

LAMPIRAN KETERANGAN PRODUK

Pelanggan yang Dihormati,

Sila baca dan fahami Lampiran Keterangan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk ini. Sila dapatkan penjelasan daripada Alliance Islamic Bank ("Bank") jika anda mempunyai sebarang pertanyaan.



Tarikh: Januari 2026

1 Apakah produk FlexLink Term Financing-i ("FLTF-i")?

- FLTF-i adalah kemudahan pembiayaan bertempoh dihubungkan dengan FlexLink Akaun Semasa-i ("FLAS-i") yang memberi anda fleksibiliti untuk mendeposit dan mengeluarkan semula lebihan dana dari akaun semasa pada bila-bila masa. Pembiayaan bertempoh ini dikira berdasarkan kadar boleh ubah (iaitu Kadar Asas Standard (SBR) + kadar bank) dan keuntungan dikira berdasarkan rehat harian. Anda memerlukan rumah/hartanah anda sebagai jaminan untuk pembiayaan ini.
 - FLAS-i mesti dibuka bersempena dengan Pembiayaan Bertempoh FlexLink-i. Bayaran ansuran pembiayaan anda adalah melalui Akaun Semasa-i ini.
 - Baki kredit didalam Akaun Semasa-i (selepas ditolak bayaran ansuran pembiayaan dan sebarang jumlah yang perlu dibayar), akan digunakan untuk menolak baki pembiayaan tertunggak untuk pengiraan keuntungan.
 - Kelayakan pengiraan pengimbangan keuntungan dihadkan kepada 75% daripada baki principal akaun pembiayaan anda. Sila layari laman web Alliance Bank di alliancebank.com.my/Islamic/Personal/Financing-i/Alliance FlexLink Term Financing-i
- Kontrak Syariah yang digunakan adalah Murabahah melalui Tawarruq (juga dikenali sebagai Komoditi Murabahah). Tawarruq terdiri daripada dua kontrak iaitu jualan dan belian. Kontrak pertama adalah melibatkan jualan komoditi yang mematuhi Syariah secara tertangguh oleh pihak Bank kepada pelanggan pada kadar Harga Jualan Bank yang bersamaan dengan had pembiayaan dan kadar keuntungan siling. Seterusnya, pelanggan akan menjual komoditi yang sama kepada pihak ketiga atas bayaran tunai serta-merta. Bagi memudahkan transaksi di atas, pihak Bank akan memasuki perjanjian agen berganda di mana pelanggan (principal) akan melantik pihak Bank sebagai agen melalui kontrak wakalah untuk pembelian komoditi dari Bank bagi pihak pelanggan dan seterusnya menjual komoditi kepada pihak ketiga.

2 Kewajipan Anda

Contoh: FlexLink Term Financing-i

Jumlah Dibayai Anda	: RM 350,000.00
Ansuran bulanan Anda	: RM 1,767.00
Tempoh Pembiayaan Anda	: 420 bulan
Kadar Keuntungan Siling	: 10.00% setahun
Kadar Asas Standard (SBR)	: 2.75% setahun
Kadar Keuntungan Efektif	: SBR + 2.25% setahun
Jumlah pembayaran yang dibayarkan sepanjang tempoh 420 bulan *	: RM 742,140.00
Harga Jualan (jumlah pembiayaan dan keuntungan adalah sebanyak RM1,263,717.00 pada akhir tempoh 420 bulan	

Ini adalah tanggungjawab anda untuk:



Baca dan fahami terma petunjuk dalam kontrak sebelum anda menandatangani.



Bayar ansuran bulanan anda tepat pada masanya dan sepenuhnya selama 420 bulan. Hubungi kami jika anda ingin menyelesaikan pembiayaan anda lebih awal.



Pastikan anda mampu membayar ansuran yang lebih tinggi jika Kadar Dasar Semalam ("OPR") meningkat.



Hubungi kami dengan segera, jika anda tidak dapat membayar bayaran bulanan anda.

* (tidak termasuk keuntungan yang dikenakan dan dibayar semasa tempoh hartanah dalam tempoh pembinaan, jika ada)

SBR ditetapkan sebagai Kadar Dasar Semalam ("OPR") dan ditentukan oleh Bank Negara Malaysia ("BNM"). SBR boleh mengalami kenaikan and penurunan disebabkan oleh perubahan OPR.

Anda perlu membayar yuran dan caj berikut (jika berkenaan)

No	Jenis Yuran/Caj	Butiran Yuran dan Caj
i.	Duti Setem	Seperti yang dinyatakan dalam Akta Setem 1949 (Disemak 1989)
ii.	Yuran Guaman dan Pembayaran	Caj oleh Peguamcara
iii.	Yuran Penilaian	Caj oleh Penilai
iv.	Caj Lewat Bayar - Sepanjang tempoh kemudahan sehingga matang. - Sekiranya berlaku kemungkiran yang menyebabkan keseluruhan kemudahan ditarik balik atau dibawa ke mahkamah untuk penghakiman sebelum matang. - Selepas matang kemudahan/Penghakiman.	1% setahun akan dikenakan ke atas jumlah tunggakan. 1% setahun ke atas baki jumlah principal tertunggak dan keuntungan terakru. - Kadar harian Pasaran Wang Antara Bank (IIMM) semalaman ke atas baki belum jelas.
v.	Yuran Pengeluaran untuk Bayaran Pendahuluan	RM25.00* untuk setiap pengeluaran (untuk kemudahan dengan ciri pengeluaran sahaja)
vi.	Permintaan Ad Hoc untuk Penyata Pembiayaan	RM2.00* untuk setiap permintaan (Tiada caj jika penyata dihantar melalui e-mel atau kutipan di bank cawangan)
vii.	Penyata Penebusan Pembiayaan	RM25.00* atas permintaan
viii.	Salinan Fotostat Dokumen Sekuriti	RM7.00* untuk satu set dokumen (Caj kurier tambahan dikenakan jika menghantar melalui pos)
ix.	Surat pengesahan untuk pengeluaran KWSP	RM25.00* setiap permintaan salinan cetak, tiada caj jika layan diri dalam talian (Caj kurier tambahan dikenakan jika menghantar melalui pos)

* Tertakluk kepada 8% cukai Jualan dan Perkhidmatan (SST)

Sila rujuk laman web Alliance Bank di alliancebank.com.my/Islamic-fees-and-charges untuk senarai Yuran dan caj

3 Tahu Risiko Anda

Dikemas kini pada Januari 2026

Apa yang berlaku jika anda gagal membayar ansuran bulanan anda?

- Anda akan membayar lebih dalam jumlah disebabkan pembayaran lewat atau lalai dalam pembayaran.
- Bank berhak untuk menolak wang dalam akaun deposit anda dengan Bank untuk mengimbangi baki pembiayaan anda.
- Tindakan undang-undang akan dikenakan jika anda gagal membalas terhadap notis peringatan terakhir dari pihak Bank, hartanah anda boleh disebuthakmilik dan anda akan menanggung semua kos. Anda bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang baki selepas hartanah anda dijual.
- Tindakan undang-undang terhadap anda boleh menjejaskan penarafan kredit anda. Ia akan mengakibatkan kesukaran mendapatkan sebarang kemudahan pembiayaan, atau ia akan menjadi lebih mahal untuk anda.
- Bank mempunyai hak untuk menyumber luar kutipan hutang kepada agensi luar dan hak untuk menjual pembiayaan tidak berbayar (NPF) kepada pihak ketiga.

Jumlah bayaran anda mungkin meningkat semasa tempoh pembiayaan anda.

SBR mungkin meningkat disebabkan kenaikan OPR yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Kenaikan SBR bermakna anda perlu membayar ansuran bulanan yang lebih tinggi.

Contoh:

Kadar	Hari ini (SBR = 2.75%)	Jika SBR meningkat sebanyak 1.00%	Jika SBR meningkat sebanyak 2.00%
Ansuran bulanan	RM1,767.00	RM1,996.00	RM2,236.00
Jumlah kos keuntungan yang dibayar sepanjang tempoh 420 bulan	RM391,891.00	RM488,179.00	RM589,119.00
Jumlah pembayaran yang dibayar sepanjang tempoh 420 bulan	RM741,891.00	RM838,179.00	RM939,119.00

Nota: Ilustrasi di atas menunjukkan jumlah ansuran bulanan anda, jumlah kos keuntungan dan jumlah bayaran apabila ansuran penuh bermula

4 Terma penting lain

Bayaran/Prabayaran Separa

Tiada bayaran pendahuluan atau bayaran separa (kecuali jumlah bayaran keuntungan) dibenarkan pada bila-bila masa sebelum pembiayaan dikeluarkan sepenuhnya.

Rebat (Ibra')

Rebate (Ibra') = Keuntungan Belum Diperolehi – Anggaran Kos Munasabah Yang DiTanggung oleh Pihak Bank

Nota:

- Keuntungan Belum Diperolehi = Jumlah Kontrak Keuntungan – Keuntungan Terakru
- Jumlah Kontrak Keuntungan = Harga Jualan Bank – Amaun Pembiayaan
- Keuntungan Terakru dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif keta Baki Prinsipal Tertunggak

Takaful Kebakaran

Semua harta perlu mempunyai perlindungan takaful di bawah polisi takaful kebakaran.

Perlindungan Takaful

Takaful Gadai Janji Berkurangan Tempoh ("MRTT") / Takaful Bertempoh Gadai Janji Mendatar ("MLTT") dengan bank adalah merupakan polisi pilihan anda tetapi sangat digalakkan.

Pertukaran Alamat/Maklumat

Adalah penting untuk anda menghubungi kami berkenaan sebarang perubahan dalam butiran perhubungan anda untuk memastikan semua surat-menyurat diterima oleh anda tepat pada masanya.

Perubahan Terma dan Syarat

Bank berhak untuk meminda Terma dan Syarat, yuran dan caj yang terpakai untuk pembiayaan perumahan/bertempoh. Bank akan memberi notis sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari kalendar sebelum perubahan itu berkuat kuasa.

Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan tentang pembiayaan anda, anda boleh:

i. Pertanyaan amnya:-		
 Hubungi kami di: 03-2600 1800	 Kunjungi: alliancebank.com.my	 E-mel kami di: info@alliancefg.com
ii. Bantuan dan pembelaan Sekiranya anda mempunyai masalah dalam membuat bayaran, sila hubungi kami atau AKPK di:-		iii. Jika anda tidak berpuas hati dengan penyelesaian kami terhadap sebarang pertanyaan atau aduan anda, anda boleh menghubungi:-
Alliance Bank Consumer Collection Department	Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)*	BNMLINK – Enquiries & Complaints Bank Negara Malaysia, 4th Floor, Podium Bangunan AICB, No. 10, Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur.  Laman web: bnm.gov.my/BNMLINK
 Tel: 03-5516 9988	 Tel: 03-2616 7766	
 E-mel kami: info@alliancefg.com	 Laman web: akpk.org.my/contact-us	
<i>*AKPK telah ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula kemudahan secara percuma kepada individu .</i>		