



GARIS PANDUAN

KERTAS KERJA PERMOHONAN TANAH KERAJAAN

NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR

Disediakan oleh:

Jawatankuasa Teknikal Pelaburan Negeri
Bahagian Perancang Ekonomi Negeri
Pejabat Setiausaha Kerajaan
Tingkat 4, Wisma Sri pahang
25929 KUANTAN

No. Tel: 09-5126700

No. Faks: 09-5156327

Portal: epelaburan@pahang.gov.my

PENYEDIAAN

KERTAS CADANGAN PROJEK-PROJEK PELABURAN YANG MELIBATKAN TANAH KERAJAAN

1.

PENDAHULUAN

- 1.1 Kerajaan Negeri Pahang Makmur telah melaksanakan Program Pelaburan di atas Tanah Kerajaan untuk membantu pihak swasta melaksanakan projek-projek pelaburan di atas Tanah Kerajaan di Negeri ini. Mengikut prosedur yang telah diluluskan, semua permohonan di atas Tanah Kerajaan oleh pihak swasta dikehendaki mendapat kelulusan dasar projek terlebih dahulu dari Pihak Berkuasa Negeri. Permohonan kelulusan dasar tersebut hendaklah dibuat melalui Jawatankuasa Teknikal Pelaburan Negeri. Jawatankuasa tersebut diurusetikan oleh Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) yang bertindak sebagai "One Stop Agency". Semua permohonan mendapat kelulusan dasar Kerajaan Negeri hendaklah dibuat dengan mengisi borang permohonan yang boleh diperolehi dari BPEN. Borang permohonan yang telah dipenuhi dikemukakan ke BPEN bersama-sama kertas-kertas cadangan projek. Kertas Garis Panduan ini bertujuan untuk memberi panduan di dalam menyediakan kertas kerja berkenaan.

2.

MAKLUMAT DALAM KERTAS KERJA

A. **Butir-Butir Berkaitan Dengan Projek**

2.1 **Butir-butir perincian mengenai projek yang dicadangkan:-**

- Objektif Projek
- Konsep Projek
- Komponen Projek; dan
- Keluasan Tanah Mengikut Komponen
- Laporan Kajian Tanah daripada Jabatan Pertanian sekiranya melibatkan projek pertanian.

2.2 **Daya Maju (*Viability*) Projek Kewangan:-**

- Unjuran Kewangan Bagi Keseluruhan Tempoh Projek;
- Kos Projek
- Pendapatan Hasil Mengikut Komponen
- Sumber Pembiayaan
- "*Debt/Equity coverage*"
- Pulangan Modal; dan
- Analisis Kewangan Projek
 - Tempoh Bayaran Balik
 - Nilai Kini Bersih
 - Kadar Pulangan Dalaman
 - Analisis Sensitiviti

2.3 **Pasaran:-**

- Kumpulan Sasaran
- Kedudukan Pasaran Sekarang
- Potensi Pasaran Masa Hadapan
- Strategi Pemasaran
- Campuran Pasaran (*Marketing Mix*)
- "*Volume Traded*"
- Jangkaan Persaingan

Nota:

Termasuk andaian-andaian yang digunakan dan juga kaji selidik pasaran yang telah dibuat untuk menyokong data-data yang digunakan.

B. Butiran-Butiran Berkaitan Dengan Syarikat Pemohon

2.4 Maklumat mengenai latar belakang syarikat:-

- Tarikh Ditubuhkan
- Taraf
- Modal Dibenarkan
- Modal Berbayar
- Pemegang Saham
- Bidang yang Diceburi; dan
- Projek-Projek yang Dijalankan

2.5 Kepakaran Pengurusan

- Kepentingan Pemegang-Pemegang Saham
- Lembaga Pengarah Syarikat
- Pengurusan
- Kakitangan
- Carta Organisasi
- Pengalaman dan Kepakaran di dalam Bidang Pengurusan, pengeluaran dan Pemasaran

C. Butiran-Butiran Berkaitan Dengan Tapak Projek

2.6 Keadaan Fizikal Tapak:-

- Keluasan
- Kedudukan Mukabumi dan Persekitaran; dan
- Kesesuaian Tapak Dengan Projek yang Dicadangkan

2.7 Perancangan Projek Dengan Tapak:-

- Pemuliharaan Alam Sekitar
- Kerja Tanah; dan
- Pelan Susunatur

2.8 Keperluan Kepada Infrastruktur:-

- Jalan
- Bekalan Air
- Bekalan Elektrik; dan
- Telekomunikasi

D. Kos dan Faedah Yang Dicadangkan

a) Kerajaan Negeri

Contohnya:-

- Hasil daripada Premium / Penjualan Tanah;
- Sewa Pajak
- Pemegangan Ekuiti
- Pembinaan Kemudahan Awam Tanpa Melibatkan Perbelanjaan daripada Pihak Kerajaan

Contohnya: "*Build-Operate-Transfer Scheme*".

b) Pengguna/Orang Awam

Contohnya:-

- Pewujudan Kemudahan Awam yang Diperlukan
- Harga yang Berpatutan
- Mewujudkan Peluang Pekerjaan; dan
- Kesan Positif dan Negatif Dari Aspek Sosial

c) Pekerjaan

Contohnya:-

- Gaji Yang Lebih Lumayan; dan
- Pewujudan Peluang Pekerjaan

d) Syarikat

Contohnya:-

- Pulangan kepada Pemegang Saham; dan
- Dasar Dividen

e) Alam Sekitar

Contohnya:-

- Pencemaran Alam Sekitar; dan
- Perubahan Bentuk Mukabumi

E. Komitmen Terhadap Projek

2.9 Satu perkara yang sangat diberi perhatian oleh Kerajaan Negeri dalam melaksanakan projek-projek pelaburan di atas tanah ialah kemampuan syarikat pemaju untuk melaksana dan menyiapkan projek seperti yang ditetapkan/dijanjikan. Kerajaan Negeri tidak mahu berlaku keadaan di mana projek menjadi terbengkalai dan pihak Kerajaan terpaksa menyiapkannya pula. Dalam kertas cadangan perlu dinyatakan kesungguhan serta jaminan syarikat untuk menyiapkan projek berkenaan dan hendaklah diadakan peruntukan tertentu seperti:-

- Peruntukan penalti/denda jika projek tidak disiapkan atau beroperasi pada tarikh yang ditetapkan
- Peruntukan penalti/denda kerana lambat menyiapkan projek
- Syarikat berkenaan mempunyai ekuiti yang agak besar di dalam melaksanakan projek berkenaan; dan
- Peruntukan yang dapat menjamin mutu dan tahap perkhidmatan di sepanjang masa.

2.10 Isu-isu (jikalau ada) yang dapat menjamin kejayaan/daya maju projek, umpamanya:-

- Insentif
- Kemudahan Asas
- Taraf Perintis
- Promosi
- Konsesi Khas; dan
- Perjanjian Pengurusan / Perkhidmatan

3.

PENUTUP

- 3.1 Bakal pelabur bertanggungjawab terhadap “*out-of-pocket expenses*” yang dibuat di dalam proses permohonan dan pelaksanaan projek termasuk bayaran perlantikan pakar-pakar perunding seperti di dalam bidang teknikal, undang-undang, dan lain-lain jika Kerajaan Negeri berpendapat ini adalah perlu untuk memastikan kajian yang menyeluruh.