Power Purchase Agreement* Solar Fotovoltai yang sedia ada.

9.5.2.5. Kerajaan juga telah bersetuju supaya satu Projek Perintis Jana Kuasa Tenaga Solar Fotovoltai berkapasiti 50MW dibangunkan terlebih dahulu oleh 1MDB di Kedah. Antara terma yang ditetapkan ialah tenaga maksimum tidak melebihi 76,650MWh setahun dan COD pada 1 April 2016 atau 2 tahun dari tarikh kuat kuasa PPA.

9.5.2.6. Seterusnya pada 26 Mac 2014, Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB mengambil maklum dan meluluskan antaranya:

- a. DuSable mempunyai pengalaman dalam rundingan PPA berkaitan solar dan tenaga lain serta boleh memberi nasihat bagi rundingan PPA yang fleksibel dan *financeable*.
- b. 1MDB Satellite Services Sdn. Bhd., subsidiari milikan penuh 1MDB akan menandatangani *Master Joint Venture Agreement* (Master JVA) dengan DuSable bagi pelaksanaan projek solar berkapasiti 500MW. 1MDB dan DuSable

masing-masing memegang kepentingan sebanyak 51% dan 49% dalam *unincorporated JV* berkenaan.

- c. Mengikut *Master JVA*, pelaksanaan setiap projek solar akan ditetapkan oleh satu *Joint Venture Agreement (JVA)* yang berasingan.
- d. ROI projek perintis solar ialah 8.3% dengan tempoh bayaran balik selama 11 tahun.
- e. *Tripartite Project Company JVA* antara 1MDB Satellite Services Sdn. Bhd., DuSable dan TNB untuk menggunakan 1MDB Solar Sdn. Bhd. sebagai *Project Company*.
- f. PPA untuk projek solar ditandatangani antara 1MDB Solar Sdn. Bhd. dan TNB.
- g. Pengurusan 1MDB diberi kuasa untuk merunding dan melaksanakan *Master JVA*, *Tripartite Project Company JVA*, PPA, pelantikan perunding dan semua dokumen berkaitan untuk tujuan tersebut. Pengurusan juga diberi kuasa menyusun semula atau menubuhkan *special purpose vehicles (SPV)* untuk projek solar. Bagaimanapun, pengurusan 1MDB perlu mendapatkan kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB selepas menyempurnakan rundingan dengan pihak ketiga yang berpotensi membekalkan *module* solar PV, kontraktor EPC dan tapak tanah projek solar.

9.5.2.7. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuarat pada 26 Mac 2014 tidak membincang mengenai isu sekatan teknologi dari negara lain, kos dan manfaat jangka panjang yang akan diperoleh oleh 1MDB dengan pewujudan *unincorporated Master JVA* dengan DuSable. Selain itu, 1MDB juga tidak membuat perbandingan kos dan manfaat antara usaha sama DuSable dengan syarikat lain dari industri solar atau kos dan manfaat yang diperoleh 1MDB dengan hanya mewujudkan JV untuk setiap projek solar tanpa *Master JVA*.

9.5.2.8. Pada 11 April 2014, 1MDB melalui subsidiarinya, 1MDB Synergy Sdn. Bhd. (dahulu dikenali sebagai 1MDB Satellite Services) telah menandatangani *Master JVA* untuk projek usaha sama solar dengan Yurus Private Equity Fund I, L.P. (Yurus) yang diperbadankan di Washington, DC, Amerika Syarikat. Bagaimanapun, JAN tidak dapat mengesahkan sama ada terdapat *exit clause* dalam *Master JVA* sekiranya projek tersebut didapati *unfeasible* dan tidak diteruskan kerana *Master JVA* tidak dikemukakan untuk semakan JAN. Semakan JAN terhadap kertas pertimbangan dalam resolusi Lembaga Pengarah 1MDB pada 2 Jun 2015 mendapati *Master JVA* tersebut ditandatangani dengan Yurus dan bukannya DuSable sebagaimana yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB pada 26 Mac 2014. Didapati Yurus ialah *general partner* kepada DuSable.

9.5.2.9. Sehari selepas menandatangani *Master JVA*, iaitu pada 12 April 2014, 1MDB Solar Sdn. Bhd. telah menandatangani PPA dengan TNB. Tempoh konsesi PPA adalah selama 25 tahun dari tarikh *Commercial Operation Date (COD)*.

9.5.2.10. Dua bulan selepas tandatangan PPA, pada 25 Jun 2014, Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan struktur pemegang saham 1MDB Solar Sdn. Bhd. seperti jadual berikut:

JADUAL 5.47
STRUKTUR PEMEGANG SAHAM 1MDB SOLAR SDN BHD

BUTIRAN	PERATUS EKUITI (%)
1MDB Synergy Sdn. Bhd., subsidiari 1MDB	38.25
Yurus Private Equity Fund I, L.P.	36.75
TNB	25.00
JUMLAH	100.00

Sumber: Resolusi Lembaga Pengarah

9.5.2.11. Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 25 Jun 2014 juga memaklumkan bahawa *Tripartite JVA* antara 1MDB Synergy Sdn. Bhd., Yurus Private Equity Fund I, L.P. (Yurus) dan TNB belum dimuktamadkan dan fi perunding yang telah/akan dibelanjakan akan ditanggung oleh semua pihak terlibat mengikut nisbah pegangan saham dalam 1MDB Solar Sdn. Bhd.

9.5.2.12. Pada 18 Ogos 2014, iaitu empat bulan selepas *Master JVA* ditandatangani, Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB mengambil maklum bahawa Pengerusi Lembaga Penasihat 1MDB tidak ada halangan terhadap kandungan memo bertajuk *Final Decisions on 1MDB Energy Group IPO* yang dihantar oleh seorang Lembaga Pengarah 1MDB. Memo tersebut antaranya menyatakan bahawa “*All of DuSable’s direct/indirect economic interest and warrants/options (28% of 50MW Solar and 50% of 250MW Solar) for USD95 million based on a revised tariff rate of 47 cents, and based on Deutsche Bank valuation [to sign by 15 September 2014 and complete prior to IPO].*”

9.5.2.13. Pada bulan Oktober 2014, iaitu dua bulan selepas Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 18 Ogos 2014, pengurusan 1MDB telah melaksanakan perolehan semua kepentingan Yurus dengan balasan USD95 juta melalui satu *Binding Term Sheet* dan telah membuat bayaran deposit *non-refundable* berjumlah USD19 juta di bawah *Binding Term Sheet* tersebut.

9.5.2.14. Pada 15 April 2015, peguam Yurus dan DuSable mengeluarkan notis tuntutan kepada 1MDB kerana pelanggaran syarat dalam *Binding Term Sheet*, iaitu tidak menjelaskan baki balasan perolehan sebelum atau pada 15 Januari 2015.

9.5.2.15. Pada 1 Jun 2015, Perjanjian Jual Beli ditandatangani antara subsidiari 1MDB, iaitu Infrastructure Capital Limited (pembeli) dan Yurus (penjual) dengan harga agregat berjumlah USD69 juta setelah semua pihak yang terlibat bersetuju dengan

pengurangan sejumlah USD26 juta daripada balasan asal USD95 juta. Selain itu, sejumlah USD19 juta deposit *non-refundable* yang telah dibayar kepada Yurus di bawah *Binding Term Sheet* juga diambil kira sebagai bayaran awal untuk perjanjian tersebut dan bayaran terakhir berjumlah USD50 juta perlu dibayar selewat-lewatnya pada 9 Jun 2015.

9.5.2.16. Pada 2 Jun 2015, Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB meluluskan pengurusan 1MDB memperoleh kepentingan Yurus sebanyak 49% di bawah *Master JVA* yang ditandatangani pada 11 April 2014 dengan balasan USD69 juta dan bayaran terakhir berjumlah USD50 juta kepada Yurus selewat-lewatnya pada 9 Jun 2015. Antara rasional untuk memperoleh 49% kepentingan daripada Yurus di bawah *Master JVA* seperti berikut:

- a. *Master JVA* menetapkan kepakaran dan teknologi untuk pembangunan projek solar hanya boleh diperoleh daripada Amerika Syarikat. Pengambilalihan 49% kepentingan Yurus tersebut membolehkan 1MDB melaksanakan projek solar secara besar-besaran dan memperoleh EPCC yang lebih kompetitif tanpa terhad kepada teknologi Amerika Syarikat sahaja.
- b. Nilai hak pembangunan projek solar dianggarkan berjumlah RM319 juta. Berdasarkan penilaian Deutsche Bank, pemilikan penuh 450MW dan 80% 50MW adalah bernilai RM665 juta. Oleh itu, perolehan kepentingan Yurus tersebut adalah lebih bermanfaat kepada 1MDB.

9.5.2.17. Pada 2 Jun 2015, Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB juga meluluskan sejumlah USD50 juta daripada USD1 bilion yang diterima daripada IPIC sebagai *settlement arrangements* antara Kumpulan 1MDB/Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) dan Kumpulan IPIC/Aabar, digunakan untuk melunaskan baki balasan USD50 juta kepada Yurus pada 5 Jun 2015.

9.5.2.18. Analisis JAN mendapati keputusan 1MDB untuk tidak meneruskan *Master JVA* dengan Yurus/DuSable empat bulan selepas menandatangani *Master JVA* menunjukkan perancangan yang kurang terperinci serta menyebabkan pembaziran kepada 1MDB kerana terpaksa membayar USD69 juta (RM251.66 juta) bagi mendapatkan balik 49% kepentingan Yurus dan DuSable di bawah *Master JVA* tersebut.

9.5.3 Perolehan Tanah Di Kuala Ketil, Kedah

9.5.3.1. Pada 24 Mac 2015, Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan perolehan tanah seluas 260 ekar di Kuala Ketil, Kedah untuk pembangunan projek perintis 50MW tenaga solar. Perolehan tanah ini telah dibuat oleh Edra Solar Sdn. Bhd. (dahulu dikenali sebagai 1MDB Solar Sdn. Bhd.) daripada Darulaman Realty Sdn. Bhd. dengan balasan RM33.4 juta.

9.5.3.2. Pada 27 Ogos 2015, BDB Land Sdn. Bhd. (dahulu dikenali sebagai Darulaman Realty Sdn. Bhd.) dan Edra Solar Sdn. Bhd. telah menandatangani Perjanjian Jual Beli tanah seluas 260 ekar di Bandar Kuala Ketil, Daerah Baling, Kedah dengan balasan berjumlah RM65 juta, iaitu pada harga RM250,000 seekar. Jumlah balasan tersebut adalah tertakluk kepada pelarasan yang akan dibuat terhadap ukuran kawasan tanah sebenar. Bagaimanapun, perbezaan harga perolehan tersebut tidak dibentangkan untuk kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB. Sehingga 6 September 2015, Kumpulan 1MDB telah membayar sejumlah RM6.50 juta yang terdiri daripada RM1.95 juta *retention sum* dan RM4.55 juta deposit untuk perolehan tanah tersebut.

10. TAWARAN AWAM PERMULAAN/ INITIAL PUBLIC OFFERING (IPO)

10.1. Perancangan Penyenaraian Awam

10.1.1. Cadangan awal penyenaraian 1MDB dalam Tawaran Awam Permulaan (IPO) telah dibentangkan oleh Goldman Sachs semasa Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah pada 8 Februari 2012. Cadangan IPO ini merupakan salah satu *post-acquisition strategic option* selepas perolehan syarikat Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (TEHSB). Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB, Encik Shahrol Azral telah memaklumkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 2 Mac 2012, bahawa sebahagian kos pembiayaan 1MDB boleh dilunaskan dengan kejayaan IPO kelak.

10.1.2. Goldman Sachs dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 19 Mac 2012 telah membentangkan cadangan mengenai kaedah pembiayaan perolehan syarikat TEHSB. Menurut Goldman Sachs, pembiayaan perolehan saham TEHSB berjumlah RM8.50 bilion akan dibiayai menerusi *Syndicated Bridging Loan* daripada Malayan Banking Bhd. (Maybank) dan RHB Bank Bhd. (RHB) berjumlah RM6.17 bilion manakala baki berjumlah RM2.50 bilion akan ditanggung melalui pengeluaran Nota USD berjumlah USD1.75 bilion. Prinsipal bagi *Syndicated Bridging Loan* akan dibayar balik melalui terbitan bon jangka panjang atau sukuk yang baru dan terbitan saham IPO dalam 1MDB Energy Sdn. Bhd. (1MESB) [kini dikenali sebagai PIHSB]. Bagaimanapun, hasil perbincangan pembiayaan dengan Maybank menghendaki satu aku janji disediakan daripada 1MESB sekiranya IPO tidak dilaksanakan atau jika hasil penjualan IPO kurang daripada RM2 bilion.

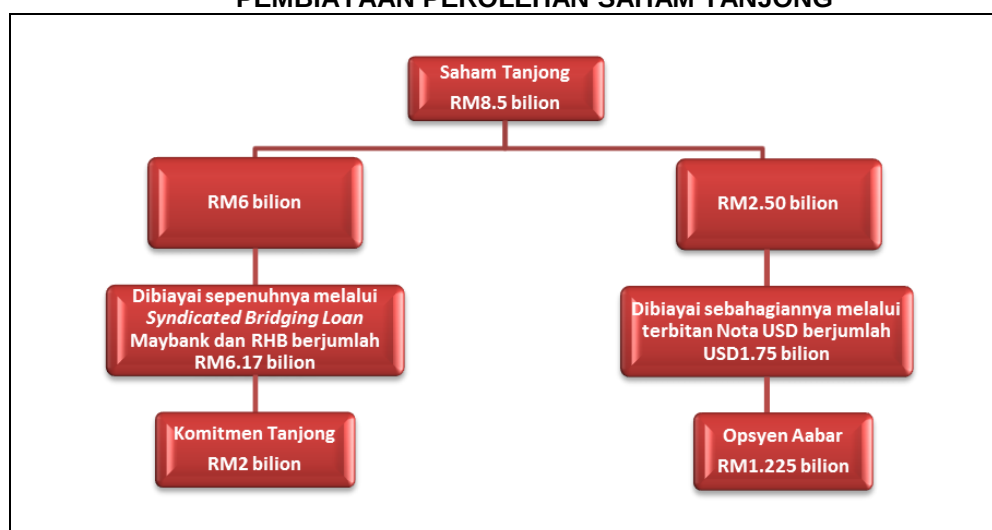
10.1.3. Sehubungan itu, Goldman Sachs telah mengadakan rundingan awal bersama Kementerian Kewangan bagi menyediakan aku janji tersebut. Bagaimanapun, Kementerian Kewangan telah memaklumkan pengeluaran aku janji bagi pinjaman adalah bertentangan dengan polisi Kerajaan. Oleh itu, Goldman Sachs telah berunding pula dengan Kumpulan Usaha Tegas Sdn. Bhd. (UTSB) yang seterusnya bersetuju untuk memberi aku janji yang disyaratkan.

10.1.4. Berdasarkan aku janji komitmen ekuiti yang dipersetujui, UTSB akan membeli saham 1MESB dalam tempoh 24 bulan dari tarikh perjanjian pada harga yang lebih rendah antara harga IPO atau harga saham berdasarkan nilai ekuiti selepas pengambilalihan syarikat berjumlah RM2.50 bilion. Syarat dan terma komitmen ekuiti ini telah dinyatakan dalam tiga jenis perjanjian yang telah ditandatangani, iaitu *Facility Agreement*, *Subscription Agreement* dan *Warrants Agreement*. Komitmen ekuiti ini turut dikenali sebagai Komitmen Tanjong. Sebagai pulangan kepada aku janji tersebut, 1MESB telah mengeluarkan *warrants* 214.28 juta yang akan membolehkan TEHSB memiliki 30% saham syarikat bersamaan RM750 juta daripada nilai ekuiti selepas pengambilalihan syarikat berjumlah RM2.50 bilion.

10.1.5. Berdasarkan *Facility Agreement* bertarikh 17 Mei 2012 yang ditandatangani oleh Maybank, RHB dan 1MESB, pinjaman berjumlah RM6.17 bilion mempunyai tempoh matang 18 bulan selepas tarikh pengeluaran pinjaman dibuat yang akan berakhir pada 23 November 2013. Bagaimanapun, menurut syarat pinjaman, pembayaran awal terhadap pinjaman tersebut perlu dilakukan sekiranya rancangan penyenaraian awam IPO berjaya dilaksanakan lebih awal daripada tarikh matang.

10.1.6. Selain daripada aku janji daripada UTSB, Goldman Sachs dalam mesyuarat pada 19 Mac 2012 juga turut mencadangkan 1MESB mengeluarkan opsyen kepada Aabar Investments PJS Ltd. (Aabar Ltd.), sebagai balasan kepada pemberian jaminan untuk pengeluaran Nota USD1.75 bilion. Opsyen ini akan membolehkan syarikat tersebut membeli saham syarikat pada harga RM1.225 bilion yang dikira berdasarkan 49% daripada nilai ekuiti selepas pengambilalihan syarikat berjumlah RM2.50 bilion. Tempoh opsyen tersebut adalah selama 10 tahun. Pembiayaan perolehan saham Tanjong yang melibatkan Komitmen Tanjong dan Opsyen Aabar diringkaskan seperti carta berikut:

CARTA 5.8
PEMBIAYAAN PEROLEHAN SAHAM TANJONG



Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB

10.1.7. Goldman Sachs telah sekali lagi dijemput untuk membentangkan cadangan struktur modal dan pembiayaan Kumpulan 1MDB semasa Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 21 Jun 2012. Goldman Sachs telah dilantik sebagai perunding untuk mencadangkan pelan pembiayaan bagi keseluruhan Kumpulan 1MDB memandangkan syarikat arif dengan struktur modal 1MDB. Goldman Sachs telah menyarankan agar sektor tenaga diperkembangkan melalui pengambilalihan syarikat yang mempunyai stesen/loji jana kuasa sebelum memulakan tindakan penyenaraian saham IPO. Tindakan ini akan mempertingkatkan nilai syarikat sebelum penyenaraian IPO yang dirancang pada tahun 2013.

10.1.8. Pada 15 Oktober 2012, semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB, Encik Vincent Koh telah memaklumkan pelaksanaan IPO dijangka pada suku pertama tahun 2013 setelah selesai perolehan stesen jana kuasa Powertek dan Kuala Langat. Bagaimanapun, dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 22 Januari 2013, Encik Shahrol Azral memaklumkan pelaksanaan IPO ditangguhkan sehingga penghujung tahun 2013, iaitu selepas berjaya memperoleh dan menambah pengambilalihan sebuah lagi projek tenaga *greenfield* dengan kerjasama Mitsui & Co. Ltd. (Projek 3B). Selain itu, penangguhan pelaksanaan IPO juga dibuat bagi mengelak penyenaraian pada masa yang sama dengan Kumpulan Malakoff. Seterusnya dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 15 Julai 2013, Encik Hazem memaklumkan bahawa adalah amat penting untuk memperoleh Projek 3B yang akan dilaksanakan dengan kerjasama Mitsui & Co. Ltd. bagi memenuhi kriteria penyenaraian IPO. Memandangkan keputusan bidaan hanya akan diketahui dalam bulan Januari 2014, rancangan penyenaraian IPO akan ditangguhkan sekali lagi.

10.1.9. Berdasarkan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 19 Ogos 2013, Pengerusi 1MDB telah mengarahkan pihak pengurusan untuk berusaha menyatukan dan merasionalisasikan operasi ketiga-tiga syarikat IPP sebagai persediaan untuk penyenaraian bahagian tenaga 1MDB yang dirancang dalam tahun 2014. Antara langkah yang telah diambil terhadap arahan ini adalah dengan mewujudkan 1MDB Energy Group Berhad yang dipertanggungjawabkan untuk menyelaras aktiviti penyenaraian IPO yang dirancang. Syarikat ini kemudiannya telah ditukar nama kepada Edra Global Energy Berhad (Edra) selepas kelulusan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) pada 1 Disember 2014, iaitu syarikat induk sektor tenaga yang bertindak sebagai pengurusan utama terhadap kesemua syarikat berkaitan tenaga di bawah kumpulan 1MDB.

10.1.10. Encik Hazem telah memaklumkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah pada 26 Mac 2014, berdasarkan penilaian awal bank pelaburan, 1MDB akan memperoleh antara RM15 bilion sehingga RM25 bilion sekiranya IPO dilaksanakan yang mana adalah jauh lebih tinggi berbanding kos perolehan ketiga-tiga aset tenaga di antara RM11 bilion sehingga RM12 bilion. Menurut beliau, pelbagai pinjaman telah diperolehi bagi membiayai perolehan aset tenaga. Oleh itu, hasil daripada pelaksanaan IPO akan

digunakan untuk membayar sebahagian besar pinjaman tersebut. Butiran terperinci keputusan pihak pengurusan menangguhkan rancangan penyenaraian IPO adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.48
PENANGGUHAN PERANCANGAN PENYENARAIAN IPO

IPO		SEBAB PENANGGUHAN IPO
MESYUARAT LEMBAGA PENGARAH 1MDB	PERANCANGAN PENYENARAIAN	
15.10.2012	Suku Pertama Tahun 2013	Berdasarkan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 22 Januari 2013, IPO ditangguhkan kerana: • Menambah pengambilalihan sebuah lagi projek tenaga <i>greenfield</i> dengan kerjasama Mitsui & Co. Ltd. • Mengelak penyenaraian pada masa yang sama dengan Kumpulan Malakoff.
22.01.2013	Penghujung Tahun 2013	Berdasarkan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 15 Julai 2014, IPO ditangguhkan kerana keputusan bidaan projek tenaga <i>greenfield</i> dengan kerjasama Mitsui & Co. Ltd. hanya diketahui dalam bulan Januari 2014.
15.07.2013	Tahun 2014	Berdasarkan Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 27 Februari 2015, IPO ditangguhkan kerana terdapat perkembangan signifikan di 1MDB dan Edra yang memerlukan pindaan terhadap Prospektus IPO.

Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB

10.1.11. Semakan JAN mendapati pihak pengurusan telah menangguhkan perancangan penyenaraian IPO sedangkan tempoh matang pinjaman *Syndicated Bridging Loan* daripada Maybank dan RHB tamat pada 23 November 2014. Cadangan awal oleh Goldman Sachs untuk melunaskan prinsipal pinjaman melalui IPO sebagaimana dipersetujui oleh Lembaga Pengarah tidak dapat dipatuhi. Kesan daripada ini, 1MDB telah gagal melunaskan pinjaman dalam tempoh yang ditetapkan. Oleh itu, hasrat pengurusan untuk menggunakan penjana modal daripada IPO untuk melunaskan pinjaman semasa itu telah gagal.

10.2. Pelantikan Perunding

10.2.1. Berdasarkan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 19 Ogos 2013, Lembaga Pengarah telah menurunkan kuasa kepada Pengarah Urusan/ Ketua Eksekutif untuk mengeluarkan *Request For Proposal* (RFP), berbincang dan berunding berkenaan pelantikan perunding untuk melaksanakan IPO. Pengerusi Lembaga Pengarah mengingatkan pihak pengurusan 1MDB supaya menguruskan pelantikan secara telus dan bagi mengelak yuran yang tidak munasabah.

10.2.2. Perbincangan terperinci berkaitan pelantikan perunding telah diadakan di dalam Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah pada 14 April 2014 setelah kertas cadangan diperoleh daripada beberapa bank pelaburan. Pelantikan perunding bagi tujuan penyenaraian IPO telah dibuat melalui hasil perbincangan beberapa mesyuarat Lembaga Pengarah.

10.2.3. Bagaimanapun, di dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 23 Februari 2015, Pengerusi telah memaklumkan bahawa beliau telah menerima surat daripada AmlInvestment Bank Berhad bertarikh 12 Februari 2015 berkenaan penarikan diri bank tersebut sebagai *Joint Principal Advisor, Lead Manager, Book Runner* dan *Underwriter*. Berdasarkan Minit Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah Edra Global Energy Berhad (Edra) bertarikh 24 Mac 2015, Lembaga Pengarah telah dimaklumkan bahawa Maybank akan bertindak sebagai *Principal Advisor* tunggal bagi proses Cadangan Penyenaraian IPO. Selain itu, dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 23 April 2015, kelulusan telah diberi untuk melantik Credit Suisse sebagai *Joint Global Coordinators*.

10.3. Permohonan Penyenaraian IPO kepada Suruhanjaya Sekuriti

10.3.1. Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Oktober 2014 telah meluluskan penyerahan permohonan berkaitan cadangan penyenaraian IPO kepada Suruhanjaya Sekuriti (SC), Kementerian Perdagangan Antarabangsa Dan Industri (MITI) serta Bursa Malaysia pada 14 November 2014. Penyerahan permohonan ini akan dibuat oleh *Joint Principal Advisor* yang dilantik. Di dalam mesyuarat yang sama, Lembaga Pengarah telah diberi taklimat berkenaan Struktur Tawaran IPO. Bagaimanapun, dalam Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 13 November 2014, iaitu sehari sebelum penyerahan permohonan IPO, Lembaga Pengarah telah meluluskan Struktur Tawaran IPO yang baru. Perbezaan antara struktur tawaran IPO pada 20 Oktober 2014 berbanding pada 13 November 2014 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.49
STRUKTUR TAWARAN IPO YANG DILULUSKAN PADA
13 NOVEMBER 2014 BERBANDING 20 OKTOBER 2014

STRUKTUR TAWARAN	DILULUSKAN PADA 20 OKTOBER 2014	DILULUSKAN PADA 13 NOVEMBER 2014
<i>Listing Jurisdiction</i>	Pasaran Utama Bursa Malaysia	TM
Tarikh Jangkaan Penyenaraian	Penghujung bulan Februari 2015	Penghujung bulan Mac 2015
Saiz IPO	RM8.7 bilion (sehingga 80% daripada modal saham)	<i>Pre-Greenshoe Option</i> RM9.8 bilion (sehingga 67.1% daripada modal saham) <i>Post-Greenshoe Option</i> RM11.3 bilion (sehingga 77.2% daripada modal saham)
<i>Illustrative IPO Price</i>	RM1.35 sesaham	RM2.17 sesaham

Sumber: Minit Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah Bertarikh 13 November 2014

Nota: (TM) Tiada Maklumat

10.3.2. Suruhanjaya Sekuriti (SC) telah membuat semakan terhadap Prospektus dan Penyata Kewangan Kumpulan yang dihantar semasa permohonan IPO pada 14 November 2014. Antara perkara yang telah dibangkitkan oleh SC dari 19 November 2014 dan 1 Disember 2014 adalah berkenaan status pembayaran pinjaman berjumlah

RM2 bilion kepada Maybank yang telah matang pada 30 November 2014 dan komitmen pembinaan dan pembayaran Projek 3B. Pihak pengurusan 1MDB telah memberi maklum balas kepada SC pada bulan Disember 2014.

10.3.3. Bagaimanapun, melalui Resolusi Lembaga Pengarah bertarikh 27 Februari 2015, Lembaga Pengarah telah meluluskan supaya *Joint Advisors* membuat penarikan balik permohonan penyenaraian IPO yang dikemukakan pada SC dan pihak berkuasa berkaitan lain pada 14 November 2014 memandangkan terdapat perkembangan signifikan di dalam 1MDB dan Edra. Antara perkembangan signifikan adalah seperti berikut:

10.3.3.1. Mengemas kini Pembayaran Balik Pinjaman Maybank *Tranche 2* Berjumlah RM2 Bilion

- a. Melalui *Subscription Agreement* bertarikh 7 Ogos 2014 antara Powertek Investment Holdings Sdn. Bhd. (PIHSB) [dahulunya dikenali sebagai 1MESB] dan Tanjong Public Limited Company (Tanjong), Tanjong telah bersetuju untuk melanjutkan tanggungjawab komitmen melanggan ekuiti dalam PIHSB sehingga berjumlah RM2 bilion daripada 22 Mei 2014 kepada 30 November 2014. Bagaimanapun, sehingga 30 November 2014, cadangan IPO tidak terlaksana di mana pinjaman berjumlah RM2 bilion di bawah *Tranche 2* juga telah matang pada tarikh yang sama.
- b. Bank Negara Malaysia (BNM) telah mengarahkan Maybank untuk merosot nilai jumlah penuh pinjaman sejumlah RM2 bilion sekiranya PIHSB tidak membayar balik pada masa yang ditetapkan. Encik Hazem menjelaskan sekiranya perkara ini berlaku, ia akan menjadi *cross default* ke atas semua pinjaman Kumpulan yang lain dan seterusnya memberikan mesej negatif kepada orang awam. Berdasarkan Resolusi Lembaga Pengarah bertarikh 10 Februari 2015, Lembaga Pengarah 1MDB telah bersetuju untuk menerima pembiayaan daripada Tanjong melalui subsidiarinya, Marstan Investment N.V (Marstan) bagi melunaskan pinjaman Maybank tersebut.

10.3.3.2. Menggugurkan Projek 3B Daripada Permohonan Bertarikh 14 November 2014

- a. Permohonan Penyenaraian IPO bertarikh 14 November 2014 turut melibatkan aset Projek 3B setelah konsortium 1MDB-Mitsui diumumkan memenangi bidaan pada 28 Februari 2014. Bagaimanapun, Lembaga Pengarah 1MDB mengakui bahawa Kumpulan 1MDB mengalami masalah kewangan yang serius bagi membiayai Projek 3B. Perkara ini berlaku kerana subsidiari 1MDB iaitu Jimah East Power tidak berjaya menerbitkan sukuk seperti yang dirancang disebabkan

isu kegagalan melunaskan pembayaran yang tertunggak berjumlah RM455 juta kepada kontraktor EPC bagi projek 3B. Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB memaklumkan dalam Mesyuarat Khas pada 12 Januari 2015 bahawa Mitsui, iaitu rakan usaha sama Projek 3B akan bertindak untuk *call an event of default* kerana ketidakmampuan 1MDB memenuhi kewajipan sumbangan ekuitinya. Sehingga 23 Februari 2015, 1MDB dikehendaki membayar RM126 juta kepada Mitsui yang mana telah tertunggak sejak bulan Disember 2014.

- b. Encik Arul Kanda telah memaklumkan di dalam Mesyuarat Khas pada 4 Februari 2015 bahawa antara lain punca kelewatan Projek 3B ialah masalah 1MDB/Edra Global Energy Berhad untuk mendapatkan pembiayaan bagi pembinaan projek dan pembekalan pasir untuk aktiviti tambakan laut. Selain itu, Kerajaan Negeri Sembilan juga belum meluluskan permit pengorekan pasir dan pajakan tanah jeti dan tapak Projek 3B. Terdapat 3 opsyen mengatasi masalah kewangan Projek 3B, iaitu sama ada meneruskan, menamatkan atau menyerahkan Projek 3B kepada pihak ketiga. Seterusnya, Lembaga Pengarah 1MDB telah memperakukan keputusan Lembaga Pengarah Edra untuk berunding dengan TNB atau pihak ketiga bagi mengambil alih Projek 3B.
- c. Pada 25 Febuari 2015, 1MDB memohon kebenaran ST untuk menjual 70% pegangan ekuitinya dalam Jimah East Power kepada pelabur strategik. Seterusnya Mesyuarat Jemaah Menteri pada 29 Mei 2015 telah bersetuju TNB mengambil alih 70% kepentingan 1MDB dalam Jimah East Power. Pada 29 Jun 2015, ST memaklumkan kelulusan ini kepada 1MDB, Mitsui dan TNB.

10.4. Permohonan Semula Kepada Suruhanjaya Sekuriti

10.4.1. Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Mac 2015 telah meluluskan Maybank Investment Bank Berhad untuk membuat penyerahan permohonan semula berkaitan cadangan penyenaraian kepada SC, Kementerian Perdagangan Antarabangsa Dan Industri (MITI) serta Bursa Malaysia pada 27 Mac 2015. Di dalam mesyuarat yang sama, Lembaga Pengarah telah meluluskan Struktur Tawaran IPO seperti jadual berikut:

JADUAL 5.50
STRUKTUR TAWARAN IPO YANG DILULUSKAN PADA
13 NOVEMBER 2014 BERBANDING 24 MAC 2015

STRUKTUR TAWARAN	DILULUSKAN PADA 13 NOVEMBER 2014	DILULUSKAN PADA 24 MAC 2015
<i>Listing Jurisdiction</i>	Pasaran Utama Bursa Malaysia	Pasaran Utama Bursa Malaysia
Tarikh Jangkaan Penyenaraian	Penghujung bulan Mac 2015	Penghujung bulan Julai 2015

STRUKTUR TAWARAN	DILULUSKAN PADA 13 NOVEMBER 2014	DILULUSKAN PADA 24 MAC 2015
Saiz IPO	<i>Pre-Greenshoe Option</i> RM9.8 bilion (sehingga 67.1% daripada modal saham) <i>Post-Greenshoe Option</i> RM11.3 bilion (sehingga 77.2% daripada modal saham)	RM6.5 bilion (sehingga 68.1% daripada modal saham)
Illustrative IPO Price	RM2.17 sesaham	RM1.05 sesaham

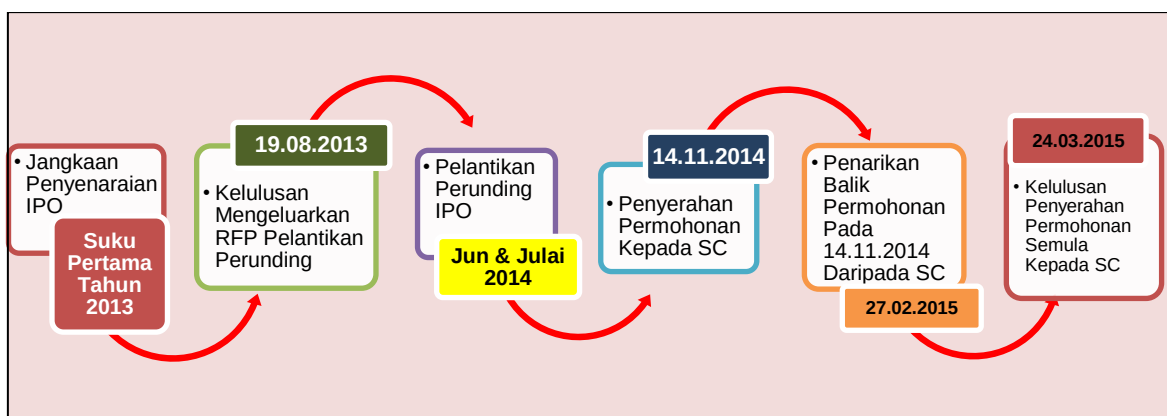
Sumber: Minit Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah

10.4.2. Bagaimanapun, pihak JAN tidak dapat mengesahkan sama ada penyerahan permohonan semula penyenaian IPO dibuat atau tidak. Temu bual JAN bersama pegawai Suruhanjaya Sekuriti mendapati sehingga 24 Ogos 2015, tiada penyerahan permohonan semula dibuat oleh 1MDB. Sehingga 31 Oktober 2015 penyenaian IPO masih belum tercapai menyebabkan tiada sumber aliran masuk tunai kepada Kumpulan 1MDB. Sekiranya IPO dapat dilaksanakan, 1MDB hanya akan dapat melunaskan sebahagian daripada hutangnya.

Menurut maklum balas 1MDB, kejayaan penyenaian IPO turut bergantung kepada faktor luaran di luar kawalan syarikat. 1MDB telah mula merancang dan memulakan kerja-kerja persediaan untuk IPO pada tahun 2013, iaitu sebelum banyak kenyataan negatif dan tuduhan liar oleh media dan pelbagai parti politik terutamanya dalam tahun 2014-2015. Antaranya, pada 15 Mac 2015, Encik Rafizi Ramli daripada parti PKR, telah mengancam bahawa partinya akan memohon injuksi mahkamah bagi menghalang agensi Kerajaan seperti KWSP daripada menyertai IPO 1MDB. Di samping itu, terdapat pelbagai dakwaan tidak berasas telah menyebabkan sentimen pelabur negatif. Laporan media tidak berasas serta sentimen pelabur yang negatif telah menjejaskan kebolehpasaran IPO.

10.4.3. Secara keseluruhan, peristiwa penting yang telah berlaku sepanjang proses cadangan penyenaian IPO diringkaskan seperti carta berikut:

CARTA 5.9
PERISTIWA PENTING CADANGAN IPO



Sumber: Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB

11. PENJUALAN EDRA GLOBAL ENERGY BERHAD

11.1. Pada 23 November 2015, Kumpulan 1MDB telah mengumumkan pembida yang berjaya adalah China General Nuclear Power Corporation (CGN Group) bagi mengambil alih 100% kepentingan dalam Kumpulan Edra. Harga belian yang dipersetujui berjumlah RM9.83 bilion serta mengambil alih tunai dan semua hutang berkaitan berjumlah RM7.43 bilion berdasarkan tarikh penilaian pada 31 Mac 2015. Transaksi ini dijangka selesai pada bulan Februari 2016 setelah memenuhi beberapa syarat yang ditetapkan.

11.2. Menurut kenyataan media 1MDB bertarikh 29 November 2015, 1MDB telah menerima dividen tunai berjumlah RM2 bilion daripada pelaburannya dalam sektor tenaga. Dengan mengambil kira terimaan ini, 1MDB berpendapat pihaknya mendapat balik kos pelaburannya daripada penjualan Kumpulan Edra. Bagaimanapun semakan JAN terhadap penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014 mendapati hanya Kumpulan Mastika Lagenda Sdn. Bhd. (MLSB) telah mengumumkan dividen berjumlah RM165 juta pada 21 Ogos 2013. Selain itu, syarat dalam *Syndicated Bridging Loan* RM6.17 bilion dan RM5.50 bilion juga tidak membenarkan PIHSB mengumumkan dividen sehingga sejumlah RM2 bilion pinjaman dilunaskan. Oleh itu, JAN tidak dapat mengesahkan terimaan dividen RM2 bilion yang dinyatakan kerana dokumen berkenaan dividen dan penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2015 tidak dikemukakan untuk pengauditan.

11.3. Analisis JAN mendapati sejak tahun 2012 hingga 31 Oktober 2015, Kumpulan 1MDB telah membelanjakan lebih daripada RM18.25 bilion untuk perolehan loji, tanah dan kos pinjaman/pembiayaan serta kos lain berkaitan pelaburan sektor tenaga. Bagaimanapun, anggaran RM18.25 bilion tidak termasuk kos pembangunan projek solar dan projek Alor Gajah yang telah dibayar oleh Kumpulan 1MDB dan Projek 3B yang telah dilupuskan pada bulan Julai 2015. Oleh itu, pengiraan pulangan bersih atas penjualan Kumpulan Edra sewajarnya mengambil kira harga penjualan Kumpulan Edra berjumlah RM9.83 bilion berbanding keseluruhan kos pelaburan Kumpulan 1MDB berkaitan sektor tenaga. Butiran kos yang terlibat adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 5.51
ANGGARAN KOS PELABURAN KUMPULAN 1MDB BERKAITAN SEKTOR TENAGA
(KECUALI PROJEK 3B) SEJAK TAHUN 2012 HINGGA 31 OKTOBER 2015

BUTIRAN	JUMLAH (RM Juta)
Harga Belian IPP	12,052.00
Kos Pembiayaan Perolehan IPP – Pinjaman Luar Negara	2,989.84
Kos Pinjaman Perolehan IPP – Pinjaman Dalam Negara	1,383.04
Kos berkaitan Pembiayaan Perolehan	1,452.37
Kos berkaitan Pelaburan semasa Perolehan	71.42
Kos Awal Edra Solar*	258.16
Kos Awal Projek Alor Gajah	39.50
JUMLAH	18,246.33

Sumber: Dokumen 1MDB

Nota: () Termasuk Bayaran Sejumlah RM251.66 Juta Kepada Yurus*

11.4. Menurut jadual di atas, kos pembiayaan perolehan bagi pinjaman luar negara termasuk kos pinjaman yang perlu ditanggung untuk *security deposit* dan kos transaksi terbitan Nota USD.

11.5. Terbitan dua nota USD1.75 bilion berjumlah RM10.92 bilion dan tiga pinjaman berjumlah RM7.47 bilion dan tidak dilupuskan bersama-sama aset-aset Kumpulan Edra kerana obligasi ini ditanggung oleh 1MDB. Dengan pelupusan aset-aset di bawah Kumpulan Edra, Kumpulan 1MDB akan kehilangan 94.3% sumber pendapatannya yang merupakan penyumbang utama pendapatan Kumpulan 1MDB. Kehilangan pendapatan tersebut akan menjejaskan keupayaan Kumpulan 1MDB untuk menampung bayaran komitmen pinjaman dan terbitan nota USD di bawah sektor tenaga.

11.6. Selain itu, status Kumpulan 1MDB beroperasi sebagai sebuah entiti *going concern* adalah diragui. JAN juga tidak dapat mengesahkan sama ada Kumpulan 1MDB sebenarnya mendapat keuntungan atau mengalami kerugian hasil daripada pelupusan aset sektor tenaga kelak kerana proses pelupusan belum diselesaikan dan tiada dokumen dikemukakan untuk semakan.



BAB 6

KEDUDUKAN KEWANGAN KUMPULAN 1MDB

BAB 6 KEDUDUKAN KEWANGAN KUMPULAN 1MDB

1. PINJAMAN DAN PEMBIAYAAN KUMPULAN 1MALAYSIA DEVELOPMENT BERHAD

1.1. Kedudukan Pinjaman Dan Pembiayaan Kumpulan 1MDB Sehingga 31 Mac 2014

1.1.1. 1MDB ditubuhkan untuk memacu pembangunan dan pertumbuhan ekonomi mampan jangka panjang Malaysia dan telah menerima sejumlah RM1 juta suntikan ekuiti daripada Kerajaan pada tahun 2009. Bagi membiayai aktiviti pelaburan, aset hartanah dan sektor tenaga di dalam serta luar negara, 1MDB menjana dana menerusi sumber pinjaman, terbitan sukuk dan nota USD di dalam serta luar negara. Sehingga 31 Mac 2014, keseluruhan pinjaman Kumpulan 1MDB berbaki RM41.86 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 6.1
PINJAMAN KUMPULAN 1MDB PADA 31 MAC 2014

JENIS PINJAMAN	JUMLAH SAKSAMA (RM Juta)
Pinjaman Dalam Negara	13,951.81
Pinjaman Luar Negara	19,762.03
<i>Inherited Loans</i>	8,152.62
JUMLAH PINJAMAN	41,866.46

Sumber: Dokumen Dan Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

1.1.2. Baki pinjaman dalam dan luar negara Kumpulan 1MDB tidak termasuk *inherited loans* sehingga tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014 berjumlah RM33.71 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 6.2
PINJAMAN DAN PEMBIAYAAN DALAM DAN LUAR NEGARA
KUMPULAN 1MDB PADA 31 MAC 2014

BIL.	JENIS	SYARIKAT	PEMBIAYA/ ARRANGER	JUMLAH (PRINSIPAL)		* JUMLAH SAKSAMA (RM Juta)	JAMINAN
				(RM Juta)	(USD Juta)		
1.	<i>Islamic Medium Term Notes</i>	1MDB	AmInvestment Bank Bhd.	5,000.00	-	4,422.66	GOM ¹
2.	<i>Islamic Revolving Credit</i>	1MDB	Affin Islamic Bank Bhd.	37.00	-	37.00	-
3.	<i>Syndicated Bridging Loan</i>	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.	Maybank Bhd./ RHB Bhd.	6,170.00	-	6,170.00	1MDB
4.	<i>Syndicated Bridging Loan</i>	1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.	Affin Bank/ AmBank (M) Bhd.	700.00	-	451.84	1MDB
5.	<i>Term Loan</i>	1MDB Energy (Jimah) Sdn. Bhd.	AmBank (M) Bhd.	600.00	-	600.00	1MDB

BIL.	JENIS	SYARIKAT	PEMBIAYA/ ARRANGER	JUMLAH (PRINSIPAL)		* JUMLAH SAKSAMA (RM Juta)	JAMINAN
				(RM Juta)	(USD Juta)		
6.	Term Loan	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.	PERKESO	800.00	-	800.00	GOM ¹
7.	Term Loan	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.	AmBank (M) Bhd.	550.00	-	550.00	1MDB
8.	Sukuk Murabahah	Bandar Malaysia Sdn. Bhd.	AmInvestment Bank Bhd.	2,400.00	-	920.31	1MDB
JUMLAH PINJAMAN DALAM NEGARA				16,257.00	-	13,951.81	-
9.	Nota USD	1MDB Energy Ltd.	Goldman Sachs	-	1,750.00	5,234.84	1MDB & IPIC
10.	Nota USD	1MDB Energy (Langat) Ltd.	Goldman Sachs	-	1,750.00	5,459.91	1MDB & IPIC
11.	Nota USD	1MDB Global Investments Ltd.	Goldman Sachs	-	3,000.00	9,067.28	GOM ²
JUMLAH PEMBIAYAAN LUAR NEGARA				-	6,500.00	19,762.03	-
JUMLAH KESELURUHAN						33,713.84	-

Sumber: *Penyata Kewangan 1MDB Bagi Tahun Berakhir 31 Mac 2014*

Nota: (*) Nilai Saksama Merujuk Kepada Jumlah Selepas Mengambil Kira Pelunasan, Premium Dan Diskaun
GOM : Kerajaan Malaysia
GOM¹: Jaminan Kerajaan
GOM²: Letter of Support

1.1.3. Berdasarkan USD *Information Memorandum* bertarikh 21 Mei 2012, pembiayaan Nota USD1.75 bilion yang dikeluarkan oleh Kumpulan 1MDB melalui 1MDB Energy Limited (1MEL) dijamin bersama oleh 1MDB dan International Petroleum Investment Company (IPIC). Semakan JAN mendapati kedua-dua penjamin tersebut telah menandatangani *Interguarantor Agreement* bertarikh 21 Mei 2012. Menurut Klausula 2(d) *Interguarantor Agreement*, "... all amounts falling due and payable under the Notes are fully underwritten by 1MDB Guarantor including all costs, expenses, damages, liabilities incurred or suffered by IPIC Guarantor including but not limited to such legal fees and any other costs deemed appropriately incurred by IPIC Guarantor at the full discretion of IPIC acting reasonably and in the event 1MDB Guarantor is unable to meet such underwriting obligations, 1MDB will procure Ministry of Finance Inc. to provide the necessary funding and support to repay IPIC in full for such amount demanded." Oleh itu, secara tidak langsung Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD) terikat untuk melunaskan semua prinsipal dan kos berkaitan yang telah didahulukan oleh IPIC sekiranya 1MDB gagal melaksanakan obligasinya sebagai penjamin.

1.1.4. Kumpulan 1MDB melalui 1MDB Energy (Langat) Limited (1MELL) telah menerbitkan Nota USD1.75 bilion yang kedua pada 19 Oktober 2012 yang juga dijamin bersama oleh 1MDB dan IPIC seperti yang dinyatakan dalam penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014.

1.1.5. Semasa perolehan Kumpulan Powertek Energy Sdn. Bhd. (Powertek) serta Jimah O&M Sdn. Bhd. dan Jimah Teknik Sdn. Bhd. (Jimah), 1MDB turut mengambil alih *inherited loans* sedia ada berjumlah RM8.15 bilion bagi tujuan operasi loji jana kuasa. Butiran terperinci adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.3
INHERITED LOANS KUMPULAN 1MDB PADA 31 MAC 2014

BIL.	JENIS PEMBIAYAAN	JUMLAH PRINSIPAL (RM Juta)	JUMLAH SAKSAMA (RM Juta)
	Kumpulan Powertek		2,436.08
1.	<i>Redeemable Loan</i>	TM	150.00
2.	<i>Asian Development Bank (ADB) Loan</i>	TM	106.59
3.	<i>Infrastructure Development Company Ltd. (IDCOL) Senior Facility</i>	TM	18.34
4.	<i>IDCOL Subordinated Facility</i>	TM	128.28
5.	<i>Netherland Development Finance Company (FMO) Subordinated Loan</i>	TM	20.13
6.	<i>International Development Association (IDA) Guaranteed Facility</i>	TM	13.60
7.	<i>Partial Risk Insurance (PRI) Facility</i>	TM	1.45
8.	<i>Senior loans</i>	TM	1,997.69
	Kumpulan Jimah		5,716.54
9.	<i>Istisna Medium Term Notes (IsMTN)</i>	4,847.00	4,597.36
10.	<i>Junior Islamic Debt</i>	-	1,017.84
11.	<i>Term Loan Facility</i>	200.00	101.34
JUMLAH			8,152.62

Sumber : Dokumen Dan Penyata Kewangan 1MDB

Nota: TM - Tiada Maklumat

1.2. Pinjaman Baru Diperoleh dan *Drawdown* Tambahan Selepas Tarikh Penyata Kewangan 31 Mac 2014 Sehingga 31 Oktober 2015

1.2.1. 1MDB telah memperoleh tujuh pinjaman, satu *cash payment* dari IPIC dan satu *drawdown* tambahan Sukuk Murabahah keseluruhannya berjumlah RM17.92 bilion selepas tarikh penyata kewangan berakhir 31 Mac 2014, iaitu bagi tempoh antara bulan September 2014 hingga Oktober 2015. Pinjaman baru yang diperoleh ini antaranya bertujuan bagi membatalkan opsyen Aabar Investments PJS Limited (Aabar Ltd.), bayaran prinsipal dan kos pinjaman, pembiayaan semula pinjaman serta keperluan modal kerja. Manakala *drawdown* tambahan Sukuk Murabahah berjumlah RM900 juta digunakan bagi tujuan membiayai kos penempatan semula PUKL. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.4
PINJAMAN BARU/DRAWDOWN TAMBAHAN SELEPAS TARIKH PENYATA KEWANGAN 31 MAC 2014

PINJAMAN DARI DIBAWAH TAMBAHAN SELAI AS TAKRIH PENTARA KAWANGAN 31 MAC 2014								
JENIS	SYARIKAT	TARIKH PERJANJIAN	PEMBIAYA	KADAR FAEDAH (%)	TARIKH MATANG	TUJUAN	PRINSIPAL PINJAMAN (Juta)	
							USD	RM
PINJAMAN DALAM RM							-	7,579.50
<i>Syndicated Bridging Loan</i>	Powertek Investment Holdings Sdn. Bhd.	22.05.2014	Konsortium Bank	COF + 2.5/2.75	T1:22.05.2024 T2:30.11.2014	Membiayai semula sebahagian <i>Syndicated Bridging Loan</i> RM6.17 bilion	-	5,500.00
Sukuk Murabahah	Bandar Malaysia Sdn. Bhd.	29.12.2014	AmInvestment Sdn. Bhd.	0.35	S3: 29.12.2021 S4: 29.12.2023	Membiayai kos penempatan semula PUKL		900.00
<i>Standby Credit</i>	Plenitude Mentari Sdn. Bhd.	27.02.2015	Kerajaan Persekutuan	3.40	31.12.2015	Keperluan korporat dan bayaran pinjaman/faedah	-	950.00
<i>Revolving Credit</i>	KLIFD	12.08.2015	Affin Bank Berhad	COF + 2	On Demand	Keperluan modal kerja/atau ditentukan nanti	-	229.50
PINJAMAN DALAM USD							2,930.02	10,336.44
<i>Term Loan</i>	1MDB Energy Holdings Ltd.	26.05.2014	Deutsche Bank AG, Singapura	Libor + margin (3.25)	26.02.2015	Tujuan korporat	250.00	803.75
<i>Term Loan</i>	1MDB Energy Holdings Ltd.	01.09.2014	Deutsche Bank AG, Singapura	Libor + margin (3.75)	30.09.2015	Pembatalan opsyen Aabar Ltd.	975.00	3,189.71
<i>Term Loan</i>	1MDB	12.02.2015	Marstan Investment N.V.	8.50	12.05.2016	Bayaran penuh <i>Tranche 2 Powertek facility</i>	555.02	2,000.00
<i>Islamic Term Loan</i>	Timeline Zone Sdn. Bhd.	20.03.2015	EXIM Bank, Malaysia	COF-i + 2.50	23.06.2016	Keperluan modal kerja am dan sektor tenaga Kumpulan 1MDB	150.00	557.48
<i>Cash Payment IPIC</i>	1MDB	28.05.2015	IPIC	-	30.06.2016	Melepaskan obligasi dan tanggungan antara Kumpulan 1MDB, IPIC dan Aabar	1,000.00	3,785.50
JUMLAH							2,930.02	17,915.94

Sumber: Dokumen Perjanjian Kumpulan 1MDB

Nota: i. Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

Mei 2014	RM3.215
September 2014	RM3.2715
Februari 2015	RM3.60
Mac 2015	RM3.7165
Jun 2015	RM3.78

ii. 3m : 0.32400% (Berdasarkan Laman Sesawang Global Rates)

iii. COF : 4.85%

iv. COF-i : 2.3%

1.2.2. *Syndicated Bridging Loan* RM5.50 Bilion

Pada 22 Mei 2014, pinjaman berjumlah RM5.50 bilion diambil oleh Powertek Investment Holding Sdn. Bhd. (PIHSB) [dulu dikenali sebagai 1MESB] bagi membiayai semula sebahagian *Syndicated Bridging Loan* berjumlah RM6.17 bilion. *Syndicated Bridging Loan* berjumlah RM5.50 bilion dibiayai oleh konsortium bank seperti berikut:

- Malayan Banking Berhad
- RHB Bank Berhad
- Alliance Bank Malaysia Berhad
- Affin Hwang Investment Bank Berhad

v. Malaysia Building Society Berhad

1.2.3. Sukuk Murabahah RM2.40 bilion

Sukuk Murabahah dengan nilai nominal RM2.40 bilion telah diterbitkan dalam dua *tranche*. *Tranche* pertama dengan nilai nominal RM1.50 bilion (terimaan bersih RM920.31 juta) telah diterbitkan pada 20 Februari 2014, iaitu pada tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014. Manakala *tranche* kedua dengan nilai nominal RM900 juta (terimaan bersih RM583.47 juta) telah diterbitkan selepas 31 Mac 2014, iaitu pada 29 Disember 2014. Keseluruhan terbitan Sukuk Murabahah berjumlah RM2.40 bilion akan matang antara tahun 2021 hingga 2024.

1.2.4. Standby Credit RM950 Juta

1.2.4.1. Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 23 Februari 2015 bersetuju untuk menerima kemudahan pinjaman jangka pendek Kerajaan Persekutuan berjumlah RM3 bilion melalui subsidiari miliknya, iaitu Plenitude Mentari Sdn. Bhd. (PMSB). Bagaimanapun, surat tawaran daripada Kementerian Kewangan Malaysia (MOF) bertarikh 26 Februari 2015 hanya menawarkan sejumlah RM950 juta pinjaman pada kadar faedah 3.4% setahun dan matang pada 31 Disember 2015. Pinjaman ini bertujuan untuk pembayaran sebahagian prinsipal dan faedah/kos pinjaman bon/sukuk/pinjaman, pembiayaan projek berkaitan aset jana kuasa dan hartanah. Pada 27 Februari 2015, perjanjian pinjaman ditandatangani antara Kerajaan Persekutuan dengan PMSB.

1.2.4.2. Berdasarkan Notis Pengeluaran daripada PMSB kepada MOF, arahan penggunaan pinjaman berjumlah RM950 juta adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.5
PENGUNAAN PINJAMAN STANDBY CREDIT RM950 JUTA

TARIKH PENGELUARAN	JUMLAH (RM Juta)	PENGUNAAN	PENERIMA BAYARAN
27.02.2015	115.51	Bayaran balik prinsipal dan faedah berjadual <i>Syndicated Bridging Loan</i> RM700 juta oleh 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.	Affin Hwang Investment Bank Berhad
	160.27	Bayaran awal sebahagian prinsipal dan faedah <i>term loan</i> USD975 juta oleh 1MDB Energy Holdings Ltd.	Deutsche Bank AG, Hong Kong
	24.29	Perbelanjaan korporat am 1MDB	-
04.03.2015	238.26	Pembayaran kupon	The Bank of New York Mellon, Brussels
	61.74	Perbelanjaan korporat am	-
24.03.2015	350.00	Bayaran balik pinjaman berjangka RM600 juta oleh 1MDB (Energy) Jimah Sdn. Bhd.	AmBank (M) Berhad
JUMLAH	950.07		

Sumber: Notis Pengeluaran Plenitude Mentari Sdn. Bhd.

1.2.4.3. Analisis JAN mendapati Notis Pengeluaran *Standby Credit* Kumpulan 1MDB berjumlah RM950.07 juta adalah melebihi daripada jumlah yang ditawarkan oleh Kerajaan Persekutuan. Perbezaan ini disebabkan oleh kadar pertukaran mata wang USD.

1.2.5. *Revolving Credit* RM229.50 Juta

Pada 12 Ogos 2015, subsidiari 1MDB, iaitu KLIFD Sdn. Bhd. (KLIFD) telah memperoleh pembiayaan *Revolving Credit* daripada Affin Bank Berhad berjumlah RM229.50 juta bagi tujuan keperluan modal kerja atau keperluan lain yang akan ditentukan. Sehingga 11 September 2015, *Revolving Credit* telah diguna untuk melunaskan pembiayaan *Islamic Revolving Credit* yang dibiayai oleh Affin Islamic Bank Berhad berjumlah RM37 juta, bayaran prinsipal pinjaman 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. berjumlah RM120 juta, deposit dalam *Escrow Account* Affin Bank Berhad berjumlah RM8 juta dan bakinya sejumlah RM64.50 juta telah dipindahkan kepada 1MDB sebagai pendahuluan.

1.2.6. *Term Loan* USD250 Juta

Pada 26 Mei 2014, 1MDB melalui subsidiarinya 1MDB Energy Holdings Limited (1MEHL) telah memperoleh *term loan* sejumlah USD250 juta dengan Deutsche Bank AG, Singapura yang matang pada bulan Februari 2015. Pinjaman ini adalah bagi tujuan korporat Kumpulan 1MEHL sebagaimana resolusi Lembaga Pengarah 1MDB pada 22 Mei 2014.

1.2.7. *Term Loan* USD975 Juta

Pada 1 September 2014, 1MDB melalui subsidiarinya 1MEHL sekali lagi telah memperoleh *term loan* sejumlah USD975 juta dengan Deutsche Bank AG, Singapura yang matang pada 30 September 2015. Pinjaman ini adalah bagi tujuan berikut:

- a. Membiayai semula pinjaman asal sejumlah RM250 juta yang dibuat pada 26 Mei 2014;
- b. Membiayai perolehan dan penamatan *call option* diberikan oleh 1MELL kepada Aabar Ltd. bagi saham dalam 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.;
- c. Membiayai perolehan dan penamatan *call option* diberikan oleh 1MEL kepada Aabar Ltd. bagi saham dalam Kumpulan Powertek; dan
- d. Membayar fi dan perbelanjaan Kumpulan 1MEHL.

1.2.8. Term Loan USD555.02 Juta (Capped at RM2 Bilion)

1.2.8.1. Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 10 Februari 2015 meluluskan cadangan kemudahan *term loan* tidak melebihi RM2 bilion bagi tujuan bayaran balik penuh pinjaman *Tranche 2 Syndicated Bridging Loan* RM5.50 bilion. Pada tarikh yang sama, Menteri Kewangan telah memberi kelulusan kepada 1MDB untuk mendapatkan kemudahan pinjaman sejumlah RM2 bilion tanpa Jaminan Kerajaan.

1.2.8.2. Seterusnya pada 11 Februari 2015, Bank Negara Malaysia (BNM) telah memberikan kelulusan kepada 1MDB untuk memperoleh *term loan* USD555.02 juta (capped at RM2 bilion) daripada Marstan Investments N.V., Belanda (Marstan). Pada 12 Februari 2015, 1MDB telah menandatangani perjanjian bersama Marstan bagi kemudahan pinjaman ini melalui RHB Bank Berhad. Pada 13 Februari 2015, pinjaman ini telah dikeluarkan bagi pelunasan *Tranche 2 Syndicated Bridging Loan* RM5.50 bilion.

1.2.9. Term Loan USD150 Juta

1.2.9.1. Pada 9 Mac 2015, Lembaga Pengarah 1MDB menerusi resolusinya bersetuju menerima kemudahan *Islamic Term Loan* berjumlah USD150 juta daripada Export-Import Bank of Malaysia Berhad (EXIM Bank) oleh Timeline Zone Sdn. Bhd. (TZSB), iaitu subsidiari milik penuh Kumpulan 1MDB. Pada 20 Mac 2015, TZSB telah menandatangani perjanjian pinjaman dengan EXIM Bank pada kadar *Cost of Fund-Islamic* + keuntungan 2.5% setahun dan matang dalam tempoh 15 bulan daripada tarikh pengeluaran pertama. Pinjaman ini dibuat bagi tujuan berikut:

- a. Membiayai keperluan modal kerja am;
- b. Perbelanjaan modal masa hadapan;
- c. Suntikan ekuiti bagi pengembangan sektor tenaga Kumpulan 1MDB; dan
- d. Pembayaran fi, perbelanjaan dan dana *Financial Service Reserve Account* (FSRA) bagi kemudahan pinjaman ini.

1.2.9.2. Berdasarkan notis penggunaan yang dikemukakan oleh TZSB bertarikh 23 Mac 2015, arahan penggunaan pinjaman berjumlah USD150 juta telah diberi kepada EXIM Bank seperti berikut:

- a. Sejumlah USD0.75 juta dibayar kepada EXIM Bank bagi fi kemudahan;
- b. Sejumlah USD7.23 juta dimasukkan ke akaun FSRA (cash collateral) di EXIM Bank;
- c. Sejumlah RM0.37 juta bagi fi perundangan dan pengeluaran; dan
- d. Baki daripada kemudahan pinjaman ini digunakan bagi tujuan keperluan modal kerja 1MDB.

1.2.9.3. Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB memaklumkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Mac 2015 bahawa pinjaman telah diterima dan akan digunakan seperti berikut:

- a. Pembayaran faedah bagi tempoh 12 bulan;
- b. Sejumlah USD64 juta akan digunakan untuk membayar pinjaman sedia ada Tadmax Resources Berhad (TRB); dan
- c. Baki RM250 juta akan digunakan untuk membayar sebahagian pinjaman AmBank (M) Berhad berjumlah RM600 juta (*term loan* 1MDB Energy (Jimah) Sdn. Bhd.) yang matang pada 9 April 2015.

1.2.10. *Cash Payment* IPIC USD1 Bilion

Selaras dengan pelaksanaan *Binding Term Sheet* yang telah ditandatangani antara Kumpulan 1MDB dan MKD dengan Aabar dan IPIC, IPIC telah membayar sejumlah USD1 bilion (RM3.78 bilion) kepada 1MDB pada 5 Jun 2015. Kumpulan 1MDB telah menggunakan wang ini untuk melunaskan *term loan* daripada Deutsche Bank AG, Singapura berjumlah USD975 juta.

1.3. Bayaran Balik Pinjaman Selepas Tarikh Penyata Kewangan 31 Mac 2014 Sehingga 31 Oktober 2015

Selepas tarikh penyata kewangan berakhir 31 Mac 2014 sehingga 31 Oktober 2015, Kumpulan 1MDB telah melunaskan prinsipal pinjaman termasuk *inherited loans* berjumlah RM14.84 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 6.6
PELUNASAN PRINSIPAL PINJAMAN KUMPULAN 1MDB

BIL.	PINJAMAN	PEMINJAM	TARIKH MATANG	PELUNASAN PRINSIPAL (RM Juta)
1.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM6.17 bilion)	PIHSB	22.05.2014	6,170.00
2.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM5.50 bilion) <i>Tranche 1 & 2</i>	PIHSB	30.11.2014	2,350.00
3.	Term Loan (RM550 juta)	1MDB RE	28.12.2014	550.00
4.	Term Loan (USD250 juta)	1MDB Energy Holdings Ltd.	26.02.2015	817.88
5.	<i>Inherited Loans</i>	Kumpulan Edra	TM	789.67
6.	Term Loan (RM600 juta)	1MDB (Energy) Jimah Sdn. Bhd.	10.04.2015	600.00
7.	<i>Islamic Revolving Credit</i> (RM37 juta)	1MDB	12.08.2015	37.00
8.	Term Loan (USD975 juta)	1MDB Energy Holdings Ltd.	30.09.2015	3,189.71
9.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM700 juta)	1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.	01.02.2016	340.00
JUMLAH				14,844.26

Sumber: Dokumen Kumpulan 1MDB

Nota: TM - Tiada Maklumat

Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

Mei 2014

RM3.215

September 2014

RM3.2715

1.3.1. Pelunasan *Syndicated Bridging Loan* RM6.17 Bilion

Pada 22 Mei 2012, Powertek Investment Holding Sdn. Bhd. (PIHSB) [dulu dikenali sebagai 1MESB] telah memperoleh *Syndicated Bridging Loan* berjumlah RM6.17 bilion. Pinjaman ini diatur oleh Maybank Investment Bank Berhad dan RHB Investment Bank Berhad. Selepas tarikh penyata kewangan 2014, sejumlah RM500 juta telah dibayar pada 22 Mei 2014 dan sejumlah RM170 juta telah dibayar pada 14 Ogos 2014. Baki pinjaman ini berjumlah RM5.50 bilion telah dibiayai semula melalui *Syndicated Bridging Loan* pada 22 Mei 2014.

1.3.2. Pelunasan *Syndicated Bridging Loan* RM5.50 Bilion

1.3.2.1. Pada 22 Mei 2014, PIHSB telah menandatangani perjanjian *Syndicated Bridging Loan* berjumlah RM5.50 bilion dengan konsortium bank bagi tujuan membiayai semula pembiayaan asal berjumlah RM6.17 bilion. Kaedah pembayaran balik pinjaman ini terbahagi kepada dua *tranche* seperti berikut:

- a. **Tranche 1 (T1)** - RM3.50 bilion akan dibayar dua kali setahun yang setiap satunya berjumlah RM175 juta dengan 20 ansuran bermula pada bulan November 2014; dan
- b. **Tranche 2 (T2)** - RM2 bilion akan dibayar melalui hasil daripada cadangan Tawaran Awam Permulaan (IPO) atau hasil daripada komitmen ekuiti Tanjong (Tanjong Commitment) tidak lewat daripada 30 November 2014. Tanjong Commitment merujuk kepada obligasi kontingen untuk melanggan ekuiti PIHSB sebagai peminjam berdasarkan terma dan syarat dalam *Subscription Agreement* dan *Supplemental Subscription Agreement*.

1.3.2.2. *Tranche 2 Syndicated Bridging Loan* RM5.50 bilion telah dilunaskan setelah mendapat pelanjutan sehingga 13 Februari 2015 melibatkan bayaran prinsipal berjumlah RM2 bilion dan faedah berjumlah RM6.14 juta. Sehingga 31 Oktober 2015, sebanyak dua bayaran ansuran telah dibuat berjumlah RM350 juta yang menjadikan *Tranche 1 Syndicated Bridging Loan* RM5.50 bilion berbaki RM3.15 bilion.

1.3.3. Pelunasan *Term Loan* RM550 Juta

1MDB Real Estate Sdn. Bhd. (1MDB RE) [kini dikenali sebagai TRX City Sdn. Bhd.] telah menandatangani perjanjian bagi *term loan* berjumlah RM550 juta dengan Ambank (M) Berhad pada 27 Disember 2013 untuk membiayai sebahagian kos penempatan semula Bandar Malaysia, sebahagian perbelanjaan awal dan perbelanjaan mobilisasi projek TRX. Pada bulan Januari 2015, *term loan* ini telah dilunaskan sepenuhnya melalui terbitan sukuk Murabahah berjumlah RM2.40 bilion oleh 1MDB RE.

1.3.4. Pelunasan *Term Loan* USD250 Juta

Nota 41(ii) (d) kepada Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014 menyatakan 1MEHL menerima kemudahan pinjaman sejumlah USD250 juta untuk tujuan penamatan opsyen yang diberikan kepada Aabar. *Term Loan* USD250 juta telah dilunaskan pada 1 September 2014, iaitu lebih awal daripada tarikh matang asal yang sepatutnya pada 26 Februari 2015 melalui *term loan* baru USD975 juta.

1.3.5. Pelunasan *Inherited Loans*

Pada akhir tahun kewangan 31 Mac 2015, Kumpulan Edra telah melunaskan sepenuhnya prinsipal bagi empat *inherited loans* berjumlah RM193.53 juta dan sebahagian prinsipal bagi enam *inherited loans* berjumlah RM596.14 juta. Butirannya adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.7
PELUNASAN *INHERITED LOANS* KUMPULAN EDRA SEHINGGA 31 MAC 2015

BIL.	JENIS PINJAMAN	PRINSIPAL (RM Juta)
	Pelunasan Prinsipal Penuh	193.53
1.	<i>Asian Development Bank (ADB) Loan</i>	146.38
2.	<i>Infrastructure Development Company Ltd. (IDCOL) Senior Facility</i>	24.58
3	<i>International Development Association (IDA) Guaranteed Facility</i>	20.39
4.	<i>Partial Risk Insurance (PRI) Facility</i>	2.18
	Pelunasan Sebahagian Prinsipal	596.14
5.	<i>Redeemable Loan</i>	90.00
6.	<i>IDCOL Subordinated Facility</i>	2.20
7.	<i>Netherland Development Finance Company (FMO) Subordinated Loan</i>	2.79
8.	<i>Senior Loans</i>	20.73
9.	<i>Istisna Medium Term Notes (IsMTN)</i>	457.89
10.	<i>Term Loan Facility</i>	22.53
	JUMLAH	789.67

Sumber : Dokumen Kumpulan 1MDB

1.3.6. Pelunasan *Term Loan* RM600 Juta

Term Loan berjumlah RM600 juta daripada Ambank (M) Berhad telah diambil oleh 1MDB Energy (Jimah) Sdn. Bhd. untuk tujuan perolehan Kumpulan Jimah. *Term Loan* ini adalah dengan kadar faedah COF + 1.75% matang pada 10 April 2015. *Term Loan* ini telah dilunaskan melalui *Standby Credit* berjumlah RM350 juta dan *Term Loan* EXIM Bank sejumlah RM250 juta.

1.3.7. Pelunasan *Islamic Revolving Credit* RM37 juta

Pada tahun 2009, 1MDB telah mengambil kemudahan *Islamic Revolving Credit* berjumlah RM37 juta daripada Affin Islamic Bank Berhad bagi tujuan keperluan modal kerja dan operasi syarikat. Pembiayaan ini telah dilunaskan melalui kemudahan *revolving credit* yang baru berjumlah RM229.50 juta daripada Affin Islamic Bank Berhad.

1.3.8. Pelunasan *Term Loan* USD975 Juta

Term loan USD975 juta daripada Deutsche Bank AG, Singapura diambil bertujuan untuk membiayai semula *Term Loan* USD250 juta dan membatalkan opsyen Aabar Ltd. Berdasarkan resolusi Lembaga Pengarah bertarikh 2 Jun 2015 dan makluman oleh Encik Arul Kanda (Presiden dan Ketua Eksekutif 1MDB) dalam mesyuarat PAC pada 1 Disember 2015, *term loan* ini telah dilunaskan setelah menerima *cash payment* IPIC berjumlah USD1 bilion pada 5 Jun 2015. Bagaimanapun sehingga kini, pihak JAN masih belum menerima *deed of discharge* Deutsche Bank AG, Singapura daripada pengurusan 1MDB bagi mengesahkan pelunasan pinjaman ini telah dibuat.

1.3.9. Pelunasan *Syndicated Bridging Loan* RM700 Juta

Syndicated Bridging Loan RM700 juta diambil oleh 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. daripada konsortium Affin Bank Berhad dan Ambank (M) Berhad. *Syndicated Bridging Loan* ini bertujuan membiayai sebahagian kos perolehan loji jana kuasa dan tanah daripada Kumpulan Genting Berhad. Prinsipal *Syndicated Bridging Loan* ini perlu dilunaskan melalui tujuh bayaran mulai bulan Februari 2013 sehingga bulan Februari 2016. Pada 31 Mac 2014, nilai saksama *Syndicated Bridging Loan* ini berjumlah RM451.84 juta. Seterusnya, sehingga 31 Oktober 2015, sejumlah RM340 juta telah dilunaskan dan nilai saksama *Syndicated Bridging Loan* ialah RM111.84 juta.

1.4. Kedudukan Baki Pinjaman Keseluruhan Kumpulan 1MDB Selepas Tarikh Penyata Kewangan 31 Mac 2014 Sehingga 31 Oktober 2015

1.4.1. Berdasarkan pengiraan JAN, keseluruhan baki pinjaman Kumpulan 1MDB sehingga 31 Oktober 2015 berjumlah RM46.18 bilion. Jumlah baki pinjaman ini mengambil kira pinjaman dalam negara, pinjaman luar negara, *inherited loans* daripada Kumpulan Powertek dan Jimah serta pinjaman yang diperoleh selepas tarikh penyata kewangan berakhir 31 Mac 2014. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.8
BAKI PINJAMAN KUMPULAN 1MDB SEHINGGA 31 OKTOBER 2015

KATEGORI PINJAMAN	JUMLAH (RM Juta)
Pinjaman Dalam Negara (1MDB dan Subsidiari)	13,951.81
Pinjaman Luar Negara (Subsidiari 1MDB)	19,762.03
<i>Inherited Loans</i> (Kumpulan Powertek dan Jimah)	8,152.62
Jumlah Pinjaman Pada 31.03.2014 (a)	41,866.46
Pinjaman Baru Selepas Tarikh Penyata Kewangan 31 Mac 2014:	
- Dalam Negara	7,579.50
- Luar Negara	10,336.44
Jumlah Pinjaman Baru Selepas 31.03.2014 (b)	17,915.94
Bayaran Balik Prinsipal Pinjaman Selepas 31.03.2014 (c)	(14,844.26)
KESAN ACCRETION DAN KADAR TUKARAN MATA WANG (d)	1,242.25
BAKI PINJAMAN PADA 31 OKTOBER 2015 (a+b-c+d)	*46,180.39
BAKI PINJAMAN PADA KADAR PERTUKARAN OKTOBER 2015	**55,001.90

Sumber: Penyata Kewangan 1MDB dan Dokumen 1MDB/Edra

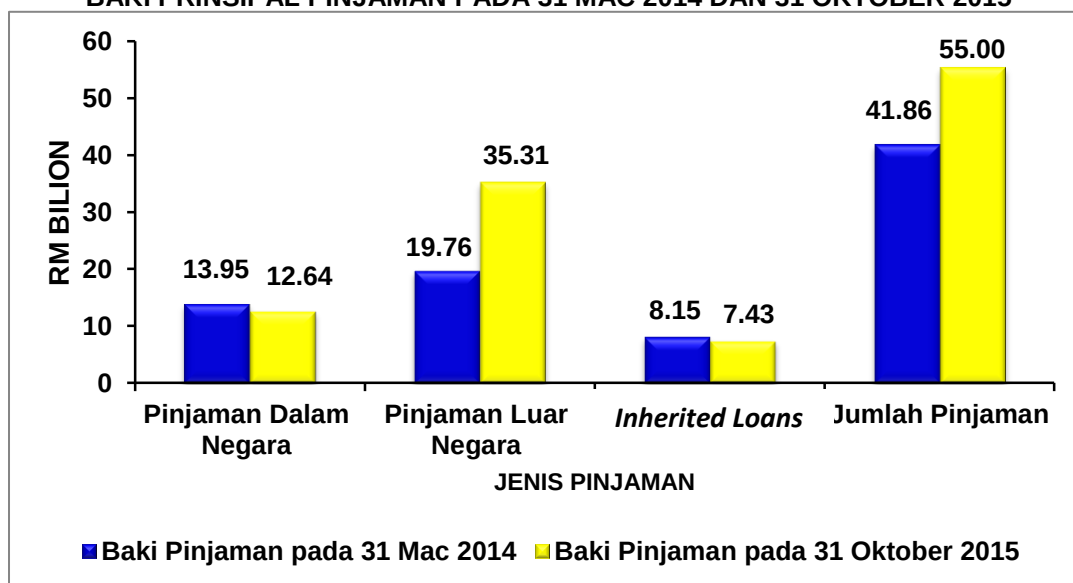
Nota: (*) Jumlah Pinjaman Tidak Mengambil Kira Pelunasan, Premium, Diskaun dan Pertukaran Mata Wang Tahun Semasa

(**) Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

1.4.2. Semakan JAN mendapati baki pinjaman Kumpulan 1MDB sehingga 31 Oktober 2015 berjumlah RM46.18 bilion setelah mengambil kira pinjaman baru dan *drawdown* tambahan Sukuk Murabahah berjumlah RM17.92 bilion, bayaran balik prinsipal berjumlah RM14.84 bilion serta kesan *accretion* (diskaun dan kos transaksi) dan kadar tukaran mata wang berjumlah RM1.24 bilion. Dengan mengambil kira kadar pertukaran mata wang USD pada bulan Oktober 2015, baki prinsipal pinjaman Kumpulan 1MDB telah meningkat dengan sejumlah RM8.82 bilion kepada RM55 bilion.

1.4.3. Analisis JAN terhadap baki prinsipal pinjaman pada dan selepas tarikh penyata kewangan 31 Mac 2014 adalah seperti carta berikut:

CARTA 6.1
BAKI PRINSIPAL PINJAMAN PADA 31 MAC 2014 DAN 31 OKTOBER 2015



Sumber: Penyata Kewangan dan Dokumen 1MDB

1.4.4. Semakan JAN mendapati daripada pinjaman baru berjumlah RM17.92 bilion, sejumlah RM14.05 bilion (tidak termasuk *inherited loans* berjumlah RM789.67 juta) telah digunakan untuk melunaskan prinsipal pinjaman sedia ada. Sungguhpun demikian, 1MDB hanya mempunyai lebihan terimaan sejumlah RM185.60 juta setelah membayar kos pinjaman berjumlah RM3.68 bilion bagi bulan April 2014 sehingga Oktober 2015. Ini menunjukkan pinjaman baru tidak berupaya membantu 1MDB memperkukuhkan kedudukan kewangannya kerana ia tidak dapat menjana pendapatan yang mencukupi. Perkara ini turut diakui oleh Encik Arul Kanda dalam mesyuarat PAC pada 1 Disember 2015 bahawa Kumpulan 1MDB bergantung sepenuhnya dengan pinjaman baru untuk memenuhi obligasi tanggungannya. Butiran terperinci kos pinjaman bagi bulan April 2014 hingga Oktober 2015 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.9
KOS PINJAMAN BULAN APRIL 2014 HINGGA OKTOBER 2015

BIL.	PINJAMAN	TARIKH BAYARAN	KOS PINJAMAN (RM Juta)
1.	Nota USD1.75 bilion - 1MELL	April & Oktober	730.25
2.	Nota USD1.75 bilion - 1MEL	Mei & November	766.31
3.	IMTN - Ambank	Mei & November	431.25
4.	<i>Term Loan USD555.02 (capped at RM2 bilion) - Marstan Inv. N.V.</i>	Ogos & Februari	145.08
5.	Sukuk Murabahah:Bandar Malaysia - Amlslamic	Tahunan	7.04
6.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> RM6.17 bilion PIHSB - (Konsortium Bank)	Tahunan	345.96
7.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> RM5.50 bilion PIHSB - (Konsortium Bank)	Mei, Ogos & November	107.56
8.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> - 1MELL RM700 juta - Affin Investment	Tahunan	40.94
9.	Term Loan RM600 juta - Ambank	Tahunan	42.71
10.	<i>Islamic Revolving Credit</i> RM37 juta - Affin Bank	Tahunan	1.34
11.	<i>Revolving Credit</i> RM229.50 juta - Affin Bank	Tahunan	34.89
12.	<i>Term Loan</i> USD250 juta - Deutsche Bank AG	Tahunan	7.43
13.	<i>Term Loan</i> USD975 juta - Deutsche Bank AG	Tahunan	157.37
14.	Nota USD3 bilion - 1MDB GIL	Mac & September	751.58
15.	<i>Term Loan</i> USD150 juta - EXIM Bank	Tahunan	19.45
16.	<i>Term Loan</i> - PERKESO	April & Oktober	64.83
17.	<i>Standby Credit</i> RM950 juta - Kerajaan Persekutuan	Tahunan	21.86
	JUMLAH		3,675.85

Sumber : Dokumen Kewangan 1MDB

Nota : Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

1.5. Komitmen Pinjaman Kumpulan

1.5.1 Komitmen Pada 31 Oktober 2015

1.5.1.1. Pada 31 Oktober 2015, baki prinsipal untuk 13 pinjaman/pembiayaan dalam negara dan luar negara berjumlah RM47.58 bilion masih belum dilunaskan. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.10
SENARAI PINJAMAN/PEMBIAYAAN PADA 31 OKTOBER 2015

BIL.	JENIS	SYARIKAT	PEMBIAYA/ ARRANGER	JUMLAH (PRINSIPAL)		* PRINSIPAL BELUM DILUNASKAN (RM Juta)
				(RM Juta)	(USD Juta)	
1.	<i>Islamic Medium Term Notes</i>	1MDB	AmInvestment Bank Bhd.	5,000.00	-	5,000.00
2.	<i>Syndicated Bridging Loan</i>	1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.	Affin Bank/ Affin Investment Bank Berhad/ AmBank (M) Bhd.	700.00	-	120.00
3.	<i>Term Loan</i>	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.	PERKESO	800.00	-	800.00
4.	Sukuk Murabahah	Bandar Malaysia Sdn. Bhd.	AmInvestment Bank Bhd.	2,400.00	-	2,400.00
5.	<i>Syndicated Bridging Loan</i>	Powertek Investment Holdings Sdn. Bhd.	Konsortium Bank	5,500.00	-	3,150.00
6.	<i>Standby Credit</i>	Plenitude Mentari Sdn. Bhd.	Kerajaan Persekutuan	950.00		950.00
7.	<i>Revolving Credit</i>	KLIFD	Affin Bank Bhd.	229.50		229.50
JUMLAH PINJAMAN DALAM NEGARA (a)				16,257.00	-	12,649.50
8.	Nota USD	1MDB Energy Ltd.	Goldman Sachs	-	1,750.00	7,532.00
9.	Nota USD	1MDB Energy (Langat) Ltd.	Goldman Sachs	-	1,750.00	7,532.00
10.	Nota USD	1MDB Global Investments Ltd.	Goldman Sachs	-	3,000.00	12,912.00
11.	<i>Term Loan</i>	1MDB	Marstan Investment N.V.	-	555.02	2,000.00
12.	<i>Term Loan</i>	Timeline Zone Sdn. Bhd.	EXIM Bank, Malaysia	-	150.00	645.60
13.	<i>Cash Payment IPIC</i>	1MDB	IPIC	-	1,000.00	4,304.00
JUMLAH PINJAMAN/PEMBIAYAAN LUAR NEGARA (b)				-	8,205.02	34,925.60
JUMLAH PINJAMAN/ PEMBIAYAAN DALAM DAN LUAR NEGARA (c = a+b)						47,575.10
INHERITED LOANS (d)						7,426.80
JUMLAH KESELURUHAN (e = c+d)						*55,001.90

Sumber : Dokumen Kumpulan 1MDB

Nota : Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

1.5.1.2. Analisis JAN mendapati mulai bulan November 2015 hingga tahun 2039, komitmen Kumpulan 1MDB terhadap 13 pinjaman/pembiayaan dalam dan luar negara serta *inherited loans* berjumlah RM74.62 bilion merangkumi baki prinsipal pinjaman/pembiayaan sejumlah RM55.00 bilion dan kos pinjaman/pembiayaan sejumlah RM19.62 bilion. Kos pinjaman berjumlah RM19.62 bilion ini tidak mengambil kira *inherited loans* kerana tiada maklumat mengenainya.

1.5.2. Komitmen Kumpulan 1MDB Selepas Pelan Rasionalisasi

1.5.2.1. Penjualan Kumpulan Edra

- Menurut kenyataan media 1MDB bertarikh 23 November 2015, China General Nuclear Power Corporation (CGN Group) menandatangani Perjanjian Pembelian dan Penjualan Saham (SSPA) dengan 1MDB bagi mengambil alih keseluruhan kepentingan Kumpulan Edra. CGN Group akan membayar ekuiti secara tunai berjumlah RM9.83 bilion serta mengambil alih semua hutang berkaitan dan tunai Kumpulan Edra berdasarkan tarikh penilaian pada 31 Mac 2015. Hutang Kumpulan Edra yang diambil alih termasuk *inherited loans* berjumlah RM7.43 bilion. Transaksi ini dijangka selesai pada bulan Februari 2016.
- Bagaimanapun, Kumpulan 1MDB masih perlu menanggung baki prinsipal pinjaman pada 31 Oktober 2015 berjumlah RM21.93 bilion yang diambil semasa perolehan syarikat sektor tenaga. Butirannya adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.11
BAKI PRINSIPAL PINJAMAN KUMPULAN 1MDB BERKAITAN SEKTOR TENAGA
PADA 31 OKTOBER 2015

BUTIRAN	PENGUNAAN	JUMLAH (USD Juta)	JUMLAH (RM Juta)
<i>Syndicated Bridging Loan</i> (PIHSB)	Perolehan Tanjong	-	3,150.00
Nota USD1.75 bilion (1MEL)		1,750.00	7,532.00
<i>Syndicated Bridging Loan</i> (1MELL)	Perolehan Mastika Lagenda	-	120.00
Nota USD1.75 bilion (1MELL)		1,750.00	7,532.00
<i>Standby Credit</i> (PMSB)	Sebahagian pinjaman digunakan untuk pembayaran prinsipal dan kos pinjaman perolehan Jimah	-	950.00
<i>USD Term Loan</i> (TZSB)		150.00	645.60
<i>USD Term Loan</i> (1MDB)	Pembayaran sebahagian prinsipal pinjaman perolehan Tanjong	555.02	2,000.00
JUMLAH		4,205.02	21,929.60

Sumber : Dokumen Edra

Nota : Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

1.5.2.2. Penjualan Ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd.

- a. Berdasarkan kenyataan media 1MDB pada 31 Disember 2015, 1MDB telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham bagi penjualan 60% ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd. (BMSB) kepada Konsortium Iskandar Waterfront Holdings Sdn. Bhd. (IWH) dan China Railway Engineering Corporation (M) Sdn. Bhd. (CREC). Konsortium ini merupakan usaha sama antara IWH dan CREC dengan nisbah kepentingan 60:40. Konsortium IWH-CREC telah menilai 100% tanah Bandar Malaysia pada nilai RM12.35 bilion di mana nilai 60% tanah adalah bersamaan RM7.41 bilion.
- b. Berdasarkan kenyataan media 1MDB pada 6 Januari 2016, antara pertimbangan Perjanjian Jual Beli Saham ialah pengambilalihan hutang Sukuk Murabahah berjumlah RM1.63 bilion oleh Konsortium IWH-CREC. Harga penjualan untuk 60% ekuiti berjumlah RM7.41 bilion ini tidak mengambil kira kos pemindahan PUKL dan Sukuk Murabahah. Sekiranya kos tersebut diambil kira, harga penjualan akan berkurang menjadi RM5.30 bilion.
- c. Semakan JAN mendapati status pengambilalihan Sukuk Murabahah dengan nilai nominal RM2.40 bilion belum dimuktamadkan kerana masih belum mencapai persetujuan di antara pihak yang terlibat. Memandangkan persetujuan masih belum dicapai, hutang Sukuk Murabahah tetap akan menjadi tanggungjawab 1MDB. Bagaimanapun, 1MDB tidak mengemukakan dokumen berkaitan penjualan tersebut untuk pengauditan.

1.5.2.3. Pelaksanaan *Binding Term Sheet*

- a. Pada 28 Mei 2015, *Term Sheet For Settlement Arrangement* (Binding Term Sheet) telah ditandatangani antara Kumpulan 1MDB dan MKD dengan Aabar dan IPIC. *Binding Term Sheet* adalah kaedah penyelesaian secara keseluruhan bagi melepaskan obligasi dan tanggungan antara Kumpulan 1MDB dengan Kumpulan IPIC termasuk Kumpulan Aabar. Menerusi perjanjian ini, IPIC/Aabar akan mengambil alih tanggungan Kumpulan 1MDB dan sebagai balasan, aset Kumpulan 1MDB akan dipindahkan kepada IPIC/Aabar sebagai tukar ganti. Pelaksanaan *Binding Term Sheet* ini dikenali sebagai *debt-asset swap*.
- b. *Binding Term Sheet* ini adalah lanjutan daripada jaminan IPIC untuk membayar prinsipal dan kos pinjaman bagi dua Nota USD1.75 bilion masing-masing yang diterbitkan pada bulan Mei 2012 dan Oktober 2012.

- c. Menerusi *debt-asset swap*, IPIC bersetuju terhadap perkara berikut:
- Membayar 1MDB sejumlah USD1 bilion yang mana telah diterima pada 5 Jun 2015;
 - Membayar kos pinjaman terhadap kedua-dua Nota USD1.75 bilion sehingga tarikh penyelesaian atau penamatan obligasi bagi pihak 1MDB;
 - Semua hutang-pemiutang antara Kumpulan IPIC dan Kumpulan 1MDB akan dikira selesai; dan
 - Mengambil alih obligasi untuk membayar prinsipal dan kos pinjaman bagi kedua-dua Nota USD1.75 bilion mulai tarikh penyelesaian.
- d. Sebagai balasan terhadap persetujuan IPIC, 1MDB dan MKD bertanggungjawab melaksanakan perkara berikut:
- Memindahkan aset-aset dengan nilai saksama yang dipersetujui bersama antara 1MDB, MKD dan IPIC selewat-lewatnya pada 30 Jun 2016; dan
 - Nilai aset yang akan dipindahkan adalah tidak kurang daripada sumbangan IPIC bersamaan dengan bayaran USD1 bilion, kos pinjaman yang telah dibayar dan prinsipal bagi kedua-dua Nota USD1.75 bilion serta hutang-pemiutang antara kedua-dua pihak.
- e. Dengan pelaksanaan *Binding Term Sheet* ini, sekurang-kurangnya sejumlah RM19.37 bilion (USD4.50 bilion) antaranya merangkumi dua terbitan Nota USD1.75 bilion dan *Cash Payment* IPIC berjumlah USD1 bilion akan dilunaskan pada 30 Jun 2016.

1.5.2.4. Komitmen Selepas Pelan Rasionalisasi

- a. Menurut kiraan dan andaian JAN, baki pinjaman Kumpulan 1MDB selepas mengambil kira pelan rasionalisasi melibatkan penjualan ekuiti Kumpulan Edra, penjualan ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd. dan pelaksanaan *Binding Term Sheet* dengan IPIC dan Aabar yang dijangka selesai pada bulan Februari 2016 sehingga Jun 2016, baki pinjaman adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.12
BAKI PRINSIPAL PINJAMAN KUMPULAN 1MDB SELEPAS PELAN RASIONALISASI

BIL.	JENIS	BAKI PRINSIPAL BELUM DILUNASKAN PADA 31.10.2015 (RM Juta)	PINJAMAN YANG AKAN DILUNASKAN (RM Juta)	BAKI PRINSIPAL PINJAMAN SELEPAS PELAN RASIONALISASI (RM Juta)
1.	<i>Islamic Medium Term Notes</i> (RM5 bilion)	5,000.00	-	5,000.00
2.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM700 juta)	120.00	-	120.00
3.	<i>Term Loan</i> (RM800 juta)	800.00	-	800.00

BIL.	JENIS	BAKI PRINSIPAL BELUM DILUNASKAN PADA 31.10.2015 (RM Juta)	PINJAMAN YANG AKAN DILUNASKAN (RM Juta)	BAKI PRINSIPAL PINJAMAN SELEPAS PELAN RASIONALISASI (RM Juta)
4.	Sukuk Murabahah (RM2.40 bilion)	2,400.00	-	2,400.00
5.	Syndicated Bridging Loan (RM5.50 bilion)	3,150.00	-	3,150.00
6.	Standby Credit (RM950 juta)	950.00	-	950.00
7.	Revolving Credit (RM229.50 juta)	229.50	-	229.50
8.	Nota USD1.75 bilion	7,532.00	(7,532.00)	-
9.	Nota USD1.75 bilion	7,532.00	(7,532.00)	-
10.	Nota USD3 bilion	12,912.00	-	12,912.00
11.	Term Loan (USD555.02 juta)	2,000.00	-	2,000.00
12.	Term Loan (USD150 juta)	645.60	-	645.60
13.	Cash Payment IPIC (USD1 bilion)	4,304.00	(4,304.00)	-
14.	Inherited Loans	7,426.80	(7,426.80)	-
JUMLAH		55,001.90	(26,794.80)	28,207.10

Sumber : Dokumen Kumpulan 1MDB

Nota : Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

- b. Analisis JAN terhadap komitmen pinjaman 1MDB mendapati sejumlah RM42.26 bilion diperlukan bagi membayar prinsipal dan kos pinjaman yang matang antara bulan November 2015 hingga Mei 2039. Ini adalah berasaskan andaian bahawa tiada pinjaman baru dibuat selepas bulan Oktober 2015 dan pelan rasionalisasi dilaksanakan. Butiran terperinci komitmen Kumpulan 1MDB adalah seperti berikut:

JADUAL 6.13
KOMITMEN PINJAMAN KUMPULAN 1MDB SELEPAS PELAN RASIONALISASI
BAGI TEMPOH NOVEMBER 2015 HINGGA MEI 2039

TAHUN	PRINSIPAL PINJAMAN			KOS PINJAMAN	JUMLAH KOMITMEN PINJAMAN
	PINJAMAN TEMPATAN (RM Juta)	PINJAMAN DALAM USD		(RM Juta)	(RM Juta)
	(a)	(USD Juta)	(RM Juta)	(c)	d = a+b+c
			(b)		
*2015	1,354.50	-	-	458.91	1,813.41
*2016	570.54	705.02	2,645.60	1,667.77	4,883.91
*2017	454.81	-	-	1,064.28	1,519.09
*2018	459.25	-	-	1,064.28	1,523.53
*2019	463.89	-	-	1,064.28	1,528.17
*2020	468.73	-	-	1,064.28	1,533.01
*2021	1,423.76	-	-	1,064.28	2,488.04
*2022	479.02	-	-	1,060.04	1,539.06
*2023	800.00	3,000.00	12,912.00	1,027.55	14,739.55

TAHUN	PRINSIPAL PINJAMAN			KOS PINJAMAN	JUMLAH KOMITMEN PINJAMAN
	PINJAMAN TEMPATAN (RM Juta)	PINJAMAN DALAM USD		(RM Juta)	(RM Juta)
	(a)	(USD Juta)	(RM Juta)	(c)	d = a+b+c
			(b)		
*2024	1,175.00	-	-	343.97	1,518.97
2025	-	-	-	287.50	287.50
2026	-	-	-	287.50	287.50
2027	-	-	-	287.50	287.50
2028	-	-	-	287.50	287.50
2029	-	-	-	287.50	287.50
2030	-	-	-	287.50	287.50
2031	-	-	-	287.50	287.50
2032	-	-	-	287.50	287.50
2033	-	-	-	287.50	287.50
2034	-	-	-	287.50	287.50
2035	-	-	-	287.50	287.50
2036	-	-	-	287.50	287.50
2037	-	-	-	287.50	287.50
2038	-	-	-	287.50	287.50
*2039	5,000.00	-	-	143.75	5,143.75
JUMLAH KESELURUHAN	12,649.50	3,705.02	15,557.60	14,048.39	42,255.49

Sumber: Dokumen Perjanjian Pinjaman Kumpulan 1MDB dan Analisis JAN Terhadap Faedah

Nota : Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

TM - Tiada Maklumat

(*) Pecahan Jumlah Pinjaman Prinsipal RM dan USD adalah berikut:

TAHUN	PRINSIPAL		JENIS PINJAMAN	SYARIKAT
	RM (Juta)	USD (Juta)		
2015	950.00		Standby Credit (RM950 juta)	Plenitude Mentari Sdn. Bhd.
	175.00		Syndicated Bridging Loan (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	229.50		Revolving Credit	KLIFD Sdn. Bhd.
2016		555.02	USD Term Loan (capped at RM2 bilion)	1MDB
		150.00	USD Term Loan (USD150 juta)	Timeline Zone Sdn. Bhd.
	350.00		Syndicated Bridging Loan (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	120.00		Syndicated Bridging Loan (RM700 juta)	1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.
	100.54		Term Loan (RM800 juta)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
2017	350.00		Syndicated Bridging Loan (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	104.81		Term Loan (RM800 juta)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
2018	350.00		Syndicated Bridging Loan (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	109.25		Term Loan (RM800 juta)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.

2019	350.00	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	113.89	<i>Term Loan</i> (RM800 juta)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
2020	350.00	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	118.73	<i>Term Loan</i> (RM800 juta)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
2021	350.00	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	123.76	<i>Term Loan</i> (RM800 juta)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
	950.00	Sukuk Murabahah (RM2.40 bilion)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
2022	350.00	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	129.02	<i>Term Loan</i> (RM800 juta)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
2023	350.00	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	3,000.00	Nota USD	1MDB Global Investments Ltd.
	450.00	Sukuk Murabahah (RM2.40 bilion)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
2024	175.00	<i>Syndicated Bridging Loan</i> (RM5.50 bilion)	Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.
	1,000.00	Sukuk Murabahah (RM2.40 bilion)	1MDB Real Estate Sdn. Bhd.
2039	5,000.00	IMTN (RM5 bilion)	1MDB

c. Analisis JAN seterusnya terhadap komitmen pinjaman Kumpulan 1MDB mendapati:

- i. 1MDB perlu menyediakan dana yang besar untuk melunaskan bayaran komitmennya yang tinggi pada tahun 2016 berjumlah RM4.88 bilion, pada tahun 2023 sejumlah RM14.74 bilion dan pada tahun 2039 sejumlah RM5.14 bilion.
- ii. Kos pinjaman *Revolving Credit* berjumlah RM229.50 juta dilunaskan selepas perjanjian jual beli tanah TRX plot C7.9 (1.246 ekar). Jumlah ini telah dilunaskan pada 23 November 2015 berdasarkan dokumen yang diterima daripada 1MDB.
- iii. 1MDB juga memerlukan dana sekurang-kurangnya RM1.52 bilion setiap tahun dari bulan November 2015 hingga Mei 2024.
- iv. Daripada tahun 2016 hingga 2023, kos pinjaman yang perlu ditanggung oleh Kumpulan 1MDB berjumlah RM9.08 bilion.
- v. Sukuk IMTN yang diterbitkan pada tahun 2009 dijangka matang pada tahun 2039 (30 tahun) dengan kadar bayaran pembiayaan berjumlah RM287.50 juta setahun. Komitmen Kumpulan 1MDB dari bulan November 2015 hingga 2039 berjumlah RM11.90 bilion yang merangkumi RM5 bilion prinsipal dan RM6.90 bilion kos pembiayaan.
- vi. Komitmen pinjaman Kumpulan 1MDB tidak termasuk kos kewangan lain yang berkaitan antaranya seperti *trustee fee* dan *professional fee* kerana ia tidak dapat ditentukan dengan tepat.

d. Sekiranya Kumpulan 1MDB tidak dapat menjana pendapatan sendiri yang mencukupi bagi melunaskan komitmen prinsipal dan kos pinjaman, Kerajaan terpaksa menanggung beban hutangnya.

1.6. Jaminan Dan Bantuan Kerajaan Persekutuan

1.6.1. Jaminan Kerajaan Persekutuan diberikan mengikut peruntukan Perlembagaan Persekutuan dan Akta Jaminan Pinjaman (Pertubuhan Perbadanan) 1965. Jaminan ini diberi bagi memudahkan syarikat Kerajaan memperoleh pembiayaan dan pinjaman pada kos yang lebih kompetitif. Seksyen 6 Akta Jaminan Pinjaman (Pertubuhan Perbadanan) 1965 menyatakan syarikat Kerajaan yang mendapat Jaminan Kerajaan perlu mendapat kelulusan Menteri Kewangan terlebih dahulu sebelum membuat sebarang pinjaman yang lain. Seksyen 7 pula menyatakan melalui Jaminan Kerajaan ini, Kerajaan bertanggungjawab untuk menunaikan obligasi perjanjian pinjaman, bon, nota janji hutang atau surat cara lain yang dibuat oleh syarikat Kerajaan sekiranya syarikat berkenaan gagal menunaikan obligasinya. Jaminan yang diberikan di bawah Akta ini perlu mendapat kelulusan daripada Jemaah Menteri.

1.6.2. Sejak tahun 2009, tiga Jaminan Kerajaan telah diberi kepada 1MDB bagi pembiayaan seperti berikut:

a. *Islamic Medium Term Notes (IMTN) RM5 Bilion*

- i. Pada 1 April 2009, Kerajaan Persekutuan telah meluluskan pemberian jaminan kepada TIA untuk meminjam sehingga RM5 bilion daripada pasaran domestik dan luar negara melalui IMTN untuk pelaburan selaras dengan Akta Jaminan Pinjaman (Pertubuhan Perbadanan) 1965 untuk tempoh sehingga 30 tahun. Jaminan Kerajaan adalah meliputi bayaran balik prinsipal dan kos pinjaman. Apabila Kerajaan Persekutuan mengambil alih TIA dan menukar namanya kepada 1MDB, Kerajaan Persekutuan juga bersetuju untuk terus mengekalkan jaminan ke atas pembiayaan ini setelah proses pengambilalihan TIA oleh MKD disempurnakan pada 31 Julai 2009.
- ii. Pada 15 Mei 2009, Kerajaan Persekutuan yang diwakili oleh YB Menteri Kewangan II telah menandatangani Jaminan Kerajaan Persekutuan terhadap IMTN berjumlah RM5 bilion. Antara tujuan penerbitan IMTN adalah bagi pelaburan am dan modal kerja.

b. Pinjaman PERKESO RM800 Juta

- i. Pada 11 November 2011, Jemaah Menteri telah bersetuju supaya Kerajaan memberikan jaminan bagi pinjaman yang diperoleh oleh 1MDB Real Estate Sdn. Bhd. (1MDB RE), iaitu subsidiari milik penuh 1MDB sehingga RM800 juta daripada sumber pasaran atau institusi kewangan domestik. Tempoh pinjaman sehingga 10 tahun bertujuan untuk membiayai kos penempatan semula instalasi ketenteraan yang beroperasi di Pangkalan Udara Sungai Besi, Kuala

- Lumpur. Penempatan semula ini diperlukan bagi membolehkan pelaksanaan projek pembangunan Bandar Malaysia di kawasan tersebut.
- ii. Kerajaan Persekutuan yang diwakili oleh YB Menteri Kewangan II telah menandatangani Jaminan Kerajaan Persekutuan berjumlah RM800 juta pada 28 September 2012.

c. Pinjaman RM2 Bilion Kepada SRC International Sdn. Bhd.

Pada 17 Ogos 2011, Jemaah Menteri telah bersetuju supaya Kerajaan memberikan jaminan kepada SRC International Sdn. Bhd., subsidiari milik penuh 1MDB untuk memperoleh pinjaman sehingga RM2 bilion daripada sumber pasaran atau Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (KWAP). Tempoh pinjaman adalah sehingga 10 tahun bertujuan untuk membiayai aktiviti pelaburan di dalam sektor sumber asli. Jaminan Kerajaan adalah meliputi bayaran balik prinsipal dan kos pinjaman. Disebabkan pertukaran pemilikan SRC International Sdn. Bhd. kepada MKD pada 15 Februari 2012, Jaminan Kerajaan ke atas pinjaman ini akan ditanggung oleh Kerajaan dan bukannya 1MDB sekiranya berlaku kegagalan SRC International Sdn. Bhd. melunaskan pinjamannya.

1.6.3. Kerajaan turut mengeluarkan jaminan dalam bentuk pemberian surat sokongan (letter of support). Melalui pengeluaran surat sokongan ini dan sekiranya berlakunya *default*, Kerajaan hanya akan bertanggungjawab untuk menyelesaikan obligasi setelah syarikat menggunakan semua dana dalaman terlebih dahulu untuk bayaran balik hutangnya. Dua surat sokongan telah diberi kepada 1MDB bagi pembiayaan seperti berikut:

a. Penerbitan Nota USD3 Bilion

- i. Goldman Sachs yang dilantik oleh Kerajaan Abu Dhabi sebagai *arranger* untuk penerbitan Nota USD3 bilion dalam bentuk *private placement* telah memohon supaya *Letter of Support* (LOS) dikeluarkan oleh MKD dan IPIC untuk tujuan menarik minat pelabur. Ini disebabkan 1MDB dan Aabar (subsidiari IPIC) tiada penarafan antarabangsa. LOS ini perlu dikeluarkan supaya terbitan Nota USD3 bilion oleh syarikat *special purpose vehicle* (SPV), iaitu 1MDB BVICO akan dilanggan sepenuhnya.
- ii. 1MDB melalui surat bertarikh 15 Januari 2013 kepada YAB Menteri Kewangan telah memohon MKD untuk mengeluarkan LOS bagi tujuan pelaburan projek usaha sama bernilai USD6 bilion dengan nisbah 50:50 bersama Aabar.
- iii. Memo Kementerian Kewangan pada 18 Februari 2013 menyatakan tujuan penerbitan bon adalah untuk membiayai pelaburan dalam sektor hartanah, tenaga dan sektor strategik lain serta sebagai modal kerja.

- iv. Pada 13 Mac 2013, Mesyuarat Jemaah Menteri telah meluluskan perkara berikut:
- Kerajaan Persekutuan melalui Kementerian Kewangan mengeluarkan LOS ke atas terbitan Nota USD3 bilion oleh 1MDB BVICO.
 - Sokongan kewangan adalah meliputi bayaran prinsipal berjumlah USD3 bilion dan kos pinjaman.
- v. Pada 8 Mac 2013, 1MDB telah menubuhkan 1MDB Global Investments Ltd. (1MDB GIL) di British Virgin Islands untuk tujuan terbitan Nota USD3 bilion tersebut.
- vi. Pada 14 Mac 2013, YAB Menteri Kewangan telah menandatangani LOS dan Kerajaan Persekutuan akan bertanggungjawab untuk menyediakan bantuan kewangan kepada 1MDB GIL berdasarkan situasi berikut:
- Sekiranya 1MDB GIL tidak berupaya untuk membayar balik hutang atau terdapat kekurangan dalam pembayaran balik, 1MDB perlu terlebih dahulu menyuntik modal bagi memastikan 1MDB GIL berkeupayaan membayar balik hutang; dan
 - Sekiranya 1MDB, sebagai pemegang saham 1MDB GIL gagal untuk menyediakan keperluan dana di atas, Kerajaan Persekutuan perlu mengambil alih untuk menyediakan dana tersebut.
- vii. Semakan JAN mendapati LOS bagi terbitan Nota USD3 bilion adalah untuk suntikan modal kepada syarikat usaha sama bagi melaksanakan pelaburannya. Bagaimanapun, tiada butiran terperinci berkaitan projek atau pelaburan yang akan dilaksanakan. Semakan JAN seterusnya terhadap USD *Information Memorandum* (Memo) 1MDB GIL mendapati pada 19 Mac 2013, terimaan bersih daripada terbitan Nota USD ini hanya berjumlah USD2.72 bilion. Memo ini menyatakan terimaan tersebut akan digunakan sama ada sebagai pinjaman atau pelaburan dalam Abu Dhabi Malaysia Investment Company Limited (ADMIC), iaitu syarikat usaha sama 1MDB dan Aabar.
- viii. Penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014 merekodkan sejumlah USD1.56 bilion daripada terimaan bersih terbitan Nota USD telah dilaburkan dalam portfolio pengurus dana di BSI Lugano, Switzerland. Semakan JAN mendapati 1MDB tidak memaklumkan semula kepada MKD berkaitan perubahan keputusan dana terbitan yang akan dilaburkan dalam dana pelaburan sehingga pelaburan oleh ADMIC dimuktamadkan seperti mana yang dimaklumkan oleh Encik Azmi dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 18 Mac 2013.

b. Pinjaman EXIM Bank USD150 Juta

Jemaah Menteri bersetuju untuk mengeluarkan LOS bagi pinjaman kepada Timeline Zone Sdn. Bhd., subsidiari milik penuh 1MDB berjumlah USD150 juta dengan EXIM Bank Berhad pada 13 Mac 2015. Pinjaman ini adalah bagi membiayai keperluan korporat am tetapi tidak terhad kepada keperluan modal kerja, perbelanjaan modal masa hadapan dan ekuiti *infusion* perniagaan tenaga dalam Kumpulan 1MDB.

1.6.4. *Standby Credit* adalah bantuan kewangan yang dikeluarkan oleh Kerajaan Persekutuan dalam bentuk pinjaman jangka pendek dan *drawdown* apabila terdapat keperluan. *Standby credit* yang diberi kepada 1MDB adalah seperti berikut:

a. *Standby Credit* RM950 Juta

- i. Pada 18 Februari 2015, 1MDB telah memohon pinjaman jangka pendek daripada Kerajaan Persekutuan berjumlah RM3 bilion bagi sokongan kewangan dalam pengembangan sektor tenaga dan hartanah syarikat. Bagi menyokong peranan 1MDB di dalam melaksanakan projek pembangunan ini, Kerajaan Persekutuan pada tarikh yang sama telah bersetuju untuk menyediakan pinjaman jangka pendek sehingga RM3 billion kepada 1MDB untuk tujuan pembiayaan aliran tunai pembangunan projek Tun Razak Exchange (TRX) oleh 1MDB RE. Bagaimanapun, pada 25 Februari 2015, Jemaah Menteri telah membatalkan keputusan untuk memberikan pembiayaan berjumlah RM3 billion kepada 1MDB dan hanya meluluskan *standby credit* sehingga RM950 juta dengan faedah sebanyak 3.40% setahun dan dibayar balik selewat-lewatnya pada 31 Disember 2015. Pinjaman ini diperlukan untuk pembiayaan aliran tunai bagi pembayaran pinjaman termasuk faedah oleh 1MDB dan syarikat subsidiari serta keperluan perbelanjaan korporat syarikat. Dana selebihnya yang diperlukan oleh 1MDB akan diperoleh daripada sumber lain khususnya melalui langkah-langkah *monetisation* aset-aset 1MDB serta mempercepatkan pelaksanaan projek TRX dan Bandar Malaysia.
- ii. Pinjaman ini telah disalurkan kepada sebuah SPV milik penuh 1MDB, iaitu Plenitude Mentari Sdn. Bhd. Terma dan syarat pinjaman yang ditetapkan oleh Kerajaan adalah seperti berikut:
 - 1MDB sebagai syarikat induk memberi *Letter of Comfort* ke atas pinjaman dan sekiranya berlaku *default*, 1MDB perlu membayar balik pinjaman pada 31 Disember 2015;
 - *Negative pledge* ke atas penjualan saham dalam KLIFD Sdn. Bhd. (syarikat milik penuh 1MDB) yang merupakan pemilik tanah di TRX; dan
 - Menyediakan penyata aliran tunai dan laporan kemajuan projek bagi setiap *drawdown* sepanjang tempoh pinjaman.

- iii. Pengeluaran pinjaman telah dibuat secara tujuh peringkat kepada Plenitude Mentari Sdn. Bhd. seperti jadual berikut:

JADUAL 6.14
JADUAL PENGELUARAN STANDDBY CREDIT
BERJUMLAH RM950 JUTA

PERINGKAT	TARIKH PENGELUARAN	JUMLAH (RM Juta)
1	27.02.2015	115.51
2		160.27
3		24.29
4	06.03.2015	3.04
5	11.03.2015	243.71
6	Tiada Maklumat	53.18
7	07.04.2015	350.00
JUMLAH		950.00

Sumber: Dokumen Bahagian Pelaburan Strategik, Kementerian Kewangan

1.7. Pendedahan Risiko Kerajaan Persekutuan

1.7.1. Secara keseluruhannya, sehingga bulan Oktober 2015, pendedahan risiko Kerajaan Persekutuan sekiranya 1MDB gagal melunaskan pinjaman, dianggarkan berjumlah RM20.31 bilion tidak termasuk bayaran faedah. Butiran terperinci adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.15
JAMINAN DAN BANTUAN KERAJAAN PERSEKUTUAN KEPADA KUMPULAN 1MDB
PADA 31 OKTOBER 2015

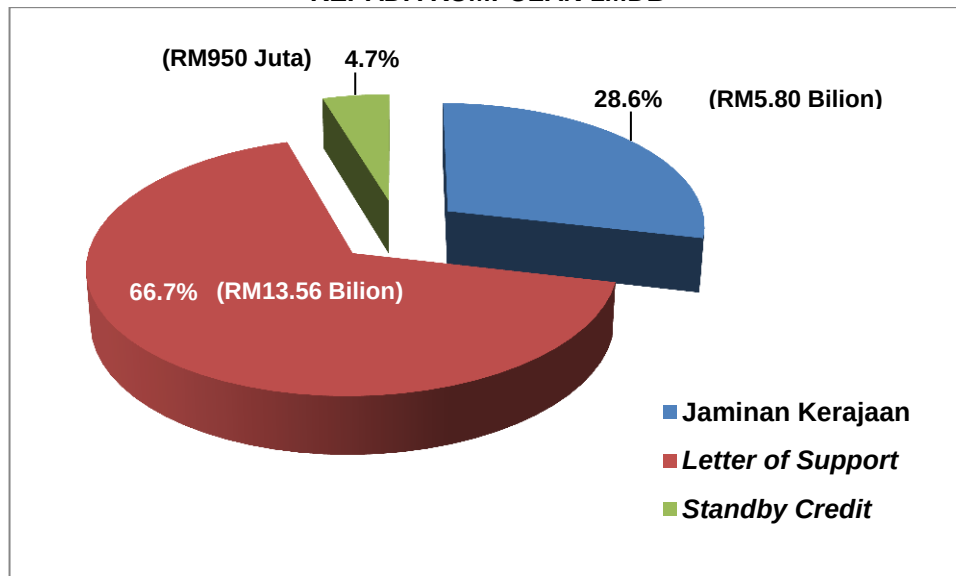
SYARIKAT	JENIS BANTUAN	TARIKH	JENIS PINJAMAN	PRINSIPAL (RM/USD Juta)	% KUPON/ FAEDAH	TARIKH MATANG/ TAMAT
1MDB	Jaminan Kerajaan	15.05.2009	IMTN	5,000.00	5.75 <i>semi annually</i>	30.11.2039 (30 tahun)
1MDB Real Estate Sdn. Bhd.	Jaminan Kerajaan	28.09.2012	<i>Term Loan - PERKESO</i>	800.00	4.04 <i>setahun</i>	10.10.2022 (10 tahun)
1MDB Global Investments Ltd.	<i>Letter of Support</i>	14.03.2013	Nota USD (Arranger - Goldman Sachs)	12,912.00/ (USD3.0)	4.40 <i>semi annually</i>	09.03.2023 (10 tahun)
Timeline Zone Sdn. Bhd.	<i>Letter of Support</i>	18.03.2015	<i>Term Loan - EXIM Bank Malaysia</i>	645.60/ (USD0.15)	COFi + 2.50 <i>setahun</i>	23.06.2016 (15 bulan)
Plenitude Mentari Sdn. Bhd.	<i>Standby Credit</i>	27.02.2015	Pinjaman Kerajaan Persekutuan	950.00	3.40	31.12.2015 (10 bulan)
JUMLAH				20,307.60		

Sumber : Dokumen Bahagian Pelaburan Strategik, Kementerian Kewangan

Nota : Kadar Pertukaran bulan Oktober 2015 USD1: RM4.304

1.7.2. Analisis JAN terhadap Jaminan Kerajaan, LOS dan *Standby Credit* Kumpulan 1MDB pada 31 Oktober 2015 adalah seperti carta berikut:

CARTA 6.2
JAMINAN DAN BANTUAN KERAJAAN PERSEKUTUAN
KEPADA KUMPULAN 1MDB



Sumber: Penyata Kewangan 1MDB Diaudit Bagi Tahun Berakhir 31 Mac 2014 dan Dokumen 1MDB
Nota : Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

2. ASET KUMPULAN 1MALAYSIA DEVELOPMENT BERHAD

2.1. Kedudukan Aset Kumpulan 1MDB Sehingga 31 Mac 2014

2.1.1. Sehingga 31 Mac 2014, nilai aset Kumpulan 1MDB berjumlah RM51.41 bilion merangkumi aset antaranya adalah Pelaburan Sedia Dijual (*Available For Sale Investment*), Aset Tak Ketara (*Intangible Assets*), Pelaburan Hartanah (*Investment Properties*), Hartanah, Loji dan Peralatan (*Property, Plant and Equipment*), Perkhidmatan Konsesi dan Pajakan Belum Terima (*Lease and Service Concession Receivables*). Butiran terperinci adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.16
KEDUDUKAN ASET KUMPULAN 1MDB PADA 31 MAC 2014

BUTIRAN ASET	NILAI PADA 31 MAC 2014 (RM Juta)	CATATAN
Pelaburan Sedia Dijual (Available For Sale Investments)	13,388.87	• Pelaburan dalam <i>Segregated Portfolio Company</i> (SPC) • Pelaburan dalam Portfolio Pengurus Dana
Aset Tak Ketara (Intangible Assets)	8,559.23	• Muhibah (<i>Goodwill</i>) • Perjanjian Perkhidmatan Konsesi
Pelaburan Hartanah (Investment Properties)	7,080.99	• Tanah Tun Razak Exchange • Tanah Pangkalan Udara Sungai Besi (PUKL)
Hartanah, Loji dan Peralatan (Property, Plant and Equipment)	5,904.85	• Loji janakuasa tenaga • Hartanah dan Peralatan
Penghutang Lain, Cagaran dan Prabayaran (Other Receivables, Deposits and Prepayments)	5,206.44	• Deposit kepada Aabar Investments PJS • Penghutang Lain
Baki Bank dan Wang Tunai (Cash and Bank Balances)	3,845.37	• Simpanan Tetap • Bank dan Wang Tunai
Perkhidmatan Konsesi Belum Terima (Service Concession Receivables)	3,295.58	• Perkhidmatan konsesi tenaga bagi loji janakuasa di Mesir di bawah Kumpulan Powertek
Pajakan Belum Terima (Lease Receivables)	1,231.36	• Pajakan operasi bagi Kenderaan, Komputer, Tanah dan Bangunan
Inventori (Inventories)	1,896.62	• Tanah Air Itam, Pulau Pinang • Loji Janakuasa
Penghutang Perdagangan (Trade Receivables)	702.16	• Penghutang berkaitan penjualan tenaga elektrik
Pelaburan dalam Kepentingan Usaha Sama dan Syarikat Bersekutu (Investment in Joint Ventures and Associates)	257.82	• Kepentingan dalam loji janakuasa di Abu Dhabi dan Pakistan di bawah Kumpulan Powertek
Tuntutan Cukai Belum Terima (Tax Recoverable)	39.56	-
Lain-lain Pelaburan (Other Investments)	0.58	-
JUMLAH ASET	51,409.43	

Sumber: Penyata Kewangan 1MDB

2.1.2. Berdasarkan penyata kewangan Kumpulan 1MDB pada 31 Mac 2014, aset yang dimiliki boleh dibahagikan kepada empat kategori, iaitu aset berkaitan tenaga berjumlah RM24.29 bilion, aset dalam pelaburan portfolio dana dan SPC berjumlah RM13.39 bilion, aset dalam pelaburan hartanah berjumlah RM8.19 bilion dan pelbagai aset lain berjumlah RM5.54 bilion seperti jadual berikut:

JADUAL 6.17
KEDUDUKAN ASET KUMPULAN 1MDB PADA 31 MAC 2014

KATEGORI ASET	NILAI PADA 31 MAC 2014 (RM Juta)	CATATAN
Aset Berkaitan Tenaga	24,291.07	
Aset Tak Ketara (Intangible Assets)	2,108.08	• <i>Goodwill on acquisition</i>
Aset Tak Ketara (Intangible Assets)	6,451.15	• Perjanjian Perkhidmatan Konsesi
<i>Service Concession Receivables</i>	3,295.58	• Perkhidmatan konsesi bagi loji janakuasa di Mesir dan Bangladesh
Hartanah, Loji dan Peralatan	5,898.69	• Loji janakuasa tenaga (RM5,622.49 juta) • Tanah dan Bangunan, Kenderaan (RM276.20 juta)
Penghutang Lain, Cagaran dan Prabayaran	324.54	• Penghutang Lain dan Cagaran
Baki Bank dan Wang Tunai	3,234.93	Kumpulan Edra sahaja
Pajakan Belum Terima	1,231.36	Pajakan Operasi Kumpulan Edra
Inventori	786.76	• Loji janakuasa
Pelaburan dalam Kepentingan Usaha Sama dan Syarikat Bersekutu	257.82	• Kepentingan dalam loji janakuasa Di Abu Dhabi dan Pakistan
Penghutang Perdagangan	702.16	• Penghutang berkaitan penjualan tenaga elektrik
Aset Dalam Pelaburan Portfolio Dana dan SPC	13,388.87	
<i>Available For Sale Investments</i>	7,708.74	• Pelaburan dalam <i>Segregated Portfolio Company</i> (SPC)
<i>Available For Sale Investments</i>	5,176.22	• Pelaburan dalam Portfolio Pengurus Dana berbaki USD1,565.99 juta.
<i>Available For Sale Investments</i>	503.91	• Pelaburan dalam <i>unquoted debt securities</i>
Aset Dalam Pelaburan Hartanah	8,190.85	
Hartanah Pelaburan	7,080.99	• Tanah Tun Razak Exchange (RM2,700 juta) • Tanah Pengkalan Udara Sungai Besi (RM4,294.97 juta)
Inventori	1,109.86	• Tanah Air Itam
Pelbagai Aset Lain	5,538.64	
Baki Bank dan Wang Tunai	610.44	• Simpanan Tetap, Bank dan Wang Tunai
Penghutang Lain, Cagaran dan Prabayaran	4,881.90	• Deposit kepada Aabar Investments PJS (RM4,468.16 juta)
Hartanah, Loji dan Peralatan	6.16	• Kenderaan dan Peralatan dan perabot
Tuntutan Cukai Belum Terima	39.56	
Lain-lain Pelaburan	0.58	
JUMLAH ASET	51,409.43	

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

Nota : Kadar BNM USD1:RM Pada Bulan:

Mac 2013 RM3.09

Mac 2014 RM3.305

2.1.3. Penerangan lanjut mengenai aset pelaburan dalam *Segregated Portfolio Company* (SPC), aset pelaburan hartanah dan aset berkaitan tenaga, boleh dirujuk kepada Bab 3, Bab 4 dan Bab 5. Pelaburan Portfolio Pengurus Dana adalah satu lagi pelaburan yang telah dibuat di luar negara selain daripada pelaburan dalam SPC dan loji jana kuasa di luar negara. Pelaburan ini telah dibuat oleh Kumpulan 1MDB melalui 1MDB GIL.

2.2. Pelaburan Dalam Portfolio Pengurus Dana Oleh 1MDB Global Investments Ltd.

2.2.1. 1MDB Global Investments Ltd. (1MDB GIL) telah ditubuhkan sebagai *special purpose vehicle* untuk terbitan Nota USD3 bilion. Ia telah diperbadankan pada 8 Mac 2013 di British Virgin Islands. Terbitan Nota ini telah diluluskan melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB dan pemegang saham utama bertarikh 12 Mac 2013.

2.2.2. Menurut Nota Kepada Penyata Kewangan 1MDB GIL bagi tempoh kewangan 8 Mac 2013 hingga 31 Mac 2014, sejumlah USD1.72 bilion daripada Nota USD3 bilion yang diterbitkan pada 19 Mac 2013 telah dilaburkan dalam pelbagai portfolio pelaburan dan selebihnya digunakan untuk keperluan modal kerja serta pembayaran balik pinjaman. Nota USD ini telah diterbitkan bagi tujuan modal permulaan untuk pelaburan dalam Abu Dhabi Malaysia Investment Company Ltd. (ADMIC), iaitu syarikat usaha sama antara 1MDB dan Aabar Investments PJS (Aabar) untuk pembangunan projek TRX. Bagaimanapun, ia telah digunakan bagi tujuan lain kerana usaha sama 1MDB dengan Aabar sedang dimuktamadkan pada ketika itu.

2.2.3. 1MDB GIL telah melabur sejumlah USD1.72 bilion dalam lima portfolio pengurus dana pada bulan Mac 2013. Semakan JAN mendapati Lembaga Pengarah 1MDB telah dimaklumkan pada 18 Mac 2013 bahawa terbitan Nota USD3 bilion akan dilaburkan dalam portfolio dana sehingga pelaburan oleh ADMIC dimuktamadkan. Bagaimanapun, kelulusan khusus daripada Lembaga Pengarah 1MDB tidak diperolehi sebelum pelaburan tersebut dibuat.

2.2.4. Pada 9 Disember 2013, Encik Hazem (Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB ketika itu) memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB bahawa tiada perkembangan dalam pelaburan oleh ADMIC. Seterusnya pada mesyuarat 26 Mac 2014, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan sejumlah RM1 bilion hasil terbitan Nota USD telah digunakan untuk membeli tanah di Air Itam, Pulau Pinang dan sejumlah RM2 bilion untuk pembayaran balik *Syndicated Term Loan*. Lembaga Pengarah 1MDB hanya dimaklumkan mengenai penggunaan hasil terbitan Nota USD bagi melabur dalam portfolio pengurus dana pada 22 April 2014, iaitu selepas lebih setahun pelaburan ini dibuat pada bulan Mac 2013. Manakala bagi bayaran balik *Syndicated Term Loan* yang telah diselesaikan pada bulan September 2013, Lembaga Pengarah 1MDB hanya dimaklumkan mengenainya enam bulan selepas bayaran balik pinjaman diselesaikan.

2.2.5. Berdasarkan penyata kewangan 1MDB GIL bagi tempoh berakhir 31 Mac 2014, nilai pelaburan bersamaan 1.36 bilion unit dalam lima jenis portfolio pengurus dana adalah berjumlah USD1.56 bilion (RM5.18 bilion) seperti jadual berikut:

JADUAL 6.18
NILAI PELABURAN
DALAM PORTFOLIO PENGURUS DANA PADA 31 MAC 2014

PORTFOLIO PENGURUS DANA	NILAI PELABURAN	
	UNIT	(USD Juta)
Dana 4	580,000,001	580.00
Dana 5	250,000,000	271.85
Dana 6	129,677	130.25
Dana 7	250,000,000	273.37
Dana 8	250,000,000	310.52
JUMLAH KESELURUHAN	1,365,129,679	1,565.99

Sumber: Kertas Kerja Audit

2.2.6. Pihak JAN mendapati pelaburan dalam tiga portfolio pengurus dana telah dilaburkan semula kepada portfolio pengurus dana yang berlainan berdasarkan surat arahan pada 12 Mac 2014 dan 19 Mac 2014 selepas ditunaikan daripada portfolio pengurus dana terdahulu. Butirannya seperti jadual berikut:

JADUAL 6.19
PELABURAN PORTFOLIO PENGURUS DANA PADA 12 MAC DAN 19 MAC 2014

PORTFOLIO PENGURUS DANA	TARIKH SURAT ARAHAN PENEBUSAN DAN PELABURAN SEMULA DARI 1MDB GIL	PORTFOLIO PENGURUS DANA BARU	NILAI PELABURAN DITUNAIKAN DAN DILABUR SEMULA
Dana 1 ▪ Share Class XX63 ▪ Share Class XX64	12 Mac 2014	Dana 5 ▪ Share Class A13 ▪ Share Class A14	USD125 juta USD125 juta
Dana 2 ▪ Share Class C20	12 Mac 2014	Dana 6 ▪ Share Class 25 ▪ Share Class 26	USD125 juta
Dana 1 ▪ Share Class XX62			USD125 juta
Dana 2 ▪ Share Class C10 ▪ Share Class C19	12 Mac 2014	Dana 7 ▪ Share Class AA17 ▪ Share Class AA18	USD160 juta USD125 juta
Dana 3 ▪ Share Class AA1 ▪ Share Class AA2 ▪ Share Class AA3	19 Mac 2014	Dana 8 ▪ Share Class DD1 ▪ Share Class DD2 ▪ Share Class DD3	▪ 30 juta unit ditukar kepada 31,080.63 unit ▪ 20 juta unit ditukar kepada 20,686.11 unit ▪ 75 juta unit ditukar kepada 77,910.42 unit

Sumber: Kertas Kerja Audit

2.2.7. Surat arahan pelaburan aset pada 20 Mac 2013 dan penebusan asal untuk dilaburkan di dalam portfolio pengurus dana yang baru pada 12 Mac 2014 dan 19 Mac 2014 telah ditandatangani oleh Encik Terence Geh dan Encik Azmi Tahir. Semakan JAN terhadap dokumen *List of Authorised Signatures* mendapati mereka merupakan

penandatanganan bagi akaun pelaburan di BSI Lugano. Bagaimanapun, tiada kelulusan khusus Lembaga Pengarah 1MDB untuk memberi kuasa bagi menguruskan pelaburan tersebut.

2.2.8. Pada tahun kewangan pertama penubuhannya, 1MDB GIL merekodkan pendapatan berjumlah USD8.57 juta manakala kos pinjaman pula berjumlah USD155.20 juta dan perbelanjaan operasi berjumlah USD54.41 juta. Perkara ini telah menyebabkan 1MDB GIL merekodkan kerugian berjumlah USD201.04 juta dan *capital deficiency* berjumlah USD147.85 juta. Tetuan Deloitte telah mengeluarkan Sijil Audit *Emphasis of Matter* berkaitan *material uncertainty* mengenai kedudukan 1MDB GIL sebagai sebuah entiti *going concern*. Bagaimanapun, penyata kewangan telah disediakan dengan asas perakaunan *going concern* atas andaian 1MDB GIL akan terus mendapat bantuan serta sokongan kewangan daripada syarikat induk, iaitu 1MDB. Oleh kerana projek usaha sama tidak dapat diteruskan, 1MDB GIL tidak sepatutnya menerbitkan Nota USD3 bilion kerana pulangan yang dijana tidak mencukupi bagi menanggung kos kewangan dan operasi syarikat. Memandangkan projek TRX sedang dibangunkan, aset ini sepatutnya dicairkan dan digunakan untuk membiayai kos pembangunan projek TRX selaras dengan tujuan asal terbitan Nota USD3 bilion.

2.3. Analisis Kedudukan Aset Kumpulan 1MDB Bagi Tempoh Kewangan 2010 Hingga 2014

2.3.1. Analisis JAN terhadap kedudukan aset Kumpulan 1MDB bagi tempoh lima tahun mendapati aset meningkat setiap tahun dengan peningkatan paling ketara pada tahun 2013. Peningkatan sebanyak 363% daripada RM9.53 bilion pada tahun 2012 kepada RM44.14 bilion pada tahun 2013 adalah disebabkan perolehan dua loji jana kuasa tenaga bebas, penilaian semula pelaburan hartanah, baki bank dan wang tunai, deposit kepada Aabar Investments PJS Ltd. (Aabar Ltd.) dan perkhidmatan konsesi serta pajakan belum terima.

2.3.2. Pada tahun 2014, aset terus meningkat sejumlah RM7.27 bilion (16%) daripada RM44.14 bilion pada tahun 2013 kepada RM51.41 bilion. Punca peningkatan utama disebabkan oleh perolehan sebuah lagi loji janakuasa tenaga bebas dan pelaburan di dalam pengurus dana portfolio. Butiran aset mengikut tahun kewangan adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.20
PERGERAKAN ASET MENGIKUT TAHUN KEWANGAN

BUTIRAN ASET	NILAI PADA 31 MAC 2010 (RM Juta)	NILAI PADA 31 MAC 2011 (RM Juta)	NILAI PADA 31 MAC 2012 (RM Juta)	NILAI PADA 31 MAC 2013 (RM Juta)	NILAI PADA 31 MAC 2014 (RM Juta)
Pelaburan Sedia Dijual (Nota Murabahah/Asset Held For Sale/Available For Sale Investments)	4,139.12	5,789.09	6,802.36	7,183.25	13,388.87
Aset Tak Ketara (Intangible Assets)	-	-	-	7,096.23	8,559.23
Pelaburan Hartanah (Land Held for Development/Investment Properties)	-	1,020.71	2,221.02	6,184.19	7,080.99
Hartanah, Loji dan Peralatan (Property, Plant and Equipment)	8.00	44.18	7.06	1,852.09	5,904.85
Penghutang Lain, Cagaran dan Prabayaran (Other Receivables, Deposits and Prepayments)	23.20	7.61	56.75	4,864.58	5,206.44
Baki Bank dan Wang Tunai (Cash and Bank Balances)	785.05	1,113.38	277.52	6,660.62	3,845.37
Perkhidmatan Konsesi Belum Terima (Service Concession Receivables)	-	-	-	3,275.95	3,295.58
Pajakan Belum Terima (Lease Receivables)	-	-	-	1,331.02	1,231.36
Inventori (Inventories)	-	-	-	560.89	1,896.62
Penghutang Perdagangan (Trade Receivables)	-	7.73	-	0.52	702.16
Pelaburan dalam Kepentingan Usaha Sama dan Syarikat Bersekutu (Investment in Joint Ventures and Associates)	-	-	-	226.48	257.82
Tuntutan Cukai Belum Terima (Tax Recoverable)	-	-	-	2.43	39.56
Lain-lain Pelaburan (Other Investments)	-	160.38	169.36	4,900.71	0.58
JUMLAH ASET	4,955.37	8,143.08	9,534.07	44,138.96	51,409.43

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

2.4. Kecairan Aset

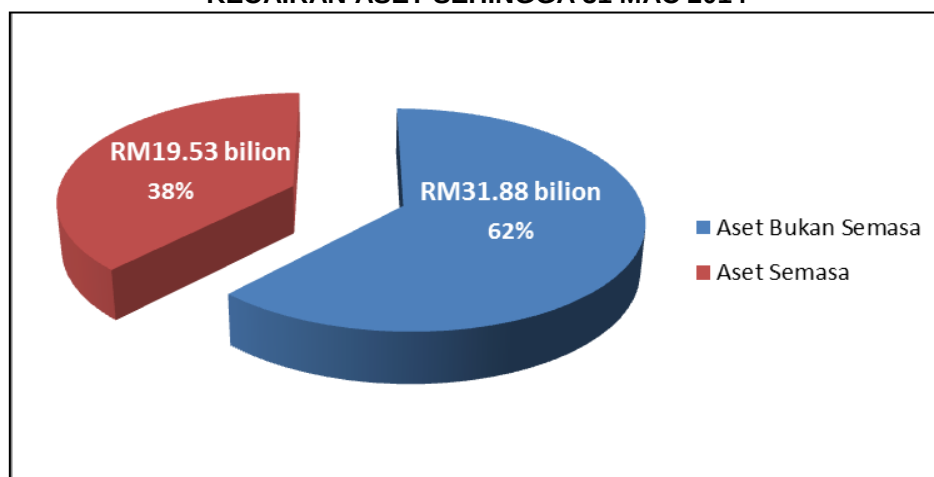
2.4.1. Menurut standard perakaunan, aset semasa adalah aset yang dijangka boleh ditunaikan, dijual, diguna atau diperdagangkan dalam tempoh 12 bulan selepas tahun kewangan berakhir. Manakala aset bukan semasa adalah aset yang tidak termasuk di dalam takrifan tersebut. Kedudukan aset Kumpulan 1MDB mengikut kategori aset semasa dan aset bukan semasa pada 31 Mac 2014 adalah seperti jadual dan carta berikut:

JADUAL 6.21
KEDUDUKAN ASET KUMPULAN 1MDB PADA 31 MAC 2014

BUTIRAN ASET	ASET SEMASA (RM Juta)	ASET BUKAN SEMASA (RM Juta)
Pelaburan Sedia Dijual (Available For Sale Investments)	12,884.96	503.91
Baki Bank dan Wang Tunai (Cash and Bank Balances)	3,845.37	-
Inventori (Inventories)	786.75	1,109.86
Penghutang Perdagangan (Trade Receivables)	702.16	-
Penghutang Lain, Cagaran dan Prabayar (Other Receivables, Deposits and Prepayments) - Aabar Investment PJS (RM4,468.16 juta)	688.85	4,517.58
Perkhidmatan Konsesi Belum Terima (Service Concession Receivables)	296.99	2,998.58
Pajakan Belum Terima (Lease Receivables)	284.81	946.55
Tuntutan Cukai Belum Terima (Tax Recoverable)	39.56	-
Hartanah Pelaburan (Investment Properties)	-	7,080.99
Hartanah, Loji dan Peralatan (Property, Plant and Equipment)	-	5,904.85
Aset Tak Ketara (Intangible Assets)	-	8,559.23
Pelaburan dalam Kepentingan Usaha Sama dan Syarikat Bersekutu (Investment in Joint Ventures and Associates)	-	257.82
Lain-lain Pelaburan (Other Investments)	-	0.58
Cukai Tertunda (Deferred Tax Assets)	-	0.03
JUMLAH KECIL	19,529.45	31,879.98
JUMLAH KESELURUHAN ASET		51,409.43

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

CARTA 6.3
KECAIRAN ASET SEHINGGA 31 MAC 2014



Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

2.4.2. Daripada keseluruhan aset Kumpulan 1MDB berjumlah RM51.41 bilion, sejumlah RM19.53 bilion (38%) merupakan aset semasa dan RM31.88 bilion (62%) adalah aset bukan semasa. Daripada jumlah aset semasa ini, tahap kecairan (liquidity level) aset adalah seperti berikut:

- a. Baki bank dan wang tunai berjumlah RM3.84 bilion. Bagaimanapun, sejumlah RM1.01 bilion telah didepositkan ke dalam akaun khas di institusi kewangan bagi tujuan bayaran balik pinjaman dan baki RM2.83 bilion tidak boleh digunakan bagi tujuan lain;
- b. Inventori, penghutang dan lain-lain terimaan berjumlah RM2.81 bilion;
- c. Pelaburan dalam pengurus dana portfolio luar negara berjumlah RM5.17 bilion; dan
- d. Pelaburan dalam *Segregated Portfolio Company* (SPC) berjumlah RM7.71 bilion.

2.4.3. Nota 18 (ii) kepada Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014 menyatakan Lembaga Pengarah 1MDB mengarahkan supaya mencairkan pelaburan sedia dijual berjumlah RM7.71 bilion (USD2.33 bilion) daripada RM12.88 bilion (USD3.90 bilion) selewat-lewatnya pada 31 Disember 2014. Bagaimanapun, sehingga 5 November 2014, hanya sebahagian daripada pelaburan tersebut berjumlah RM4.03 bilion (USD1.22 bilion) (52.3%) telah ditunaikan dan digunakan untuk membayar ganti rugi penamatan opsyen kepada Aabar. Sehingga bulan November 2014, baki pelaburan dalam SPC berjumlah RM4.07 bilion (USD1.23 bilion) masih dalam bentuk unit di pasaran *unquoted* dan belum dapat ditunaikan.

2.4.4. Bagi kategori aset bukan semasa, antaranya adalah terdiri daripada:

- a. Aset tidak ketara (*intangible assets*) berjumlah RM8.56 bilion terhasil daripada perolehan saham tiga syarikat pengeluar tenaga bebas dan perjanjian perkhidmatan konsesi di mana ianya hanya boleh ditunaikan sekiranya 1MDB menjual kepentingan di dalam syarikat tenaga tersebut.
- b. Daripada RM4.52 bilion penghutang lain, cagaran dan prabayaran, sejumlah RM4.47 bilion (98.9%) merupakan *security deposit* yang telah dibayar kepada Aabar Investments PJS Ltd. (Aabar Ltd.) sebagai cagaran kepada jaminan yang diberi oleh International Petroleum Investments PJS Company (IPIC) terhadap Nota USD yang diterbitkan oleh 1MDB Energy (Langat) Ltd. dan 1MDB Energy Ltd. keseluruhannya berjumlah USD3.50 bilion. Menurut terma *Collaboration Agreement For Credit Enhancement*, *security deposit* ini hanya akan dipulangkan selepas pelaksanaan IPO tertakluk kepada budi bicara Aabar Ltd.

2.5. Kedudukan Aset Kumpulan 1MDB Selepas 31 Mac 2014

2.5.1. Tambahan Dan Pelupusan Aset Kumpulan 1MDB Sehingga 31 Oktober 2015

2.5.1.1. Penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2015 belum disediakan untuk dikemukakan kepada pihak JAN. Bagaimanapun, berdasarkan semakan terhadap Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB, perolehan dan pelupusan aset selepas tahun kewangan 2014 telah dilaksanakan seperti berikut:

a. Pembelian Tanah di Alor Gajah, Melaka

Dua lot tanah seluas 100 ekar di Mukim Sungai Baru Ilir, Telok Gong, Alor Gajah, Melaka telah dibeli oleh 1MDB daripada Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka melalui perjanjian yang ditandatangani pada 17 Oktober 2012 bagi cadangan pembinaan loji jana kuasa baru. Sehingga 18 November 2014, sejumlah RM39.50 juta telah dibayar bagi perolehan tanah berjumlah RM34.85 juta, premium tanah berjumlah RM4.45 juta dan *non-refundable commitment fee* berjumlah RM0.20 juta.

b. Pembelian Tanah di Kuala Ketil, Kedah

Tanah seluas 260 ekar telah dibeli oleh Edra Solar Sdn. Bhd. dengan harga berjumlah RM65 juta untuk pembangunan projek perintis 50MW tenaga solar daripada BDB Land Sdn. Bhd. Sehingga 6 September 2015, Kumpulan 1MDB telah membayar sejumlah RM6.50 juta.

c. Penjualan Dana Portfolio SPC

Sejumlah USD1.392 bilion dana SPC telah ditunaikan (*redeem*) pada 5 November 2014 (USD1.22 bilion) dan 24 November 2014 (USD0.17 bilion) menjadikan baki pelaburan dana SPC adalah berjumlah USD939.87 juta. Analisis JAN mendapati nilai pelaburan yang telah dicairkan berjumlah USD1.392 bilion bersamaan dengan RM4.689 bilion (USD1: RM3.3685).

d. Pembelian Tanah di Pulau Indah, Selangor

Sehingga bulan Jun 2015, sejumlah RM344.24 juta telah dibayar bagi perolehan tanah seluas 318.4 ekar di Pulau Indah oleh Ivory Merge Sdn. Bhd. Menurut cadangan awal tanah tersebut akan digunakan sebagai tapak pembangunan loji jana kuasa yang baru.

e. Penjualan Plot Tanah TRX

1MDB telah menjual lima plot tanah di TRX seluas 25.71 ekar di antara bulan April 2015 hingga September 2015. Berdasarkan penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2014, kos tanah TRX seluas 70.5 ekar berjumlah RM2.70 bilion. Analisis JAN mendapati kos tanah yang telah dijual secara pro-rata adalah bersamaan RM984.64 juta. Nilai jualan tanah tersebut berjumlah RM3.08 bilion.

f. Pembayaran kepada Aabar Ltd. untuk Penamatan Opsyen

1MDB telah membuat bayaran kepada Aabar Ltd. bagi tujuan penamatan opsyen (*extinguish rights for option*). Pembayaran ini merupakan aset 1MDB yang dipegang oleh Aabar Ltd. sebagai deposit. Analisis JAN mendapati pembayaran ini telah dibuat secara berperingkat iaitu pada bulan Mei 2014 sejumlah USD250 juta, pada bulan September 2014 sejumlah USD725 juta dan pada bulan November 2014 sejumlah USD993 juta. Ini menjadikan keseluruhan bayaran berjumlah USD1.968 bilion bersamaan RM6.648 bilion.

2.5.1.2. Secara rumusan, tambahan dan pelupusan aset Kumpulan 1MDB selepas 31 Mac 2014, adalah berdasarkan andaian JAN yang mana tidak termasuk kos pembangunan projek, pergerakan aliran tunai dan penghutang kerana tiada maklumat mengenainya. Oleh kerana penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2015 belum disediakan, menurut kiraan dan andaian JAN kedudukan aset Kumpulan 1MDB pada 31 Oktober 2015 adalah berjumlah RM52.774 bilion. Selepas mengambil kira kadar tukaran wang asing pada bulan Oktober 2015 (USD1: RM4.304), aset tersebut bernilai RM58.602 bilion. Butiran lanjut seperti jadual berikut:

JADUAL 6.22
KEDUDUKAN ASET KUMPULAN 1MDB MENGIKUT KATEGORI PADA 31 OKTOBER 2015

KATEGORI ASET	NILAI PADA 31 MAC 2014 (RM Juta) (1)	TAMBAHAN ATAU PELUPUSAN ASET (RM Juta) (2)	NILAI ASET PADA 31 OKTOBER 2015		RUJUKAN PARA
			BAKI (RM Juta) (3) = (1)+(2)	SELEPAS MENGAMBIL KIRA KADAR TUKARAN WANG BULAN OKTOBER 2015 (RM Juta)	
Aset Berkaitan Tenaga	24,291.07	45.79	24,336.86	24,336.86	2.5.1.(a) dan (b)
Aset Dalam Pelaburan Portfolio Dana dan SPC	13,388.87	(4,688.90)	8,699.97	11,289.13	2.5.1.(c)
Aset Dalam Pelaburan Hartanah	8,190.85	(640.40)	7,550.45*	7,550.45*	2.5.1. (d) dan (e)
Pelbagai Aset Lain	5,538.64	6,648.67	12,187.31	15,425.56	2.5.1. (f)
JUMLAH ASET	51,409.43	1,365.16	52,774.59	58,602.00	

Sumber: *Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB*

Nota : (*) Selepas mengambil kira nilai kos tanah TRX secara pro-rata mengikut keluasan tanah dijual berbanding keseluruhan luas tanah.

2.5.2. Kedudukan Aset Kumpulan 1MDB Selepas Pelan Rasionalisasi

Sehingga 31 Disember 2015, Kumpulan 1MDB telah melaksanakan pelan rasionalisasi yang diumumkan oleh Kerajaan Malaysia pada 29 Mei 2015 sebagai tindakan penyelesaian kedudukan kewangannya, iaitu penjualan ekuiti Kumpulan Edra, penjualan ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd. (BMSB) dan pelaksanaan *Binding Term Sheet* dengan IPIC dan Aabar.

2.5.2.1. Penjualan Ekuiti Kumpulan Edra

- a. Salah satu daripada pelan rasionalisasi yang diumumkan adalah penjualan keseluruhan ekuiti Kumpulan Edra. Tindakan ini dijangka akan membolehkan Kumpulan 1MDB menyelesaikan hutang pinjaman yang berkaitan dengan sektor tenaga yang ditanggung antara RM16 bilion sehingga RM18 bilion.
- b. Pada 23 November 2015, Kumpulan 1MDB telah mengumumkan pembida yang berjaya adalah China General Nuclear Power Corporation (CGN Group) bagi mengambil alih 100% kepentingan dalam Kumpulan Edra. Harga belian yang dipersetujui berjumlah RM9.83 bilion serta mengambil alih tunai dan semua hutang berkaitan berjumlah RM7.43 bilion berdasarkan tarikh penilaian pada 31 Mac 2015. Transaksi ini dijangka selesai pada bulan Februari 2016 setelah memenuhi beberapa syarat yang ditetapkan. Bagaimanapun, 1MDB tidak mengemukakan maklumat berhubung perkara ini untuk pengauditan.
- c. Dengan penjualan ekuiti Kumpulan Edra, Aset Berkaitan Tenaga Kumpulan 1MDB dijangka berkurang sejumlah RM24.34 bilion dan pelbagai aset lain, iaitu Baki Bank Dan Wang Tunai akan bertambah sejumlah RM9.83 bilion.

2.5.2.2. Penjualan Ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd.

- a. Selain daripada penjualan keseluruhan ekuiti Kumpulan Edra, Kumpulan 1MDB juga telah melaksanakan penjualan aset dalam pelaburan hartanah, iaitu projek Bandar Malaysia dalam pelan rasionalisasi. Berdasarkan kenyataan media 1MDB pada 31 Disember 2015, 1MDB telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham bagi penjualan 60% ekuiti BMSB kepada Konsortium Iskandar Waterfront Holdings Sdn. Bhd. (IWH) dan China Railway Engineering Corporation (M) Sdn. Bhd. (CREC). Konsortium ini merupakan usaha sama antara IWH dan CREC dengan nisbah kepentingan 60:40. Konsortium IWH-CREC telah menilai 100% tanah Bandar Malaysia pada nilai RM12.35 bilion di mana nilai 60% tanah adalah bersamaan RM7.41 bilion. 1MDB akan menerima 10% deposit berjumlah RM741 juta apabila Perjanjian Jual Beli Saham dilaksanakan. Urus niaga ini dijangka selesai pada bulan Jun 2016.
- b. Dengan penjualan ekuiti BMSB yang memiliki tanah Pangkalan Udara Sungai Besi, nilai aset dalam pelaburan hartanah yang telah direkodkan dalam penyata kewangan akan berkurangan sejumlah RM4.29 bilion bersamaan dengan keseluruhan nilai tanah yang dilupus. Selepas penjualan 60% ekuiti BMSB, Kumpulan 1MDB masih mempunyai 40% kepentingan ekuiti yang bernilai RM4.94 bilion. Dengan itu, aset Kumpulan 1MDB akan meningkat sejumlah RM0.65 bilion selepas mengambil kira pelupusan tanah yang bernilai RM4.29 bilion dan peningkatan ekuiti dalam usaha sama berjumlah RM4.94 bilion.

2.5.2.3. Pelaksanaan *Binding Term Sheet* Dengan IPIC dan Aabar

- a. 1MDB juga telah berunding kaedah penyelesaian terhadap obligasi/tanggungan yang wujud antara Kumpulan 1MDB dan Kumpulan IPIC termasuk Aabar. Sehubungan itu, satu *Term Sheet For Settlement Arrangement* (Binding Term Sheet) telah ditandatangani pada 28 Mei 2015.
- b. Antara terma dalam *Binding Term Sheet*, IPIC akan memaklumkan secara bertulis kepada 1MDB dan MKD pada 31 Disember 2015, amaun yang dibayar oleh IPIC bagi pihak 1MDB serta nilai interim aset yang akan diambil alih. Amaun yang dibayar oleh IPIC bagi pihak 1MDB merujuk kepada USD1 bilion yang telah dibayar pada 5 Jun 2015 dan bayaran kos pinjaman bagi kedua-dua Nota USD1.75 bilion sehingga 31 Disember 2015. Bagaimanapun, nilai interim aset yang akan diambil alih tidak diperincikan di dalam *binding term sheet*.
- c. Berdasarkan Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 14 Jun 2015, Presiden dan Ketua Pegawai Eksekutif, Encik Arul Kanda telah memaklumkan bahawa tanggungan yang akan diambil alih oleh Kumpulan IPIC adalah kedua-dua Nota USD1.75 bilion yang diterbitkan oleh 1MEL dan 1MELL. Sebagai balasan kepada pengambilalihan tanggungan tersebut, aset yang telah dikenal pasti bagi *debt-asset swap* adalah seperti berikut:

JADUAL 6.23
CADANGAN ASET YANG AKAN DIPINDAHKAN KEPADA IPIC/AABAR

JENIS ASET	NILAI ASET DIPINDAHKAN (USD Juta)	NILAI ASET PADA 31 OKTOBER 2015 (RM Juta)
Deposit kepada Aabar Ltd.	1,367.29	5,884.81
Pelaburan dalam portfolio pengurus dana	1,565.99	6,740.02
Pelaburan dalam <i>Segregated Portfolio Company</i> (SPC)	939.87	4,045.20
Panamatan opsyen	993.00	4,273.87
JUMLAH	4,866.15	20,943.90

Sumber: Minit Mesyuarat dan Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

Nota: Kadar BNM Pada Bulan Oktober 2015 USD1:RM4.304

- d. Semakan JAN mendapati amaun penamatan opsyen yang disahkan oleh Encik Arul Kanda berjumlah USD993 juta adalah berbeza dengan amaun kiraan JAN berjumlah USD1.968 bilion. Perbezaan sejumlah USD975 juta ini disebabkan pihak JAN turut mengambil kira pembayaran USD250 juta dan USD725 juta sebagai bayaran penamatan opsyen. Ini adalah berdasarkan catatan dalam Nota 41(ii)(e) kepada Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014, *Facility Agreement* bagi *Term Loan* USD975 juta dengan Deutsche Bank AG, Singapura bertarikh 1 September 2014 serta resolusi

Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 22 Mei 2014. Oleh yang demikian, keseluruhan nilai aset 1MDB yang boleh digunakan bagi *debt-asset swap* berjumlah RM25.139 bilion (USD5.841 bilion) terdiri daripada empat aset yang telah dikenal pasti berjumlah RM20.943 bilion (USD4.866 bilion) dan perbezaan bayaran penamatan opsi berdasarkan kiraan JAN berjumlah RM4.196 bilion (USD975 juta).

- e. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 17 Ogos 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan selain daripada aset 1MDB yang berada di luar Negara yang telah dicadangkan sebelum ini, aset lain yang boleh diberi sebagai *debt-asset swap* adalah tanah di Air Itam dan Pulau Indah. Sekiranya masih tidak mencukupi, MKD perlu menanggung kekurangan tersebut sebagaimana termaktub dalam *Binding Term Sheet*.

2.5.2.4. Semakan JAN mendapati dua daripada empat aset yang dicadangkan sebagai *debt-asset swap* untuk dipindahkan ke IPIC/Aabar merupakan aset 1MDB di luar negara yang telah dibayar oleh Kumpulan 1MDB kepada Kumpulan IPIC dan Aabar. Dua aset tersebut adalah pembayaran *security deposit* berjumlah RM5.88 bilion (USD1.367 bilion) dan penamatan opsi berjumlah RM8.47 bilion (USD1.968 bilion) oleh Kumpulan 1MDB kepada Aabar Ltd. Bagaimanapun, bagi pembayaran penamatan opsi yang berlaku pada bulan Mac 2014 (USD250 juta), September 2014 (USD725 juta) dan November 2014 (USD993 juta), pihak JAN tidak dapat mengesahkan subsidiari 1MDB yang membuat bayaran manakala syarikat yang menerima bayaran tersebut ialah Aabar Ltd. Ini kerana tiada dokumen yang dikemukakan bagi tujuan pengesahan ini.

2.5.2.5. Selain daripada *cash payment* IPIC berjumlah USD1 bilion serta prinsipal dan kos pinjaman bagi kedua-dua Nota USD1.75 bilion, tanggungan 1MDB yang akan dipindahkan kepada IPIC akan dikenakan bayaran lewat 2% sekiranya terdapat kekurangan aset yang diserahkan oleh Kumpulan 1MDB berbanding komitmen 1MDB. Kenaan faedah tersebut akan meningkatkan tanggungan 1MDB. Oleh itu nilai sebenar aset yang akan dipindahkan adalah bergantung kepada nilai muktamad tanggungan 1MDB yang akan dipindahkan ke IPIC dan Aabar. Bagaimanapun, aset yang dipindah di bawah *debt-asset swap* adalah tertakluk kepada kelulusan berikut:

- a. Lembaga Pengarah IPIC;
- b. Lembaga Pengarah Aabar;
- c. Majlis Eksekutif Abu Dhabi;
- d. Lembaga Pengarah 1MDB;
- e. Menteri Kewangan Malaysia; dan
- f. Pihak lain yang berkaitan.

2.5.2.6. Bagi tujuan analisis JAN, diandaikan kesemua aset yang dicadangkan sebagai *debt-asset swap* mencukupi untuk menampung tanggungan tersebut. Nilai aset Kumpulan 1MDB selepas pelan rasionalisasi dijangka berjumlah RM27.01 bilion. Berdasarkan maklumat dari mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB dan mesyuarat PAC, unjuran kedudukan aset Kumpulan 1MDB selepas mengambil kira pelan rasionalisasi melibatkan penjualan ekuiti Kumpulan Edra, penjualan ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd. dan pelaksanaan *Binding Term Sheet* dengan IPIC dan Aabar yang dijangka selesai pada bulan Februari 2016 sehingga Jun 2016 adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.24
KEDUDUKAN ASET KUMPULAN 1MDB SELEPAS
PENJUALAN KUMPULAN EDRA DAN BANDAR MALAYSIA SERTA PELAKSANAAN
BINDING TERM SHEET

KATEGORI ASET	PRE NILAI ASET DIKEMAS KINI HINGGA 31 OKTOBER 2015 (RM Juta)	PELUPUSAN/ TAMBAHAN ASET SELEPAS PENJUALAN EDRA, BM DAN PELAKSANAAN TERM SHEET IPIC DAN AABAR (RM Juta)	POST EDRA, BM DAN IPIC NILAI ASET DIJANGKA PADA JUN 2016 (RM Juta)	CATATAN
Aset Berkaitan Tenaga	24,336.86	(24,336.86)	-	Pelupusan aset berkaitan tenaga kepada CGN Group
Aset Dalam Pelaburan Portfolio Dana dan SPC	11,289.13	(10,785.22)	503.91	Pelupusan aset kepada IPIC dan Aabar seperti berikut: ▪ Pelaburan dalam SPC (RM4,045.20 juta) ▪ Pelaburan dalam portfolio pengurus dana (RM6,740.02 juta)
Aset Dalam Pelaburan Hartanah	7,550.45*	(4,294.97)	3,255.48*	• Pelupusan tanah Bandar Malaysia (4,294.97 juta)
Pelbagai Aset Lain	15,425.56	2,884.92	18,310.48	• Terimaan hasil penjualan Edra (RM9,830.00 juta) • Terimaan hasil penjualan BMSB (RM7,410.00 juta) • Pelupusan aset kepada IPIC dan Aabar seperti berikut: ▪ Deposit kepada Aabar Ltd. (RM5,884.81 juta) ▪ Penamatan opsyen (RM8,470.27 juta)
Aset Dalam Usaha Sama	-	4,940.00	4,940.00	Nilai ekuiti, pelaburan dalam usaha sama 1MDB dengan Konsortium IWH-CREC
JUMLAH ASET	58,602.00	(31,592.13)	27,009.87	

Sumber : Dokumen Kumpulan 1MDB

Nota : Selepas mengambil kira nilai kos tanah TRX secara pro-rata mengikut keluasan tanah dijual berbanding keseluruhan luas tanah.

2.5.3. Kecaian Aset Selepas Pelan Rasionalisasi

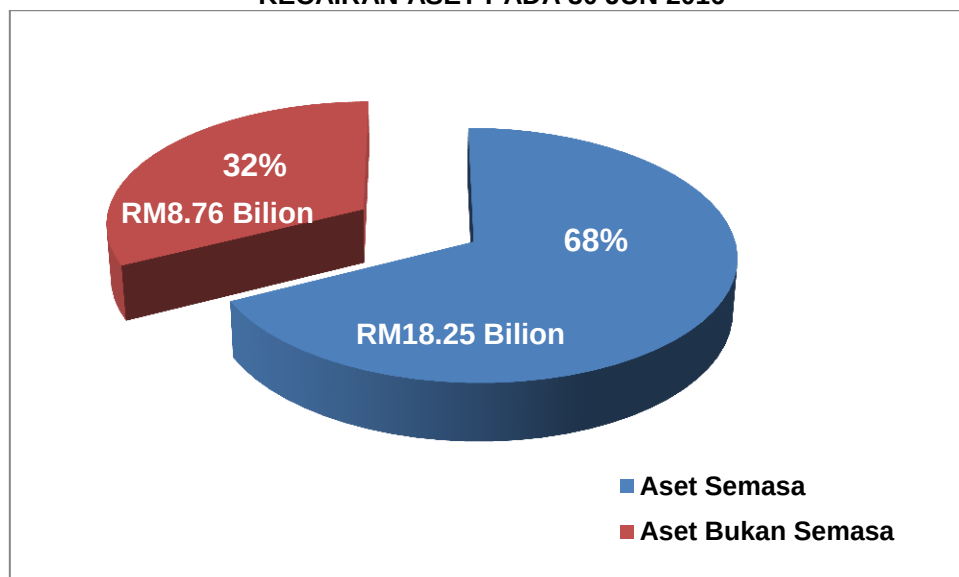
2.5.3.1. Kedudukan aset Kumpulan 1MDB mengikut kategori aset semasa dan aset bukan semasa pada 30 Jun 2016 selepas mengambil kira pelaksanaan pelan rasionalisasi adalah seperti jadual dan carta berikut:

JADUAL 6.25
KEDUDUKAN ASET KUMPULAN 1MDB SELEPAS
PELAKSANAAN PELAN RASIONALISASI PADA 30 JUN 2016

BUTIRAN ASET	ASET SEMASA (RM Juta)	ASET BUKAN SEMASA (RM Juta)
Pelaburan Sedia Dijual (Available For Sale Investments)	-	503.91
Baki Bank dan Wang Tunai (Cash and Bank Balances)	17,850.44	-
Penghutang Lain, Cagaran dan Prabayar (Other Receivables, Deposits and Prepayments)	364.32	49.42
Tuntutan Cukai Belum Terima (Tax Recoverable)	39.56	-
Hartanah Pelaburan (Investment Properties)	-	3,255.48
Hartanah, Loji dan Peralatan (Property, Plant and Equipment)	-	6.16
Lain-lain Pelaburan (Other Investments)	-	0.58
Aset Dalam Usaha Sama (Investment in Joint Venture)	-	4,940.00
JUMLAH KECIL	18,254.32	8,755.55
JUMLAH KESELURUHAN ASET	27,009.87	

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

CARTA 6.4
KECAIRAN ASET PADA 30 JUN 2016



Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

2.5.3.2. Bagi kategori aset semasa, daripada keseluruhan aset Kumpulan 1MDB berjumlah RM27.01 bilion, sejumlah RM18.25 bilion (68%) merupakan aset semasa dan RM8.76 bilion (32%) adalah aset bukan semasa. Daripada jumlah aset semasa ini, tahap kecairan (liquidity level) aset adalah seperti berikut:

- a. Baki bank dan wang tunai berjumlah RM17.85 bilion termasuk sejumlah RM9.83 bilion hasil daripada penjualan Kumpulan Edra dan RM7.41 bilion hasil daripada penjualan tanah Bandar Malaysia;
- b. Penghutang dan pelbagai aset lain berjumlah RM0.40 bilion.

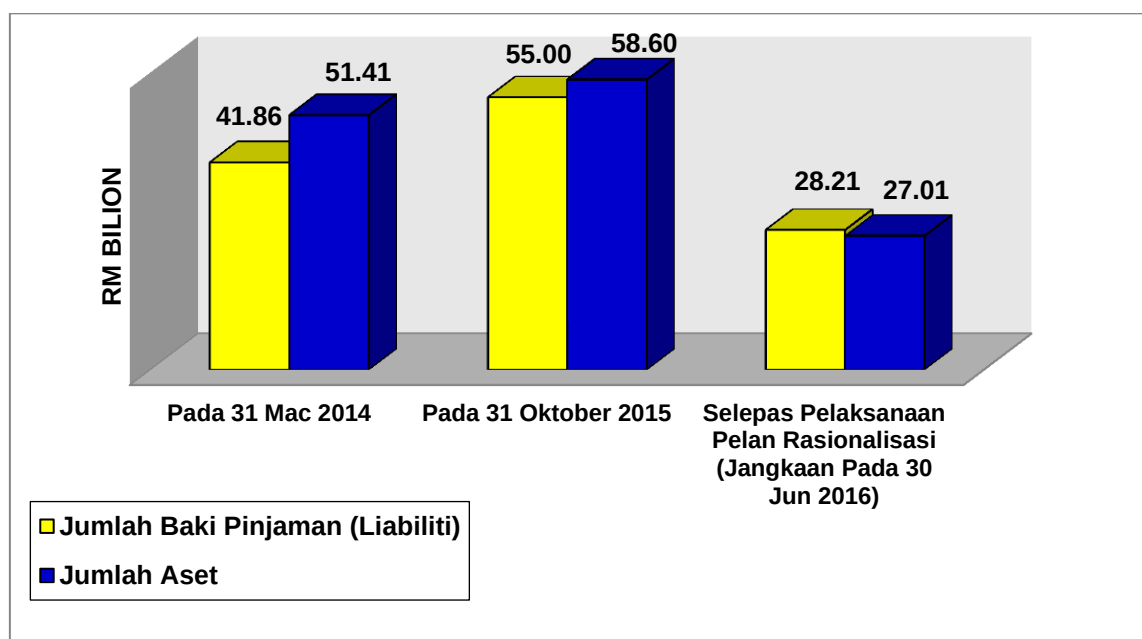
2.5.3.3. Bagi kategori aset bukan semasa, antaranya adalah terdiri daripada:

- a. Daripada RM8.75 bilion aset bukan semasa, sejumlah RM4.94 bilion (64.6%) merupakan aset dalam usaha sama yang dilaksanakan dengan Konsortium IWH dan CREC;
- b. Hartanah pelaburan berjumlah RM3.25 bilion terdiri daripada nilai hartanah TRX yang berjumlah RM1.80 bilion, hartanah Air Itam berjumlah RM1.11 bilion dan hartanah Pulau Indah berjumlah RM344.24 juta.

2.5.4. Kedudukan Aset Berbanding Pinjaman Selepas Pelan Rasionalisasi

2.5.4.1. Kedudukan aset Kumpulan 1MDB berbanding baki pinjaman sebelum dan selepas pelaksanaan pelan rasionalisasi adalah seperti carta berikut:

CARTA 6.5
KEDUDUKAN ASET DAN BAKI PINJAMAN
SEBELUM DAN SELEPAS PELAKSANAAN PELAN RASIONALISASI



Sumber: Penyata Kewangan dan Dokumen Kumpulan 1MDB

2.5.4.2. Pada 31 Mac 2014, jumlah aset 1MDB melebihi baki pinjaman dengan sejumlah RM9.55 bilion (22.8%). Kedudukan kewangan ini terus kekal pada 31 Oktober 2015 di mana jumlah aset masih melebihi baki pinjaman dengan sejumlah RM3.60 bilion. Keadaan kewangan ini adalah kurang kukuh kerana kuantum peningkatan baki pinjaman berjumlah RM13.14 bilion (31.4%) adalah lebih tinggi berbanding kuantum peningkatan aset berjumlah RM7.20 bilion (14%). Analisis JAN mendapati pinjaman baru yang diperoleh pada tempoh tersebut telah digunakan untuk membayar balik prinsipal dan kos pinjaman yang matang dan bukan untuk menjana pendapatan.

2.5.4.3. Dengan pelaksanaan pelan rasionalisasi, Kumpulan 1MDB dapat mengurangkan sejumlah RM26.79 bilion (48.7%) dan jumlah asetnya turut berkurang sejumlah RM31.57 bilion (53.9%). Bagaimanapun selepas pelan rasionalisasi, kedudukan baki pinjaman berjumlah RM28.21 bilion telah berubah di mana bakinya kini adalah lebih tinggi dengan sejumlah RM1.20 bilion daripada asetnya yang berjumlah RM27.01 bilion.

2.6. Analisis Pulangan Pendapatan Daripada Pelaburan Aset Bagi Tempoh Kewangan Berakhir 31 Mac 2010 Sehingga 31 Mac 2014

2.6.1. Secara keseluruhan, Kumpulan 1MDB telah merekodkan pulangan berjumlah RM14.22 bilion bagi pelaburan yang telah dibuat dalam tempoh enam tahun pertama perniagaannya dari tahun 2009 sehingga 2014. Butiran terperinci pulangan tersebut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.26
ANALISIS PULANGAN PELABURAN BAGI TEMPOH TAHUN KEWANGAN
31 MAC 2010 SEHINGGA 31 MAC 2014

BUTIRAN ASET	NILAI PADA 31 MAC 2014 (RM Juta)	PULANGAN		
		TUNAI (RM Juta)	BELUM TERIMA (RM Juta)	UNREALISED (RM Juta)
Pelaburan Dalam Sektor Tenaga	24,291.07	5,756.39	702.16	-
Pelaburan Hartanah (<i>Investment Properties</i>)	7,081.00	-	-	5,029.00
Pelaburan di dalam <i>Segregated Portfolio Company</i> (SPC)	7,708.75	907.84	589.54	1,230.88
Pelaburan Dalam Portfolio Pengurus Dana	5,176.22	8.34	-	-
JUMLAH PULANGAN		6,672.57	1,291.70	6,259.88
JUMLAH KESELURUHAN PULANGAN				14,224.15

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

2.6.2. Semakan JAN terhadap Penyata Pendapatan Komprehensif Kumpulan 1MDB mendapati pulangan telah dijana oleh empat daripada 13 pegangan aset 1MDB berjumlah RM14.22 bilion. Butiran lanjut adalah seperti berikut:

- a. Pulangan diterima secara tunai berjumlah RM6.67 bilion terdiri daripada pulangan daripada sektor tenaga, keuntungan Nota Murabahah, dividen dan

agihan modal SPC serta dividen daripada pelaburan dalam portfolio pengurus dana;

- b. Pulangan yang sepatutnya diterima tetapi masih belum dibayar secara tunai berjumlah RM1.29 bilion terdiri daripada keuntungan Nota Murabahah daripada 1MDB PetroSaudi Ltd. berjumlah RM589.5 juta dan pulangan dari sektor tenaga berjumlah RM702.2 juta; dan
- c. Pulangan tidak nyata (*unrealised gain*) berjumlah RM6.26 bilion yang terdiri daripada penilaian semula terhadap tanah dan pelaburan SPC yang hanya akan dapat ditunaikan selepas tanah atau pelaburan dijual.

3. PEMBIAYAAN (FINANCING) DAN PENGGUNAAN DANA

3.1. Aliran Tunai Pembiayaan Dan Penggunaan Kumpulan 1MDB Bagi Tempoh Kewangan 2010 Hingga 2014

3.1.1. Analisis terhadap Penyata Aliran Tunai Kumpulan 1MDB mendapati bagi tempoh 27 Februari 2009 hingga 31 Mac 2014, Kumpulan 1MDB telah menerima aliran tunai berjumlah RM41.41 bilion. Daripadanya, sejumlah RM38.54 bilion (93.1%) telah digunakan. Pada 31 Mac 2014, baki tunai di bank berjumlah RM2.83 bilion manakala RM34.91 juta adalah kerugian dalam pertukaran mata wang asing.

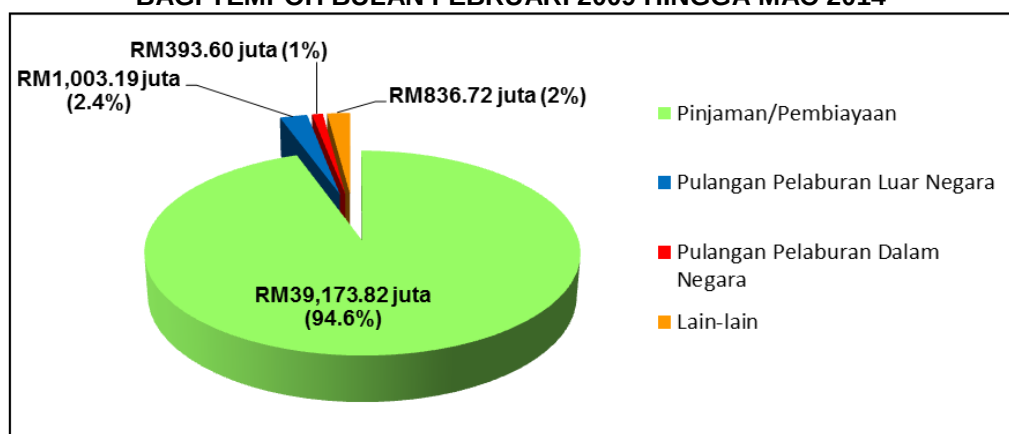
3.1.2. Sebanyak 94.6% daripada sumber aliran tunai berjumlah RM41.41 bilion terdiri daripada terbitan pinjaman/pembiayaan berjumlah RM39.17 bilion. Baki 5.4% terdiri daripada pulangan pelaburan dari luar negara sejumlah RM1 bilion (2.4%), pulangan pelaburan dalam negara sejumlah RM393.60 juta (1%) dan terimaan lain sejumlah RM836.72 juta (2%). Komposisi aliran tunai masuk bagi tempoh bulan Februari 2009 hingga Mac 2014 seperti jadual dan carta berikut:

JADUAL 6.27
KOMPOSISI ALIRAN TUNAI MASUK
BAGI TEMPOH BULAN FEBRUARI 2009 HINGGA MAC 2014

BUTIRAN	TAHUN					JUMLAH (RM Juta)
	2010 (RM Juta)	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)	
Pinjaman/Pembiayaan	4,423.90	3,270.55	3,080.00	25,529.06	2,870.31	39,173.82
Pulangan pelaburan luar negara	-	245.84	-	42.20	715.15	1,003.19
Pulangan pelaburan dalam negara	-	-	221.69	171.91	-	393.60
Lain-lain	3.74	-	-	763.17	69.81	836.72
JUMLAH	4,427.64	3,516.39	3,301.69	26,506.34	3,655.27	41,407.33

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tempoh berakhir 31 Mac 2009 hingga 31 Mac 2014

CARTA 6.6
KOMPOSISI ALIRAN TUNAI MASUK
BAGI TEMPOH BULAN FEBRUARI 2009 HINGGA MAC 2014



Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tempoh berakhir 31 Mac 2009 hingga 31 Mac 2014

3.1.3. Maklumat mengenai komposisi terperinci aliran tunai masuk adalah seperti berikut:

JADUAL 6.28
ALIRAN TUNAI MASUK MENGIKUT KOMPOSISI TERPERINCI
BAGI TEMPOH BULAN FEBRUARI 2009 HINGGA MAC 2014

TERIMAAN	TAHUN					JUMLAH (RM Juta)
	2010 (RM Juta)	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)	
Pinjaman/Pembiayaan RM39,173.82 Juta						
Pinjaman/ Pembiayaan	4,423.90	3,270.55	3,080.00	25,529.06	2,870.31	39,173.82
Pulangan pelaburan luar negara RM1,003.19 Juta						
Dividen daripada <i>Segregated Portfolio Company</i> (SPC)	-	-	-	-	445.93	445.93
Keuntungan daripada Nota Murabahah	-	245.84	-	-	-	245.84
Agihan modal SPC	-	-	-	-	216.07	216.07
Dividen daripada usaha sama dan sekutu luar negara	-	-	-	42.20	53.15	95.35
JUMLAH	-	245.84	-	42.20	715.15	1,003.19
Pulangan pelaburan dalam negara RM393.60 Juta						
Pelupusan pelaburan lain dalam negara	-	221.69	-	171.91	-	393.60
Lain-lain RM836.72 Juta						
Jumlah bersih kendalian (net cash inflow)	2.74	-	-	762.93	69.39	835.06
Terbitan saham	1.00	-	-	-	-	1.00
Pelupusan aset bukan semasa	-	-	-	0.24	0.42	0.66
JUMLAH	3.74	-	-	763.17	69.81	836.72

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tempoh berakhir 31 Mac 2009 hingga 31 Mac 2014

3.1.4. Analisis JAN mendapati terbitan modal saham 1MDB secara tunai hanya berjumlah RM1 juta. Terbitan saham modal yang kecil ini menunjukkan ketidakstabilan syarikat kerana ia perlu meminjam bagi membiayai aktivitinya. Sepanjang tempoh lima tahun, 1MDB telah menerbitkan 17 pinjaman/pembiayaan berjangka (tidak termasuk *inherited loans*) dengan nilai nominal berjumlah RM42.88 bilion, iaitu 14 terbitan jangka panjang sejumlah RM39.06 bilion dan tiga pinjaman/pembiayaan jangka pendek sejumlah RM114 juta. Bagaimanapun, aliran tunai sebenar yang diperoleh daripada 17 pinjaman/pembiayaan ini hanya berjumlah RM39.17 bilion. Maklumat terperinci aliran tunai masuk daripada terbitan pinjaman/pembiayaan dan tujuannya bagi tempoh tersebut seperti jadual-jadual berikut:

JADUAL 6.29
MAKLUMAT TERPERINCI ALIRAN TUNAI MASUK DARIPADA
TERBITAN PINJAMAN/PEMBIAYAAN

BIL.	JENIS PINJAMAN	NILAI PINJAMAN NOMINAL (RM Juta)	TUNAI DITERIMA (RM Juta)	KOS BERKAITAN (RM Juta)	DISKAUN (RM Juta)
2010					
1.	<i>Islamic Medium Term Notes</i> – RM5 bilion (1MDB)	5,000.00	4,384.90	11.25	603.85
2.	<i>Islamic Revolving Credit</i> – RM37 juta (1MDB)	37.00	37.00	-	-
3.	<i>Revolving Credit</i> – RM2 juta (1MDB)	2.00	2.00	-	-
	JUMLAH	5,039.00	4,423.90	11.25	603.85
2011					
4.	<i>Syndicated Term Loan</i> – RM2.50 bilion (1MDB)	2,500.00	2,299.83	15.17	-
5.	<i>Syndicated Term Loan</i> – USD300 juta (1MDB)**	926.55	895.72	30.83	-
6.	<i>Islamic Revolving Credit</i> – RM75 juta (1MDB)	75.00	75.00	-	-
	JUMLAH	3,501.55	3,270.55	46.00	-
2012					
7.	<i>Syndicated Term Loan</i> – RM2.50 bilion (1MDB) (tambahan RM1.08 bilion)	1,080.00	1,080.00	-	-
8.	<i>Term Loan</i> – RM2 bilion (SRC International Sdn. Bhd.)	2,000.00	2,000.00	-	-
	JUMLAH	3,080.00	3,080.00	-	-
2013					
9.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> – RM6.17 bilion (Powertek Investment Holding Sdn. Bhd.)	6,170.00	6,170.00	123.4	-
10.	<i>Nota USD</i> - USD1.75 bilion (1MDB Energy Ltd.)	5,404.88	4,824.99	579.89	-
11.	<i>Nota USD</i> – USD1.75 bilion (1MDB Energy (Langat) Ltd.)	5,404.88	5,093.12	311.76	-
12.	<i>Nota USD</i> – USD3 bilion (1MDB Global Investments Ltd.)	9,265.55	8,434.25	831.39	-
13.	<i>Term Loan – Government Guarantee</i> – RM800 juta	800.00	800.00	-	-
14.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> – RM700 juta (1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd.)	700.00	687.53	35.00	-
	Amaun yang tidak dapat disesuaikan	67.54	(480.83)	78.97	
	JUMLAH	27,812.85	25,529.06	1,960.41	-
2014					
15.	<i>Term Loan</i> – RM600 juta (1MDB Energy (Jimah) Sdn. Bhd.)	600.00	600.00	10.50	-
16.	<i>Term Loan</i> – RM550 juta (1MDB Real Estate Sdn. Bhd.)	550.00	550.00	1.37	-
17.	<i>Sukuk Murabahah</i> – RM2.40 bilion (Bandar Malaysia)*	1,500.00	912.33	5.87	579.18
	Amaun yang tidak dapat disesuaikan	800.00	807.98	-	-
	JUMLAH	3,450.00	2,870.31	17.74	579.18
	JUMLAH KESELURUHAN	42,883.40	39,173.82	2,035.41	1,183.03

Sumber: *Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tempoh berakhir 31 Mac 2009 hingga 31 Mac 2014*

Nota: (*) *Baki Sukuk Murabahah berjumlah RM900 juta diterbitkan pada bulan Disember 2014, iaitu selepas tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014*

(**) *Nilai pinjaman, tunai dan kos diterima dalam USD adalah seperti berikut:*

RUJ. BIL	JENIS PINJAMAN	NILAI PINJAMAN NOMINAL	TUNAI DITERIMA	KOS BERKAITAN
2011				
5.	<i>Syndicated Term Loan</i> – USD300 juta (1MDB)	USD300.00 juta	USD296.67 juta	USD3.33 juta
2013				
10.	Nota USD – USD1.75 billion (1MDB Energy Ltd.)	USD1,750.00 juta	USD1,557.50 juta	USD192.50 juta
11.	Nota USD – USD1.75 billion (1MDB Energy (Langat) Ltd.)	USD1,750.00 juta	USD1,640.00 juta	USD110.000 juta
12.	Nota USD – USD3 billion (1MDB Global Investments Ltd.)	USD3,000.00 juta	USD2,721.00 juta	USD279.00 juta

JADUAL 6.30
SENARAI JENIS DAN TUJUAN PINJAMAN KUMPULAN 1MDB

BIL.	JENIS PINJAMAN	TUJUAN
1.	<i>Islamic Medium Term Notes</i> - RM5 billion	<i>General investments and working capital</i>
2.	<i>Islamic Revolving Credit</i> - RM37 juta	<i>Working capital and Shariah Principle of Tawarruq</i>
3.	<i>Revolving Credit</i> - RM2 juta	<i>Working capital</i>
4.	<i>Syndicated Term Loan</i> - RM2.50 billion	1. RM600 million for indirect equity investment into an European-based operating PLC involved in energy Sector 2. Remaining balance for investments and working capital requirements in projects in energy, real estates, hospitality and agriculture sectors. All shall be located in Malaysia.
5.	<i>Syndicated Term Loan</i> - USD300 juta	<i>General investments and working capital</i>
6.	<i>Islamic Revolving Credit</i> - RM75 juta	<i>Working capital</i>
7.	<i>Syndicated Term Loan</i> - RM2.50 billion (tambahan RM1.08 billion)	1. RM600 million for indirect equity investment into an European-based operating PLC involved in energy sector 2. Remaining balance for investments and working capital requirements in projects in energy, real estates hospitality and agriculture sectors. All shall be located in Malaysia.
8.	<i>Term Loan</i> - RM2 billion	1. The proceeds from the Facility shall be utilized to finance general investment activities and/or general working capital requirements. 2. Notwithstanding anything to the contrary, the financier shall not be under any obligation whatsoever to ensure that the facility is utilized towards the purposes as set out.
9.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> - RM6.17 billion	1. Acquisition of 100% of voting shares of Tanjong Energy 2. Prefund the minimum required balance for the Finance Reserve Account
10.	Nota USD - USD1.75 billion	RM2.5 billion (USD810.4 million) will be used to subscribe for newly issued ordinary shares in 1MDB Energy which in turn will be used to partially fund the capital acquisition, the repayment of debt and proposed acquisition of Tanjong Energy. The balance of net proceeds will be used for general corporate purposes (which may include future acquisitions).

BIL.	JENIS PINJAMAN	TUJUAN
11.	Nota USD - USD1.75 bilion	<i>RM2.16 billion (approx USD692.36 million) will be used to subscribe for newly issued Ordinary Share Capital (OSC) in 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. which in turn will be used to partially fund the capital acquisition. The balance of net proceeds will be used for general corporate purposes (which may include future acquisitions)</i>
12.	Nota USD - USD3 bilion	Modal permulaan usaha sama untuk Abu Dhabi Malaysia Investment Company Ltd. (ADMIC) bagi projek Tun Razak Exchange (TRX).
13.	<i>Term Loan</i> - RM800 juta	Membiayai kos penempatan semula instalasi ketenteraan yang beroperasi di Kem Sungai Besi bagi projek pembangunan Bandar Malaysia dan/atau untuk pelaburan hartanah lain.
14.	<i>Syndicated Bridging Loan</i> - RM700 juta	<i>(i)Part finance the acquisition of Mastika Lagenda; (ii)To reimburse the borrower on the acquisition of Mastika Lagenda in the event the acquisition price has been fully settled; (iii)To prefund the Debt Service Resrve Account (DSRA); and (iii) To settle upfront and agency fees payable under the facility.</i>
15.	<i>Term Loan</i> - RM600 juta	<i>Part finance the proposed acquisition of the entire share capital of Jimah O&M Sdn. Bhd. and Jimah Teknik Sdn. Bhd. respectively for aggregate purchase consideration of RM1.225 billion.</i>
16.	<i>Term Loan</i> - RM550 juta	<i>Part finance of the cost of Bandar Malaysia Relocation project or to fund its working capital requirements which are shariah compliant</i>
17.	Sukuk Murabahah - RM2.40 bilion	<i>Part finance of the cost of Bandar Malaysia Relocation project or to fund its working capital requirements which are shariah compliant</i>

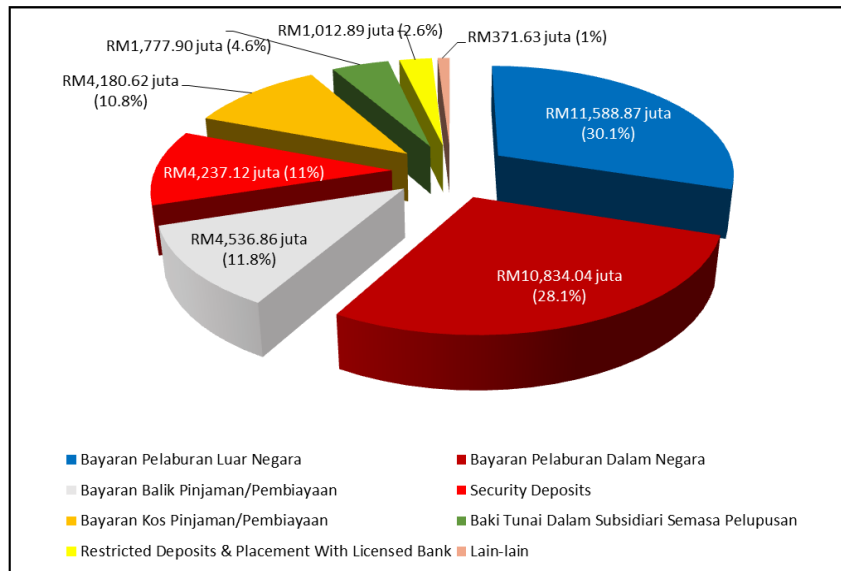
Sumber: *Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tempoh berakhir 31 Mac 2009 hingga 31 Mac 2014*

Nota: *(*) Baki Sukuk Murabahah berjumlah RM900 juta diterbitkan pada bulan Disember 2014, iaitu selepas tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014*

3.1.5. Analisis JAN mendapati Kumpulan 1MDB hanya menerima RM1 bilion (2.4%) daripada pelaburan luar negara dan sejumlah RM835.06 juta (2%) daripada kendalian aktiviti operasinya sepanjang tempoh lima tahun berbanding terimaan daripada pinjaman/pembiayaan berjumlah RM39.17 bilion (94.6%) pada tempoh yang sama. Ini menunjukkan pinjaman/pembiayaan yang diperoleh tidak menjana aliran tunai yang sepadan daripada aktiviti.

3.1.6. Pada tempoh yang sama, Kumpulan 1MDB telah menggunakan sejumlah RM38.54 bilion (93.1%) daripada aliran tunai yang diterima berjumlah RM41.41 bilion. Antara penggunaan utama aliran tunai ialah pelaburan luar negara sejumlah RM11.59 bilion, pelaburan dalam negara sejumlah RM10.83 bilion, bayaran balik prinsipal pinjaman/pembiayaan sejumlah RM4.54 bilion, *security deposits* kepada Aabar Investments PJS Ltd. sejumlah RM4.24 bilion, bayaran kos pinjaman/pembiayaan sejumlah RM4.18 bilion, tunai sejumlah RM1.78 bilion dalam subsidiarinya SRC International Sdn. Bhd. semasa pelupusan, *restricted deposits & placement with licensed bank* sejumlah RM1.01 bilion dan lain-lain sejumlah RM371.63 juta. Komposisi aliran tunai keluar bagi tempoh bulan Februari 2009 hingga Mac 2014 seperti carta dan jadual berikut:

CARTA 6.7
KOMPOSISI ALIRAN TUNAI KELUAR
BAGI TEMPOH BULAN FEBRUARI 2009 HINGGA MAC 2014



Sumber: *Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tempoh berakhir 31 Mac 2009 hingga 31 Mac 2014*

JADUAL 6.31
KOMPOSISI ALIRAN TUNAI KELUAR
BAGI TEMPOH BULAN FEBRUARI 2009 HINGGA MAC 2014

BUTIRAN	TAHUN					JUMLAH (RM Juta)
	2010 (RM Juta)	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)	
Bayaran untuk pelaburan luar negara	3,487.32	1,571.00	1,201.20	4,900.71	428.64	11,588.87
Bayaran untuk pelaburan dalam negara	-	385.12	590.11	9,198.78	660.03	10,834.04
Bayaran balik pinjaman/ pembiayaan	2.00	895.72	-	655.00	2,984.14	4,536.86
Security deposits	-	-	-	4,237.12	-	4,237.12
Bayaran kos pinjaman/ pembiayaan	144.55	316.77	367.29	1,037.68	2,314.33	4,180.62
Kerugian pelupusan subsidiari	-	-	1,777.90	-	-	1,777.90
Restricted deposits & placement with licensed bank	-	-	-	490.37	522.52	1,012.89
Lain-lain	8.72	19.44	135.78	51.38	156.31	371.63
JUMLAH	3,642.59	3,188.05	4,072.28	20,571.04	7,065.97	38,539.93

Sumber: *Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tempoh berakhir 31 Mac 2009 hingga 31 Mac 2014*

JADUAL 6.32
ALIRAN TUNAI KELUAR MENGIKUT KOMPOSISI TERPERINCI
BAGI TEMPOH BULAN FEBRUARI 2009 HINGGA MAC 2014

BUTIRAN	TAHUN					JUMLAH (RM Juta)
	2010 (RM Juta)	2011 (RM Juta)	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)	
Bayaran untuk pelaburan luar negara RM11,588.87 juta						
Pelaburan portfolio luar negara (1MDBGIL)	-	-	-	4,900.71	428.64	5,329.35
Pelaburan Usaha sama PetroSaudi	3,487.32 USD1 bilion	-	-	-	-	3,487.32
Pelaburan Nota Murabahah	-	1,571.00 USD500 bilion	1,018.80 USD330 bilion	-	-	2,589.80
Usaha sama lain	-	-	182.40	-	-	182.40
JUMLAH	3,487.32	1,571.00	1,201.20	4,900.71	428.64	11,588.87
Bayaran untuk pelaburan dalam negara RM10,834.04 juta						
Powertek Energy Sdn. Bhd.	-	-	-	6,903.12	-	6,903.12
Mastika Lagenda Sdn. Bhd.	-	-	-	2,295.66	-	2,295.66
Jimah Teknik Sdn. Bhd. dan Jimah O&M Sdn. Bhd.	-	-	-	-	660.02	660.02
Pelaburan portfolio dalam negara	-	155.00	226.60	-	-	381.60
Tanah Sg. Besi	-	-	363.51	-	-	363.51
Tanah TRX	-	230.12	-	-	-	230.12
Pelaburan lain	-	-	-	-	0.01	0.01
JUMLAH	-	385.12	590.11	9,198.78	660.03	10,834.04
Lain-lain RM16,117.02 juta						
Bayaran balik pinjaman/ pembiayaan	2.00	895.72	-	655.00	2,984.14	4,536.86
Bayaran kos pinjaman/ pembiayaan	144.55	316.77	367.29	1,037.68	2,314.33	4,180.62
Security deposit	-	-	-	4,237.12	-	4,237.12
Restricted deposits and placement with licensed bank	-	-	-	490.37	522.52	1,012.89
Kerugian pelupusan subsidiari - SRC International	-	-	1,777.90	-	-	1,777.90
Jumlah bersih kendalian (net cash outflow)	-	16.72	133.75	-	-	150.47
Property plant and equipment	8.72	2.72	2.03	51.38	18.29	83.14
Repayment to non-controlling interest	-	-	-	-	76.52	76.52
Dividend paid to non-controlling interest	-	-	-	-	61.50	61.50
JUMLAH	155.27	1,231.93	2,280.97	6,471.55	5,977.30	16,117.02

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tempoh berakhir 31 Mac 2009 hingga 31 Mac 2014

3.1.7. Semakan JAN mendapati pulangan yang diterima dari pelaburan dalam dan luar negara serta jumlah bersih kendalian oleh Kumpulan 1MDB berjumlah RM2.22 bilion adalah sangat rendah dan tidak mencukupi untuk membayar balik pinjaman (prinsipal dan faedah) berjumlah RM8.72 bilion setakat 31 Mac 2014. Kumpulan 1MDB terpaksa menggunakan sebanyak 22.3% daripada RM39.17 bilion terimaan daripada pinjaman/pembiayaan sepanjang tempoh lima tahun tersebut untuk melunaskan prinsipal dan kos pinjaman/pembiayaan selain untuk membiayai modal kerja. Kedudukan kewangan ini adalah tidak mampan dan Kumpulan 1MDB boleh menghadapi masalah kecairan dan menjejaskan usaha berterusan (going concern).

3.2. Aliran Tunai Pelaburan Dalam Ekuiti, Nota Murabahah Dan Dana Portfolio SPC Tahun Kewangan 2010 Sehingga 2015

3.2.1. Tahun Kewangan 2010 Hingga 2014

3.2.1.1. Analisis JAN terhadap aliran tunai pelaburan dan pulangan pelaburan mendapati Kumpulan 1MDB mengalami aliran tunai keluar bersih (net outflow) secara kumulatif berjumlah RM6.81 bilion bagi tahun kewangan 2010 hingga 2014 seperti jadual berikut:

JADUAL 6.33
ALIRAN TUNAI BAGI TAHUN KEWANGAN 2010 HINGGA 2014

TAHUN	OUTFLOW				INFLOW	JUMLAH BERSIH	
	KOS PELABURAN	KOS PINJAMAN TELAH BAYAR	KOS PERBELANJAAN BERKAITAN PELABURAN & PINJAMAN	JUMLAH KOS PINJAMAN & PERBELANJAAN BERKAITAN	PULANGAN DITERIMA (TUNAI)	TAHUN SEMASA	KUMULATIF
	(RM Juta) (a)	(RM Juta) (b)	(RM Juta) (c)	(RM Juta) (d)=(b)+(c)	(RM Juta) (e)	(RM Juta) (f)=(a)+(d)-(e)	(RM Juta) (g)=(f)+(g)
2010	(3,487.32)	(115.00)	(11.06)	(126.06)	0.00	(3,613.39)	(3,613.39)
2011	(1,571.00)	(260.89)	(11.95)	(272.84)	245.84	(1,598.01)	(5,211.40)
2012	(1,018.80)	(309.75)	(0.41)	(310.16)	0.00	(1,328.96)	(6,540.36)
2013	0.00	(354.27)	(61.02)	(415.29)	0.00	(415.29)	(6,955.65)
2014	0.00	(422.35)	(93.56)	(515.91)	662.00	146.09	(6,809.56)
JUMLAH	(6,077.12)	(1,462.26)	(178.00)	(1,640.26)	907.84	(6,809.56)	(6,809.56)

Sumber: Penyata Kewangan dan Lejer Am Kumpulan 1MDB

3.2.1.2. Analisis terhadap kos pelaburan berjumlah RM6.08 bilion yang dibayar antara bulan September 2009 hingga Oktober 2011 mendapati sumber pembiayaan asal pelaburan ini ialah RM5 bilion IMTN yang diperoleh pada bulan Mei 2009, *Syndicated Term Loan* RM2.50 bilion diperoleh pada bulan Oktober 2010 dan *Syndicated Term Loan* RM1.08 bilion (tambahan) pada bulan Jun 2011. Sebanyak 80% daripada terimaan bersih RM5 bilion IMTN digunakan untuk pelaburan ekuiti dalam usaha sama berjumlah RM3.49 bilion. Manakala sejumlah *Syndicated Term Loan* RM2.50 bilion dan *Syndicated Term Loan* RM1.08 bilion (tambahan) digunakan untuk pelaburan dalam Nota Murabahah berjumlah RM2.59 bilion. Semakan JAN mendapati pada bulan Mac 2011, sejumlah RM895.72 juta prinsipal pinjaman untuk *Syndicated Term Loan* RM2.50 bilion telah dilunaskan melalui *Term loan* USD300 juta. Semakan lanjut mendapati baki prinsipal berjumlah RM1.61 bilion untuk *Syndicated Term Loan* RM2.50 bilion, prinsipal *Syndicated Term Loan* RM1.08 bilion (tambahan) dan prinsipal *term loan* USD300 juta pula telah dilunaskan pada tahun kewangan 2014 melalui 34.2% terimaan daripada terbitan Nota USD3 bilion yang diperoleh oleh 1MDB Global Investments Limited (1MDB GIL) untuk modal permulaan usaha sama dengan ADMIC bagi Projek TRX. Maklumat mengenai jenis dan kegunaan pinjaman seperti jadual berikut:

JADUAL 6.34
JENIS DAN KEGUNAAN PINJAMAN

JENIS PINJAMAN	KEGUNAAN PINJAMAN	SUMBER BAYARAN BALIK PRINSIPAL PINJAMAN
<i>Syndicated Term Loan</i> RM2.50 Bilion	Pelaburan USD500 juta dalam Nota Murabahah pada tahun kewangan 2011 dan untuk membiayai sebahagian daripada USD330 juta Nota Murabahah pada tahun kewangan 2012.	• <i>Term Loan</i> USD300 juta • Nota USD3 bilion yang diperoleh oleh 1MDB GIL untuk projek usaha sama dengan Abu Dhabi Malaysia Investment Company Ltd. (ADMIC) bagi Projek TRX.
<i>Term Loan</i> USD300 Juta	Pembayaran balik prinsipal <i>Syndicated Term Loan</i> RM2.50 bilion	• Nota USD3 bilion yang diperoleh oleh 1MDB GIL untuk projek usaha sama dengan ADMIC bagi Projek TRX.
<i>Syndicated Term Loan</i> RM1.08 Bilion (tambahan)	Membiayai sebahagian daripada USD330 juta Nota Murabahah pada tahun kewangan 2012.	

Sumber: Penyata Kewangan dan Lejer Am Kumpulan 1MDB dan 1MDB GIL

3.2.1.3. Daripada keseluruhan pelaburan berjumlah RM6.08 bilion (USD1.83 bilion) sejak pelaburan dibuat pada tahun kewangan 2010 hingga 2014, pulangan tunai yang diterima berjumlah RM907.84 juta (14.9%). Ia terdiri daripada keuntungan Nota Murabahah berjumlah RM245.84 juta pada tahun kewangan 2011 dan pulangan tunai berjumlah RM662 juta pada tahun kewangan 2014. Analisis JAN mendapati sejumlah RM445.93 juta daripada RM662 juta yang diterima pada tahun kewangan 2014 merupakan dividen tunai daripada pelaburan *Segregated Portfolio Company* (SPC). Baki berjumlah RM216.07 juta daripada RM662 juta sebenarnya merupakan pulangan modal daripada pelaburan SPC. Analisis JAN juga mendapati hanya RM691.77 juta (30.6%) daripada keseluruhan hasil pelaburan berjumlah RM2.26 bilion sebenarnya diterima bagi tempoh lima tahun. Pada akhir tahun kewangan 2014, sejumlah RM1.56 bilion (69%) daripada RM2.26 bilion hasil tersebut yang merupakan keuntungan tidak nyata masih belum diterima daripada pelaburan-pelaburan yang telah dibuat. Kos dan hasil daripada pelaburan seperti jadual berikut:

JADUAL 6.35
KESELURUHAN KOS DAN HASIL DARIPADA PELABURAN
BAGI TAHUN KEWANGAN 2010 HINGGA 2014

TAHUN	KOS		HASIL DARIPADA PELABURAN		
	KOS PELABURAN	KOS PINJAMAN YANG DIKENAKAN	SEPATUT DITERIMA	TERIMA	KEUNTUNGAN TIDAK NYATA/BELUM TERIMA
	(RM Juta) (a)	(RM Juta) (b)	(RM Juta) (c)	(RM Juta) (d)	(RM Juta) (e)=(c)-(d)
2010	3,487.32	115.00	651.80	-	651.80
2011	1,571.00	261.99	331.58	245.84	85.74
2012	1,018.80	342.88	510.58	-	510.58
2013	-	395.26	316.22	-	316.22
2014	-	426.42	445.93	445.93	-
JUMLAH	6,077.12	1,541.55	2,256.11	691.77	1,564.34

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan dan Lejer Am 1MDB

3.2.1.4. Pada tempoh yang sama, keseluruhan kos pinjaman yang sepatutnya dibayar (charged for the year) adalah berjumlah RM1.54 bilion. Daripadanya, sejumlah RM1.46 bilion (94.9%) kos pinjaman tersebut telah dilunaskan secara tunai. Semakan JAN mendapati Kumpulan 1MDB telah mendapatkan pinjaman lain bagi melunaskan kos pinjaman tersebut pada tempoh yang ditetapkan. Walaupun prinsipal bagi tiga pinjaman, iaitu baki *Syndicated Term Loan* RM2.50 bilion, *Syndicated Term Loan* RM1.08 bilion (tambahan) dan *term loan* USD300 juta telah selesai dilunaskan, Kumpulan 1MDB masih perlu menanggung kos pinjaman bagi Nota USD3 bilion yang digunakan bagi melunaskan tiga pinjaman tersebut. Pecahan kos pinjaman mengikut sumber pinjaman bagi tahun 2010 hingga 2014 seperti jadual berikut:

JADUAL 6.36
PECAHAN KOS PINJAMAN MENGIKUT SUMBER PINJAMAN

TAHUN	KOS PINJAMAN YANG TERLIBAT				
	IMTN (80%) (RM Juta)	SYNDICATED TERM LOAN RM2.50 BILION DAN TAMBAHAN RM1.08 BILION (RM Juta)	TERM LOAN USD300 JUTA (RM Juta)	NOTA USD3 BILION (34.2%) (RM Juta)	JUMLAH (RM Juta)
Dikenakan Pada Tahun Semasa					
2010	115.00	0.00	0.00	0.00	115.00
2011	230.00	30.89	1.10	0.00	261.99
2012	230.00	95.94	16.94	0.00	342.88
2013	230.00	134.46	30.80	0.00	395.26
2014	230.00	37.83	7.93	150.66	426.42
JUMLAH	1,035.00	299.12	56.77	150.66	1,541.55
Dibayar Pada Tahun Semasa					
2010	115.00	0.00	0.00	0.00	115.00
2011	230.00	30.89	0.00	0.00	260.89
2012	230.00	69.08	10.67	0.00	309.75
2013	230.00	96.81	27.46	0.00	354.27
2014	230.00	27.24	18.64	146.47	422.35
JUMLAH	1,035.00	224.02	56.77	146.47	1,462.26
PERATUS	100%	74.89%	100%	97.22%	94.86%

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

3.2.1.5. Semakan JAN mendapati sejumlah RM178 juta telah dibayar untuk kos perbelanjaan berkaitan pengendalian pinjaman dan pengendalian pelaburan tersebut. Daripada jumlah tersebut, 1MDB membayar sejumlah RM26.98 juta kos perbelanjaan berkaitan pengendalian pinjaman. Kos pengendalian pinjaman yang dikenal pasti merangkumi *agency fee*, *trustee fee* dan bayaran profesional yang berkaitan dengan pinjaman. Manakala kos perbelanjaan bagi pengendalian pelaburan berjumlah RM151.02 juta terdiri daripada bayaran profesional berkaitan pelaburan, kos

JADUAL 6.37
PECAHAN KOS BERKAITAN PENGENDALIAN PINJAMAN DAN PELABURAN

TAHUN	KOS BERKAITAN PINJAMAN (RM Juta)	KOS BERKAITAN PELABURAN (RM Juta)	JUMLAH (RM Juta)
2010	10.83	0.23	11.06
2011	11.82	0.13	11.95
2012	0.41	0	0.41
2013	0.54	60.48	61.02
2014	3.38	90.18	93.56
JUMLAH	26.98	151.02	178.00

3.2.1.6. Analisis JAN mendapati bagi tempoh lima tahun, aliran tunai keluar untuk kos pelaburan (RM6.08 bilion) dan kos perbelanjaan berkaitan (RM1.64 bilion) berjumlah RM7.72 bilion adalah lebih tinggi berbanding dengan aliran tunai masuk berjumlah RM907.84 juta. Pulangan tunai yang diterima adalah kecil jumlahnya dan tidak sepadan dengan kos pelaburan serta tidak mencukupi untuk menampung kos pinjaman dan perbelanjaan berkaitan setiap tahun sepanjang tempoh lima tahun.

3.2.1.8. Semakan JAN mendapati kos pelaburan berjumlah RM6.08 bilion (USD1.83 bilion) yang dibiayai melalui empat pinjaman sejak tahun kewangan 2010 hingga 2014 tidak membawa pulangan tunai yang setimpal, iaitu hanya memperoleh aliran tunai masuk berjumlah RM907.84 juta daripada pulangan modal dan keseluruhan hasil berjumlah RM2.25 bilion yang sepatutnya diterima. Keputusan Kumpulan 1MDB untuk menukar pelaburan ekuiti dalam usaha sama kepada Nota Murabahah, kemudian kepada ekuiti dalam PSOSL dan seterusnya kepada SPC dalam tempoh yang singkat menunjukkan Kumpulan 1MDB tidak membuat perancangan yang teliti sebelum melabur.

3.2.2. Tahun Kewangan Selepas 31 Mac 2014

3.2.2.1. Analisis JAN dibuat terhadap pelaburan yang diunjurkan dengan mengambil kira *subsequent event* pada penyata kewangan berakhir 31 Mac 2014 dan keterangan 1MDB semasa mesyuarat Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara (PAC) pada 18 Disember 2015. Unjuran pulangan pelaburan secara tunai selepas 31 Mac 2014 seperti jadual berikut:

JADUAL 6.38
ALIRAN TUNAI SELEPAS 31 MAC 2014

TAHUN	OUTFLOW				INFLOW	JUMLAH BERSIH	
	KOS PELABURAN (RM Juta) (a)	KOS PINJAMAN TELAH/AKAN BAYAR (RM Juta) (b)	KOS PERBELANJAAN BERKAITAN PELABURAN & PINJAMAN (RM Juta) (c)	JUMLAH KOS PINJAMAN & PERBELANJAAN BERKAITAN (RM Juta) (d)=(b)+(c)	PULANGAN DITERIMA (TUNAI) (RM Juta) (e)	TAHUN SEMASA (RM Juta) (f)=(a)+(d)-(e)	KUMULATIF (RM Juta) (g)=(f)+(g)
2010 Hingga 2014	(6,077.12)	(1,462.27)	(178.00)	(1,640.27)	907.84	(6,809.57)	(6,809.57)
2015	0.00	(376.47)	(87.24)	(463.71)	6,653.02	6,189.31	(620.26)
Jumlah hingga tahun 2015	(6,077.12)	(1,838.74)	(265.24)	(2,103.98)	7,560.86	(620.26)	(620.26)
2016	0.00	(418.63)	(100.98)	(519.61)	0.00	(519.61)	(1,139.87)
2017	00.0	(418.63)	(100.98)	(519.61)	3,791.44	3,271.82	2,131.95
Jumlah hingga tahun 2017	(6,077.12)	(2,676.00)	(467.20)	(3,143.20)	11,352.30	2,131.95	2,131.95

Sumber: Penyata Kewangan dan Lejer Am Kumpulan 1MDB

Nota: Pulangan berjumlah RM6.65 bilion menggunakan kadar BNM USD1:RM4.365.

Pulangan ini adalah penebusan sehingga 24.11.2014 berjumlah USD1.39 bilion dan dividen diterima USD131.70 million. Pulangan bagi 2017 adalah baki tebusan SPC berjumlah USD939.87 juta selepas tarikh term sheet dan menggunakan kadar pada bulan Oktober 2015 USD:RM4.304

3.2.2.2. Berdasarkan Nota 18 (ii) *Investment in Segregated Portfolio Company* (SPC) penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2014, Lembaga Pengarah 1MDB pada 1 Ogos 2014 telah mengarahkan pengurusan 1MDB supaya menebuskan semua pelaburan dalam SPC tidak lewat daripada bulan Disember 2014. Pada 5 November 2014, iaitu tarikh penyata kewangan dikeluarkan, Nota 18 (ii) mencatatkan sejumlah RM4.03 bilion (USD1.22 billion) pelaburan dalam SPC telah ditebus. Sebahagian besar hasil tebusan tersebut telah digunakan untuk membayar kos pinjaman, modal kerja dan *refundable deposits* kepada Aabar bagi menamatkan Perjanjian Opsyen. Baki pelaburan dalam SPC berjumlah RM4.07 bilion (USD1.23 billion) akan ditebus sebelum akhir bulan November 2014 seperti cadangan pengurus dana.

3.2.2.3. Sehingga 24 November 2014, penebusan dana portfolio berjumlah RM6.08 bilion (USD1.39 billion) dan dividen yang diterima adalah berjumlah RM574.97 juta (USD131.70 juta). Selepas tebusan sejumlah RM6.08 bilion (USD1.39 bilion),

Kumpulan 1MDB masih mempunyai baki pelaburan dalam SPC berjumlah RM3.79 bilion (USD939.87 juta) pada 31 Mac 2015.

3.2.2.4. Seperti yang dijelaskan oleh 1MDB kepada mesyuarat PAC pada 18 Disember 2015 bahawa baki pelaburan daripada SPC berjumlah RM3.79 bilion (USD939.87 juta) akan diambil alih oleh Kumpulan IPIC di bawah *binding term sheet* yang dijangka selesai pada 30 Jun 2016. Sekiranya aliran tunai ini diunjurkan sehingga tahun kewangan 2017, pulangan tunai keseluruhan sejak tahun 2009 hingga 2017 berjumlah RM11.35 bilion.

3.2.2.5. Kos pinjaman untuk IMTN dan Nota USD3 bilion yang perlu dilunaskan pada tahun kewangan 2015 berjumlah RM376.47 juta dan bagi tahun kewangan 2016 dan 2017 masing-masing berjumlah RM418.63 juta setahun. Manakala kos kendalian berkaitan pinjaman dan pelaburan setiap tahun bagi tahun kewangan 2015 hingga 2017 adalah dikira sama seperti tahun kewangan 2014. Andaian ini dibuat kerana dokumen berkenaan tidak dikemukakan oleh 1MDB. Kos berkaitan pinjaman melibatkan IMTN ialah fi agensi dan *trustee fee* yang perlu dibayar setiap tahun oleh Kumpulan 1MDB sehingga tempoh matang. Kos berkaitan pelaburan adalah kos operasi bagi Brazen Sky Limited yang bertindak sebagai SPV bagi pelaburan ini. Kos tersebut diperincikan seperti jadual berikut:

JADUAL 6.39
PECAHAN KOS BERKAITAN PENGENDALIAN PINJAMAN DAN PELABURAN

TAHUN	KOS BERKAITAN PINJAMAN (RM juta)	KOS BERKAITAN PELABURAN (RM juta)	JUMLAH (RM juta)
2015	0.24	87.00	87.24
2016	0.24	100.74	100.98
2017	0.24	100.74	100.98
JUMLAH	0.72	288.48	289.20

Sumber: Penyata Kewangan Dan Lejer Am Kumpulan 1MDB Dan Brazen Sky Limited

Nota: Kadar Kos Operasi Brazen Sky Limited Bagi Tahun Kewangan 2015

Menggunakan Kadar Pada Bulan Mac 2015 USD1:RM3.7165 Dan Bagi Tahun Kewangan 2016 Dan 2017 Mengambil Kira Kadar Pada Bulan Oktober 2015 USD:RM4.304

3.2.2.6. Analisis JAN terhadap pulangan bagi pelaburan mendapati pada tahun kewangan 2015, Kumpulan 1MDB memperoleh aliran tunai masuk bersih semasa berjumlah RM6.19 bilion. Bagaimanapun, jumlah bersih kumulatif bagi tempoh enam tahun menunjukkan aliran tunai keluar bersih berjumlah RM620.26 juta. Ini kerana aliran tunai keluar terkumpul berjumlah RM8.18 bilion adalah lebih tinggi daripada aliran tunai masuk terkumpul berjumlah RM7.56 bilion. Sekiranya mengambil kira *time value for money* pada kadar inflasi 2.36%, *net present value* (NPV) aliran tunai keluar bersih bagi tempoh enam tahun adalah berjumlah RM1.16 bilion.

3.2.2.7. Analisis JAN mendapati Kumpulan 1MDB memperoleh unjuran aliran tunai keluar bersih berjumlah RM519.61 juta bagi tahun kewangan 2016. Ini menunjukkan

kos pinjaman pada tahun 2016 tidak dapat dilunaskan kerana tiada pulangan tunai yang diterima pada tahun tersebut. Pada tahun kewangan 2017, Kumpulan 1MDB dianggar memperoleh aliran tunai masuk bersih berjumlah RM3.27 bilion. Secara kumulatif bagi tempoh lapan tahun, Kumpulan 1MDB menerima aliran tunai masuk bersih berjumlah RM2.13 bilion. Sekiranya mengambil kira *time value for money* pada kadar inflasi 2.36%, *net present value* (NPV) aliran tunai masuk bersih bagi tempoh lapan tahun adalah berjumlah RM1.11 bilion.

3.2.2.8. Kumpulan 1MDB masih perlu menanggung prinsipal dan kos pinjaman bagi IMTN RM5 bilion dan Nota USD3 bilion sehingga tarikh matang pinjaman. Selain itu, Kumpulan 1MDB masih perlu menanggung kos operasi Brazen Sky Limited sebagai kos berkaitan pelaburan sehingga kesemua pelaburan dalam SPC ditebus. Bagaimanapun, sehingga tarikh laporan ini, penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2015 belum disediakan oleh 1MDB untuk diaudit.

3.2.2.9. Semakan JAN mendapati walaupun Kumpulan 1MDB menerima hasil penebusan daripada SPC dan dividen pada tahun kewangan 2015, kedudukan kewangannya masih lemah. Jangkaan pelupusan keseluruhan baki SPC berjumlah USD939.87 juta pada tahun kewangan 2017 masih tidak dapat melunaskan prinsipal IMTN RM5 bilion dan Nota USD3 bilion yang telah digunakan bagi membiayai pelaburan ini.

3.3. Pinjaman/Pembiayaan Tidak Digunakan Mengikut Tujuan Yang Ditetapkan

Semakan JAN terhadap 17 pinjaman/pembiayaan sedia ada dan lapan pinjaman baru yang diterima oleh Kumpulan 1MDB selepas 31 Mac 2014 mendapati sebanyak lapan pinjaman/pembiayaan tidak digunakan mengikut tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman/pembiayaan. Lapan pinjaman/pembiayaan yang terlibat seperti jadual berikut:

JADUAL 6.40
PINJAMAN/ PEMBIAYAAN TIDAK DIGUNAKAN MENGIKUT TUJUAN YANG DITETAPKAN

BIL.	JENIS PINJAMAN/ PEMBIAYAAN	NILAI PINJAMAN NOMINAL (RM Juta)	TUJUAN ASAL	PENGUNAAN SEBENAR
1.	<i>Syndicated Term Loan</i> - RM2.50 bilion	2,500.00	1. RM600 juta digunakan untuk pelaburan ekuiti tidak langsung dalam operasi syarikat Eropah bagi sektor tenaga. 2. Pelaburan dan modal kerja untuk projek tenaga, hartanah, hospitaliti dan pertanian di Malaysia.	Pembayaran bagi tambahan Nota Murabahah: i. Sejumlah RM1.57 bilion untuk Nota Murabahah bernilai USD500 juta. ii. Sebahagian daripada Nota Murabahah bernilai USD330 juta berjumlah RM623.05 juta. Baki pinjaman telah digunakan untuk kos berkaitan pinjaman dan pelaburan.

BIL.	JENIS PINJAMAN/ PEMBIAYAAN	NILAI PINJAMAN NOMINAL (RM Juta)	TUJUAN ASAL	PENGUNAAN SEBENAR
2.	<i>Syndicated Term Loan</i> - USD300 juta	926.55	Pelaburan Am dan modal kerja	Keseluruhan terimaan (selepas ditolak kos berkaitan RM30.83 juta) daripada pinjaman ini berjumlah RM895.71 juta digunakan untuk menyelesaikan sebahagian prinsipal pinjaman <i>Syndicated Term Loans</i> RM2.50 bilion.
3.	<i>Syndicated Term Loan</i> - RM2.50 bilion (Tambahan RM1.08 bilion)	1,080.00	1. RM600 juta digunakan untuk pelaburan ekuiti tidak langsung dalam operasi syarikat Eropah bagi sektor tenaga. 2. Pelaburan dan modal kerja untuk projek tenaga, hartanah, hospitaliti dan pertanian di Malaysia.	Pembayaran bagi sebahagian baki tambahan Nota Murabahah berjumlah USD330 juta berjumlah RM394.75 juta. Baki pinjaman digunakan bagi perbelanjaan pinjaman dan pelaburan.
4.	Nota USD - USD3 bilion (1MDB GIL)	9,265.00	Modal permulaan usaha sama untuk Abu Dhabi Malaysia Investment Company Ltd. (ADMIC) bagi Projek Tun Razak Exchange (TRX).	Imbangan Duga (Trial Balance) 1MDB GIL pada 31 Mac 2013 dan 31 Mac 2014 mencatatkan penggunaan seperti berikut: i. Pendahuluan kepada 1MDB USD1.01 bilion Pindah kepada 1MDB bermula pada bulan April, Jun dan September 2013. Semakan lanjut terhadap Lejar Am 1MDB mendapati daripadanya, sejumlah RM2.48 bilion (USD1.01 bilion) digunakan untuk selesaikan baki pinjaman <i>Syndicated Term Loan</i> RM2.5 bilion, <i>Term Loan</i> USD300 juta dan <i>Syndicated Term Loan</i> RM1.08 bilion (tambahan). ii. Pendahuluan kepada 1MDB Energy Ltd. USD24.85 juta Pindah kepada 1MDB Energy Ltd. pada tahun kewangan 2014. iii. Pendahuluan kepada Brazen Sky Ltd. USD1.50 juta Pindah kepada Brazen Sky Ltd. pada bulan Mac 2013. Jumlah ini dibayar balik oleh Brazen Sky Ltd. pada tahun kewangan 2014. iv. Pelaburan luar Negara USD1.58 bilion Melabur di luar negara pada bulan Mac 2013. Pelaburan ini berbaki USD1.56 bilion pada 31 Mac 2014. v. Derma kepada Yayasan Rakyat 1Malaysia (YR1M) USD35 juta pada bulan Mac 2013
5.	<i>Term Loan</i> - RM800 juta (PERKESO)	800.00	Membiayai kos penempatan semula instalasi ketenteraan yang beroperasi di Kem Sungai Besi bagi projek pembangunan Bandar Malaysia dan/atau untuk pelaburan hartanah lain.	Pinjaman ini telah digunakan untuk membayar sejumlah RM5 juta kos pinjaman bagi <i>term loan</i> RM800 juta (PERKESO).

BIL.	JENIS PINJAMAN/ PEMBIAYAAN	NILAI PINJAMAN NOMINAL (RM Juta)	TUJUAN ASAL	PENGUNAAN SEBENAR
6.	<i>Term Loan</i> - RM550 juta	550.00	Membiayai i. sebahagian kos penempatan semula Bandar Malaysia; ii. sebahagian perbelanjaan awal dan perbelanjaan mobilisasi bagi projek TRX	Keseluruhan pinjaman ini telah diberi kepada 1MDB sebagai pendahuluan dan bukan digunakan untuk penempatan semula BM. Pinjaman ini telah dibayar balik sepenuhnya pada bulan Januari 2014 melalui terbitan sukuk RM2.40 bilion.
7.	<i>Sukuk Murabahah</i> - RM2.40 bilion	T1 - 1,500.00 T2 - 900.00	Sukuk diterbitkan oleh Bandar Malaysia Sdn. Bhd. bagi membiayai: i. sebahagian kos perpindahan projek dan/atau; ii. keperluan modal kerja	Terimaan bersih Sukuk berjumlah RM1.498 bilion telah digunakan untuk: i. pembayaran balik prinsipal <i>term loan</i> RM550 juta ii. pembayaran sejumlah RM29 juta kos pinjaman atas <i>term loan</i> RM800 juta (PERKESO)
8.	<i>Term Loan</i> - USD150 Juta	557.48	Pinjaman ini dibuat bagi tujuan berikut: i. Membiayai keperluan modal kerja am; ii. Perbelanjaan modal masa hadapan; iii. Suntikan ekuiti bagi pengembangan sektor tenaga Kumpulan 1MDB; dan iv. Pembayaran fi, perbelanjaan dan dana <i>Financial Service Reserve Account</i> (FSRA) kemudahan pinjaman ini.	Pinjaman ini digunakan untuk: i. Sejumlah USD64 juta akan digunakan untuk membayar pinjaman sedia ada Tadmax Resources Berhad (TRB); dan ii. Baki RM250 juta akan digunakan untuk membayar sebahagian pinjaman AmBank (M) Berhad berjumlah RM600 juta (pinjaman berjangka 1MDB Energy (Jimah) Sdn. Bhd.) yang matang pada 9 April 2015.

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014 dan Dokumen 1MDB

3.4. Konsep Usaha Berterusan (*Going Concern*)

3.4.1. Perbandingan antara aset semasa dan liabiliti semasa yang dikenali sebagai Nisbah Semasa (Current Ratio) menggambarkan kedudukan sesebuah syarikat adalah entiti usaha berterusan. Nisbah Semasa Kumpulan 1MDB dari tahun berakhir 31 Mac 2010 hingga 31 Mac 2014 telah menunjukkan ukuran nisbah semasanya melebihi 1. Indikator ini memberi gambaran bahawa aset semasa Kumpulan 1MDB mampu menampung liabiliti semasa pada setiap tahun kewangan seperti jadual berikut:

JADUAL 6.41
NISBAH SEMASA BAGI TAHUN 2010 HINGGA 2014

TAHUN	2010	2011	2012	2013	2014
Ukuran terbaik 1:1	ASET SEMASA : LIABILITI SEMASA				
Kumpulan	5.81:1	2.68:1	13.17:1	1.18:1	1.75:1

Sumber: Penyata Kewangan Bagi Tahun Berakhir 2010 Hingga 2014

3.4.2. Tahap kecairan boleh diukur melalui Nisbah Cepat (Quick Ratio). Nisbah cepat mengukur keupayaan Kumpulan 1MDB untuk membayar hutang menggunakan tunai dan kesetaraan tunai berbanding liabiliti semasa. Analisis JAN mendapati Kumpulan 1MDB menghadapi kesukaran untuk menampung hutang semasanya bermula pada tahun berakhir 31 Mac 2012 hingga 31 Mac 2014 di mana kedudukan tunai Kumpulan 1MDB adalah kurang daripada liabiliti semasa seperti jadual berikut:

JADUAL 6.42
NISBAH CEPAT BAGI TAHUN 2010 HINGGA 2014

TAHUN	2010	2011	2012	2013	2014
Ukuran terbaik 1:1	TUNAI DAN KESETARAAN TUNAI: LIABILITI SEMASA				
Kumpulan	5.64:1	2.18:1	0.50:1	0.53:1	0.26:1

Sumber: Penyata Kewangan Bagi Tahun Berakhir 2010 Hingga 2014

3.4.3. Dari aspek lain, sesuatu entiti dianggap usaha berterusan apabila syarikat berupaya untuk menjelaskan liabilitinya dalam tempoh setahun melalui pendapatan semasa. Jika hanya merujuk kepada aspek kecairan dan keupayaan menjelaskan obligasi hutang, Kumpulan 1MDB berada dalam kedudukan kewangan yang lemah.

3.4.4. Walaupun 1MDB adalah entiti berterusan, namun ia tidak mempunyai kecairan yang mencukupi untuk membayar hutangnya. Keuntungan yang dicatatkan dalam penyata kewangan adalah keuntungan tidak nyata (unrealised gain) hasil daripada penilaian semula aset yang diperoleh pada nilai nominal. Ini berikutan pinjaman berjangka berjumlah RM2.5 bilion dan USD300 juta yang matang dalam tahun kewangan berakhir 2014 telah dibayar balik menggunakan pinjaman USD3 bilion yang diperoleh bagi tujuan pembangunan Projek TRX. Projek tersebut masih belum bermula tetapi sebahagian besar dana tersebut telah dibelanjakan untuk tujuan lain kecuali sejumlah USD1.5 bilion.

3.4.5. Penyata kewangan bagi tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014 jelas menunjukkan Kumpulan 1MDB tidak berkeupayaan untuk membayar hutangnya kerana tidak mempunyai kecairan yang mencukupi. Ia boleh disokong dengan nisbah berikut:

JADUAL 6.43
NISBAH HUTANG TERHADAP ASET BAGI TAHUN 2010 HINGGA 2014

PERINGKAT	2010	2011	2012	2013	2014
Ukuran terbaik Kurang 1:1	JUMLAH HUTANG : JUMLAH ASET				
Kumpulan	5.42 :1	2.80:1	3.46:1	1.41:1	1.26:1

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB Bagi Tahun Berakhir 2010 Hingga 2014

Nota: Tanpa mengambil kira aset yang dinilai semula pada fair value, Nota Murabahah yang dikategorikan sebagai Asset Classified As Held For Sale, Golf Club Membership, Refundable Deposit yang diambil semula sebagai kolateral jaminan dan aset tak ketara (Intangible Asset)

3.4.6. Semakan JAN mendapati setelah mengambil kira andaian pelan rasionalisasi Kumpulan 1MDB, iaitu penjualan 100% Kumpulan Edra, penjualan 60% ekuiti Bandar Malaysia Sdn. Bhd. serta pelaksanaan *Binding Term Sheet* dengan IPIC/Aabar, baki prinsipal pinjaman Kumpulan 1MDB berjumlah RM28.21 bilion, manakala kedudukan aset Kumpulan 1MDB berjumlah RM27.01 bilion. Ini menunjukkan nisbah hutang terhadap aset Kumpulan 1MDB adalah 1.04:1 yang menterjemahkan jumlah aset yang ada tidak mampu menampung pelunasan prinsipal pinjaman Kumpulan 1MDB.

4. PENYERAHAN PENYATA KEWANGAN DAN SEMAKAN SEMULA PENYATA KEWANGAN 1MDB DAN KUMPULAN BAGI TAHUN 2010 SEHINGGA 2014

4.1. Penyerahan Penyata Kewangan

4.1.1. Mengikut Seksyen 143(1), Akta Syarikat 1965, Mesyuarat Agong Tahunan (AGM) wajib diadakan pada setiap tahun kalendar bagi membentangkan penyata kewangan, mengisytiharkan dividen yang dipersetujui oleh pengarah-pengarah, melantik pengarah baru serta memutuskan pelantikan juruaudit syarikat. Syarikat juga dikehendaki membentangkan penyata kewangan pertamanya dalam AGM pertama selewat-lewatnya dalam tempoh 18 bulan dari tarikh penubuhan syarikat dan bagi penyata kewangan tahun seterusnya perlu dibentangkan dalam tempoh 15 bulan dari tarikh AGM sebelumnya.

4.1.2. Seksyen 169(1) Akta Syarikat 1965 menjelaskan bahawa pengarah adalah wajib membentangkan akaun untung rugi di AGM pada setiap tahun kalendar tidak lewat dari 18 bulan selepas tarikh penubuhan syarikat dan selepas itu sekali sekurang-kurangnya dalam tiap-tiap tahun kalendar pada jarak yang tidak lebih dari 15 bulan sejak akaun terdahulu dibentangkan. Walau bagaimanapun, syarikat boleh memohon kebenaran daripada Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) untuk melanjutkan tempoh ini seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 143(2) dan Seksyen 169(2), Akta Syarikat 1965.

4.1.3. Penyata kewangan syarikat yang siap diaudit perlu dibentangkan dalam tempoh enam bulan selepas tahun kewangan berakhir dan dikemukakan kepada SSM dalam tempoh satu bulan selepas mesyuarat agong seperti yang digariskan di bawah Seksyen 160(1) Akta Syarikat 1965. Manakala Seksyen 169(4) Akta Syarikat 1965 turut menekankan bahawa akaun untung rugi dan kunci kira-kira syarikat hendaklah diaudit sebelum ia dibentangkan dalam AGM Syarikat.

4.1.4. Semakan JAN mendapati 1MDB telah menyerahkan penyata kewangan beraudit kepada SSM dalam tempoh masa ditetapkan seperti yang digariskan dalam Seksyen 160(1), Akta Syarikat 1965. Namun, 1MDB gagal membentangkan penyata kewangannya dalam tempoh enam bulan selepas tahun kewangan berakhir bagi tahun 2010, 2012, 2013 dan 2014 di mana kelewatannya dalam lingkungan 36 hari hingga 181 hari. 1MDB juga gagal mematuhi Seksyen 143(1) dan Seksyen 169(1), Akta Syarikat 1965 bagi tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014 di mana syarikat gagal membentangkan penyata kewangannya dalam mesyuarat agong pada tahun kalendar serta gagal membentangkan penyata kewangannya dalam tempoh 15 bulan dari tarikh AGM sebelumnya. Tarikh-tarikh penting yang berkaitan adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 6.45
TARIKH PENGESAHAN PENYATA KEWANGAN
DAN PENYERAHANNYA KEPADA SURUHANJAYA SYARIKAT MALAYSIA (SSM)

	KELULUSAN LEMBAGA PENGARAH 1MDB	TARIKH PENGESAHAN JURUAUDIT (S169(4))	AGM 1MDB/ PADA TAHUN KALENDAR S143(1)/S169(1)	BENTANG DALAM AGM 6 BULAN SELEPAS TAHUN KEWANGAN S169	DISERAH KEPADA SSM
PENYATA KEWANGAN BERAKHIR 31 MAC 2010					
TARIKH SEBENAR	12.08.2010	04.10.2010	30.12.2010	30.12.2010	31.01.2011
TARIKH SEPATUTNYA	TB	TB	Sebelum 27.03.2011	30.09.2010 (Lewat 91 hari)	31.01.2011
PENYATA KEWANGAN BERAKHIR 31 MAC 2011					
TARIKH SEBENAR	05.08.2011	05.08.2011	30.09.2011	30.09.2011	28.10.2011
TARIKH SEPATUTNYA	TB	TB	Sebelum 30.03.2012	30.09.2011	30.10.2011
PENYATA KEWANGAN BERAKHIR 31 MAC 2012					
TARIKH SEBENAR	27.08.2012	27.12.2012	28.12.2012	28.12.2012	18.01.2013
TARIKH SEPATUTNYA	TB	TB	Sebelum 30.12.2012	30.09.2012 (Lewat 89 hari)	28.01.2013
PENYATA KEWANGAN BERAKHIR 31 MAC 2013					
TARIKH SEBENAR	28.03.2014	28.03.2014	31.03.2014	31.03.2014	31.03.2014
TARIKH SEPATUTNYA	TB	TB	Sebelum 28.03.2014 (Lewat 2 hari)	30.09.2013 (Lewat 182 hari)	30.04.2014
PENYATA KEWANGAN BERAKHIR 31 MAC 2014					
TARIKH SEBENAR	05.11.2014	05.11.2014	05.11.2014	05.11.2014	05.11.2014
TARIKH SEPATUTNYA	TB	TB	Sebelum 30.06.2015	30.09.2014 (Lewat 36 hari)	05.12.2014

Sumber: Dokumen Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM)

Nota: Mesyuarat Agong Tahunan (AGM), Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM), Tidak Berkaitan (TB)

4.1.5. Bagaimanapun, Penyata Kewangan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2015 belum ditandatangani. Pada 24 Julai 2015, 1MDB telah memohon pelanjutan masa pembentangan penyata kewangan dan SSM telah memberi kelulusan pelanjutan sehingga 31 Mac 2016 melalui surat bertarikh 21 Ogos 2015.

4.2. Semakan Semula Penyata Kewangan Bagi Tempoh Berakhir 31 Mac 2010

4.2.1. Kepentingan ekuiti dalam syarikat usaha sama yang diperoleh pada 28 September 2009 telah dilupuskan pada 31 Mac 2010. Bagi mengenal pasti keuntungan ke atas pelupusan ini, sepatutnya pada 31 Mac 2010, 1MDB melaksanakan penilaian terhadap ekuiti/aset syarikat usaha sama itu. Memandangkan dokumen-dokumen tidak dapat dikemukakan kepada juruaudit syarikat, iaitu Tetuan Ernst & Young (EY) dan percanggahan pendapat mengenai pemilikan aset, maka Tetuan EY telah ditamatkan perkhidmatannya. Bagaimanapun, Tetuan KPMG yang telah dilantik sebagai juruaudit baru telah menandatangani laporan juruaudit bagi penyata kewangan berakhir 31 Mac 2010 dengan merujuk kepada dokumen berikut:

- a. Surat *Share Sale Agreement* bertarikh 31 Mac 2010;
- b. *Position Paper* bertarikh 18 September 2009;
- c. Perjanjian Usaha Sama bertarikh 28 September 2009;
- d. Laporan Penilaian Edward L.Morse Energy Advisory Services bertarikh 29 September 2009: dan
- e. Laporan Penilaian Tetuan Deloitte & Touche Financial Advisory Services Pte. Ltd. bertarikh 1 Oktober 2010.

4.2.2. Selain itu, Tetuan KPMG tidak mengesahkan bayaran kos pelaburan USD1 bilion telah dibuat ke dalam akaun syarikat usaha sama mengikut keputusan Lembaga Pengarah 1MDB.

4.2.3. Semakan JAN mendapati Perjanjian Pembiayaan Murabahah diluluskan oleh pemegang saham 1MDB PetroSaudi Ltd. pada 14 Jun 2010 walaupun penyata kewangan 1MDB berakhir 31 Mac 2010 menyatakan bahawa perjanjian ini ditandatangani pada 31 Mac 2010. Tetuan KPMG mengesahkan pihaknya tidak diberi resolusi pemegang saham 1MDB PetroSaudi Ltd. yang bertarikh 14 Jun 2010.

4.2.4. Perubahan pengiktirafan tarikh perjanjian tersebut daripada 14 Jun 2010 kepada 31 Mac 2010 menyebabkan 1MDB terlebih nyata keuntungan berjumlah RM651.80 juta dalam penyata kewangan bagi tempoh berakhir 31 Mac 2010, di mana keuntungan berjumlah RM651.80 juta itu sepatutnya direkodkan dalam penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2011. Tanpa keuntungan tersebut, 1MDB sepatutnya merekodkan kerugian sejumlah RM227.19 juta seperti jadual berikut:

JADUAL 6.46
PELUPUSAN NOTA MURABAHAH PADA 31 MAC 2010

BUTIRAN	JUMLAH RM'000
A. Keuntungan tahun kewangan berakhir 31 Mac 2010	424,607
B. Keuntungan atas pelupusan pelaburan dalam syarikat usaha sama	651,800
C. Kerugian tanpa mengambil kira keuntungan atas pelupusan pelaburan dalam syarikat usaha sama (C = A-B)	(227,193)

Sumber: Penyata Kewangan Kumpulan 1MDB

4.2.5. Laporan Tetuan KPMG terhadap penyata kewangan 1MDB dan Kumpulannya dikeluarkan pada 4 Oktober 2010. Namun, Tetuan KPMG tidak membangkitkan keperluan pendedahan peristiwa selepas akhir tempoh kewangan dalam nota kepada penyata kewangan berkenaan pelaburan tambahan dalam Nota Murabahah berjumlah USD500 juta (RM1.57 bilion) pada 14 September 2010.

4.3. Semakan Semula Penyata Kewangan Bagi Tahun Berakhir 31 Mac 2011

4.3.1. 1MDB telah menggunakan dana daripada *Syndicated Term Loan* RM2.50 bilion dengan tempoh matang selama tiga tahun untuk melanggan pelaburan tambahan dalam Nota Murabahah dengan tempoh matang yang lebih panjang, iaitu matang pada bulan Mac 2015 dan Mac 2021. Amalan ini bertentangan dengan konsep *prudence*. Bagaimanapun, pinjaman ini telah dibayar pada tahun kewangan berakhir 31 Mac 2014 melalui hasil terbitan Nota USD3 bilion untuk pembangunan projek usaha sama ADMIC.

4.3.2. Tetuan KPMG mengesahkan bahawa berdasarkan standard perakaunan, penggunaan pinjaman jangka pendek bagi tujuan pelaburan jangka panjang tidak perlu didedahkan dalam nota kepada penyata kewangan. Ia juga tidak menunjukkan masalah *going concern* 1MDB.

4.4. Semakan Semula Penyata Kewangan Bagi Tahun Berakhir 31 Mac 2012

4.4.1. Kumpulan 1MDB telah menerbitkan Nota USD3.50 bilion melalui dua Nota dengan nilai nominal USD1.75 bilion bagi tempoh 10 tahun setiap satunya pada 18 Mei 2012 dan 17 Oktober 2012. Kedua-dua Nota USD1.75 bilion tersebut yang dijamin oleh 1MDB dan International Petroleum Investment Company PJSC (IPIC) telah diluluskan untuk terbitan melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 30 April 2012 dan 9 Oktober 2012.

4.4.2. Semakan JAN mendapati sejumlah RM4.24 bilion (USD1.367 bilion) daripada Nota USD3.50 bilion tersebut telah dibayar kepada Aabar Investments PJS Ltd. (Aabar Ltd.) sebagai *security deposit* pada 22 Mei 2012 (USD576.94 juta) dan 19 Oktober 2012 (USD790.35 juta). Bayaran *security deposit* tersebut dibuat tanpa kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB. Selain itu, penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2012 juga tidak mendedahkan peristiwa selepas tarikh penyata kewangan kerana masih dalam proses penyenaraian IPO seperti berikut:

- a. Jaminan IPIC terhadap Nota USD1.75 bilion yang diterbitkan pada 17 Oktober 2012;
- b. *Security deposit* dibayar kepada Aabar Ltd. berjumlah RM4.24 bilion (USD1.367 bilion);
- c. *Call option* selama 10 tahun yang memberi hak kepada Aabar Ltd. untuk memperoleh sehingga 49% saham yang dimiliki 1MDB Energy Ltd. dalam 1MDB Energy Sdn. Bhd. dengan harga maksimum RM1.225 bilion;
- d. *Call option* selama 10 tahun yang memberi hak kepada Aabar Ltd. untuk memperoleh sehingga 49% saham yang dimiliki 1MDB Energy Langat Ltd. dalam 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. dengan harga maksimum RM862.40 juta; dan

- e. Dalam *Interguarantor Agreement* yang ditandatangani antara 1MDB dan IPIC bertarikh 21 Mei 2012, 1MDB dikehendaki mendapatkan *Ministry of Finance Inc.* untuk melunaskan semua prinsipal dan kos berkaitan yang telah didahulukan oleh IPIC sekiranya 1MDB gagal melaksanakan obligasinya sebagai penjamin. Pihak JAN juga tidak dapat mengesahkan sama ada *Interguarantor Agreement* ini turut disediakan bagi terbitan Nota USD1.75 bilion yang kedua pada 17 Oktober 2012. Di samping itu, syarat dalam *Interguarantor Agreement* tersebut adalah bertentangan dengan surat kelulusan daripada Menteri Kewangan bertarikh 26 Mac 2012 dan 3 Ogos 2012 yang menyatakan bahawa terbitan kedua-dua Nota USD itu diluluskan tanpa jaminan Kerajaan.

4.4.3. Semakan lanjut mendapati perkara-perkara tersebut di atas tidak dinyatakan dalam Surat Representasi 1MDB mengenai pengauditan penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2012 kepada Tetuan KPMG bertarikh 27 Disember 2012.

4.5. Semakan Semula Penyata Kewangan Bagi Tahun Berakhir 31 Mac 2013

4.5.1. Diperhatikan pegangan 49% dalam PSOSL telah diperoleh pada 1 Jun 2012 dan kemudiannya dilupuskan pada 12 September 2012 di mana keuntungan modal sejumlah USD95.37 juta (RM316.22 juta), telah diperoleh pada tarikh pelupusan. JAN tidak memperoleh sebarang dokumen yang menyokong keuntungan modal ini. Bagaimanapun, Tetuan Deloitte juga tidak mengesahkan perkara ini kerana penyata kewangan PSOSL dan laporan penilaian tidak dikemukakan kepada mereka.

4.5.2. Tetuan Deloitte sepatutnya mengesahkan asas perekodan keuntungan. Bagaimanapun, semasa temu bual dengan Tetuan Deloitte, mereka berpendapat pengesahan tidak perlu dilakukan kerana 1MDB telah melupuskan saham sebelum tahun kewangan berakhir, iaitu pada 31 Mac 2012, dan jumlah tersebut adalah di bawah paras materialiti yang ditetapkan.

4.5.3. Mengikut para 2.6 dalam Perjanjian Pembiayaan Nota Murabahah, penebusan hanya boleh dilaksanakan seperti syarat berikut:

- a. Menebus baki Nota Murabahah kepada wang tunai: atau
- b. Menukar baki Nota Murabahah kepada saham biasa dalam 1MDB PetroSaudi Ltd.

4.5.4. Bagaimanapun pada 1 Jun 2012, 1MDB telah menukar baki Nota Murabahah kepada pegangan ekuiti sebanyak 49% dalam PSOSL yang bertentangan dengan syarat di atas kerana PSOSL bukan subsidiari 1MDB PetroSaudi Ltd. Tiada dokumen dikemukakan yang menunjukkan syarat di atas telah dipinda melalui perjanjian tambahan atau syarat tersebut telah dipersetujui untuk diubah. Mengikut temu bual

dengan Tetuan Deloitte, perjanjian tambahan berkenaan tidak dikemukakan kepada mereka semasa pengauditan.

4.5.5. Selain itu, semakan JAN juga mendapati sejumlah RM4.24 bilion (USD1.367 bilion) daripada hasil terbitan dua Nota USD1.75 bilion telah dibayar pada 22 Mei 2012 dan 19 Oktober 2012 kepada Aabar Ltd. sebagai *security deposit* tanpa kelulusan khusus oleh Lembaga Pengarah 1MDB. Bagaimanapun, Tetuan Deloitte tidak dapat mengesahkan sama ada kelulusan Lembaga Pengarah telah diperoleh untuk pembayaran deposit tersebut.

4.6. Semakan Semula Penyata Kewangan Bagi Tahun Berakhir 31 Mac 2014

4.6.1. Pada 1 September 2014, 1MDB Energy Holdings Ltd. telah menandatangani *Facility Agreement* bagi pinjaman jangka pendek berjumlah USD975 juta diatitkan oleh Deutsche Bank AG Singapura. Antara tujuan pinjaman adalah untuk membiayai semula pinjaman sedia ada Deutsche Bank AG berjumlah USD250 juta serta membiayai perolehan dan pembatalan *call option* terhadap saham 1MDB Energy Langat Sdn. Bhd. dan saham Powertek Investment Holdings Sdn. Bhd. yang diberi kepada Aabar Investments PJS Ltd.

4.6.2. Dokumen yang diperoleh oleh JAN menunjukkan satu *binding term sheet* telah ditandatangani pada 2 Oktober 2014 antara 1MDB Synergy Sdn. Bhd. dan Yurus Private Equity Fund I, L.P. (Yurus) bagi memperoleh kesemua kepentingan Yurus dalam projek solar di bawah *Master Joint Venture Agreement* yang ditandatangani antara 1MDB Synergy Sdn. Bhd. dan Yurus pada 11 April 2014, dengan balasan USD95 juta.

4.6.3. Bagaimanapun, semakan JAN mendapati kedua-dua perkara tersebut tidak didedahkan sebagai Peristiwa Selepas Penyata Kewangan dalam nota kepada penyata kewangan. Semakan JAN mendapati kedua-dua perkara tersebut juga tidak dinyatakan dalam Surat Representasi 1MDB bertarikh 5 November 2014 kepada Tetuan Deloitte dalam pengauditan penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2014.

5. PELANTIKAN DAN PENAMATAN JURUAUDIT

5.1. Tetuan Ernst & Young (EY)

5.1.1. Tetuan EY merupakan juruaudit pertama yang dilantik pada 25 Mac 2009 oleh 1MDB yang kemudiannya telah ditamatkan kontrak pada 15 September 2010 sebelum 1MDB mengemukakan penyata kewangan pertama bagi tempoh berakhir 31 Mac 2010.

5.1.2. Semakan terhadap Memorandum Perancangan Audit 2010 bertarikh 26 Mac 2010 yang disediakan oleh Tetuan EY mendapati perkara berikut:

- a. Untuk menentukan nilai saksama aset dan liabiliti syarikat usaha sama pada tarikh perolehan, Tetuan EY telah memohon untuk menyemak laporan *due diligence* yang disediakan oleh pihak pengurusan 1MDB dan laporan berhubung status hak milik aset PSI dalam syarikat usaha sama. Tetuan EY juga memohon penyata kewangan syarikat usaha sama pada 30 September 2009 bagi melaksanakan penilaian nilai saksama terhadap saham, aset, liabiliti dan liabiliti luar jangka syarikat usaha sama. Langkah ini perlu untuk menentukan nilai *goodwill* pada masa usaha sama tersebut. Tetuan EY telah melaksanakan penilaian awal dan memohon maklumat tambahan untuk menilai *reasonableness of the key assumptions* bagi menentukan nilai jangkaan aset PSI.
- b. Semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 5 April 2010, Tetuan EY telah membangkitkan keperluan mendapatkan dokumen ini.

5.1.3. Ini menunjukkan Tetuan EY tidak berpuas hati dengan laporan dan dokumen sokongan yang dikemukakan. Ini menyebabkan Tetuan EY membangkitkan pelbagai persoalan dan memohon pihak pengurusan mengemukakan lebih banyak maklumat berkaitan. Tetuan EY tidak menemui dokumen berkaitan status pemilikan sebenar, nilai dan risiko yang berkaitan dengan aset yang dilaburkan oleh rakan usaha sama.

5.1.4. Tetuan EY juga telah membangkitkan keperluan mengesahkan semula nilai aset tersebut bagi tujuan proses semakan kaedah perakaunan yang sesuai terhadap pertukaran ekuiti kepada Nota Murabahah dalam tahun kewangan berakhir 31 Mac 2010. Bagaimanapun, pada tarikh yang sama, 1MDB tidak mempunyai dokumen yang mencukupi bagi membuktikan pemilikan aset oleh syarikat usaha sama.

5.1.5. Ini disokong dengan makluman semasa mesyuarat Lembaga Pengarah pada 4 Oktober 2010 bahawa 1MDB PetroSaudi Ltd. belum menyediakan penyata kewangannya dan Ketua Pegawai Eksekutif telah menyakinkan Lembaga Pengarah 1MDB bahawa perkara ini akan dibincangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah yang akan datang setelah menerima penyata kewangan syarikat tersebut. Bagaimanapun, tiada sebarang bukti menunjukkan kertas perbincangan berhubung

perkara tersebut pernah dibentangkan dalam mana-mana mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB.

5.1.6. Tetuan EY gagal mendapat maklumat berkaitan sehingga menyebabkan kelewatan mengesahkan penyata kewangan yang hanya ditandatangani pada 4 Oktober 2010.

5.1.7. Pendirian Tetuan EY itu telah menimbulkan situasi kurang senang kepada pengurusan 1MDB dan kemudiannya pemegang saham dan Lembaga Pengarah telah memutuskan untuk menamatkan perkhidmatan Tetuan EY.

5.2. Tetuan KPMG

5.2.1. Tetuan KPMG dilantik pada 15 September 2010 selepas penamatan Tetuan EY. Bagaimanapun, pada 31 Disember 2013, pelantikan Tetuan KPMG pula telah ditamatkan sebelum 1MDB mengemukakan penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Mac 2013.

5.2.2. Berdasarkan minit mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 11 November 2013, bagi mengesahkan nilai saksama (*fair value*) pelaburan Kumpulan 1MDB dalam Bridge Global SPC melalui Brazen Sky Ltd. (BSL), Tetuan KPMG telah meminta beberapa dokumen seperti berikut:

- a. Pengesahan hak milik pelaburan Bridge Global SPC melalui BSL oleh Bank BSI;
- b. Dokumen berkaitan *legal due diligence* untuk mengesahkan Bridge Global SPC sebenarnya telah ditubuhkan secara sah mengikut undang-undang, dan menentukan struktur perundangannya bagi tujuan perakaunan;
- c. Pandangan undang-undang daripada peguam berhubung struktur Bridge Global SPC untuk menentukan hak milik BSL bagi tujuan perakaunan;
- d. Laporan nilai aset bersih (NAV) di dalam Bridge Global SPC pada 31 Mac 2013 dan dokumen sokongan menunjukkan bagaimana NAV diperolehi; dan
- e. Penyata kewangan Bridge Global SPC pada 31 Mac 2013.

5.2.3. Berdasarkan minit mesyuarat yang diadakan di antara 1MDB dan Tetuan KPMG pada 29 November 2013, Encik Hazem cuba menyakinkan Tetuan KPMG berkaitan pelaburan tersebut. Bagaimanapun, Tetuan KPMG tidak berpuas hati kerana ketiadaan bukti secara bertulis.

5.2.4. Dalam mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 9 Disember 2013, Encik Hazem memaklumkan bahawa Tetuan KPMG tidak berpuas hati dan akan mengadakan mesyuarat untuk menentukan sama ada maklumat yang dikemukakan oleh pihak pengurusan 1MDB boleh diterima dan mencukupi bagi tujuan audit tersebut atau mereka akan mengeluarkan laporan berteguran. Tetuan KPMG memutuskan untuk mengeluarkan laporan berteguran.

5.2.5. Berikutan perbezaan pandangan yang semakin ketara antara 1MDB dan Tetuan KPMG, 1MDB melalui surat bertarikh 30 Disember 2013 menyatakan Tetuan KPMG perlu memperoleh maklumat lanjut daripada pengurus dana yang berkenaan. Bagaimanapun, pada 31 Disember 2013 pemegang saham 1MDB telah menamatkan kontrak Tetuan KPMG dan melantik Tetuan Deloitte sebagai juruaudit 1MDB yang baru.

5.2.6. Tetuan KPMG melalui surat bertarikh 6 Januari 2014 kepada pengurusan 1MDB membangkitkan pendekatan 1MDB yang hanya cuba menyakinkan mereka secara lisan tanpa mengemukakan dokumen-dokumen yang diperlukan. Antara perkara yang dibangkitkan dalam surat tersebut adalah seperti berikut:

- a. Tetuan KPMG tidak berupaya untuk melaksanakan prosedur audit yang diperlukan untuk memastikan kesesuaian klasifikasi dan menilai pelaburan dana *hedge/hybrid* melalui *Segregated Portfolio Company*, Bridge Global Absolute Return Fund SPC oleh BSL;
- b. Walaupun Vistra Fund Services Asia Ltd. telah membuat pengiraan terhadap NAV, Tetuan KPMG masih tidak berupaya memastikan sama ada asas penilaian itu berdasarkan *International Financial Reporting Standards* (IFRS) dan *Malaysian Financial Reporting Standards* (MFRS); dan
- c. BSL sebagai pemegang dana tersebut, mempunyai hak untuk menerima penyata kewangan belum diaudit *Bridge Global Absolute Return Fund SPC* tetapi sehingga ke tarikh surat tersebut penyata ini masih belum diterima.

5.2.7. Selain itu, beberapa faktor lain yang dinyatakan dalam surat bertarikh 6 Januari 2014 juga menunjukkan Tetuan KPMG tidak berupaya mengesahkan penilaian dana SPC tanpa diberi maklumat tambahan.

5.2.8. Situasi yang hampir sama juga dihadapi oleh Tetuan KPMG selepas dua tahun menjadi juruaudit 1MDB apabila penilaian berhubung pertukaran pelaburan Nota Murabahah kepada *Segregated Portfolio Company* hendak dilakukan. Situasi sebegini merupakan kali kedua dalam tempoh empat tahun, perkhidmatan juruaudit ditamatkan sebelum habis tempoh kontrak disebabkan perbezaan pendapat berhubung isu penilaian sesuatu pelaburan.

5.3. Tetuan Deloitte

Lembaga Pengarah 1MDB telah melantik Tetuan Deloitte melalui resolusi bertarikh 31 Disember 2013 sebagai juruaudit syarikat selepas menamatkan perkhidmatan Tetuan KPMG. Penamatan Tetuan KPMG dan pelantikan Tetuan Deloitte tersebut telah dibuat berdasarkan syor Jawatankuasa Pengurusan Risiko dan Audit 1MDB. Semakan JAN sehingga 31 Oktober 2015 mendapati Tetuan Deloitte masih merupakan juruaudit bagi 1MDB.



BAB 7

TADBIR URUS KORPORAT DAN KAWALAN DALAMAN

BAB 7 TADBIR URUS KORPORAT DAN KAWALAN DALAMAN

1. PENGENALAN

1.1. Tadbir urus korporat yang baik akan dapat membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan, ketelusan dan akauntabiliti dalam mencapai objektifnya serta membolehkan operasi syarikat diurus dengan teratur. Antara kepentingan mewujudkan tadbir urus korporat dan kawalan dalaman yang baik adalah bagi memastikan syarikat diuruskan mengikut undang-undang dan nilai-nilai etika perniagaan yang baik. Elemen kawalan yang baik dapat memperkukuhkan peranan dan tanggungjawab Lembaga Pengarah dalam memastikan syarikat mendapat keuntungan yang kompetitif di samping pengurusan risiko yang berkesan.

1.2. Akta Syarikat 1965 antaranya menyatakan tanggungjawab yang perlu dipatuhi oleh syarikat bagi memastikan amalan yang baik dalam tadbir urus korporat dan kewangan. Di samping itu, panduan yang dikeluarkan oleh *Putrajaya Committee on High Performance GLC* melalui *Green Book: Enhancing Board Effectiveness (Green Book)* dan *Blue Book: Intensifying Performance Management Practice (Blue Book)* serta *Malaysian Code on Corporate Governance 2012 (MCCG 2012)* yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti telah memperincikan prinsip asas dan cadangan tindakan berkaitan pengurusan yang baik dalam tadbir urus korporat. Oleh demikian, garis panduan ini boleh digunakan sebagai sumber rujukan terbaik bagi perkara penting dalam urusan dan budaya sesuatu perniagaan. Kegagalan untuk mematuhi prinsip-prinsip tadbir urus korporat ini boleh mendedahkan syarikat kepada risiko kerugian dan ketidakcapaian matlamat dan objektif syarikat.

1.3. 1MDB adalah sebuah syarikat Kerajaan milik Menteri Kewangan Diperbadankan (MKD). Bagaimanapun, sebagai sebuah syarikat MKD, 1MDB telah diberi keistimewaan dan kelonggaran berbanding dengan syarikat-syarikat kerajaan yang lain di bawah MKD. Antaranya adalah seperti berikut:

- a. Tiada wakil pemegang saham dalam Lembaga Pengarah 1MDB.
- b. Pengecualian cukai korporat terhadap semua pendapatan bagi syarikat dan beberapa subsidiarinya untuk tempoh 10 tahun mulai 23 November 2010.
- c. Pengecualian beberapa peraturan Kerajaan dalam pengurusan perolehan, remunerasi dan pembayaran bonus kepada ahli Lembaga Pengarah dan pengurusan 1MDB.
- d. Mendapat beberapa jaminan Kerajaan dan surat sokongan serta *standby credit* bagi membiayai operasi syarikat. Contohnya, mendapat jaminan tempoh 30 tahun bagi terbitan *Islamic Medium Term Notes (IMTN)* dengan nilai nominal RM5 bilion.

Oleh itu, kendalian operasi dan pelaburan syarikat ini sebenarnya tidak dikawal selia oleh MKD.

2. PELAKSANAAN TADBIR URUS KUMPULAN 1MDB

Semakan JAN mendapati secara keseluruhannya, aspek berkaitan tadbir urus korporat dan kawalan dalaman 1MDB adalah kurang memuaskan. Adalah didapati sebahagian daripada tindakan pengurusan 1MDB dan keputusan oleh Lembaga Pengarah 1MDB tidak selaras dengan amalan terbaik tadbir urus korporat seperti diterangkan dalam perenggan-perenggan berikutnya.

2.1. KEPUTUSAN PELABURAN PENTING HANYA MELALUI RESOLUSI BERTULIS

2.1.1. *Green Book* menyarankan Lembaga Pengarah mengadakan mesyuarat secara puratanya dengan kekerapan enam hingga lapan kali setahun berdasarkan keperluan perniagaan sesuatu syarikat. Ahli Lembaga Pengarah adalah bertanggungjawab untuk memastikan tadbir urus korporat diwujudkan dalam menguruskan operasi syarikat dengan cekap dan teratur, termasuk bermesyuarat secara kerap bagi memantau pencapaian berasaskan matlamat strategik dan prestasi kewangan selaras dengan petunjuk prestasi utama (KPI). Melalui mesyuarat Lembaga Pengarah, setiap ahli Lembaga Pengarah dapat memberi pandangan, nasihat dan penjelasan yang profesional serta akses penuh terhadap perkara-perkara khusus dalam agenda mesyuarat.

2.1.2. Semakan JAN mendapati Lembaga Pengarah 1MDB telah bermesyuarat melebihi kekerapan purata yang disyorkan oleh *Green Book*, dengan bilangan mesyuarat dibuat lapan hingga 16 kali setahun bagi tempoh tahun 2009 hingga bulan Ogos 2015. Manakala analisis JAN mendapati Lembaga Pengarah 1MDB telah meluluskan sebanyak 425 resolusi bertulis bagi tempoh yang sama. Butiran lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 7.1
BILANGAN MESYUARAT DAN
RESOLUSI LEMBAGA PENGARAH 1MDB
BAGI TEMPOH TAHUN 2009 HINGGA BULAN OGOS 2015

TAHUN	BILANGAN MESYUARAT	BILANGAN RESOLUSI
2009	11	60
2010	16	53
2011	13	58
2012	10	76
2013	8	73
2014	14	62
2015	8	43
JUMLAH	80	425

Sumber: Minit Mesyuarat dan Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB

2.1.3. Walaupun mesyuarat Lembaga Pengarah ada dilaksanakan, semakan JAN mendapati sebahagian besar keputusan penting berhubung sesuatu pelaburan hanya diluluskan secara resolusi bertulis Lembaga Pengarah seperti membuat pelaburan baru,

menamatkan pelaburan atau melanjutkan tempoh pelaburan yang melibatkan pelaburan bernilai antara USD1 bilion hingga USD2.22 bilion. Butiran lanjut berhubung keputusan pelaburan yang dibuat melalui resolusi Lembaga Pengarah 1MDB yang diluluskan bagi tempoh tahun 2009 hingga 2012 antaranya adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 7.2
KEPUTUSAN PELABURAN YANG DILULUSKAN
MELALUI RESOLUSI LEMBAGA PENGARAH

KEPUTUSAN PELABURAN	NILAI PELABURAN DILULUSKAN	RUJUKAN RESOLUSI	CATATAN
Pelupusan ekuiti dalam syarikat usaha sama, 1MDB PetroSaudi Ltd. dan langganan Nota Murabahah.	USD1.20 bilion	Bertarikh 22 Mac 2010	Projek usaha sama hanya bertahan enam bulan.
Tambahan langganan Nota Murabahah dalam 1MDB PetroSaudi Ltd.	USD1.0 bilion	Bil. 17/2011 bertarikh 16 Mei 2011	Langganan ditamatkan selepas 27 bulan.
Penamatan Perjanjian Pembiayaan Murabahah.	USD2.22 bilion	No. 25A/2012 bertarikh 20 Jun 2012	Ditukar kepada perolehan ekuiti.
Perolehan 49% kepentingan ekuiti dalam PetroSaudi Oil Services Ltd. (PSOSL).	USD2.22 bilion	No. 25B/2012 bertarikh 20 Jun 2012	Pelaburan ekuiti hanya bertahan dua bulan.
Pelupusan 100% pegangan ekuiti 1MDB-IHL sebanyak 49% ekuiti dalam PSOSL kepada Bridge Partners International Investment Ltd.	Tidak kurang USD2.22 bilion	No. 30A/2012 bertarikh 2 Ogos 2012	Pelaburan ekuiti ditukar kepada dana portfolio.
Pelaburan dalam dana pelaburan yang diurus oleh pengurus dana berlesen.	Tidak kurang USD2.22 bilion	No. 30A/2012 bertarikh 2 Ogos 2012	Pelaburan berbaki USD939.87 juta dalam bentuk unit dana portfolio SPC pada 31 Mac 2015.
Perolehan Mastika Lagenda Sdn. Bhd., syarikat induk kepada Genting Sanyen Power Sdn. Bhd. dan kaedah pembiayaan berkaitannya.	Sehingga RM2.75 bilion	No. 32/2012 bertarikh 10 Ogos 2012	Syarikat dijual pada bulan November 2015.

Sumber: Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bagi tempoh tahun 2009 hingga bulan Ogos 2012

2.1.4. Ini menunjukkan perbincangan secara konstruktif antara Lembaga Pengarah dan penilaian secara terperinci terhadap sesuatu pelaburan tidak dilaksanakan sebelum sesuatu keputusan penting dibuat. Bagaimanapun, Pengerusi Lembaga Pengarah 1MDB telah memaklumkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negara (PAC) pada 19 Januari 2016 bahawa perbincangan ada dibuat terhadap sesuatu pelaburan sebelum kelulusan diberi melalui resolusi.

2.2. PELABURAN DIBUAT TANPA KAJIAN MENYELURUH

2.2.1. Seksyen 132 Akta Syarikat 1965 menyatakan Lembaga Pengarah hendaklah pada setiap masa melaksanakan kuasanya untuk membuat keputusan terbaik demi kepentingan syarikat. Selain itu, *Green Book* juga menyatakan Lembaga Pengarah bertanggungjawab mengurus risiko dengan memastikan pihak pengurusan melaksanakan segala kajian yang diperlukan sebelum sesuatu pelaburan dimuktamadkan bagi mengurangkan risiko kegagalan pelaburan tersebut serta melindungi nilai syarikat mereka.

2.2.2. Temu bual JAN dengan mantan Ketua Eksekutif 1MDB dan beberapa Lembaga Pengarah 1MDB mendapati mereka berpendapat Jawatankuasa Pelaburan tidak perlu diwujudkan kerana bilangan keanggotaan Lembaga Pengarah 1MDB yang kecil dan semua pelaburan yang dibuat dibincang dalam mesyuarat Lembaga Pengarah atau melalui resolusi Lembaga Pengarah. Ketiadaan Jawatankuasa Pelaburan telah menyumbang kepada keputusan pelaburan dibuat tanpa melalui proses penilaian yang teliti atau *proper due diligence*. Dalam tempoh empat tahun sejak penubuhan 1MDB pada tahun 2009 hingga 2012, pelaburan 1MDB dengan menggunakan dana awal melalui terbitan IMTN berjumlah RM5 bilion telah bertukar bentuk sebanyak empat kali daripada pelaburan ekuiti dalam usaha sama dengan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd., iaitu subsidiari PetroSaudi International Ltd. hinggalah kepada dana portfolio di Cayman Islands. Perubahan keputusan pelaburan dalam tempoh yang singkat melibatkan jumlah dana yang besar menunjukkan keputusan pelaburan tidak dilakukan mengikut amalan tadbir urus yang baik.

2.2.3. Analisis JAN mendapati beberapa pertimbangan berhubung keputusan pelaburan yang dibuat tanpa melalui proses penilaian yang teliti. Antaranya adalah seperti berikut:

2.2.3.1. IMTN telah diterbitkan dalam tempoh yang singkat kerana saranan penasihat khas TIA ketika itu bagi menyegerakan penerbitan IMTN dengan tujuan membangunkan Pulau Bidong melalui kerjasama syarikat Mubadala pada tahun 2009. Selain itu, IMTN diterbitkan tanpa mengambil tindakan terhadap perkara yang dibangkitkan oleh Lembaga Pengarah TIA terlebih dahulu. Terbitan IMTN dengan kadar diskaun pada 12.08% menjadikan setiap RM100 nilai nominal bersamaan RM87.92 dan menghasilkan terimaan bersih berjumlah RM4.385 bilion berbanding nilai nominal RM5 bilion. Selain itu, kadar keuntungan yang diberi kepada pelabur adalah 5.75% setahun (kadar pulangan efektif 6.68% setahun) untuk tempoh 30 tahun.

2.2.3.2. Keputusan pelaburan usaha sama dengan PetroSaudi dibuat dalam tempoh lapan hari di mana Lembaga Pengarah hanya dimaklumkan pada 18 September 2009 berkenaan tarikh perjanjian usaha sama tersebut yang akan dimeterai pada 28 September 2009. Pelaburan 1MDB berjumlah USD1 bilion dalam usaha sama ini dibuat tanpa proses *due diligence*; tiada butiran terperinci berkaitan projek dinyatakan dalam kertas cadangan yang disediakan oleh pengurusan; dan tiada kajian kemungkinan dijalankan terhadap projek

pelaburan yang akan dilaksanakan. Aspek projek yang tidak dikaji secara terperinci sebelum kelulusan pelaburan adalah semakan latar belakang rakan usaha sama, jumlah kos keseluruhan projek dan tempoh pelaburan yang akan dilaksanakan. Terdapat empat syarikat berbeza yang didaftarkan dengan menggunakan asas nama PetroSaudi tetapi kertas cadangan kelulusan yang dikemukakan kepada Lembaga Pengarah tidak menyatakan maklumat-maklumat penting tersebut. Di samping itu, perjanjian usaha sama pula mengandungi beberapa klausa yang tidak menjaga kepentingan 1MDB.

2.2.3.3. Keputusan menukarkan ekuiti dalam syarikat usaha sama kepada langganan Nota Murabahah dibuat tanpa perbincangan terperinci antara Lembaga Pengarah 1MDB dan tanpa menilai keupayaan kredit PetroSaudi International Ltd. sebagai penjamin korporat bagi terbitan Nota Murabahah pada tahun 2010 dan 2011 oleh 1MDB PetroSaudi Ltd. Tiada justifikasi untuk 1MDB membuat langganan tambahan Nota Murabahah sedangkan dana bagi membiayai pelaburan tersebut juga diperoleh melalui pinjaman daripada institusi kewangan.

2.2.3.4. Penukaran Nota Murabahah kepada pelaburan ekuiti dalam PetroSaudi Oil Services Limited (PSOSL) pula dibuat tanpa kajian *due diligence* untuk mengenal pasti liabiliti, keupayaan menjana dana dan prestasi kewangan yang lepas. Pertimbangan pelaburan ini tidak mengambil kira kepentingan 1MDB kerana pihak pengurusan tetap meneruskan cadangan pelaburan dalam PSOSL walaupun mengetahui PSOSL beroperasi di perairan Venezuela yang dikenakan sekatan oleh Amerika Syarikat. Arahan Lembaga Pengarah 1MDB untuk memastikan PSOSL mendapat pelanjutan kontrak penggerudian di Venezuela juga tidak dilaksanakan oleh pihak pengurusan sebelum pelaburan dibuat.

2.2.3.5. Bagi pelaburan dalam *Segregated Portfolio Company* (SPC), 1MDB mengambil risiko yang tinggi dalam memutuskan pelaburan berjumlah USD2.318 bilion. Pelaburan ini telah dibuat melalui Bridge Global Absolute Return Fund SPC (Bridge Global SPC), iaitu syarikat yang baru sebulan ditubuhkan, tiada lesen sebagai pengurus dana dan tiada pengalaman untuk menguruskan dana yang besar.

2.2.3.6. Pelaburan projek arang batu di Gobi, Mongolia berjumlah USD45.50 juta yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah SRC International Ltd. melalui resolusi bertarikh 21 Oktober 2011 telah dilaksanakan tanpa kajian kemungkinan. *Due diligence* juga sepatutnya dilakukan secara terperinci bagi meneliti maklumat lengkap berkenaan latar belakang pemilihan pelaburan dan jangkaan pulangan daripada pelaburan.

2.2.3.7. Perolehan saham Tanjong Energy Holding Sdn. Bhd. dengan harga bidaan berjumlah RM10.60 bilion pada 8 Februari 2012 telah dibuat tanpa pertimbangan terperinci berhubung kaedah pembiayaan, kos pinjaman dan komitmen yang perlu ditanggung oleh 1MDB bagi perolehan tersebut.

2.2.3.8. Bagi perolehan saham Mastika Legenda Sdn. Bhd. yang diluluskan melalui resolusi bertarikh 10 Ogos 2012 dengan harga sehingga RM2.75 bilion, kertas cadangan yang disediakan oleh pihak pengurusan 1MDB didapati tidak mengandungi andaian pengurusan yang sepatutnya diambil kira dalam membuat keputusan. Antaranya adalah asas dan komponen penentuan harga perolehan/*entreprise value* sehingga RM2.75 bilion; sasaran pulangan daripada pelaburan dan keupayaan membayar prinsipal dan kos pinjaman dalam tempoh yang dijangkakan; huraian terperinci mengenai penggunaan lebihan penerimaan tunai dari pinjaman dan terbitan Nota USD1.75 bilion berbanding harga perolehan; dan implikasi tawaran “*10-years call and swap option*” kepada SPV Aabar (subsidiari IPIC) terhadap IPO dan prestasi kewangan Kumpulan 1MDB secara keseluruhan.

2.2.3.9. Bagi projek solar, Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuarat pada 26 Mac 2014 telah meluluskan *unincorporated Master Joint Venture Agreement* dengan DuSable tanpa pertimbangan terperinci berhubung isu sekatan teknologi dari negara lain, kos dan manfaat jangka panjang yang akan diperolehi 1MDB.

2.2.4. Selain itu, analisis JAN mendapati beberapa keputusan berkaitan pinjaman/pembiayaan untuk pelaburan telah dibuat tanpa perancangan terperinci. Antaranya adalah seperti berikut:

2.2.4.1. Implikasi jaminan yang diberikan oleh IPIC terhadap terbitan Nota USD1.75 bilion (yang pertama) merangkumi *call and swap option* dan *security deposit* tidak dibuat kajian secara terperinci mengenai kesannya terhadap IPO dan kedudukan kewangan Kumpulan 1MDB.

2.2.4.2. Kumpulan 1MDB telah memperoleh 10 pinjaman/pembiayaan jangka pendek antara 15 hingga 48 bulan bagi membiayai perolehan aset sektor tenaga yang bersifat jangka panjang. Ini menyebabkan Kumpulan 1MDB terpaksa mengambil pinjaman/pembiayaan baru untuk membayar balik pinjaman/pembiayaan jangka pendek yang matang.

2.2.4.3. Pelaksanaan IPO ditangguhkan kerana ingin memperoleh projek baru bagi menambah nilai IPO tanpa membuat unjuran keupayaan sebenar syarikat untuk membayar balik prinsipal dan kos pinjaman yang matang dalam tempoh terdekat dan sekatan-sekatan yang dikenakan oleh pembiayaan.

2.3. TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN TANPA KELULUSAN LEMBAGA PENGARAH

Pihak pengurusan bertanggungjawab melaksanakan keputusan yang dibuat oleh Lembaga Pengarah dengan sebaik yang mungkin. Manakala Ahli Lembaga Pengarah pula berperanan untuk memantau segala tindakan yang dilaksanakan oleh pihak pengurusan. Bagaimanapun, JAN mendapati kebanyakan tindakan pengurusan 1MDB hanya dijustifikasi oleh kelulusan am yang sepatutnya diberikan kelulusan khusus oleh Lembaga Pengarah

1MDB bagi setiap pelaburan. Analisis JAN terhadap dokumen-dokumen 1MDB mendapati beberapa tindakan pihak pengurusan dibuat tanpa kelulusan khusus atau perbincangan terperinci dengan Lembaga Pengarah 1MDB. Antaranya adalah seperti berikut:

2.3.1. Pengurusan 1MDB tidak memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB berkenaan surat cadangan usaha sama daripada Encik Tarek Obaid bertarikh 28 Ogos 2009 dan terma yang dicadangkan berhubung projek usaha sama yang akan dipersetujui antara 1MDB dan PetroSaudi International Ltd. Antara terma cadangan adalah berkenaan penetapan nisbah pegangan, penyaluran tunai USD1 bilion, nilai aset, *goodwill* dan jangkaan keuntungan dalam syarikat usaha sama yang dicadangkan.

2.3.2. Lembaga Pengarah 1MDB tidak diterangkan secara jelas berkenaan rakan kongsi projek usaha sama dan perkaitan antara tiga syarikat, iaitu PetroSaudi International Ltd. (Saudi), PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd., dan PetroSaudi International (Cayman). Lembaga Pengarah 1MDB telah memberi kelulusan bersyarat kepada pengurusan 1MDB untuk melaksanakan usaha sama dengan PetroSaudi International Ltd. tetapi perjanjian sebenar telah ditandatangani dengan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd., tanpa dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB berhubung pertukaran rakan kongsi ini. PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. adalah sebuah syarikat baru yang ditubuh oleh PetroSaudi International Ltd. untuk tujuan usaha sama tersebut.

2.3.3. Penubuhan 1MDB PetroSaudi Ltd. yang kemudiannya dijadikan syarikat usaha sama telah didaftarkan lebih awal oleh PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. pada 18 September 2009, iaitu lapan hari sebelum kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB diperoleh secara bersyarat pada 26 September 2009. Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan syarikat tersebut (1MDB PetroSaudi Ltd.) telah ditubuhkan pada 18 September 2009, iaitu pada tarikh cadangan pertama dibentangkan kepada Lembaga Pengarah. Ini menunjukkan pengurusan 1MDB telah memutuskan untuk menjalinkan kerjasama dengan PetroSaudi International Ltd. lebih awal tanpa makluman Lembaga Pengarah.

2.3.4. Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan adanya klausa dalam perjanjian usaha sama yang menyatakan syarikat usaha sama (1MDB PetroSaudi Ltd.) perlu membayar pinjaman USD700 juta yang diambil daripada syarikat induknya, PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. pada atau sebelum 30 September 2009, iaitu dua hari selepas perjanjian ditandatangani. Temu bual pihak JAN dengan bekas Lembaga Pengarah 1MDB pada bulan Jun 2015 mendapati pinjaman dalam bentuk pendahuluan ini tidak pernah dibentang atau dibincangkan oleh pihak pengurusan 1MDB sebelum projek usaha sama tersebut dimuktamadkan.

2.3.5. Kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB juga tidak diperoleh bagi membuat bayaran USD700 juta daripada USD1 bilion pelaburan untuk disalurkan terus ke dalam akaun milik syarikat lain bagi membayar pinjaman pendahuluan tersebut. *Correspondance emails* antara

peguam kedua-dua syarikat pada 30 September 2009 mempersoalkan surat meminta pembayaran balik pendahuluan USD700 juta yang menggunakan *letterhead* PetroSaudi International Ltd, sedangkan yang memberi pendahuluan tersebut ialah PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd.

2.3.6. Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan tentang pemilihan Edward L. Morse sebagai jurunilai untuk melaksanakan penilaian bebas terhadap aset hidrokarbon milik PetroSaudi International Ltd. dan subsidiarinya walaupun pengurusan 1MDB telah memulakan rundingan terma pelantikan jurunilai berkenaan. Ini dibuktikan melalui surat terma pelantikan daripada jurunilai tersebut yang bertarikh 20 September 2009 meskipun Lembaga Pengarah 1MDB hanya mengarahkan pelantikan jurunilai profesional bebas untuk menilai aset syarikat usaha sama semasa mesyuarat pada 26 September 2009 sebagai salah satu syarat kelulusan untuk meneruskan projek usaha sama tersebut. Laporan penilaian oleh Edward L. Morse dikeluarkan pada 29 September 2009 dan surat rundingan terma pelantikan jurunilai tersebut juga ditandatangani setuju oleh Encik Shahrol Azral pada tarikh yang sama, iaitu sehari selepas perjanjian usaha sama ditandatangani. Pengurusan 1MDB tidak memaklumkan berhubung pelantikan Edward L. Morse kepada Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat berkenaan. Selain itu, dengan mengambil kira kompleksiti aset yang dinilai, laporan penilaian dapat disediakan dalam tempoh lapan hari dari tarikh surat rundingan terma.

2.3.7. Kelulusan Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB untuk menukar Nota Murabahah kepada ekuiti PSOSL hanya ditandatangani pada 20 Jun 2012 tetapi Encik Shahrol Azral telah menandatangani lima dokumen berkaitan dengan perolehan tersebut pada 1 Jun 2012. Ini menunjukkan keputusan untuk melupuskan Nota Murabahah dan memperoleh 49% pegangan ekuiti dalam PSOSL telahpun dilaksanakan lebih awal oleh Ketua Pegawai Eksekutif 1MDB sebelum mendapat kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB.

2.3.8. Permohonan penangguhan pembayaran *syndicated bridging loan* RM6.17 bilion daripada Maybank Investment Bank Bhd. terhadap pinjaman bagi perolehan saham Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (TEHSB) telah dibuat pada 22 November 2013 sedangkan kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB hanya diperolehi pada 13 Disember 2013.

2.3.9. *Credit enhancement* (security deposit) berjumlah USD1.367 bilion (RM4.468 bilion) bagi terbitan dua Nota USD1.75 bilion untuk membiayai perolehan sektor tenaga Kumpulan 1MDB telah dibayar kepada Aabar Ltd. pada 22 Mei 2012 dan 19 Oktober 2012 tanpa kelulusan khusus daripada Lembaga Pengarah 1MDB.

2.3.10. *Settlement Agreement* bagi penamatan opsiyen menyatakan *refundable deposit* berjumlah USD300 juta perlu dibayar kepada Aabar Ltd. pada 30 September 2014 dan bakinya pula perlu dijelaskan selepas 45 hari IPO dilaksanakan. Bagaimanapun, pada bulan November 2014, pihak pengurusan telah memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB

bahawa sejumlah USD993 juta telah dibayar, iaitu melebihi jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian tanpa mendapat kelulusan Lembaga Pengarah 1MDB terlebih dahulu.

2.3.11. Proses pengurusan dan penebusan pelaburan portfolio SPC dirangkumi beberapa keadaan di mana Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan maklumat yang tepat atau pengurusan tidak telus dalam memberi maklumat kepada Lembaga Pengarah. Antaranya, pihak pengurusan 1MDB tidak memaklumkan hasil penebusan pelaburan portfolio SPC yang dipegang oleh Brazen Sky Limited telah dicagarkan kepada Deutsche Bank; Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan bayaran sebenarnya untuk opsyen Aabar dibuat menggunakan hasil penebusan pelaburan portfolio SPC; dan Lembaga Pengarah 1MDB hanya dimaklumkan jumlah sebenar dibayar untuk opsyen Aabar setelah bayaran dibuat. *Asset Sale Agreement* yang ditandatangani pada 2 Januari 2015 di mana Aabar Investments PJS Limited bersetuju untuk membeli baki pelaburan portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta daripada Brazen Sky Ltd. juga tidak dibentangkan untuk kelulusan Lembaga Pengarah dan pemegang saham 1MDB. Ini menunjukkan pihak pengurusan telah bertindak di luar arahan Lembaga Pengarah 1MDB yang mengkehendaki baki pelaburan portfolio SPC ditebus sebelum akhir bulan Disember 2014 dan hasilnya dibawa balik ke Malaysia.

2.3.12. Keputusan mencagarkan keseluruhan pelaburan portfolio SPC berjumlah USD2.318 bilion kepada Deutsche Bank sebagai jaminan terhadap pinjaman berjumlah USD975 juta hanya dimaklumkan oleh Encik Azmi semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Disember 2014, menunjukkan keputusan dibuat tanpa kelulusan khusus daripada Lembaga Pengarah. Lembaga Pengarah 1MDB juga berpendapat tindakan mencagarkan keseluruhan pelaburan portfolio SPC adalah tindakan tidak munasabah memandangkan jumlah pinjaman hanya USD975 juta berbanding cagaran USD2.318 bilion.

2.4. TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN YANG BERTENTANGAN DENGAN KEPUTUSAN LEMBAGA PENGARAH/PEMEGANG SAHAM

2.4.1. *The Blue Book: Intensifying Performance Management Practice* menyarankan antara amalan terbaik bagi menjaga kepentingan syarikat adalah pihak pengurusan melaksanakan tindakan berdasarkan keputusan yang telah dibuat oleh Lembaga Pengarah syarikat. Manakala Seksyen 131B Akta Syarikat 1965 menyatakan semua hal ehwal syarikat perlu diurus di bawah arahan Lembaga Pengarah. Semua keputusan yang telah diputuskan oleh Lembaga Pengarah perlu direkodkan dengan jelas dalam minit merangkumi rasional bagi setiap keputusan, tindakan yang jelas untuk diambil dalam tempoh masa yang dipersetujui serta individu yang bertanggungjawab bagi pelaksanaannya. Perkara ini ditetapkan bagi memastikan pihak pengurusan syarikat memahami dan melaksanakan keputusan Lembaga Pengarah sebaiknya.

2.4.2. Semakan JAN mendapati pengurusan 1MDB tidak melaksanakan atau telah bertindak tanpa mengikut keputusan Lembaga Pengarah 1MDB dalam beberapa peristiwa seperti jadual berikut:

JADUAL 7.3
TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN YANG BERCANGGAH DENGAN ARAHAN
LEMBAGA PENGARAH/PEMEGANG SAHAM

AKTIVITI	KEPUTUSAN LEMBAGA PENGARAH/PEMEGANG SAHAM	TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN
Penangguhan terbitan IMTN.	Resolusi Lembaga Pengarah TIA bertarikh 22 Mei 2009 menamatkan dan menggantung semua urusan berkaitan terbitan IMTN, dan menggantung kuasa Ketua Pegawai Eksekutif berhubung IMTN.	• Terbitan IMTN diteruskan, di mana Encik Shahrol Azral telah menandatangani Perjanjian Langganan IMTN dengan AmBank pada 25 Mei 2009 (iaitu tiga hari selepas arahan penggantungan), dan menandatangani Perjanjian Aqad dan Perjanjian Jual & Beli pada 26 Mei 2009.
Pengguguran Encik Shahrol Azral sebagai pengarah TIA.	Resolusi pemegang saham TIA bertarikh 27 Mei 2009 yang ditandatangani oleh Menteri Besar Terengganu telah menggugurkan Encik Shahrol Azral sebagai pengarah syarikat.	• Datuk Ismee dan Encik Shahrol Azral sebagai Lembaga Pengarah TIA telah bertindak membatalkan arahan pemegang saham tersebut melalui resolusi Lembaga Pengarah pada tarikh yang sama, iaitu 27 Mei 2009.
Tiga pengarah dilantik sebagai wakil 1MDB dalam syarikat usaha sama, 1MDB PetroSaudi Ltd.	Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 18 September 2009 dan 26 September 2009 telah memutuskan supaya tiga pengarah dilantik dan dua daripadanya mempunyai kelayakan profesional atau pengalaman dalam sektor bersesuaian sebagai wakil 1MDB dalam syarikat usaha sama dengan PetroSaudi.	• Perjanjian usaha sama bertarikh 28 September 2009 menyatakan 1MDB layak melantik dua orang pengarah dalam komposisi Lembaga Pengarah syarikat usaha sama. Ini menunjukkan pengurusan 1MDB tidak mematuhi arahan Lembaga Pengarah untuk melantik tiga wakil dalam syarikat usaha sama.

AKTIVITI	KEPUTUSAN LEMBAGA PENGARAH/ PEMEGANG SAHAM	TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN
Bentuk sumbangan dalam syarikat usaha sama, 1MDB PetroSaudi Ltd.	Mesyuarat Lembaga Pengarah pada 18 September 2009 memutuskan PetroSaudi menyumbang bahagian usaha sama melalui 50% dalam bentuk wang tunai (atau sekurang-kurangnya USD1 bilion) dan 50% lagi dalam bentuk aset kepada syarikat usaha sama.	• Pengurusan 1MDB tidak mengikut arahan Lembaga Pengarah sebaliknya bersetuju dengan cadangan seperti dalam surat Tarek Obaid bertarikh 28 Ogos 2009, iaitu sumbangan bahagian PetroSaudi dalam bentuk 100% aset dan bukannya tunai.
Pindahan USD1 bilion ke akaun bank syarikat usaha sama.	Lembaga Pengarah 1MDB pada mesyuarat bertarikh 26 September 2009 telah meluluskan pemindahan USD1 bilion ke akaun bank syarikat usaha sama untuk tujuan langganan 1 bilion saham dalam 1MDB PetroSaudi Ltd.	• Pada 30 September 2009, sejumlah USD300 juta dipindahkan ke akaun 7619400 di J.P. Morgan (Suisse) SA, iaitu bank 1MDB PetroSaudi Ltd. tetapi bakinya sejumlah USD700 juta pula dipindahkan pada tarikh yang sama ke akaun 11116073 di RBS Coutts Bank Ltd., milik sebuah syarikat lain yang tidak terlibat dengan projek usaha sama ini.
Pembukaan akaun bank untuk syarikat usaha sama, 1MDB PetroSaudi Ltd.	Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 25 September 2009 meluluskan pembukaan akaun BSI SA, Geneva.	• Keputusan menukar akaun bank daripada akaun BSI SA, Geneva kepada JP Morgan (Suisse) Geneva dibuat melalui resolusi bertarikh 30 September 2009. • Lembaga Pengarah 1MDB membangkitkan perkara ini dilakukan tanpa pengetahuan mereka dalam mesyuarat pada 3 Oktober 2009. • Temu bual JAN dengan beberapa mantan Lembaga Pengarah 1MDB mendapati mereka tidak menyedari kewujudan resolusi ini walaupun tandatangan mereka ada pada dokumen tersebut.
Status pemilikan aset syarikat usaha sama, 1MDB PetroSaudi Ltd.	Arahan Lembaga Pengarah 1MDB pada 26 September 2009 supaya melantik jurunilai profesional bebas untuk menilai aset syarikat usaha sama.	• Perjanjian usaha sama bertarikh 28 September 2009 menyatakan aset syarikat usaha sama adalah aset yang dipindahkan daripada PetroSaudi International Cayman kepada 1MDB PetroSaudi Ltd. • Tetapi laporan penilaian aset oleh Edward L. Morse bertarikh 29 September 2009 adalah terhadap aset milik PetroSaudi International Ltd. • Syarikat-syarikat ini adalah entiti yang berbeza. • Laporan penilaian juga tidak dapat mengesahkan aset yang dimiliki oleh Petro Saudi Turkmenistan 1 Ltd. (syarikat Jersey) dan Petro Saudi Ltd. Inc. (syarikat Panama). • Ini menimbulkan persoalan terhadap pemilikan sebenar aset syarikat usaha sama 1MDB PetroSaudi Ltd.

AKTIVITI	KEPUTUSAN LEMBAGA PENGARAH/ PEMEGANG SAHAM	TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN
Penilaian kedua terhadap aset usaha sama.	Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 3 Oktober 2009 dan pada 10 Oktober 2009 mengarahkan pihak pengurusan melantik perunding/jurunilai bebas untuk membuat penilaian kedua terhadap aset syarikat usaha sama.	• Encik Shahrol Azral memaklumkan Pengerusi Lembaga Penasihat tidak bersetuju dengan cadangan ini dan mengarahkan Lembaga Pengarah 1MDB melantik satu perunding bagi menilai pemilikan syarikat usaha sama. Namun, tiada dokumen yang membuktikan penilaian kedua atau pelantikan perunding seperti arahan Lembaga Pengarah/pemegang saham 1MDB telah dilaksanakan.
Perjanjian Pembiayaan Murabahah antara 1MDB dan 1MDB PetroSaudi Ltd.	• Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB Bil. 17/2011 menunjukkan tarikh kuat kuasa perjanjian adalah pada 14 Jun 2010. • Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB Bil. 25A/2012 menyatakan tarikh Perjanjian Pembiayaan Murabahah sebagai 14 Jun 2010. • Notis Pengeluaran (Notice of Drawing) bertarikh 12 Mei 2011 yang dikeluarkan oleh 1MDB PetroSaudi Ltd. kepada 1MDB yang ditandatangani oleh Encik Tarek Obaid menunjukkan dokumen Perjanjian Pembiayaan Murabahah bertarikh 14 Jun 2010. • Resolusi pemegang saham 1MDB PetroSaudi Ltd. bagi saham yang dipegang oleh 1MDB juga bertarikh 14 Jun 2010.	• Surat Representasi Pengurusan yang dikeluarkan oleh 1MDB pada 4 Oktober 2010 yang ditandatangani oleh Encik Shahrol Azral menyatakan <i>Share Sale Agreement</i> telah dimeterai pada 31 Mac 2010. • Salinan Perjanjian Pembiayaan Murabahah menunjukkan bertarikh 31 Mac 2010.
Perolehan Ekuiti Mastika Lagenda Sdn. Bhd. (MLSB)	Lembaga Pengarah 1MDB melalui resolusi bertarikh 25 Julai 2012 menghendaki laporan/hasil penilaian aset, <i>due diligence</i> dan <i>red flags</i> yang disediakan oleh perunding dibentangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah.	Tiada rekod pembentangan semua laporan seperti yang dikehendaki oleh Lembaga Pengarah 1MDB dalam mesyuarat seterusnya.
Perolehan Tanjong Energy Holdings Sdn. Bhd. (TEHSB).	Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 8 Februari 2012 yang meluluskan perolehan TEHSB mengkehendaki	Perjanjian jual beli saham TEHSB ditandatangani pada 2 Mac 2012 tanpa memastikan arahan Lembaga Pengarah 1MDB pada 8 Februari 2012 telah dilaksanakan.

AKTIVITI	KEPUTUSAN LEMBAGA PENGARAH/ PEMEGANG SAHAM	TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN
	pengurusan 1MDB menyediakan analisis sensitiviti sekiranya nilai aset di luar negara diberi diskaun 50% serta menyediakan perbandingan terma <i>Power Purchase Agreement</i> aset di Malaysia dan luar negara.	
Menebus semula dana portfolio SPC dan dibawa pulang ke Malaysia.	Lembaga Pengarah 1MDB dalam hampir setiap kali bermesyuarat sejak bulan Mei 2013 hingga Mei 2015 telah mengarahkan pihak pengurusan 1MDB untuk menebus semula pelaburan portfolio dalam SPC dan dibawa balik ke Malaysia.	• Tiada tindakan serius diambil oleh pihak pengurusan 1MDB bagi tempoh bulan Mei 2013 hingga Ogos 2014 bagi melaksanakan arahan Lembaga Pengarah 1MDB untuk menebus keseluruhan pelaburan portfolio SPC. • Pemindahan wang hasil penebusan portfolio SPC daripada Brazen Sky kepada 1MDB GIL tidak mematuhi arahan Lembaga Pengarah 1MDB supaya hasil penebusan portfolio SPC dibawa balik ke Malaysia. Pemindahan wang tersebut juga tidak dibentang untuk kelulusan khusus daripada Lembaga Pengarah 1MDB.
Status sebenar dana portfolio dalam SPC.	Semasa Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah 1MDB pada 12 Januari 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan baki portfolio SPC USD939.87 juta telah ditebus dan dipegang dalam bentuk tunai sejak 31 Disember 2014.	Beberapa fakta dan kenyataan semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB, kenyataan akhbar dan penerangan kepada pihak JAN yang menimbulkan persoalan mengenai penebusan baki portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta.
Penggunaan peruntukan oleh Kerajaan untuk kos penempatan semula PUKL.	Kerajaan bersetuju untuk menanggung sebahagian kos pembangunan bagi penempatan semula berjumlah RM1.117 bilion manakala 1MDB akan menanggung sejumlah RM1.60 bilion mengikut Perjanjian Penempatan Semula Pangkalan Udara Sungai Besi, Kuala Lumpur (PUKL) bertarikh 15 Jun 2011.	Sehingga bulan Mei 2015, Kerajaan telah menyalurkan sepenuhnya peruntukan berjumlah RM1.117 bilion. Bagaimanapun, sejumlah RM288 juta telah didahulukan kepada 1MDB dan tidak digunakan sepenuhnya bagi membiayai kos penempatan semula PUKL seperti tujuan sebenar peruntukan tersebut diberikan oleh Kerajaan.
Penggunaan pinjaman berjangka daripada Ambank (M) Berhad berjumlah RM550 juta.	• Resolusi Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 3 Disember 2013 telah memberi persetujuan kepada 1MDB RE untuk menerima kemudahan pinjaman berjangka	Penyata bank 1MDB RE bagi bulan Januari 2014 menunjukkan sejumlah RM550 juta daripada pinjaman berjangka telah dimasukkan ke akaun 1MDB RE pada 7 Januari 2014. Bagaimanapun, pada tarikh yang sama, kesemua jumlah tersebut telah dipindahkan kepada 1MDB. Walhal, pinjaman tersebut sepatutnya digunakan sepenuhnya

AKTIVITI	KEPUTUSAN LEMBAGA PENGARAH/ PEMEGANG SAHAM	TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN														
	daripada Ambank (M) Berhad berjumlah RM550 juta dengan kadar faedah tahunan 5.09%. • Tujuan pinjaman ini bagi membiayai sebahagian kos pembinaan kemudahan penggantian dari PUKL ke tapak penempatan semula, serta sebahagian perbelanjaan awal dan mobilisasi berkaitan kos infrastruktur projek TRX.	bagi kos penempatan semula PUKL untuk projek Bandar Malaysia dan projek TRX.														
Terbitan Nota USD3 bilion untuk projek pembangunan TRX.	• 1MDB melalui subsidiarinya, 1MDB Global Investments Ltd. (1MDB GIL) telah menerbitkan Nota USD3 bilion pada 19 Mac 2013 dengan surat sokongan Kementerian Kewangan. • Nota ini diterbitkan bagi tujuan modal permulaan untuk pelaburan dalam Abu Dhabi Malaysia Investment Company Ltd. (ADMIC), iaitu syarikat usaha sama antara 1MDB dan Aabar Investments PJS, serta untuk tujuan korporat am. • Penyata kewangan 1MDB GIL bagi tahun 2014 menyatakan ADMIC adalah syarikat usaha sama yang ditubuhkan untuk membangunkan projek TRX.	Terbitan Nota USD3 bilion ini tidak disalurkan langsung untuk pembangunan projek TRX, sebaliknya digunakan bagi perbelanjaan berikut: <table><tr><th>BUTIRAN</th><th>USD Juta</th></tr><tr><td>Pindahan kepada 1MDB</td><td>1,007.04</td></tr><tr><td>Pindahan kepada 1MDB Energy Ltd.</td><td>24.85</td></tr><tr><td>Pindahan kepada Brazen Sky Ltd.</td><td>1.50</td></tr><tr><td>Pelaburan di luar negara</td><td>1,581.43</td></tr><tr><td>Derma kepada Yayasan Rakyat 1Malaysia</td><td>35.00</td></tr><tr><td>JUMLAH</td><td>2,649.82</td></tr></table>	BUTIRAN	USD Juta	Pindahan kepada 1MDB	1,007.04	Pindahan kepada 1MDB Energy Ltd.	24.85	Pindahan kepada Brazen Sky Ltd.	1.50	Pelaburan di luar negara	1,581.43	Derma kepada Yayasan Rakyat 1Malaysia	35.00	JUMLAH	2,649.82
BUTIRAN	USD Juta															
Pindahan kepada 1MDB	1,007.04															
Pindahan kepada 1MDB Energy Ltd.	24.85															
Pindahan kepada Brazen Sky Ltd.	1.50															
Pelaburan di luar negara	1,581.43															
Derma kepada Yayasan Rakyat 1Malaysia	35.00															
JUMLAH	2,649.82															
Butiran lengkap cadangan dan bayaran opsyen Aabar.	Lembaga Pengarah 1MDB semasa mesyuarat pada 20 Disember 2014 meminta butiran lengkap mengenai bayaran penamatan opsyen Aabar dibentangkan dalam mesyuarat seterusnya.	Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 23 Februari 2015, Lembaga Pengarah 1MDB membangkitkan persoalan berkaitan bayaran penamatan opsyen Aabar yang hanya dimaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB selepas bayaran dibuat.														
Pembatalan pengambilalihan ekuiti Tadmax Power.	Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Oktober 2014 bersetuju untuk tidak meneruskan pengambilalihan ekuiti dalam Tadmax Power susulan laporan <i>due</i>	• Ivory Merge (subsidiari 1MDB) tidak mengambil tindakan seperti diputuskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB. • Sejumlah RM34.44 juta telah dibayar dalam empat peringkat bayaran kepada Tadmax Resources sebelum laporan penilaian <i>due</i>														

AKTIVITI	KEPUTUSAN LEMBAGA PENGARAH/ PEMEGANG SAHAM	TINDAKAN PIHAK PENGURUSAN
	<i>diligence</i> terhadap tanah Pulau Indah, Selangor yang mendapati tanah tersebut tidak sesuai untuk dibangunkan sebagai loji jana kuasa arang batu.	<i>diligence</i> dibentang kepada Lembaga Pengarah 1MDB pada 20 Oktober 2014.
Perolehan tanah Kuala Ketil Kedah.	Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Mac 2015 telah meluluskan perolehan tanah seluas 260 ekar di Kuala Ketil Kedah untuk pembangunan perintis 50MW tenaga solar dengan balasan RM33.40 juta.	Perjanjian jual beli ditandatangani pada 27 Ogos 2015 untuk perolehan tanah tersebut dengan balasan RM65 juta. Tiada dokumen yang menunjukkan perbezaan harga perolehan berjumlah RM31.60 juta telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah 1MDB.

2.5. PIHAK PENGURUSAN MEMBERIKAN MAKLUMAT YANG TIDAK TEPAT KEPADA LEMBAGA PENGARAH/JURUAUDIT/PENGGUNA PENYATA KEWANGAN

2.5.1. Lembaga Pengarah 1MDB membuat keputusan bagi menyokong dan meluluskan sesuatu pelaburan berdasarkan maklumat yang dikemukakan oleh pengurusan syarikat. Bagaimanapun, semakan JAN terhadap minit mesyuarat dan temu bual JAN dengan bekas Lembaga Pengarah dan Lembaga Pengarah kini serta sumber-sumber lain mendapati terdapat perbezaan maklumat yang dilaporkan oleh pengurusan kepada Lembaga Pengarah 1MDB. Maklumat lanjut adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 7.4
SALAH NYATA MAKLUMAT ATAU MAKLUMAT YANG TIDAK TEPAT DIBERIKAN KEPADA LEMBAGA PENGARAH 1MDB

MAKLUMAT DIBERIKAN KEPADA LEMBAGA PENGARAH	SEMAKAN JAN
- Lembaga Pengarah 1MDB telah diberi gambaran bahawa projek usaha sama dengan PetroSaudi merupakan urusan <i>Government to Government</i> (G2G) dalam mesyuarat pada 18 September 2009. - Encik Casey Tang memaklumkan kepada Lembaga Pengarah 1MDB bahawa PetroSaudi International Ltd. dimiliki oleh Raja Abdullah dan Kerajaan Arab Saudi serta telah wujud sejak tahun 2000.	- Makluman oleh Encik Casey Tang ini diakui oleh beberapa ahli Lembaga Pengarah dan bekas Lembaga Pengarah 1MDB semasa temu bual pihak JAN bersama mereka pada bulan Jun 2015. - Laman sesawang PetroSaudi International Ltd. menunjukkan ia hanya ditubuhkan pada tahun 2005, milik persendirian dan tiada maklumat menunjukkan kaitan pemilikan dengan Kerajaan Arab Saudi.
Surat Encik Tarek Obaid bertarikh 28 Ogos 2009 kepada YAB Perdana Menteri mengandungi cadangan penetapan nisbah pegangan, penyaluran tunai USD1 bilion, nilai aset dan <i>goodwill</i> dalam syarikat usaha sama.	Semasa Mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB bertarikh 18 September 2009, Pengerusi Lembaga Pengarah menyatakan nisbah aset tunai terhadap syarikat usaha sama belum lagi dimuktamadkan.

MAKLUMAT DIBERIKAN KEPADA LEMBAGA PENGARAH	SEMAKAN JAN
	• Pihak pengurusan sepatutnya memberi penerangan secara terperinci kepada Lembaga Pengarah 1MDB berhubung cadangan dalam surat Encik Tarek Obaid mengenai projek ini semasa mesyuarat 18 September 2009.
• Dalam perjanjian usaha sama bertarikh 28 September 2009, PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. dirujuk dengan singkatan 'PSI' manakala <i>Written Resolution of the Sole Director of the Company</i> yang ditandatangani oleh Encik Tarek Obaid, merujuk PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. sebagai 'PSH'. • Kenyataan media 1MDB bertarikh 30 September 2009 mengumumkan termeterainya usaha sama antara 1MDB dan PetroSaudi International Ltd., yang dirujuk sebagai 'PSI'.	• Empat syarikat berbeza telah didaftarkan menggunakan asas nama 'PetroSaudi', iaitu: i. PetroSaudi International Ltd. ditubuhkan di Arab Saudi. ii. PetroSaudi International ditubuhkan di Cayman Islands. iii. PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. ditubuhkan di Cayman Islands. iv. PetroSaudi International Ltd. ditubuhkan di Seychelles. • Perjanjian usaha sama bertarikh 28 September 2009 ditandatangani dengan PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. Lembaga Pengarah 1MDB tidak menyedari bahawa 'PSI' dalam persetujuan usaha sama tersebut adalah merujuk kepada PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. • Dalam kebanyakan kes, nama singkatan 'PSI' sentiasa dirujuk sebagai PetroSaudi International Ltd. (Arab Saudi). Ini menunjukkan bahawa nama singkatan PSI yang digunakan dalam perjanjian usaha sama seolah-olah untuk memberi gambaran bahawa PetroSaudi Holdings (Cayman) Ltd. adalah entiti yang sama dengan PetroSaudi International Ltd. (Arab Saudi).
• Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Julai 2010, Encik Shahrol Azral memaklumkan bahawa Pengerusi Lembaga Penasihat telah bersetuju untuk menyokong keputusan Lembaga Pengarah untuk membuat pelaburan dalam Projek GDF Suez SA.	• Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan tentang syarat yang diberikan oleh Pengerusi Lembaga Penasihat semasa mesyuarat antara Encik Shahrol Azral dan Pengerusi Lembaga Penasihat pada 21 Julai 2010 supaya pihak pengurusan mesti menjalankan analisis risiko berkaitan pelaburan tersebut termasuk <i>legal and financial due diligence</i>.
• Semasa mesyuarat pada 21 Jun 2012, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan terimaan daripada terbitan Nota USD1.75 bilion (yang pertama) digunakan untuk tujuan perolehan Tanjong, pembayaran faedah dan <i>consent fee</i> kepada OCBC sebagai syarat pembiayaan <i>Tranche 2 Syndicated Bridging Loan</i>. Baki selepas kegunaan tersebut berjumlah USD300 juta.	• Lembaga Pengarah 1MDB tidak dimaklumkan tentang penggunaan sebenar terimaan Nota USD1.75 bilion (yang pertama) untuk membayar <i>arranger fee</i>, komisen kepada Goldman Sachs, <i>security deposit</i> dan perolehan Tanjong. Perolehan Tanjong dibayar sejumlah USD785.67 juta berbanding USD900 juta yang dimaklumkan. Sejumlah USD576.94 juta pula telah dibayar sebagai <i>security deposit</i> kepada Aabar Ltd. Baki selepas kegunaan tersebut berjumlah USD194.89 juta.

MAKLUMAT DIBERIKAN KEPADA LEMBAGA PENGARAH	SEMAKAN JAN
• Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 12 Januari 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan baki tunai USD939.87 juta telah ditebus dan dipegang dalam bentuk tunai sejak 31 Disember 2014. • Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 3 Mac 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan walaupun beliau telah mengarahkan Encik Azmi membayar penuh pinjaman Deutsche Bank berjumlah USD975 juta dengan menggunakan hasil penebusan portfolio SPC, Encik Azmi memaklumkan BSI Bank menolak penggunaan hasil penebusan pelaburan menerusi kaedah tersebut sehingga menerima <i>indemnity</i> yang sesuai daripada Deutsche Bank melepaskan BSI Bank daripada sebarang liabiliti berkaitan penggunaan dana dengan cara sedemikian. • Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 24 Mac 2015, Encik Arul Kanda memaklumkan bahawa Encik Azmi telah menerangkan penebusan penuh pelaburan portfolio SPC telah berlaku pada awal bulan Januari 2015 dengan cara Aabar bersetuju membeli baki portfolio berjumlah USD939.87 juta daripada Brazen Sky untuk memudahkan proses penebusan pelaburan portfolio lebih awal daripada perancangan asal. • Semasa mesyuarat Lembaga Pengarah 1MDB pada 23 April 2015, Encik Azmi memaklumkan bahawa baki sejumlah USD939.87 juta yang sepatutnya diterima daripada Aabar masih kekal dalam struktur dana portfolio SPC kerana Aabar belum mengesahkan bila pembayaran tersebut boleh dibuat. • Semasa mesyuarat pada 11 Mei 2015, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan bayaran bagi pengambilalihan Brazen Sky oleh Aabar masih belum diterima. • Semasa mesyuarat pada 25 Mei 2015, Lembaga Pengarah 1MDB dimaklumkan rundingan sedang berlangsung untuk Aabar mengambil alih sebahagian aset Kumpulan 1MDB bersama obligasi dua Nota USD berjumlah USD3.50 bilion. <i>Binding Term Sheet</i> beserta bayaran pendahuluan berjumlah USD1 bilion akan dimuktamadkan pada penghujung bulan Mei 2015.	• Beberapa pernyataan yang diberikan oleh pihak pengurusan 1MDB sejak 12 Januari 2015 hingga Mei 2015 memberi gambaran maklumat berubah-ubah mengikut situasi di mana baki portfolio SPC berjumlah USD939.87 juta yang pada awalnya dikatakan telah ditebus secara tunai tetapi kini dilaporkan masih dipegang sebagai unit pula. • Perkembangan terakhir pada 25 Mei 2015 merupakan kali ketiga penebusan baki portfolio SPC bertukar bentuk.

2.5.2. Perenggan 290.167, Bahagian 1 dalam *MIA Handbook* menyatakan pengurusan adalah bertanggungjawab menyediakan penyata kewangan yang saksama selaras dengan piawaian pelaporan kewangan termasuk menyediakan sumber dokumen/data asal dalam bentuk elektronik atau manual sebagai sokongan transaksi. Seksyen 167A Akta Syarikat 1965 menyatakan Lembaga Pengarah juga bertanggungjawab terhadap kawalan dalaman yang perlu ditetapkan oleh pengurusan bagi membolehkan penyediaan penyata kewangan yang bebas daripada salah nyata yang ketara sama ada disebabkan oleh *fraud* atau kesilapan. Antara contoh perbezaan maklumat yang diberikan kepada juruaudit/pengguna penyata kewangan adalah seperti jadual berikut:

JADUAL 7.5
SALAH NYATA MAKLUMAT ATAU MAKLUMAT YANG TIDAK TEPAT DIBERIKAN KEPADA
JURUAUDIT / PENGGUNA PENYATA KEWANGAN

MAKLUMAT DIBERIKAN KEPADA JURUAUDIT LUAR/PENGGUNA PENYATA KEWANGAN	SEMAKAN JAN
Tetuan KPMG diberikan <i>Share Sale Agreement</i> bertarikh 31 Mac 2010 yang menunjukkan penjualan semua pegangan ekuiti 1MDB dalam 1MDB PetroSaudi Ltd. melalui kaedah melanggan Nota Murabahah yang diterbitkan oleh 1MDB PetroSaudi Ltd. Bagaimanapun, Tetuan KPMG tidak diberikan resolusi pemegang saham 1MDB PetroSaudi Ltd. bertarikh 14 Jun 2010 berhubung Perjanjian Pembiayaan Murabahah.	Perjanjian Pembiayaan Murabahah diluluskan oleh pemegang saham 1MDB PetroSaudi Ltd. pada 14 Jun 2010 walaupun penyata kewangan berakhir 31 Mac 2010 menyatakan bahawa perjanjian ini ditandatangani pada 31 Mac 2010.
Tetuan KPMG tidak diberikan maklumat berkaitan <i>Call Option</i> kepada Aabar Investments PJS Ltd. (Aabar Ltd.) yang berlaku selepas tarikh penyata kewangan tahun 2012.	Maklumat penting tidak didedahkan dalam Nota Peristiwa Selepas Tarikh Penyata Kewangan dalam penyata kewangan Kumpulan 1MDB bagi tahun berakhir 31 Mac 2012 seperti berikut: • <i>Call option</i> yang diberi kepada Aabar Ltd. menerusi <i>Option Agreement</i> bertarikh 18 Mei 2012 bagi memperoleh 49% ekuiti dalam Powertek Investment Holdings Sdn. Bhd. (PIHSB). • <i>Call option</i> yang diberi kepada Aabar Ltd. menerusi <i>Option Agreement</i> bertarikh 17 Oktober 2012 bagi memperoleh 49% ekuiti dalam 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. • Jaminan korporat yang diberikan oleh IPIC kepada terbitan kedua Nota USD1.75 bilion oleh 1MDB Energy (Langat) Ltd. (1MELL).
Pihak pengurusan 1MDB memaklumkan pihak JAN pada 9 September 2015 bahawa <i>physical payment</i> telah dibuat melalui akaun bank Brazen Sky Ltd. di BSI Bank bagi pihak <i>terminating company</i> kepada Aabar kerana 1MDB tidak mempunyai akaun bank di luar negara.	• Bayaran penamatan opsyen Aabar didapati tidak berlaku melalui akaun bank Brazen Sky Ltd. Hasil penebusan dana portfolio SPC berjumlah USD1.392 bilion telah dimasukkan ke dalam akaun bank Brazen Sky Ltd. antara 11 September 2014 hingga 24 November 2014. • Pada tempoh yang hampir sama (12 September hingga 8 Disember 2014), sejumlah USD1.417 bilion telah dipindahkan kepada 1MDB Global Investments Ltd. (1MDB GIL).

2.6. PENYELENGGARAAN FAIL DAN REKOD TIDAK SISTEMATIK

2.6.1. Seksyen 167 Akta Syarikat 1965 menyatakan Lembaga Pengarah dan pengurusan syarikat perlu menyimpan rekod perakaunan dengan baik yang menerangkan dengan terperinci transaksi dan kedudukan kewangan syarikat serta perlu memastikan transaksi akaun direkodkan dengan sempurna.

2.6.2. Semakan JAN mendapati beberapa kelemahan yang serius dalam pengurusan fail dan rekod 1MDB. Semenjak bulan Mac sehingga November 2015, JAN telah memohon penyata bank bagi Kumpulan 1MDB serta dokumen berkaitan projek usaha sama antaranya penyata bank, minit mesyuarat Lembaga Pengarah, penyata aliran tunai, akaun pengurusan dan keputusan pelaburan. Bagaimanapun, sehingga pengauditan berakhir, dokumen-dokumen penting terutamanya penyata bank luar negara tidak dapat dikemukakan oleh 1MDB kepada pihak JAN.

2.6.3. Selain itu, didapati semua fail dokumen berkaitan bagi setiap projek disimpan dan diuruskan secara individu oleh pegawai 1MDB yang terlibat sahaja. Oleh demikian, banyak dokumen berkaitan projek yang diminta oleh JAN tidak dapat dikemukakan oleh 1MDB dengan alasan pertukaran pegawai.

2.6.4. Bagi sebahagian dokumen penting yang lain seperti Resolusi Pemegang Saham TIA bertarikh 27 Mei 2009 berhubung arahan penangguhan IMTN dan pengguguran Encik Shahrol Azral selaku Ketua Pegawai Eksekutif TIA, pihak JAN telah memperoleh dokumen berkenaan daripada fail Kementerian Kewangan, bukan daripada 1MDB. Perkara ini disebabkan dokumen tersebut tiada dalam fail simpanan 1MDB berbanding dokumen-dokumen lain pada tarikh yang sama, ada dalam simpanan syarikat.

2.6.5. Pihak JAN menerima dua *Collaboration Agreement for Credit Enhancement* bertarikh 21 Mei 2012 dan 19 Oktober 2012 bagi terbitan dua Nota USD1.75 bilion untuk perolehan sektor tenaga Kumpulan 1MDB. Perjanjian pertama dibuat antara 1MDB Energy (Langat) Sdn. Bhd. (1MEL) dan Aabar Ltd. manakala perjanjian kedua antara 1MDB Energy Holdings Ltd. (1MEHL) dan Aabar Ltd. Bagaimanapun, salinan kedua-dua perjanjian tersebut yang dikemukakan kepada JAN didapati tidak lengkap.

2.6.6. Secara keseluruhannya, penyelenggaraan rekod dan dokumen di 1MDB adalah tidak memuaskan. Kegagalan 1MDB untuk menyimpan rekod syarikat dengan baik, lengkap dan sistematik tidak sepatutnya berlaku kerana sebagai syarikat milik penuh Kerajaan, kendalian 1MDB sekurang-kurangnya hendaklah setara dengan amalan tadbir urus GLC yang lain seperti Khazanah. Keputusan-keputusan membuat sesuatu pelaburan dalam tempoh yang singkat tanpa penilaian terperinci menunjukkan Lembaga Pengarah dan pengurusan 1MDB telah berkompromi dengan elemen *check and balance* yang merupakan kawalan fundamental bagi melindungi kepentingan sesebuah syarikat.



BAB 8

RUMUSAN

BAB 8 RUMUSAN

Secara keseluruhannya, prestasi Kumpulan 1MDB adalah kurang memuaskan. Setelah beroperasi selama enam tahun, 1MDB menghadapi masalah hutang dan aliran tunai. Syarikat ini terpaksa menjual aset-aset strategik seperti aset tenaga dan hartanah bagi melunaskan hutangnya. Perkara ini berlaku walaupun Kerajaan telah memberi bantuan melalui jaminan, surat sokongan dan *standby credit*.

Dari segi tadbir urus pula, sebagai sebuah syarikat kerajaan 1MDB yang menguruskan dana yang begitu besar sepatutnya mengamalkan prinsip-prinsip tadbir urus yang baik seperti panduan yang dikeluarkan oleh *Putrajaya Committee on High Performance GLC* melalui *Green Book: Enhancing Board Effectiveness* dan *Blue Book: Intensifying Performance Management Practices*. Bagaimanapun, banyak amalan oleh pihak pengurusan 1MDB yang menjurus kepada kelemahan tadbir urus seperti tidak mematuhi keputusan dan arahan Lembaga Pengarah 1MDB, tindakan diambil oleh pihak pengurusan sebelum kelulusan khusus daripada Lembaga Pengarah 1MDB dan pelaburan yang besar dibuat tanpa penilaian terperinci.

Sehingga kini, objektif penubuhan asal 1MDB sebagai pemangkin pembangunan strategik dan menggalakkan aliran masuk pelaburan langsung asing ke negara ini masih belum tercapai sepenuhnya. Sebagai contoh, pelaburan yang dibuat dalam sektor tenaga untuk mengukuhkan keselamatan tenaga negara dan pelaburan strategik jangka panjang tidak tercapai kerana telah dijual kepada pelabur asing. Perkara ini berlaku kerana syarikat terpaksa memberi keutamaan untuk mengurus pinjaman yang telah meningkat secara mendadak dalam tempoh operasinya iaitu dari RM5 bilion pada bulan Mei 2009 kepada RM55 bilion pada bulan Oktober 2015.

Model perniagaan 1MDB pula terlalu bergantung kepada pinjaman dan ini amat membebankan syarikat dan tidak mampan kerana syarikat tidak mempunyai pendapatan yang mencukupi untuk membiayai pinjaman dan kos operasinya. Sungguhpun pelan rasionalisasi dapat mengurangkan beban hutang, Kerajaan masih perlu membantu melangsaikan hutang syarikat pada masa hadapan sekiranya syarikat tidak dapat meminjam daripada institusi kewangan atau pihak lain.

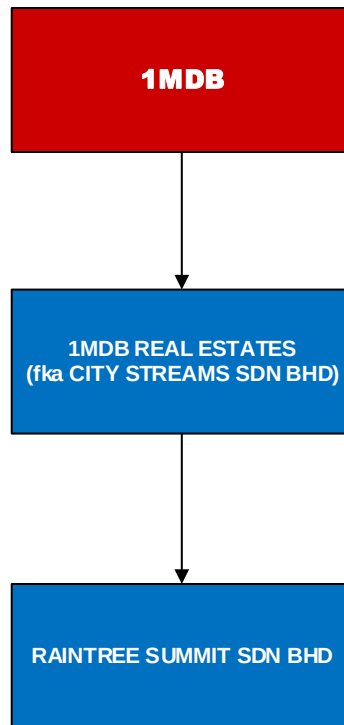
Sesungguhnya pengalaman yang dilalui oleh 1MDB telah mendapat perhatian umum dan antarabangsa dengan begitu meluas sepatutnya menjadi pengajaran kepada semua syarikat GLC negara ini tentang peri pentingnya tadbir urus yang cekap dan berintegriti diamalkan. Dari segi amalan terbaik tadbir urus korporat, Malaysia telahpun mempunyai panduan dan pedoman yang sewajarnya sentiasa dipatuhi oleh semua GLC.

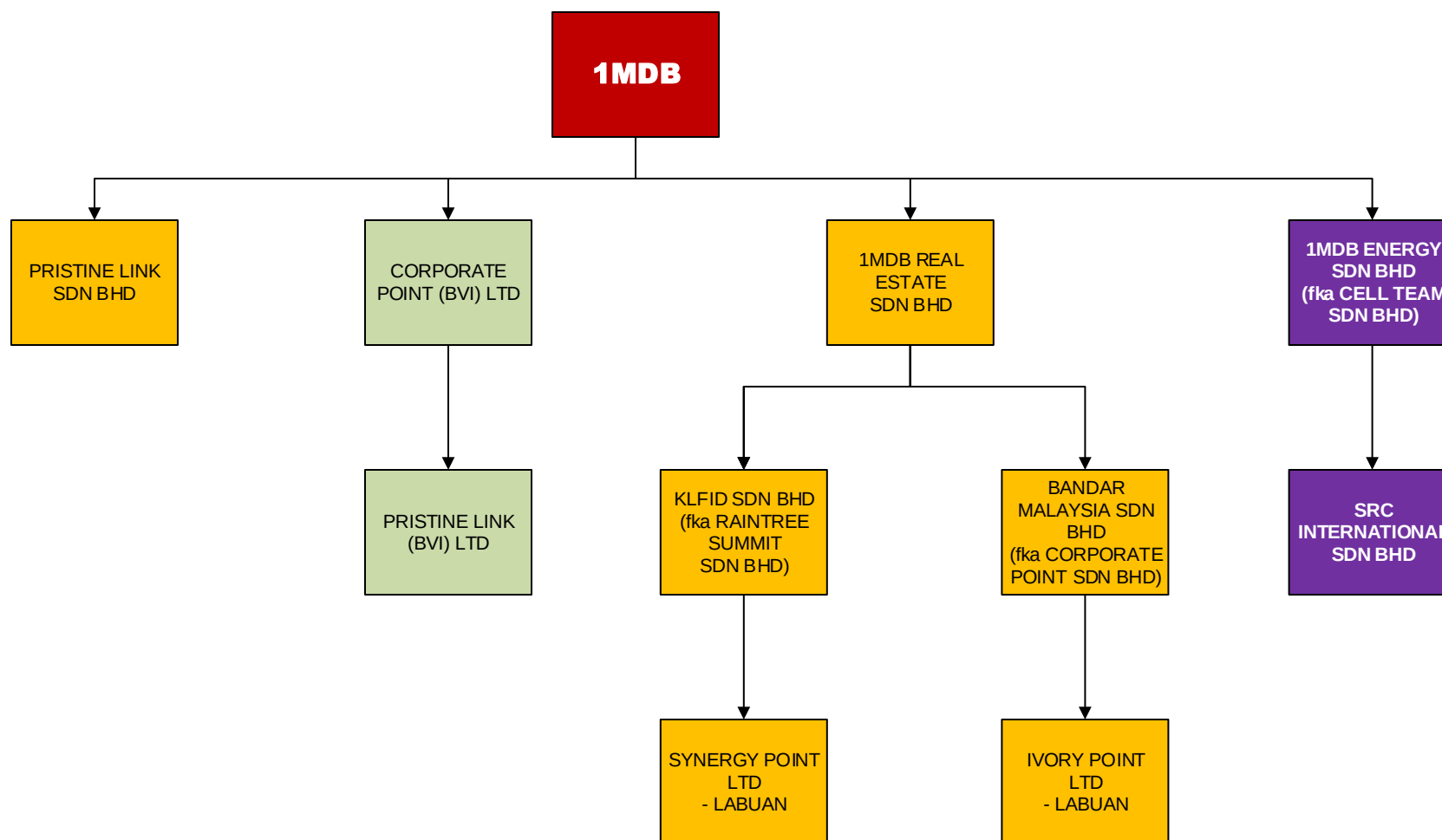


LAMPIRAN

KUMPULAN 1MDB TAHUN 2010

LAMPIRAN A





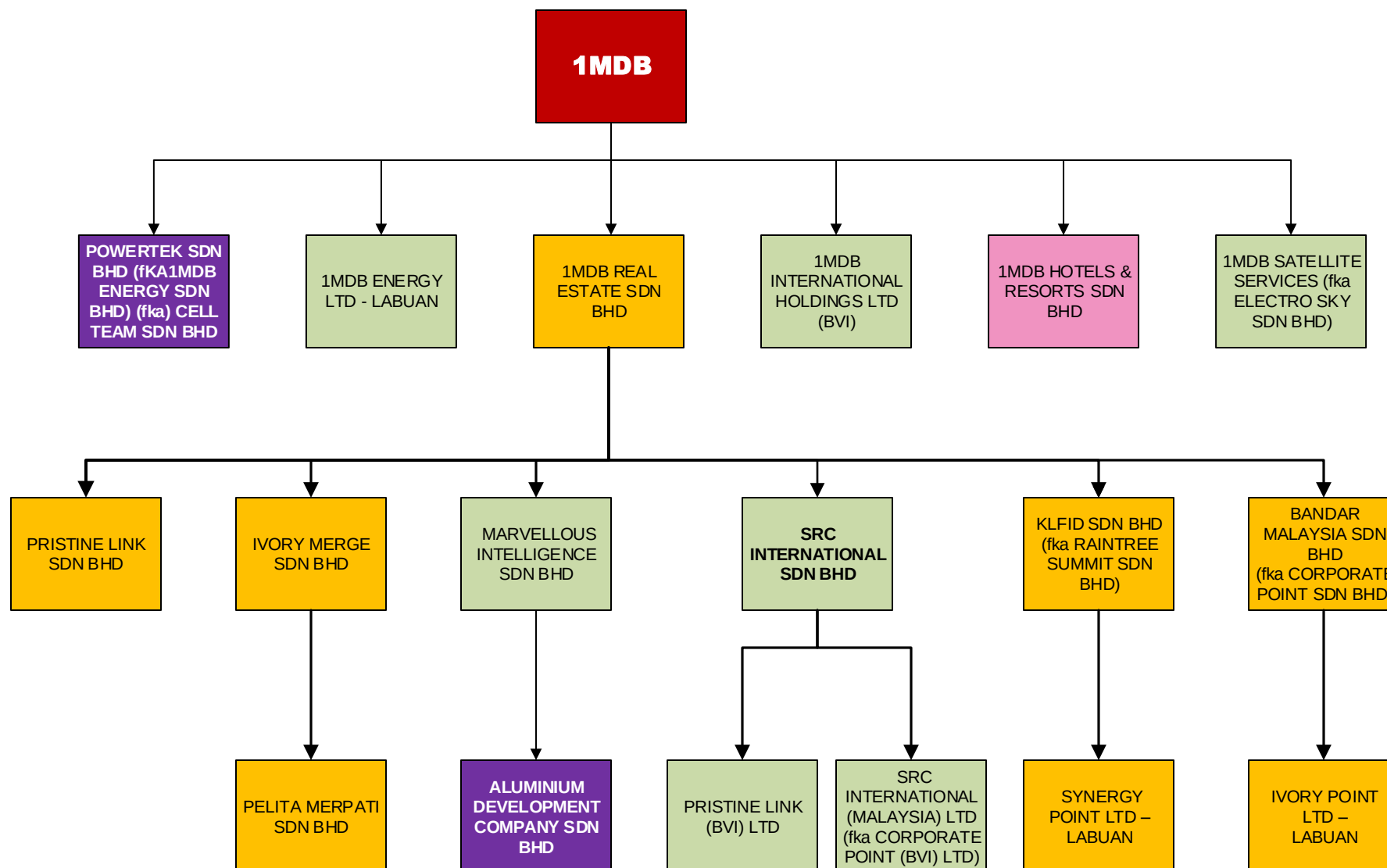
ENERGY RELATED

INVESTMENT HOLDING

REAL ESTATE

KUMPULAN 1MDB TAHUN 2012

LAMPIRAN C



ENERGY RELATED

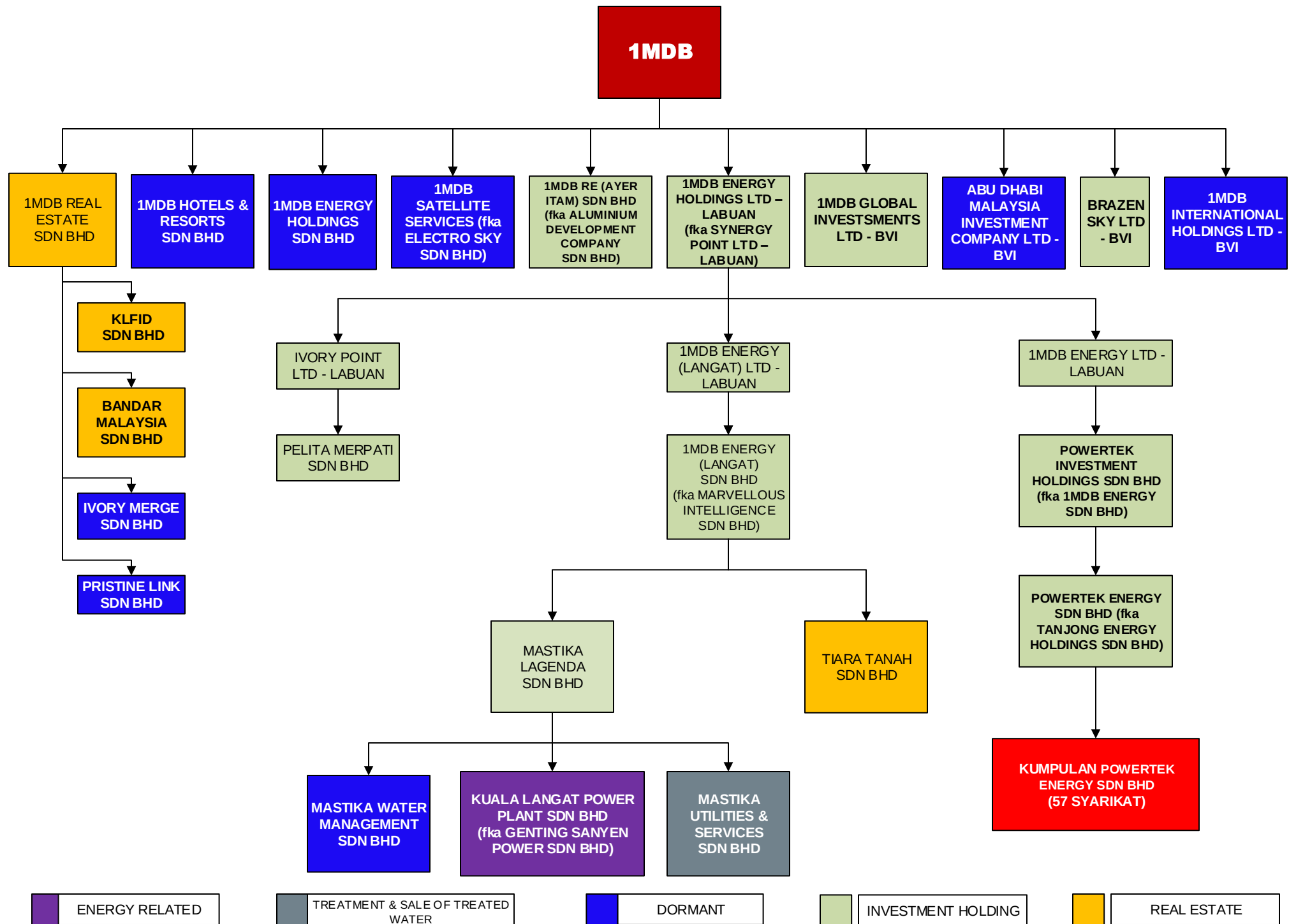
HOTELS & RESORT

INVESTMENT HOLDING

REAL ESTATE

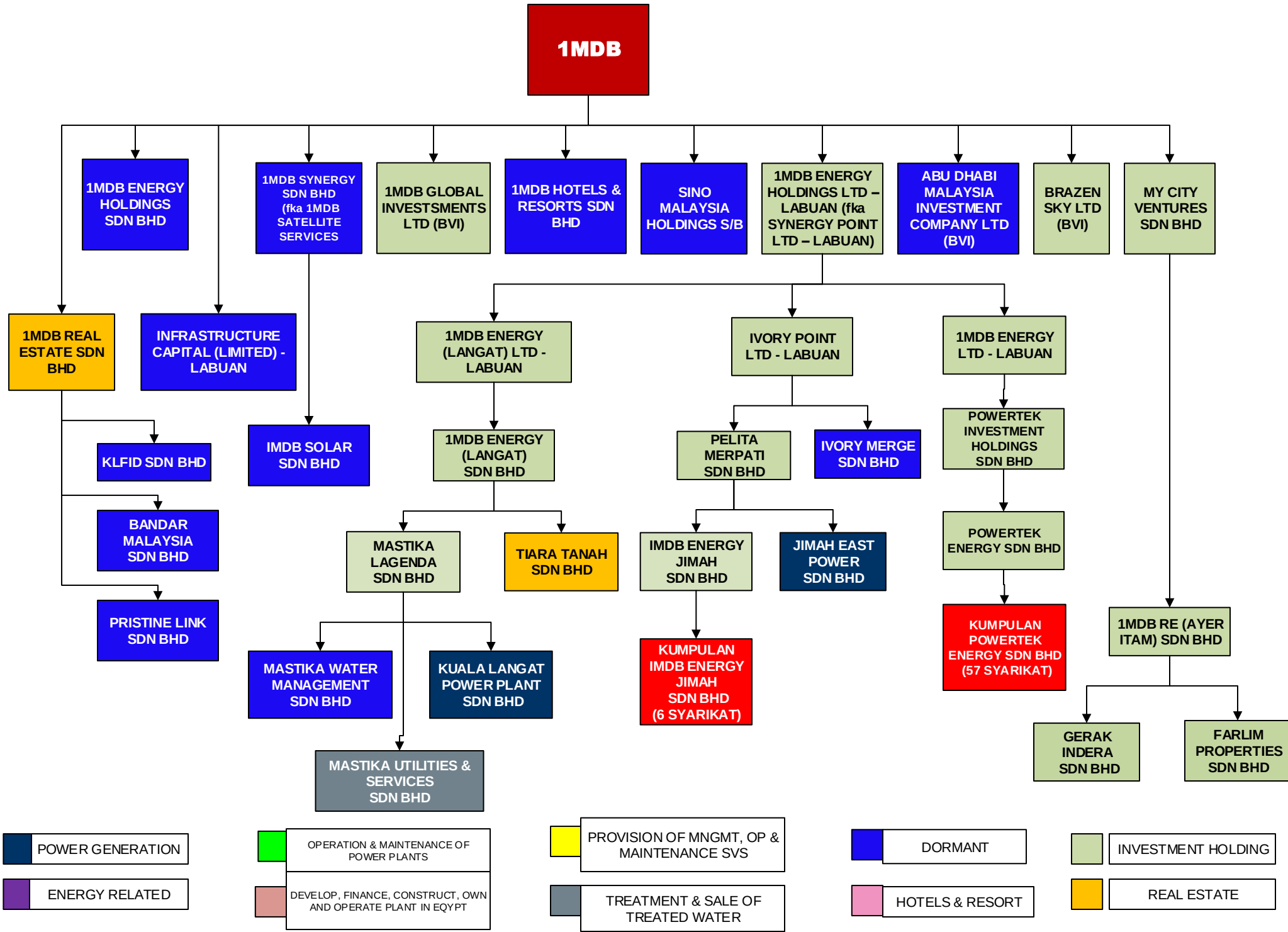
KUMPULAN 1MDB TAHUN 2013

LAMPIRAN D



KUMPULAN 1MDB TAHUN 2014

LAMPIRAN E



POWER GENERATION

ENERGY RELATED

OPERATION & MAINTENANCE OF POWER PLANTS

DEVELOP, FINANCE, CONSTRUCT, OWN AND OPERATE PLANT IN EGYPT

PROVISION OF MNGMT, OP & MAINTENANCE SVS

TREATMENT & SALE OF TREATED WATER

DORMANT

HOTELS & RESORT

INVESTMENT HOLDING

REAL ESTATE