

HELAIAN MAKLUMAN PRODUK



Sila baca Helaian Pendedahan Produk ("HPP") ini bersama Surat Tawaran Pembiayaan sebelum anda membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan Bertempoh Fleksi Komoditi Murabahah-i daripada Hong Leong Islamic Bank ("HLISB"). Pastikan juga anda membaca terma dan syarat umum bagi produk ini.

Maklumat yang diberikan hanyalah maklumat umum tentang produk yang disebutkan. Terma dan syarat yang tertera dalam HPP ini adalah tentatif / indikatif dan mungkin berubah mengikut budi bicara pihak Bank. Terma dan syarat di dalam HPP ini wajar dibaca bersama dengan terma dan syarat akhir di dalam surat tawaran perjanjian pembiayaan, iaitu terma dan syarat yang dikenakan oleh pihak Bank selepas penilaian kredit dan kelulusan dibuat.

Sila dapatkan penjelasan dari pihak HLISB jika anda tidak memahami mana-mana bahagian dokumen ini atau terma-terma umumnya.

**Hong Leong
Pembiayaan Bertempoh Fleksi Komoditi
Murabahah-i (CMFTF-i)**

Oktober 2020

1. Apakah produk ini?

- CMFTF-i adalah kemudahan sekali-guna pembiayaan patuh Syariah yang bukan pusingan yang mempunyai tarikh matang dan jadual pembayaran yang telah ditetapkan.
- Kemudahan ini biasanya digunakan untuk membiayai pembelian aset tetap seperti hartanah dan jentera dan boleh juga digunakan untuk modal kerja.
- Penetapan kadar untung bagi CMFTF-i adalah berdasarkan kadar boleh ubah (apungan) dan disandarkan kepada Kadar Pembiayaan Islam ("IFR") atau Kos Efektif Islam ("ICOF"). Di bawah produk ini, anda akan dilindungi daripada peningkatan kadar untung yang tidak menentu dengan penentuan kadar siling oleh pihak Bank yang juga dipanggil Kadar Keuntungan Dikontrak ("CPR"). Dengan ini, harga jualan bagi setiap pembiayaan akan dihadkan kepada CPR. Tidak kira berapa tinggi IFR atau ICOF turun naik, anda tidak akan dikenakan bayaran lebih tinggi daripada CPR. (Sila lihat contoh pada Bahagian 3 HPP ini.)

2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Konsep Syariah yang digunakan untuk Produk ini adalah melalui susunan *Tawarruq*. *Tawarruq* adalah merujuk kepada dua (2) kontrak jualan dan belian. Yang pertama melibatkan penjualan aset (komoditi) oleh Bank kepada Pelanggan dengan harga tertanggung dan akan diikuti pula dengan penjualan aset (komoditi) yang sama oleh Pelanggan kepada pihak ketiga untuk mendapatkan tunai.

Berikut adalah mekanisma bagi produk CMFTF-i:

1. Pihak Bank membeli komoditi* (yang digunakan sebagai aset pendasar) (dengan nilai bersamaan dengan jumlah pembiayaan) daripada pembekal komoditi secara lani ("on spot") sebagai prinsipal (Bank sekarang menjadi pemilik komoditi).
2. Pelanggan melantik pihak Bank sebagai ejen (*wakil*) untuk membeli komoditi dan juga melantik pihak Bank sebagai ejen untuk menjual komoditi tersebut.
3. Bank menjual komoditi kepada Pelanggan dengan harga kos dan keuntungan (*Murabahah*) (iaitu nilai yang bersamaan dengan harga jualan) dengan dasar bayaran tertanggung (ansuran). Pelanggan sekarang menjadi pemilik kepada komoditi tersebut. Murabahah bermaksud jualan dan belian sesuatu aset dimana kos pemerolehan dan tambah nilainya (untung) didedahkan kepada Pelanggan.
4. Sebagai pemilik komoditi, Pelanggan boleh memilih untuk:
 - (a) menerima penghantaran secara fizikal / hak milik di atas perbelanjaannya sendiri; atau
 - (b) menjual komoditi tersebut secara tunai kepada pihak ketiga;
5. Jika Pelanggan memilih 4 (b), Bank (sebagai ejen kepada Pelanggan) akan menjual komoditi tersebut (nilai bersamaan dengan jumlah pembiayaan) kepada pihak ketiga secara lani untuk mendapatkan tunai.
6. Bank akan mendepositkan hasil jualan (jumlah pembiayaan) itu kepada Pelanggan.

* *Komoditi* :-

- (a) *Komoditi adalah dalam bentuk minyak kelapa sawit atau apa-apa komoditi yang patuh Syariah yang akan didagangkan bagi mendapatkan tunai untuk Pembiayaan. Komoditi yang digunakan mestilah diterima oleh pihak-pihak yang terlibat dan telah diluluskan oleh Jawatankuasa Syariah Bank.*
- (b) *Perdagangan komoditi dijalankan melalui platform perdagangan pelbagai komoditi seperti Bursa Suq Al Sila' atau platform perdagangan komoditi lain yang boleh melaksanakan transaksi Tawarruq dan telah diluluskan oleh Jawatankuasa Syariah Bank.*

3. Apakah yang akan saya perolehi daripada produk ini?

- Margin Pembiayaan ("MOF") yang ditawarkan adalah tertakluk kepada tujuan pembiayaan. Secara umumnya, margin pembiayaan bagi hartanah adalah sehingga 80%
- Harga Jualan Komoditi akan dikira berdasarkan CPR. CPR dikira berdasarkan IFR. Kebiasaannya, CPR dikira berdasarkan kepada 6% di atas IFR semasa.
- Kadar Keuntungan akan dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif. ("EPR")*. Ketentuan EPR akan bergantung kepada tujuan pembiayaan dan akan disandarkan kepada IFR atau ICOF. Secara umumnya, kadar pembiayaan hartanah adalah antara IFR - 1.8% sehingga IFR + 1.0% setahun manakala kadar bagi modal kerja adalah antara IFR + 0.5% kepada IFR + 3.0% setahun.
- Tempoh pembiayaan bergantung kepada tujuan pembiayaan yang secara umumnya adalah di antara 5 hingga 15 tahun.

* Jika jumlah keuntungan berdasarkan EPR adalah lebih rendah daripada jumlah keuntungan berdasarkan CPR, rebat akan diberikan pada perbezaan selepas penerimaan penyelesaian penuh oleh Bank.

Contoh:

Jumlah Fasiliti / Had / Harga Belian Komoditi	:	RM 1,000,000.00
Kadar Pembiayaan Islamik	:	7.04% setahun
Kadar Keuntungan	:	IFR - 2.00%
Tempoh Pembiayaan	:	180 bulan
Kadar Keuntungan Kontrak (CPR)	:	13.04%
Kadar Keuntungan Efektif (EPR)	:	5.04%
Ansuran Bulanan (berdasarkan EPR)	:	RM 7,929.00
Jumlah Keuntungan	:	RM 1,282,220.00
Harga Jualan Komoditi	:	RM 2,282,220.00

No.	Pembayaran bermula pada bulan berikutnya	Keuntungan yang dibillkan	Pembayaran Prinsipal	Baki Belum Diperolehi	Baki Prinsipal O/S	Baki Tertunggak Semasa	Tarikh Bayaran Dikehendaki Seterusnya	Kadar Keuntungan
0				1,282,220.00	1,000,000.00	2,282,220.00	1-Mar-18	
1	7,929.00	4,280.48	3,648.52	1,277,939.52	996,351.48	2,274,291.00	01-Apr-18	5.04%
2	7,929.00	4,127.40	3,801.60	1,273,812.12	992,549.88	2,266,362.00	01-May-18	5.04%
3	7,929.00	4,248.55	3,680.45	1,269,563.57	988,869.43	2,258,433.00	01-Jun-18	5.04%
:	:	:	:	:	:	:	:	
:	:	:	:	:	:	:	:	
179	7,929.00	70.68	7,858.32	854,304.89	8,624.11	862,929.00	01-Feb-33	5.04%
180	8,657.43	33.32	8,624.11	854,271.57*	0.00	854,271.57*	01-Mar-33	5.04%

* Apabila prinsipal yang tertunggak adalah sifar, rebat akan diberikan kepada Penyelesaian Keuntungan Belum Diperolehi

Nota: Harap maklum bahawa kadar dan tempoh pembiayaan di atas hanya indikatif. Amaun akhir yang diluluskan untuk pembiayaan, tempoh pembiayaan dan EPR adalah tertakluk kepada kelulusan Bank dan mungkin berbeza dari yang tersebut di atas. Untuk butiran sebenar bagi pembiayaan yang ditawarkan, sila rujuk kepada surat tawaran / perjanjian kemudahan.

Sekiranya EPR berubah disebabkan oleh perubahan yang dilakukan kepada IFR / ICOF dan juga perubahan yang dilakukan kepada jumlah sebenar hari dalam sebulan, jumlah bayaran akhir anda boleh diubah disebabkan oleh perubahan tersebut untuk menyelesaikan baki hutang prinsipal & baki keuntungan untuk menyelesaikan baki pembiayaan sepenuhnya.

4. Apakah tanggungjawab saya?

- Untuk membuat pembayaran ansuran berjadual yang merangkumi jumlah prinsipal dan keuntungan tepat pada masa yang ditentukan oleh pihak Bank (dikira berdasarkan jumlah prinsipal yang belum dijelaskan).
- Pembayaran pada umumnya dijadualkan pada setiap bulan / suku tahunan / setengah tahunan / setiap tahun (dikira berdasarkan EPR dan pelunasan baki harian)
- Untuk menyelesaikan semua jumlah yang belum dijelaskan pada atau sebelum tamat tempoh kemudahan iaitu pada tarikh matang.

PENTING:

- Jika pembayaran jatuh pada bukan hari kerja atau hari cuti umum, pembayaran akan dibuat pada hari kerja sebelumnya.

- Dengan syarat tidak melebihi CPR, Bank dari masa ke semasa boleh mengubah kadar IFR / ICOF. Justeru dari perubahan itu, EPR akan berubah. Sekiranya EPR berubah disebabkan oleh perubahan yang dibuat oleh Bank pada IFR/ICOF, Bank boleh melakukan pelarasan seperti berikut, iaitu, sama ada :
 - dengan mengubah jumlah Ansuran Berkala; atau
 - dengan mengubah bilangan Ansuran Berkala.

Pelarasan diatas boleh dibuat oleh pihak Bank dengan syarat Bank memberi **notis pendahuluan dua puluh satu (21) hari** kepada Pelanggan sebelum pelarasan itu dilaksanakan.

- Jumlah bayaran bulanan anda juga boleh diubah jika ada perubahan dibuat pada EPR.

Jadual di bawah menggambarkan variasi pembayaran bulanan dan jumlah bayaran jika perubahan IFR berubah:

Frekuensi Pembayaran	Kenaikan EPR Hari Ini	Jika EPR naik 1%	Sekiranya EPR naik 2%
IFR	7.04%	8.04%	9.04%
Kadar Keuntungan Berkesan	5.04%	6.04%	7.04%
Bulanan	7,929.00	8,461.00	9,011.00
Jumlah Keuntungan pada akhir tempoh, tidak termasuk GPP	427,220.00	522,980.00	621,980.00
Jumlah pembayaran pada akhir tempoh, tidak termasuk GPP	1,282,220.00	1,522,980.00	1,621,980.00

Nota: Pengiraan jumlah keuntungan dan jumlah pembayaran dalam jadual di atas adalah berdasarkan senario bahawa perubahan IFR berlaku sebelum kemudahan pembiayaan digunakan oleh Pelanggan. Sekiranya berlaku perubahan IFR semasa tempoh pembiayaan, jumlah keuntungan dan jumlah pembayaran akan berbeza.

5. Apakah jenis yuran dan caj yang perlu dibayar?

Duti Setem	Seperti yang termaktub di dalam Akta Setem 1949 (Disemak 1989) (termasuk semakan yang dilakukan terhadap Akta tersebut).
Yuran Guaman berkaitan dengan Dokumentasi Pembiayaan	Yuran guaman untuk persiapan dokumen pembiayaan dan dokumen cagaran/sekuriti mengikut Perintah Imbuan Peguamcara 2005.
Yuran Perdagangan	<p>Untuk SME RM 7.50 bagi setiap RM 1.0 juta jumlah pembiayaan (atau jumlah bersamaan dalam mata wang transaksi eg USD7.50/USD 1.0 million) secara pro-rata.</p> <p>Untuk Bukan-SME RM 15 bagi setiap RM 1.0 juta jumlah pembiayaan (atau jumlah bersamaan dalam mata wang transaksi eg. USD15/USD 1.0 million) secara pro-rata.</p> <p>Nota: Sekiranya matawang digunakan untuk pembiayaan tidak sama dengan matawang yang digunakan untuk penyelesaian yuran perdagangan, kadar pertukaran matawang yang akan digunakan untuk penyelesaian yuran perdagangan adalah kadar yang ditentukan oleh penyedia platform bagi perdagangan komoditi.</p>

Nota : Semua yuran, komisen, caj dan wang lain yang kena dibayar adalah tertakluk pada dan eksklusif dari sebarang Cukai Kerajaan, yang mana berkenaan.

6. Apakah yang akan berlaku jika saya gagal memenuhi tanggungjawab saya?

Caj Pampasan bagi Bayaran Lewat (Ta'widh)	<p>a) Bagi kegagalan untuk membayar ansuran bulanan semasa tempoh fasiliti = 1% setahun ke atas jumlah tertunggak.</p> <p>b) Bagi kegagalan menyebabkan Kemudahan akan ditamatkan atau dibawa ke mahkamah = 1% setahun ke atas jumlah baki tertunggak. (baki prinsipal tertunggak dan keuntungan terakru);</p> <p>c) Bagi kegagalan mana-mana pembayaran melebihi tempoh Kemudahan = kadar Pasaran Wang antara Bank-Bank perbankan Islam ("IIMM") ke atas jumlah baki tertunggak (baki prinsipal tertunggak dan keuntungan terakru)</p> <p>d) Bagi kegagalan pembayaran yang berlaku selepas keputusan penghakiman diberikan oleh mahkamah = kadar Pasaran Wang antara Bank-Bank perbankan Islam ("IIMM") ke atas jumlah penghakiman</p> <p>Nota:</p> <p>(i) <i>Caj-caj pampasan tidak boleh ditambah kepada baki prinsipal (dikompaun) dan tidak boleh lebih daripada prinsipal tertunggak.</i></p> <p>(ii) <i>Kaedah dan kadar caj-caj pampasan adalah tertakluk kepada perubahan yang ditentukan oleh BNM</i></p> <p>(iii) <i>Caj-caj pampasan dikira secara harian dari tarikh matang / tarikh penghakiman</i></p>
Hak Penolakan	Bank boleh menolak selesai dari baki kredit yang terdapat di dalam akaun deposit anda di Bank untuk menjelaskan baki tertunggak dengan <u>syarat notis telah diberi tujuh (7) hari</u> terdahulu kepada anda oleh pihak Bank untuk penolakan selesai tersebut.
Hak untuk Memulakan Proses Pengambilan Semula dan Tindakan Undang-undang	<ul style="list-style-type: none">• Tindakan undang-undang akan dikenakan jika anda gagal untuk memberikan respons kepada notis peringatan.• Aset anda mungkin dirampas dan segala kos adalah tanggungan pelanggan. Sekiranya hasil dari jualan aset tersebut tidak cukup untuk melangsaikan jumlah tertunggak sepenuhnya, anda bertanggungjawab untuk menyelesaikan kekurangan tersebut.• Pihak bank boleh memulakan aktiviti pengutipan (termasuk menggunakan agensi pengutipan hutang dari pihak ketiga), perampasan serta prosiding muflis <p>Nota: <i>Tindakan undang-undang yang dikenakan ke atas anda akan menjejaskan tahap penarafan kredit anda mengakibatkan kelulusan permohonan mana-mana kemudahan kredit lebih sukar atau kadar pembiayaan lebih mahal.</i></p>

7. Apakah yang akan berlaku jika saya menjelaskan sepenuhnya pembiayaan sebelum tempoh matang?

- Anda mesti memberi 3 bulan notis pendahuluan jika anda ingin membuat pembayaran sebelum tempoh matang.
- Bank akan memberi rebat (Ibra') jika pembiayaan dijelaskan dengan lebih awal. Formula rebat adalah seperti berikut:

Rebat hasil langsaian pembiayaan awal = Baki Tidak Diterima – *Caj Langsaian Awal (jika ada)

Nota:

- (i) *Baki Tidak Diterima = Jumlah Keuntungan – Keuntungan Terakru*
- (ii) *Jumlah Keuntungan = Harga Jualan – Jumlah Pembiayaan*
- (iii) *Keuntungan Terakru dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif ke atas Jumlah Pembiayaan yang diberikan*

* Bagi apa-apa kos sebenar yang ditanggung oleh Bank seperti kadar yang telah didiskaunkan, yuran guaman, yuran pengeluaran, duti setem dan yuran penilaian

8. Adakah saya perlu mengambil perlindungan takaful?

Berikut merupakan cadangan atau keperluan perlindungan takaful:

- Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan (MRTT) atau sijil/polisi takaful perlindungan yang seumpamanya untuk melindungi syarikat sekiranya berlaku kematian atau hilang upaya kekal atas pelanggan atau orang utama dalam syarikat (jika berkenaan)
- Takaful kebakaran jika aset adalah cagaran dalam pembiayaan (wajib)

9. Apakah kemungkinan risiko utama?

Kadar Keuntungan Efektif (EPR) adalah kadar yang boleh berubah dan perubahan itu boleh berlaku disebabkan perubahan dalam Kadar Pembiayaan Islamik (IFR). Peningkatan EPR mungkin akan meningkatkan pembayaran ansuran bulanan. Walau bagaimanapun, kenaikan EPR adalah dihadkan kepada Kadar Keuntungan Dikontrak (CPR) yang dinyatakan di atas.

Nota:

- (i) Untuk Kemudahan yang ditetapkan kepada ICOF, sekiranya berlaku perubahan dalam ICOF, EPR hanya akan ditukar pada setiap tempoh ICOF.
- (ii) Untuk Kemudahan yang ditetapkan kepada IFR, pergerakan dalam IFR akan mengubah EPR pada hari yang sama.

10. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan maklumat dalam butiran peribadi saya?

Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada pihak kami tentang sebarang perubahan maklumat dalam butiran peribadi anda bagi memastikan anda menerima semua surat-menyurat tepat pada masanya. Untuk mengemaskini maklumat peribadi anda, sila hubungi kami di +603-76268899 atau kunjungi mana-mana cawangan kami di seluruh negara.

11. Dimanakah saya boleh mendapatkan bantuan penyelesaian kewangan?

- Jika anda menghadapi masalah untuk membuat pembayaran, anda boleh menghubungi kami secepat mungkin untuk membincangkan kaedah alternatif bagi pembayaran. Anda boleh menghubungi kami di:

Hong Leong Islamic Bank Berhad, Commercial & SME Banking

Alamat : Level 9, Menara Hong Leong, No.6, Jalan Damanlela, Bukit Damansara, 50490 Kuala Lumpur. No.Telefon : +603-7661 7777
E-mel : sme@hlbb.hongleong.com.my
Laman Sesawang : www.hlisb.com.my

- Untuk pilihan lain, anda juga boleh mendapatkan perkhidmatan daripada pihak-pihak dibawah:

- a) **Khidmat Nasihat Pembiayaan (KNP)**, yang dirasmikan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) dengan kerjasama antara Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad (CGC) dan Agensi Kaunseling & Pengurusan Kredit (AKPK) melalui MyKNP@CGC yang menyediakan khidmat nasihat dan cadangan kewangan kepada Perusahaan Kecil dan Sederhana (PKS atau SME) yang gagal memperoleh kelulusan pembiayaan perniagaan dari institusi kewangan. Anda boleh menghubungi KNP di:

MyKNP@CGC Unit Khidmat Nasihat Kewangan CGC

Alamat : Pegawai Penasihat KNP dimana-mana cawangan diseluruh negara.
Untuk lokasi cawangan, sila rujuk kepada laman web CGC di <https://www.cgc.com.my/cgc-branches/?lang=my>.
No Telefon : 03- 7880 0088
E-Mel : myknp@cgc.com.my
Laman Sesawang : www.myknp.com.my

- b) **Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)**, agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia sebagai platform setempat yang menyediakan perkhidmatan penstrukturan pembiayaan, pendidikan kewangan dan nasihat kredit kepada individu dan juga PKS atau SME. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)

Alamat : Tingkat 5 & 6, Menara Bumiputra Commerce, Jalan Raja Laut 50350 Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan.
Telefon No : 1-800-88-2575
E-mail : enquiry@akpk.org.my

- Jika anda ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan kami, anda boleh menghubungi kami di:

Hong Leong Islamic Bank, Commercial & SME Banking

Alamat : Level 9, Menara Hong Leong, No.6, Jalan Damanlela, Bukit Damansara, 50490 Kuala Lumpur.
No.Telefon : +603-7661 7777
E-mel : sme@hlbb.hongleong.com.my
Laman Sesawang : www.hlisb.com.my

- Jika soalan atau aduan anda tidak diselesaikan oleh kami secara memuaskan, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia di:

Bank Negara Malaysia LINK atau BNMTELELINK

Alamat : Blok D, Bank Negara Malaysia, Jalan Dato' Onn 50480 Kuala Lumpur.
No. Telefon : 1-300-88-5465
Faks : 03-2174 1515
E-mel : bnmtelelink@bnm.gov.my

12. Dimana boleh saya mendapatkan maklumat lanjut?

Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan tentang Pembiayaan Bertempoh Fleksi Komoditi Murabahah-i, sila kunjungi mana-mana pusat perniagaan kami di seluruh negara atau anda boleh melayari laman sesawang kami di www.hlisb.com.my atau laman web www.bankinginfo.com.my

13. Lain-lain pakej pembiayaan

- Pembiayaan Bertempoh Komoditi Murabahah-i Hong Leong Islamic Bank
- Kredit Pusingan Komoditi Murabahah –i Hong Leong Islamic Bank
- Pembiayaan Pembiayaan Aliran Tunai-i CM Hong Leong Islamic Bank
- Sewa Beli Perindustrian-i Hong Leong
- Lain-lain Pembiayaan Perdagangan Islamik

NOTIS PENTING

BANK BERHAK UNTUK MENGAMBIL TINDAKAN UNDANG-UNDANG DAN PERAMPASAN ASET YANG DIBIYAI OLEH / DICAGARKAN KEPADA PIHAK BANK, JIKA ANDA GAGAL UNTUK MEMBAYAR KADAR ANSURAN BULANAN ANDA TEPAT PADA WAKTUNYA.

Sila Baca Maklumat Di Dalam HPP Ini Dengan Berhati-Hati Untuk Memastikan Anda Tahu Dan Faham Akan Terma-Terma Produk Dan Bersetuju Untuk Terikat Dengannya.

Maklumat yang disediakan dalam lembaran pendedahan ini sah pada Oktober 2020.