



Pelan tindakan berfasa untuk rundingan, due diligence, pembiayaan, perjanjian dan operasi Inap Tani KKNBPB



KAMPUNG PARIT JAMBOL LAUT MUKIM 8, PARIT RAJA 86400 BATU PAHAT JOHOR

1. Matlamat aturan kerja

Mengubah peluang JV Setiu Jaya daripada idea kepada proses kerja yang boleh dipantau, diputuskan dan dilaksanakan secara berfasa.

Hasil akhir yang disasar

- Hak KKNBPB jelas
- Cluster Inap Tani dikenal pasti
- Term Sheet siap
- Model kewangan siap
- Pelan operasi disahkan

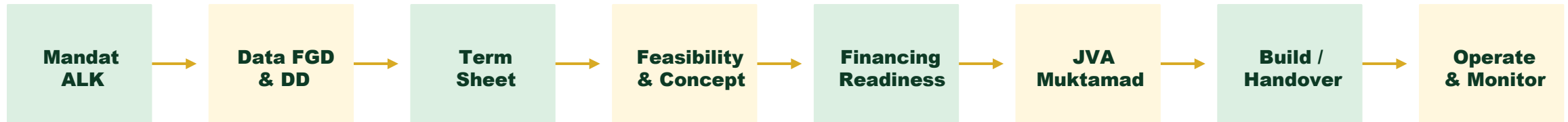
Cara bekerja

- Berfasa
- Berasaskan dokumen
- Ada pemilik tugas
- Ada tarikh akhir
- Ada semakan ALK

Prinsip pembiayaan

- Akaun projek berasingan
- Tunai keluar ikut milestone
- Pinjaman ikut cash flow
- Tiada jaminan tanpa kelulusan khas

2. Aliran kerja keseluruhan



Aturan kerja ini memisahkan fasa rundingan, fasa semakan, fasa kelulusan dan fasa pelaksanaan supaya ALK tidak tertekan membuat keputusan besar tanpa dokumen lengkap.



3. Workstream utama

A Legal & Land

JVA asal, hak tanah, lot, title, sekatan, approval

B Commercial

Apa KKNBPB dapat: unit, hak operasi, saham, hasil

C Finance

ANGKASA / KOPSYA, ANGKASA / KOPSYA, ANGKASA / KOPSYA, cashflow pembangunan ICT dan blockchain

D Concept

Cluster Inap Tani, Café, retail, IKS dan agro experience

E Governance

Minit ALK, risk register, milestone, audit, reporting

F Operations

SOP Inap Tani, pekerja, booking, housekeeping, produk

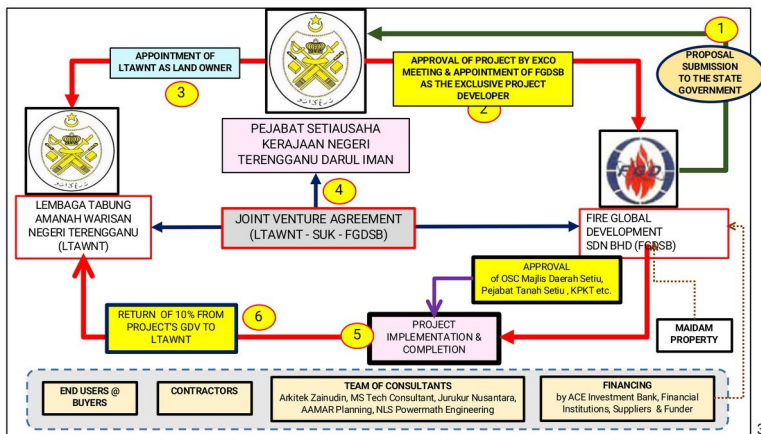
4. Fasa 0 — Mandat ALK & kawalan awal

Tindakan

- Bentang peluang JV kepada ALK
- Tetapkan objektif KKNBPB dalam projek
- Lantik Jawatankuasa Projek JV Setiu Jaya
- Buka fail/folder dokumen projek
- Tetapkan larangan: tiada komitmen kewangan tanpa kelulusan
- Rekod keputusan dalam minit ALK

5. Fasa 1 — Due Diligence & request dokumen FGD

Senarai dokumen diminta daripada FGD



- JVA asal dengan Kerajaan Negeri / LTAWNT
- Surat pelantikan FGD / kuasa membangunkan
- Pelan susun atur terkini dan pecahan lot
- Sijil KM / DO dan pelan kerja tanah
- Status premium tanah / pajakan 99 tahun
- Jadual pembangunan terkini
- Financial model terkini dan assumptions
- Cadangan rasmi peranan KKNBPB dalam JV

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

6. Fasa 2 — Term Sheet KKNBPB kepada FGD

Term Sheet mesti menjawab dua soalan: Apa FGD beri kepada KKNBPB? Apa KKNBPB beri kepada FGD?

KKNBPB minta

- Hak operasi Inap Tani
- Cluster / unit tertentu
- Hak Café Tani & retail
- Revenue / profit share
- Hak produk KKNBPB
- Tempoh konsesi

KKNBPB sumbang

- Jenama Inap Tani
- Operasi agro-tourism
- Produk koperasi
- Jaringan koperasi
- Komuniti & manpower
- Potensi pembiayaan komponen

Perlindungan

- Conditions precedent
- Milestone handover
- Step-in rights
- Exit mechanism
- No CG without approval
- Audit access

- Inap Tani / managed homestay inventory
- Café Tani Setiu Jaya
- Kedai produk KKNBPB & IKS
- Agro-experience / kebun demo
- Pusat aktiviti pelancong
- Pejabat operasi / kaunter booking
- Shuttle / staging ke destinasi sekitar Setiu



8. Fasa 4 — Feasibility & model kewangan KKNBPB

Kiraan yang perlu dibuat

CASHFLOW & PROFIT BEFORE TAX (All financial fig in RM, 000)										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	1a	1b	1c	2a	2b	2c				
GROSS SALES	-	16,377	50,706	75,246	79,373	59,132	33,193	7,852	766	322,644
BIDG COST		10,740	26,656	33,402	31,850	22,770	11,602	3,196	-	140,216
Earthworks	-	11,000	5,000	1,807						17,807
Ancillary building	-	3,000	4,251	2,000						9,251
Infra works	-	6,000	8,000	3,481						17,481
Prelim & contingency	-	1,500	500	500	500	500	500	500	-	4,500
TOTAL CONSTRUCT COST	-	32,240	44,407	41,190	32,350	23,270	12,102	3,696	-	189,255
LTAWNT	-	-	-	-	7,000	7,000	7,500	-	-	21,500
loan	-	2,000	-	-	(in kind)	(in kind)	(in kind)	-	-	2,000
land premium	-	2,010	-	-	-	-	-	-	-	2,010
author contri	-	800	6,192	-	-	-	-	-	-	6,992
land title surv	-	1,540	-	-	-	-	-	-	-	1,540
prof fees	-	1,000	1,500	1,500	1,500	1,000	890	393	200	7,983
marketing	-	800	600	600	600	200	200	-	-	3,000
manage	-	1,600	2,500	2,000	2,000	2,000	2,000	200	200	12,500
Prelim & contingency	-	900	500	500	500	500	500	500	100	4,000
TOTAL DEVELOP COST	-	10,650	11,292	4,600	11,600	10,700	11,090	1,093	500	61,525
GROSS PROFIT	-	(26,513)	(4,994)	29,457	35,422	25,162	10,002	3,063	266	71,864
FUND INJECTION	-	28,513	6,994	-	-	-	-	-	-	35,507
RETURN TO FUNDERS	-	-	-	28,513	6,994	-	-	-	-	-
FUNDERS (50% of gross profit)	-	-	-	-	7,500	7,500	7,500	7,500	5,932	35,932
FGDSB (50% of gross profit)	-	-	-	-	6,000	6,000	6,000	6,000	5,932	35,932
CASH IN HAND (RM)	-	(0)	0	(1,056)	14,928	11,662	(2,499)	(10,438)	(11,598)	-
CUMM CASH IN HAND (RM)	-	-	0	(1,056)	13,872	25,534	22,036	11,598	0	0

50

- Bilangan unit Inap Tani awal
- Kos fit-out / perabot / operasi
- Kadar sewaan harian / bulanan
- Occupancy konservatif, sasaran dan optimistik
- Jualan Café & retail produk
- Kos pekerja, housekeeping dan maintenance
- Margin bersih dan tempoh pulang modal
- Keupayaan bayar pembiayaan

9. Fasa 5 — Financing readiness

ANGKASA / KOPSYA
Saham min. RM1,500 + yuran RM100
(sahkan rasmi)

ANGKASA / KOPSYA
Akaun projek berasingan
rekod transaksi JV

ANGKASA / KOPSYA / lain-lain
berdasarkan cashflow
dan aset projek

Kontrak Maintenance
Ladang 500 ekar Temerloh
sebagai recurring revenue

Pembiayaan KKNBPB hendaklah digunakan untuk komponen yang jelas menghasilkan hak, aset atau aliran tunai kepada KKNBPB.

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

10. Fasa 6 — Definitive agreements

Dokumen utama

- JVA / Collaboration Agreement
- Operating Agreement
- Revenue Sharing Agreement
- Lease / License Agreement
- Financing documents
- Side letters / undertakings

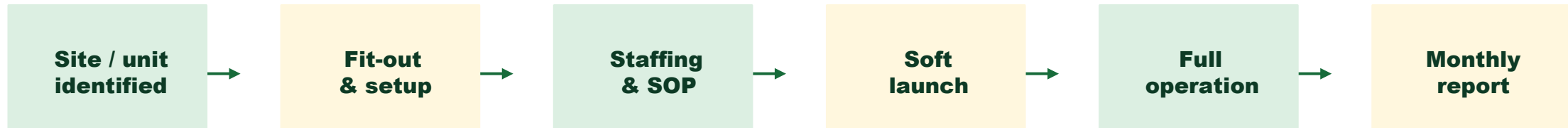
Klausa penting

- Hak KKNBPB
- Tempoh / renewal
- Pembayaran
- Milestone
- Default / remedy
- Exit / termination

Kelulusan

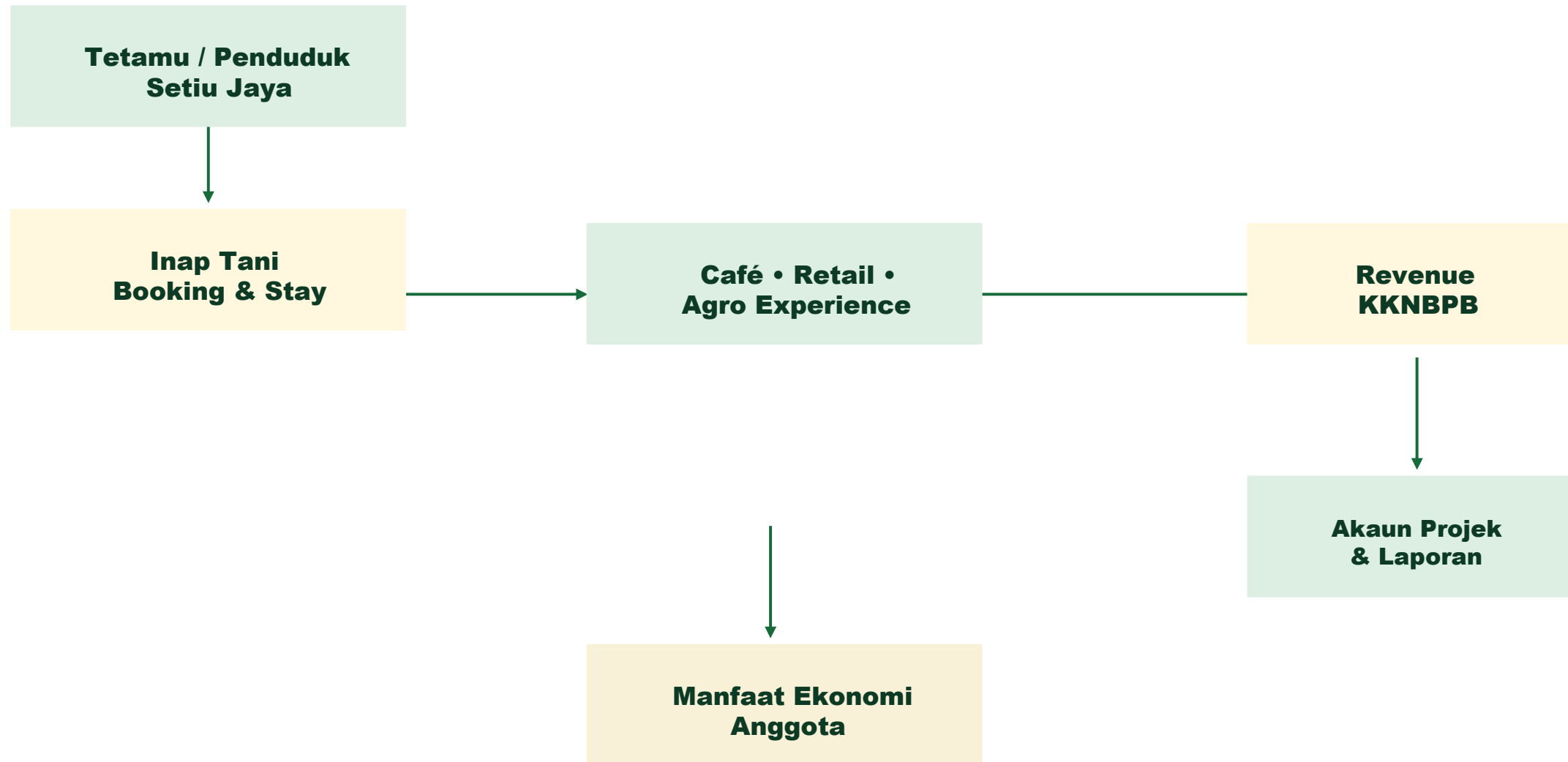
- Semakan peguam
- Semakan akauntan / kewangan
- Resolusi ALK
- MAT jika diperlukan
- Rekod dokumen lengkap
- Penyimpanan dokumen

11. Fasa 7 — Pelaksanaan & handover



Handover mesti disertakan checklist fizikal, kunci/akses, utiliti, keselamatan, insurans, inventori, SOP operasi dan tanggungjawab maintenance.

12. Model operasi berulang



13. Jadual kerja 90 hari pertama

Minggu	Fokus	Output
1–2	Mandat ALK & Jawatankuasa Projek	Minit, TOR, action log
3–4	Dokumen FGD & due diligence awal	Checklist dokumen, gap list
5–6	Term Sheet KKNBPB	Draf cadangan hak KKNBPB
7–8	Feasibility Inap Tani	Model unit, kos, revenue
9–10	Pembiayaan & bankability	ANGKASA / KOPSYA/Boost/ANGKASA / KOPSYA readiness
11–12	Rundingan & resolusi ALK	Keputusan pergi / tunda / syarat tambahan

14. Maklumat segera yang perlu diminta daripada FGD

1. Tawaran kepada KKNBPB

Apakah hak khusus yang FGD tawarkan kepada KKNBPB: tanah, unit, saham, hak operasi, hasil atau gabungan?

2. Nilai & formula

Bagaimana nilai sumbangan KKNBPB dikira dan bagaimana hasil/keuntungan akan diagihkan?

3. Dokumen sokongan

Dokumen tanah, JVA asal, kelulusan, jadual pembangunan dan model kewangan terkini.

Selepas jawapan FGD diterima, KKNBPB boleh pilih: teruskan rundingan, ubah syarat, tangguh, atau hentikan cadangan JV.