



RINGKASAN EKSEKUTIF

LAPORAN PENGAUDITAN

1MDB
1Malaysia Development Berhad

**JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA**

15 MEI 2018

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 diperolehi 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 penyenaaraan 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 opsiyen 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 opsiyen.

- m. Dengan mengambil kira *security deposit* berjumlah USD1.367 bilion dan pembayaran penamatan opsiyen 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 menengguhkan rancangan IPO yang pada awalnya dijadualkan pada suku tahun pertama 2013. Penengguhan 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.