LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK

OCBC Al-Amin Bank Berhad
(200801017151 / 818444-T)
Level 14, Menara OCBC, 18 Jalan Tun Perak, 50050 Kuala Lumpur, Malaysia

Tarikh:

Pelanggan Yang Dihargai,

Lembaran pendedahan produk (PDS) ini memberikan anda maklumat penting mengenai **Pembiayaan Berjangka-i Komoditi Murabahah – Kadar Bolehubah**

Pelanggan lain telah membaca PDS ini dan mendapati ia sangat membantu; **anda juga patut membacanya.**

1- Apakah itu Pembiayaan Berjangka-i Komoditi Murabahah – Kadar Bolehubah?

Ini adalah pembiayaan berjangka dengan kadar bolehubah untuk pembiayaan aset dan modal kerja. Pembiayaan berasaskan prinsip Syariah Tawarruq ini terdiri daripada dua kontrak jual beli:

- Kontrak 1: Kami menjual aset (seperti dirujuk dibawah) kepada anda pada harga kos (bersamaan amaun pembiayaan) campur kuntungan, iaitu Harga Jualan Bank ("BSP"), yang dibayar secara tertangguh.
- Kontrak 2: Kemudian, anda menjual aset tersebut kepada pihak ketiga pada Harga Jualan Pelanggan ("CSP") secara tunai dan semerta (spot basis).

Transaksi Tawarruq ini bertujuan untuk memudahkan pembiayaan. CSP adalah bersamaan dengan amaun pembiayaan. Aset yang dirujuk diatas ialah komoditi patuh Syariah yang didagangkan di platform dagangan komoditi. Dibawah Kontrak 1, anda bersetuju untuk menerima aset "seperti sedia ada" dan melepaskan opsyen kecacatan (Khiyar al 'Ayb) untuk sebarang kecacatan aset. Anda boleh meminta penghantaran aset secara fizikal sebelum kami membeli aset dibawah Kontrak 1 dan anda akan menanggung segala kos yang terlibat. CPR akan digunakan untuk mengira BSP, manakala EPR pula akan digunakan untuk mengira kadar keuntungan sebenar yang dicaj kepada anda.

Kami akan bertindak sebagai ejen anda (Wakil) untuk menjual dan membeli aset dibawah Kontrak 1 & 2. Pengaturan dwi-agensi ini adalah berdasarkan konsep Syariah Wakalah (agensi). Produk ini juga mungkin melibatkan perlindungan Takaful, jaminan (kafalah), gadaian (rahn) atau kontrak patuh Syariah yang lain, tertakluk kepada terma dan syarat yang dipersetujui.

2- Ketahui Tanggungjawab Anda

Untuk kemudahan ini, **sebagai ilustrasi:**

- Harga Jualan Bank (BSP): **RM2,038,588.80**
- Harga Jualan Pelanggan (CSP)(iaitu Amaun Pembiayaan: **RM500,000.00**
- Tempoh: **20 tahun**
- Margin pembiayaan: **80%**
- Kadar Pembiayaan Asas (BFR): **6.51% setahun**
- Kadar Keuntungan: **BFR + 1.00% setahun atas baki harian**
- Kadar Keuntungan Efektif (EPR):**7.51% setahun atas baki harian**
- Kadar Keuntungan Pelanggan (CPR): **20% setahun atas baki harian**
- Jumlah Keuntungan: **RM467,444.80**
- Ansuran Bulanan: **RM4,031.02**
- Jumlah bayaran keseluruhan **RM967,444.80*** akan anda bayar pada akhir tempoh **20 tahun**

Anda juga perlu membayar yuran dan caj yang berikut:

- **Duti Setem:** Seperti yang diperuntukkan di bawah Akta Setem 1949 (Semakan 1989)
- **Yuran Perundangan & Pengeluaran:** Seperti yang dikenakan oleh peguamcara berdasarkan Perintah Saraan Peguamcara 2023
- **Caj Pendaftaran:** RM300 untuk penyerahan Borang 34 (untuk Syarikat yang memberikan cagaran sebagai sekuriti)
- **Laporan Penilaian:** Seperti mana yang dicaj oleh Jurunilai (jika ada)
- **Caj Bayaran Lewat:** 1% setahun ke atas amaun tertunggak sebelum tempoh matang, atau Kadar Pasaran Wang Antara Bank Secara Islam (IIMM) bagi baki tertunggak selepas tempoh matang

Adalah tanggungjawab anda untuk:

Baca dan fahami **terma utama** dalam **kontrak.**

Bayar **ansuran bulanan** anda tepat pada masanya dan sepenuhnya sepanjang **tempoh pembiayaan**. Hubungi kami jika anda ingin menyelesaikan pembiayaan lebih awal.

Pastikan anda mampu **membayar ansuran yang lebih tinggi** sekiranya Kadar Dasar Semalaman (OPR) meningkat.

Hubungi kami dengan segera jika anda tidak dapat membayar ansuran bulanan anda.

*Jumlah bayaran mungkin berubah jika BFR berubah tetapi dihadkan kepada BSP. BFR akan diterbitkan oleh Bank dan boleh naik atau turun dari semasa ke semasa.

3- Ketahui Risiko Anda

Bagaimana sekiranya anda gagal memenuhi kewajipan anda?

1. Anda bayar jumlah yang lebih disebabkan oleh caj bayaran lewat. Dikira seperti berikut:-

Sebelum Matang	:	Ansuran Lewat Bayar x 1.0% x Bil. Hari Lewat Bayar / 365
Selepas Matang	:	Baki Tertunggak x Kadar IIMM x Bil. Hari Lewat Bayar / 365
Pasca-Penghakiman	:	Jumlah Penghakiman x Kadar IIMM x Bil. Hari Lewat Bayar / 365

2. Kami boleh memindahkan baki kredit dari mana-mana akaun anda dengan OCBC Bank (Malaysia) Berhad atau OCBC Al-Amin Bank Berhad bagi menjelaskan jumlah bayaran tertunggak di bawah pembiayaan ini.
3. Kami akan mengklasifikasikan akaun pembiayaan anda sebagai Pembiayaan Tak Berbayar (Non-Performing Financing, NPF) sekiranya bayaran bulanan anda masih tidak dibayar selepas tempoh 3 bulan.
4. Kami boleh menamatkan kemudahan pembiayaan anda dan mengambil Tindakan undang-undang ke atas anda.
5. Kami boleh menguatkuasakan cagaran anda dan anda akan menanggung kesemua kos.
6. Penilaian kredit anda mungkin terkesan menjadikan kemudahan pembiayaan lebih sukar atau mahal bagi anda.

4- Terma Utama Lain

1. Anda boleh memilih “Entrepreneur Takaful Plan” (ETP).
2. Kami memerlukan perlindungan takaful/insurans terhadap semua risiko ke atas harta/ aset yang diambil sebagai cagaran, bagi nilai penuh atau kos penggantian (yang mana lebih tinggi).
3. Anda mempunyai pilihan untuk mengambil takaful/insurans dari mana-mana pengendali takaful/syarikat insurans bukan panel yang boleh diterima oleh kami.
4. Kami boleh membiayai sumbangan takaful, tetapi kami tidak akan membiayai premium insurans
5. Kami mungkin memerlukan penjamin atau cagaran. Kami akan menilai keperluan ini sebelum menawarkan pembiayaan.
6. Kami akan memberikan Ibra’ (rebat) kepada anda ke atas Harga Jualan Bank sekiranya:
   a) pembiayaan telah diselesaikan sepenuhnya sebelum tamat tempoh pembiayaan disebabkan penebusan awal, pembatalan, kejadian ingkar atau penamatan, atau
   b) pada akhir tempoh pembiayaan, dengan syarat Pelanggan telah menjelaskan sepenuhnya semua bayaran dan amaun di bawah semua kemudahan, dan jumlah keuntungan berdasarkan EPR adalah lebih rendah daripada jumlah keuntungan berdasarkan CPR.
7. Ibra’ (rebat) dikira seperti berikut -

   Ibra’ (rebat) = Keuntungan Tertunda Tolak Caj Penyelesaian Awal

Jika anda mempunyai soalan atau memerlukan bantuan mengenai produk kami, anda boleh:

Hubungi kami di:

1-300-88-0255

Atau

03-8314 9090

Lawati kami di:

https://www.ocbc.com.my/OCBCAL_Amin/business-banking-i/financing

Isi borang pertanyaan:

https://www.ocbc.com.my/bizenquiry

Jika anda tidak berpuas hati dengan jawapan kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia atau BNMLINK di:

- **Tel:** 1-300-88-5465
- **Borang Web:** **bnm.gov.my/BNMLINK**
- **Alamat:** 4th Floor, Podium Bangunan AICB, No. 10, Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur.

Maklumat yang disediakan dalam lembaran pendedahan ini sah pada 08 June 2026.