



TERMA RUJUKAN

(Terms of Reference)



PAJAKAN PENGOPERASIAN LABUAN INTERNATIONAL GOLF CLUB (LIGC)

**Tempoh Penyediaan Kertas Cadangan :
15 Julai – 14 Ogos 2025**

**UNIT PELABURAN
PERBADANAN LABUAN**



TERMA RUJUKAN

PAJAKAN PENGOPERASIAN “LABUAN INTERNATIONAL GOLF CLUB (LIGC)” DI KIAMSAM WP LABUAN

1.0 PENGENALAN

1. Perbadanan Labuan memiliki Padang Golf 18 Lubang (*Buggy Path*) bertaraf antarabangsa di Kiamsam. Sebuah kemudahan rumah kelab dan kemudahan *buggy, driving range* serta restoran (The Terrace) disediakan.
2. LIGC dibina di atas tanah berkeluasan 77.526 hektar yang terbahagi kepada dua (2) lot iaitu :
 - (a) **Lot A : Lot 7801, PN 10261 berkeluasan 5.756 hektar**
 - (b) **Lot B : Lot 7814, 9600, 9601, PN 10264 berkeluasan 71.77 hektar**
3. Perbadanan Labuan (PL) telah memutuskan untuk membuka tawaran Pajak Pengeoperasian Padang Golf 18 lubang (*Buggy Path*) bertaraf antarabangsa yang terletak di Kiamsam. Terdapat sebuah rumah kelab yang menyediakan keperluan asas untuk pemain-pemain golf. Kelab ini juga menyediakan kemudahan latihan kelas pertama (*Driving Range*) yang mempunyai 16 ruang *practice greens* dan bunker serta restoran “The Terrace” yang turut dibuka kepada pengunjung luar (tidak terhad kepada ahli LIGC sahaja);
4. PL ingin mempelawa cadangan dari Pembida untuk membangun dan menguruskan pengeoperasian LIGC yang merupakan satu-satunya di Malaysia yang dimiliki oleh Pihak Berkuasa Tempatan. Tujuan Terma Rujukan (Term of Reference – TOR) ini juga adalah sebagai salah satu usaha untuk memaksimumkan penggunaan harta tanah PL bagi menjana hasil melalui Pembida.
5. Pembida hendaklah mempunyai MODAL BERBAYAR SYARIKAT sekurang-kurangnya RM500,000.00 (Ringgit Malaysia : Lima Ratus Ribu Sahaja).

2.0 SYARAT DAN TERMA UTAMA

NAMA PROJEK	KADAR PAJAKAN TAHUNAN	TEMPOH PAJAKAN
Pajakan Pengoperasian Labuan International Golf Club	RM324,000.00 /setahun RM27,000.00 /sebulan	10 + 10 Tahun

1. Kadar pajakan yang dikenakan adalah berdasarkan kepada kadar penilaian oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia dan tertakluk kepada kelulusan Anggota Perbadanan Labuan. Pihak pembida boleh menawarkan harga yang lebih kompetitif.
2. Segala kos penyelenggaraan padang golf 18 lubang dan penyelenggaraan kemudahan berkaitan merupakan tanggungjawab syarikat Pembida sepenuhnya.
3. PL berhak meminda dari semasa ke semasa spesifikasi dan butir-butir yang dinyatakan di dalam cadangan pelaburan dan syarikat mestilah bersetuju dengan pindaan yang telah dilakukan. Setiap pindaan pada CADANGAN PELABURAN berikutnya akan dimaklumkan secara bertulis kepada Syarikat Pembida.
4. Syarikat Pembida harus bersetuju dan memahami bahawa sekiranya penawaran ini gagal dan perjanjian masih belum ditandatangani, suatu kontrak dianggap belum terbentuk dan tiada sebarang tindakan boleh diambil ke atas PL, atau meneruskan apa-apa tindakan terhadap PL.
5. Perbadanan Labuan berhak untuk menentukan kawasan - kawasan dalam Padang Golf untuk pembangunan yang bersesuaian. Keutamaan diberikan kepada syarikat yang berjaya.
6. Syarikat Pembida yang berjaya akan diikat melalui Perjanjian Pajakan Pengoperasian (*Lease Agreement*) dengan PL.

7. Bebanan ke atas tanah perlu diberi perhatian oleh pelabur kerana untuk membuka sekatan kepentingan, syarat nyata dan lain-lain sekatan (sekiranya ada) tidak terhad kepada kelulusan PL namun juga perlu mendapatkan kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri dan Exco Tanah.
8. Tanah tidak boleh dicagar/ diserahkan hak dan/ atau dijadikan sebagai sekuriti kepada bank atau mana-mana institusi kewangan atau mana-mana pihak ketiga tanpa mendapat kebenaran bertulis daripada PL.
9. Pelaksanaan Surat Wakil Kuasa (*Power of Attorney* (PA)) adalah tidak dibenarkan kerana PL perlu memantau pengoperasian serta pelaksanaan projek sepertimana yang dipersetujui.
10. Bayaran pajakan adalah dalam bentuk tunai sama ada melalui EFT/ bank draft / kiriman wang kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta serta Jabatan Kewangan, PL.
11. Caj penalti lewat bayar akan dikenakan sebanyak 10% setahun.
12. Syarikat yang berjaya perlu mengemukakan perancangan pengoperasian dan penyelenggaraan Padang Golf ini, laporan kewangan secara berkala setiap tiga (3) bulan untuk makluman Perbadanan Labuan dan menghadiri mesyuarat bersama PL sekiranya dipanggil.
13. Syarikat perlu mendapat kelulusan Perbadanan Labuan terlebih dahulu untuk aktiviti selain daripada yang sedia ada.
14. Syarikat perlu memberi keutamaan kepada penduduk tempatan dalam mengisi peluang pekerjaan bagi pengoperasian LIGC.
15. Perbadanan Labuan berhak mengambilkira semula atau menamatkan perjanjian pajakan dengan memberi notis tempoh sebulan sekiranya didapati keadaan penyelenggaraan padang golf tidak memuaskan.

16. Perjanjian boleh ditamatkan sekiranya syarikat gagal mematuhi terma dan syarat yang dinyatakan dalam perjanjian, PL berhak untuk merampas bayaran deposit yang telah dibayar dan tidak akan dikembalikan (*forfeited*).
17. Perbadanan Labuan tidak terikat untuk menerima mana-mana bidaan tertinggi untuk pengoperasian pajakan padang golf ini.
18. Syarikat perlu menunjukkan keupayaan teknikal dan kemampuan kewangan yang meyakinkan.
19. Syarikat tidak dibenarkan memajak kecil pengoperasian ini kepada pihak ketiga.

3.0 SYARAT DAN TERMA LAIN

1. Kegagalan syarikat yang berjaya untuk mematuhi semua keperluan yang telah ditetapkan dalam **TERMA RUJUKAN PAJAKAN PENGOPERASIAN “LABUAN INTERNATIONAL GOLF CLUB (LIGC)” DI KIAMSAM WP LABUAN** ini merupakan asas yang kukuh bagi pembatalan Tawaran tersebut.
2. Syarikat Pembida adalah dipelawa untuk mengemukakan cadangan berdasarkan keperluan yang dinyatakan di dalam dokumen ini. Kegagalan untuk mengemukakan sebarang maklumat yang dikehendaki akan menyebabkan cadangan ditolak.
3. Syarikat Pembida juga perlu menanggung segala kos yang berkaitan dengan penyediaan dan penyerahan CADANGAN PELABURAN.
4. Semua cadangan mestilah menggunakan Bahasa Melayu ataupun Bahasa Inggeris.
5. Semua cadangan mestilah ditaip menggunakan kertas A4 (8.27” x 11.69”). Walau bagaimanapun, pelan dan lakaran boleh menggunakan saiz kertas yang bersesuaian. Setiap bahagian perlu dimulakan pada muka surat baru dan dilabel sewajarnya. Setiap muka surat juga perlu dinomborkan mengikut turutan.
6. Sebarang cadangan penambahan dan alternatif adalah dialu-alukan sekiranya masih dalam skop CADANGAN PELABURAN ini.
7. Syarikat Pembida boleh mengemukakan cadangan secara persendirian ataupun bekerjasama dengan syarikat lain. Walau bagaimanapun, peranan dan tanggungjawab syarikat perlu dinyatakan dengan jelas.
8. PL mempunyai hak sepenuhnya untuk menerima ataupun menolak cadangan yang telah dikemukakan dan tidak terikat dalam apa-apa cara sekalipun untuk memberi projek/pajakan ini kepada seseorang ataupun syarikat yang

mengemukakan cadangan. PL juga tidak perlu untuk memberi sebarang sebab atau alasan untuk penolakan cadangan yang diterima.

9. Semua cadangan yang diterima adalah sah selama enam (6) bulan dari tarikh tutup CADANGAN PELABURAN. Walau bagaimanapun, PL mempunyai hak untuk melanjutkan tempoh sah tambahan dengan mengeluarkan notis kepada Syarikat Pembida.
10. Hanya syarikat yang berjaya disenarai pendek untuk CADANGAN PELABURAN ini sahaja akan dimaklumkan status. Bagi syarikat yang tidak berjaya, tiada sebarang makluman status diberitahu.
11. PL tidak perlu untuk memaklum atau memberikan maklumat lanjut mengenai proses pemilihan kepada mana-mana syarikat yang berjaya atau tidak berjaya.
12. CADANGAN PELABURAN ini bukanlah merupakan satu (1) bentuk tawaran daripada PL atau kontrak bagi cadangan pengoperasian ini kepada Syarikat Pembida.
13. PL tidak akan menanggung apa-apa kos, ganti rugi atau pampasan daripada penyediaan CADANGAN PELABURAN ini.
14. Syarikat pembida boleh merujuk kepada senarai semak pelaburan seperti di (Lampiran Senarai Semak).
15. Pelan Tapak dan Lokasi boleh dirujuk pada **(LAMPIRAN - PELAN)**.
16. Penyerahan dokumen CADANGAN PELABURAN ini harus dilakukan dengan menggunakan sampul bertutup dan ditulis dengan jelas di sebelah atas kanan sampul **'CADANGAN PAJAKAN PENGOPERASIAN "LABUAN INTERNATIONAL GOLF CLUB (LIGC)" DI KIAMSAM WP LABUAN.**

17. Satu (1) softcopy dan (3) salinan bercetak perlu dikemukakan ke alamat berikut:

Ketua Pegawai Eksekutif
Perbadanan Labuan
Unit Pelaburan Perbadanan Labuan
Tingkat 9, Menara Perbadanan Labuan
87022 Labuan, WP Labuan.

Peti Surat 81245,

E-mel : investment@pl.gov.my

Telefon : +60 87 408 629 / 408 624 / 442 805

Cadangan hendaklah **dihantar ke peti tender yang terletak di Tingkat 2, Wisma Perbadanan Labuan sebelum jam 4.30 petang pada 14 Ogos 2025 (Khamis)**. Dokumen yang dihantar selepas tarikh dan masa yang telah ditetapkan tidak akan dilayan.

NOTA

Cadangan yang diterima selepas jam 4.30 petang pada 14 Ogos 2025 tidak akan dilayan.

4.0 SESI TAKLIMAT

1. Pembida **DIWAJIBKAN** hadir untuk Sesi Taklimat yang ditetapkan oleh PL. Syarikat yang gagal atau tidak hadir ke sesi taklimat dianggap tidak berminat, maka cadangan syarikat tidak akan dipertimbangkan; dan
2. Sesi taklimat akan diadakan untuk memberikan penerangan terperinci kepada Syarikat pembida. (Rujuk Kenyataan Tawaran)

PETA LOKASI





KENYATAAN TAWARAN

NOTIS TAWARAN PAJAKAN PENGOPERASAIAN "LABUAN INTERNATIONAL GOLF CLUB (LIGC)" DI KIANSAM, WILAYAH PERSEKUTUAN LABUAN

Perbadanan Labuan mempelawa dan menjemput syarikat-syarikat swasta / glc yang berlesen atau pemaju hartanah yang berminat untuk memajak Pengoperasian "Labuan International Golf Club, Kiansam, WP Labuan seperti berikut;

Lot Tanah	Aktiviti/ Keterangan
(1) Lot A : Lot 7801, PN 10261 berkeluasan 5.756 hektar (2) Lot B : Lot 7814, 9600, 9601, PN 10264 berkeluasan 71.77 hektar	Pengoperasian Labuan International Golf Club

(i) Syarikat-syarikat yang berminat bolehlah mendapatkan borang permohonan dan terma rujukan di **Pejabat Unit Pelaburan Tingkat 9, Menara Perbadanan Labuan** ataupun memuat turun melalui laman web rasmi Perbadanan Labuan di www.pl.gov.my.

(ii) Borang ini akan dibuka mulai **15 Julai 2025 sehingga 14 Ogos 2025**. Syarikat yang berminat perlu mengemukakan borang permohonan serta cadangan yang lengkap untuk pertimbangan PL. PL tidak terikat kepada mana-mana cadangan dan bertanggungjawab untuk segala kos yang terlibat dalam penyediaan dokumen cadangan ini.

(iii) Sesi taklimat akan diadakan secara Hybrid pada ketetapan :

Tarikh : 18 Julai 2025,

Masa : 2:30 petang

**Tempat : Bilik Sentosa Tingkat 9, Menara Perbadanan Labuan
(secara fizikal)**

Pautan Google Meet : meet.google.com/pns-quyr-uzt (secara maya)

(iv) Untuk sebarang pertanyaan lanjut, sila berhubung dengan Pegawai Pelaburan, YBrs. Ts. Norshafika Azlin binti Mohd Hasli di talian 087-408590 emel shafikaazlin@pl.gov.my / En. Muhammad Faizrull bin Sapar di talian 087-408624 emel muhdfaizrull@pl.gov.my atau emel terus ke pejabat Unit Pelaburan di investment@pl.gov.my.



**BORANG PERMOHONAN PAJAKAN PENGOPERASIAN
"LABUAN INTERNATIONAL GOLF CLUB"
DI KIANSAM, WILAYAH PERSEKUTUAN LABUAN**

NAMA SYARIKAT :

ALAMAT SYARIKAT :

No. Telefon : No. Faks :

Emel :

AKTIVITI PERNIAGAAN :

SYARIKAT

KONSEP MODEL :

PERNIAGAAN

NILAI PELABURAN (RM) :

MODAL BERBAYAR SYARIKAT :

CADANGAN KADAR PAJAKAN :

PENGESAHAN ;-

Tandatangan :

Nama :

Tarikh :

No. Telefon :

Cop Syarikat :



**SENARAI SEMAK KERTAS CADANGAN PELABURAN
(CHECKLIST INVESTMENT PROPOSAL)**

Syarikat (Company) :

Projek (Project) :

Jenis Pelaburan (Type of Investment) :

Tarikh (Date) :

Bil. (No.)	PERKARA (DETAILS)	Semakan Tuan (/) atau (X) (Your Review)	Semakan PL (Our Review) (/) atau (X)
LATAR BELAKANG SYARIKAT (COMPANY BACKGROUND)			
1.	(a) Surat Niat <i>(Letter of Intent)</i>		
	(b) Profail Syarikat <i>(Company Profile)</i>		
	(c) Salinan Kad Pengenalan Pemilik Syarikat <i>(Copy of Company Owner's Identity Card)</i>		
	(d) Salinan Lesen Perniagaan dari Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM); dan Salinan Borang 24 : <i>Return of Allotment of Shares (SSM)</i> ; dan Salinan Borang 49 : <i>Return Giving Particulars in Register of Directors, Managers and Secretaries and Changes of Particulars (SSM)</i> **sijil masih sah tempoh sekurang-kurang 6 bulan <i>(still in force for at least 6 months during the bidding period)</i> <i>(Copy of Form 24 and Form 49 of the Companies Commission of Malaysia (SSM) OR</i> ATAU (e) <i>Certificate of Incorporation of Labuan Company</i> di bawah <i>Labuan Companies Act 1990 (Subsection 15(C))</i> dari Labuan FSA **sijil masih sah tempoh sekurang-kurangnya 6 bulan (f) Status Kebankrapan / Penggulangan Syarikat <i>(Certificate of Incorporation of Labuan Company under Labuan Companies Act 1990 (Subsection 15 (C) from Labuan FSA)</i>		
CADANGAN TEKNIKAL / METRIK PENILAIAN / KRITERIA PEMILIHAN (TECHNICAL PROPOSALS / EVALUATION METRICS / SELECTION CRITERIA)			
2.	(a) Cadangan Projek Termasuk Ilustrasi Reka Bentuk Projek <i>(Project Proposal Including Project Design Illustration)</i>		
	(b) Jadual Pelaksanaan Projek / Garis Masa (<i>project timeline</i>) <i>(Project Implementation Schedule / Timeline (Gantt Chart)</i>		
	(c) Pengalaman / Prestasi Pelaburan Yang Berkaitan (sedang berjalan / telah selesai / dalam tempoh 5 tahun yang terkini) <i>(Relevant Investment Experience / Performance (ongoing / completed / Within the last 5 years)</i>		
	(d) Senarai Kakitangan Yang Terlibat dalam Projek <i>(List of Staff Involved in the Project)</i>		
CADANGAN KEWANGAN / PELAN PERNIAGAAN (FINANCIAL PROPOSAL / BUSINESS PLAN)			
3.	(a) Kos Pelaburan (GDC) : Unjuran Kewangan (anggaran kos yang terlibat) <i>(Investment / Gross Development Cost (GDC) – Financial Projections (estimated costs involved)</i>		
	(b) Pulangan Pelaburan (R.O.I) : Kesan Pelaksanaan Projek <i>(Return On Investment (R.O.I) – Impact of Project Implementation)</i>		
	(c) Penyata Kewangan Yang Disahkan Oleh Juruaudit Bagi Tempoh Tiga (3) Tahun Terkini <i>(Financial Statement Certified by Auditors for the Last Three (3) Years)</i>		

	(d) Cadangan Perniagaan (Business Plan)		
KEMAMPUAN SYARIKAT (COMPANY CAPABILITIES)			
4.	(a) Sumber Pembiayaan (Funding Sources)		
	(b) Penyata Akaun Bank Bagi Tiga (3) Bulan Terkini (Bank Account Statement for the Last Three (3) Months)		
	(c) Modal Berbayar Syarikat Sekurang-kurangnya RM500,000.00 (Company Paid-up Capital of at least RM500,000.00)		
TEMPOH PAJAKAN / KADAR PAJAKAN (LEASE PERIOD / LEASE RATE)			
5.	(a) Cadangan Tempoh Pajak [TAHUN] (Proposed Lease Term) [YEAR]		
	(b) Cadangan Kadar Pajak [RM] (Proposed Lease Rates) [MYR]		
6.	Dokumen-dokumen Lain Yang Berkaitan Sebagai Dokumen Sokongan (sila labelkan, jika ada) (Other Relevant Documents / Supporting Documents) (please label, if any)		

***Sila tandakan (/) jika ada dan (X) jika tiada**
(Kindly indicate (/) if the documents / information are enclosed and (X) if note included)

Disediakan oleh :
(Prepared by)

Disemak oleh :
(Checked by)

.....
Nama :
(Name)

Tarikh :
(Date)

.....
Nama :
(Name)

Tarikh :
(Date)