



SOP JV PROJEK SETIU JAYA

Prosedur kawalan, kelulusan dan perlindungan
kepentingan KKNBPB dalam cadangan JV bersama Fire
Global Development Sdn Bhd

SEBAHAGIAN BESAR TAPAK PROJEK YANG TELAH
DIBERSIHKAN



5/11/2026

1. Tujuan SOP JV

SOP ini memastikan KKNBPB tidak membuat komitmen kewangan, jaminan atau liabiliti sebelum hak, risiko, nilai ekonomi dan dokumen projek disahkan.

Sasaran SOP

- Tetapkan pintu kelulusan
- Lindungi aset koperasi
- Asingkan akaun projek
- Pastikan keputusan ALK/MAT jelas

Prinsip utama

- Runding dahulu, komit kemudian
- Semua hak mesti bertulis
- Pembiayaan ikut cash flow
- Tiada “general project funding” tanpa aset/hak jelas

Output

- Term Sheet KKNBPB
- Due diligence checklist
- Approval gates
- Risk register
- Pelan tindakan ALK

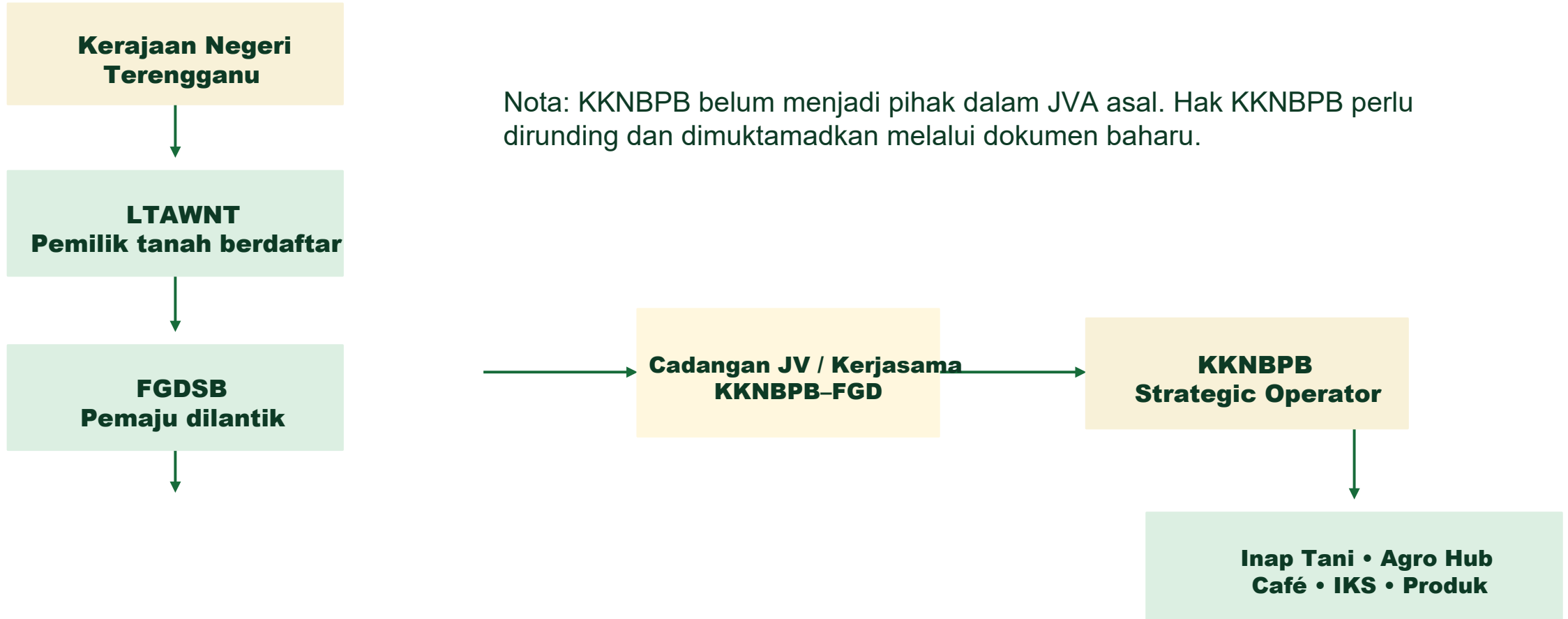
2. Fakta asas projek berdasarkan dokumen FGD

Fakta yang perlu dijadikan asas

LATARBELAKANG PROJEK	
Nama Projek	BANDAR SETIU JAYA
Keterangan Projek	Projek perumahan bercampur di atas tanah Kerajaan Negeri Terengganu berdaftar di bawah LTAWNT dan dilaksanakan oleh Fire Global Development Sdn Bhd melalui Surat Perlantikan daripada SUK Bahagian Perumahan no. rujukan : SUK.TR. 1121//6/9-(25) bertarikh 24 November 2013.
Perjanjian Usahasama (JVA) dengan Kerajaan Negeri Terengganu & LTAWNT	Bertarikh 24 Januari 2018 di antara KERAJAAN NEGERI TERENGGANU DARUL IMAN – LEMBAGA TABUNG AMANAH WARISAN NEGERI TERENGGANU - FIRE GLOBAL DEVELOPMENT SDN BHD (FGDSB)
Pemilik tanah berdaftar. Pulangan kpd LTAWNT. Deposit.	Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu (LTAWNT). 10 % daripada Nilai Pembangunan Kasar Projek (GDV) dalam bentuk tunai atau hartanah. RM1 juta telah dibayar kepada LTAWNT sebagai deposit untuk mengesahkan perjanjian.
Lokasi. Muka bumi tanah. Keluasan tanah.	Kg Air Sejuk, Mukim Guntung, Daerah Setiu, Bandar Permaisuri, Terengganu Darul Iman. Bebas banjir (Flood Free) dan landai (sloping gently) Kelulusan asal: 110.78 ekar & Pindaan (Kini) : 98 ekar.
Pemaju dilantik	Fire Global Development Sdn Bhd (Reg. No. 806860 – H).
Kebenaran Merancang (Tanah) & Bayaran Premium Tanah	MDS/115/19-KM. Kelulusan telah diperolehi. Bayaran premium untuk kesemua 967 lot tanah (pajakan 99 tahun) berjumlah RM 2.03 juta telah diselesaikan.
Pelan Bangunan (PB)	Sedang disediakan oleh konsultan projek dan akan dikemukakan kepada Majlis Daerah Setiu untuk kelulusan pada bulan Jun 2026.
Pelan kerja tanah	Majlis Daerah Setiu (MDS) telah meluluskan pelan kerja tanah. Pemaju telah memasuki tapak untuk kerja pembersihan tapak projek dan kerja tanah telah bermula pada 29 Februari 2025.
Iklan dan jualan bangunan	Dijangka akan bermula pertengahan 2026
4	

- Nama projek: Bandar Setiu Jaya
- Lokasi: Kg Air Sejuk, Mukim Guntung, Daerah Setiu, Terengganu
- JVA asal: Kerajaan Negeri Terengganu – LTAWNT – FGDSB
- Pemilik tanah berdaftar: LTAWNT
- FGD dilantik sebagai pemaju
- Keluasan asal/pindaan: 110.78 ekar → 98 ekar
- Kebenaran Merancang dan pelan kerja tanah dinyatakan telah diluluskan
- Kerja tanah telah dimulakan

3. Kedudukan KKNBPB dalam struktur projek



Kekuatan KKNBPB: keupayaan ICT untuk membangunkan blockchain, termasuk kemungkinan private blockchain, bagi menyokong use case Projek Bandar Setiu Jaya.

4. SWOT ringkas untuk cadangan JV

S

Kekuatan

Projek sudah ada struktur JVA asal, kelulusan tanah/kerja tanah, pelan susun atur dan tapak yang telah dibersihkan sebahagiannya.

W

Kelemahan

Hak KKNBPB belum wujud secara bertulis; modal koperasi kecil berbanding skala GDV; rekod Inap Tani belum terbukti.

O

Peluang

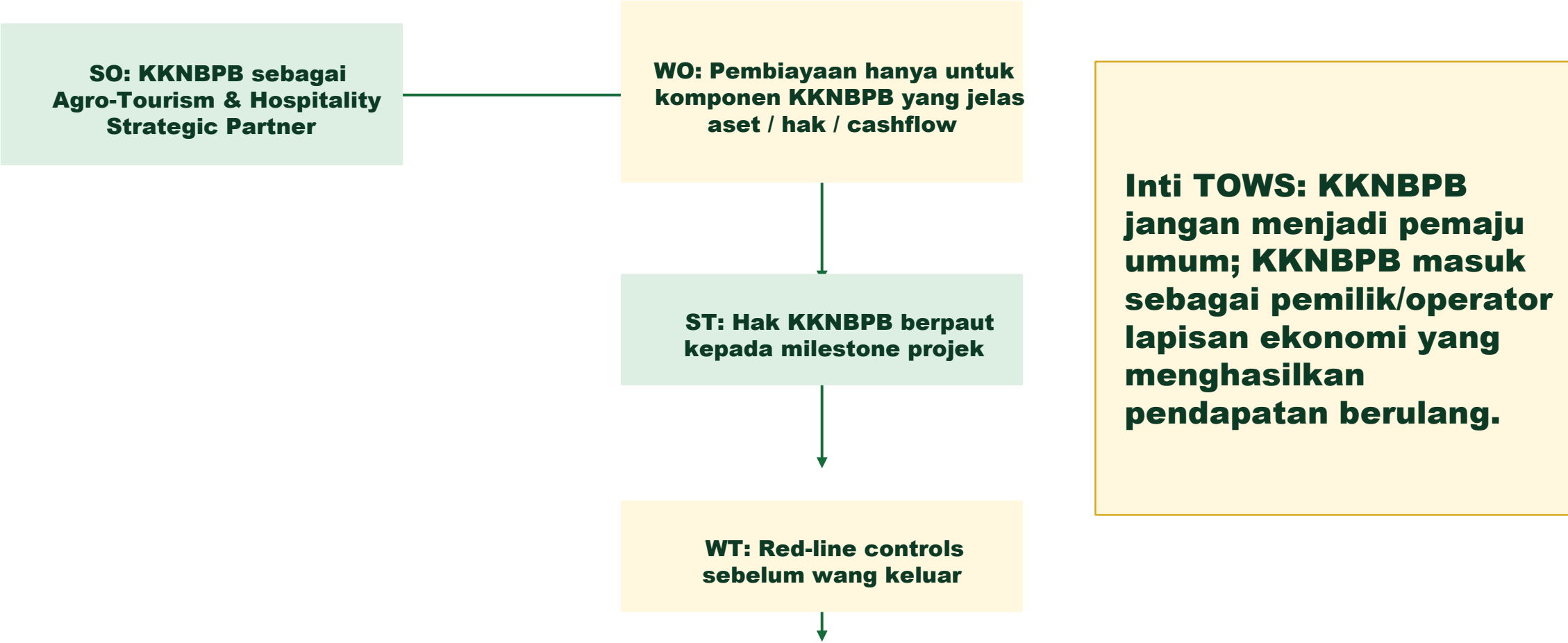
KKNBPB boleh masuk sebagai operator agro-tourism, Inap Tani, Café Tani, IKS dan saluran produk anggota.

T

Ancaman

Risiko tanah/JVA, perubahan masterplan, pembiayaan, cash flow, ketidakseimbangan JV dan liabiliti tanpa kawalan.

5. Strategi TOWS utama



6. SOP “7 Gate Approval”



Setiap gate perlu ada dokumen sokongan, minit keputusan, pegawai bertanggungjawab dan tarikh semakan. Tiada pelangkauan gate untuk komitmen kewangan atau jaminan koperasi.

7. Due diligence wajib sebelum komitmen

Tanah & kelulusan

- Hak milik/daftar tanah
- Status LTAWNT
- Sekatan/caveat/charge
- Kebenaran Merancang
- Pelan kerja tanah
- Status premium / pajakan

FGD & projek

- JVA asal
- Surat pelantikan
- Track record pemaju
- Consultant / contractor
- Financial model terkini
- Jadual pembangunan

KKNBPB & JV

- Hak KKNBPB
- Nilai sumbangan bukan tunai
- Revenue/profit sharing
- Aset/unit/operating rights
- Liabiliti dan exit
- Kelulusan ALK/MAT

8. Red line kewangan KKNBPB

FINANCIAL PROJECTION

ITEMS	RM '000
GROSS DEVELOPMENT VALUE (GDV)	322,644
q CONSTRUCTION COST (CC)	177,625
q DEVELOPMENT COST (DC)	71,805
GROSS DEVELOPMENT COST (GDC) (CC + DC)	249,430
GROSS PROFIT	73,214
RETURN ON INVESTMENT (ROI)	22.69%

Tiada corporate guarantee, cagaran aset koperasi atau pengeluaran wang projek hanya berdasarkan MoU.

Peraturan SOP

- Pembiayaan mesti berpaut kepada aset/hak operasi KKNBPB
- Akaun projek Setiu Jaya perlu diasingkan daripada akaun operasi umum
- Sebarang hutang perlu disokong cash flow, bukan semata-mata GDV
- ANGKASA / ANGKASA / KOPSYA dinilai sebagai sumber, bukan kelulusan automatik
- Kontrak pembangunan ICT dan blockchain 5 tahun boleh membantu bankability jika kontrak rasmi dan margin jelas

Fokus KKNBPB: sumber dana berpotensi melalui ANGKASA / KOPSYA; tiada Boost Bank dan tiada kontrak maintenance ladang.

9. Hak ekonomi yang perlu dirunding oleh KKNBPB

**Operating Rights
Inap Tani**

**Café Tani
Setiu Jaya**

**Retail Produk
KKNBPB**

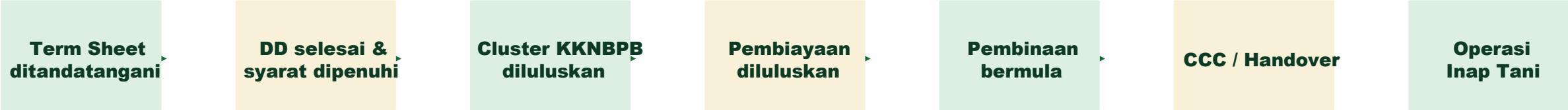
**Agro Experience
/ IKS**

**Property Units
/ Cluster**

**Equity / Profit
Sharing**

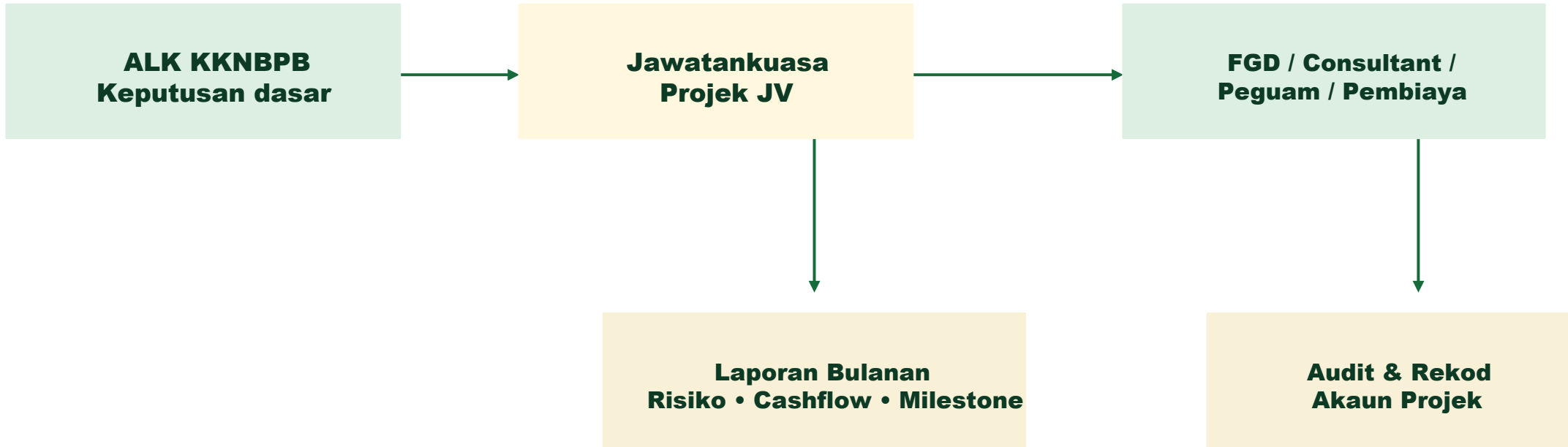
Formula rundingan boleh berbentuk gabungan: Cash + Equity + Property Units + Operating Rights + Revenue Share. Nilai sumbangan KKNBPB tidak boleh dianggap RM0.

10. Milestone & perlindungan hak



Hak KKNBPB perlu wujud secara berperingkat: hak rundingan pembangunan cluster → hak aset/unit → hak operasi → hak hasil.

11. Tadbir urus pelaporan projek



Semua perbincangan mesti direkod melalui minit, action log, risk register dan folder dokumen projek.

12. Keputusan segera yang dicadangkan untuk ALK

1. Mandat rundingan

ALK memberi mandat kepada Pengerusi/Jawatankuasa Projek untuk berunding dengan FGD tanpa kuasa membuat komitmen kewangan muktamad.

2. Jawatankuasa Projek

Tubuhkan jawatankuasa kecil JV Setiu Jaya bagi menyelia dokumen, due diligence, minit dan rundingan.

3. Dokumen diminta

Minta FGD menyediakan Term Sheet kepada KKNBPB: apa yang diberi, apa yang diminta, nilai, tempoh dan syarat.

Keputusan hari ini bukan untuk meluluskan pelaburan, tetapi untuk meluluskan proses kawalan.