

大马发展商前仆后继 森德插旗印尼料引跟风



赖尧章 · 报导

3月21日，森德公司 (SCIENTEX, 4731, 主板工业股)

与印尼Mustika置地及日本Creed集团签署一项三方合作协议，进军印尼可负担房屋市场。

森德公司通过子公司Scientex Quatari, 与2家外资伙伴成立一家联营公司。Mustika置地将持有联营公司的六成股权，森德公司与Creed集团各分别持有20%股权。

联营公司将向Mustika置地旗下的PT Graha Mustika Tamansari收购地皮，在雅加达勿加泗发展一项名为Graha Mustika Tamansari的城镇项目。第1阶段项目将兴建400间可负担有地房屋，总发展价值 (GDV) 预计为1900万美元 (约8550万令吉)。

森德公司期待通过上述占地40英亩的城镇项目，在勿加泗房市打响首炮，该地区距离西爪哇24公里，拥有316万人口。

印尼是东南亚国土面积最大 (191万平方公里) 及人口最多 (2亿7380万人) 的国家，且人口持续快速成长，支撑房地产市场成长。但过去多年投资印尼房市的本地上市发展商却风毛麟角。

投资海外产业市场的发展商以大型公司为主，比如IOI置业集团 (IOIPG, 5249, 主板产业股)、绿盛世国际 (EWINT, 5283, 主板产业股) 及实达集团 (SPSETIA, 8664, 主板产业股)。这些公司的目标市场是新加坡、澳洲、中国和英国。

尽管如此，市场分析员认为，随着金群利集团 (MATRIX, 5236, 主板产业股) 2019年进军印尼产业市场，如今森德公司亦准备在印尼插旗，不排除印尼未来成为本地产业公司的新「战场」。



精采简介片段，请观赏《资汇》YouTube频道：

https://youtu.be/aDhNX_OVLHs

森德公司过去10年房地产业务营运盈利 (7月31日结账，单位：百万令吉)



资料来源：公司年报



林炳仁
森德公司首席执行官



三方结合发挥所长 看好可负担房商机无限

森德公司不但是家塑料包装生产商，也是一家产业发展商，在柔佛 (巴西古当、古来、士古来、士乃、蒲来、哥打丁宜)、马六甲 (爱极乐、榴槤洞葛、野新)、雪兰莪 (万挠、根登再也)、檳城 (打昔汶莪) 和霹靂 (怡保) 兴建可负担房屋。

该公司近期在蒲来、檳城或北县及怡保买下面积分别是202英亩、343英亩及219英亩的土地，同时正在收购雪州仁嘉隆一块面积251英亩的地皮。

森德公司目前已经交付总值80亿令吉的产业，手头上的产业项目总值38亿令吉。该公司接下来将与外资伙伴联手开拓印尼房市商机。

森德公司首席执行官林炳仁接受《资汇》访问时，分享公司进军印尼市场的发展大计。

林炳仁表示，森德公司、Mustika置地与Creed集团能够建立合作关系，在印尼发展可负担房屋项目，主要由Creed集团牵头。

Creed集团是一家日本房产投资集团，并专注于东

南亚和南美的产业发展项目，包括柬埔寨、泰国、印尼、越南和孟加拉。自1996年以来，Creed集团已经在东南亚发展总值超过30亿美元 (133亿令吉) 的项目。

「森德公司去年11月就已经与Creed集团合作，联手泰国Altitude成立一家联营公司，并认购少数股权，在泰国曼谷推出一项小型可负担房屋项目。」

林炳仁提到，公司与Creed集团建立了密切的合作关系，对方理解森德的核心价值与拓展区域市场的雄心，因此邀请公司一起投资印尼市场。

供应短缺 市场庞大

「Creed集团此前就已和PT Graha Mustika Tamansari (Mustika置地子公司) 合作，再邀请森德公司加入，是希望结合我们过去28年所累积的建筑技术，可有效率兴建优质及大型的城镇项目。」

他补充，对森德公司来说，Mustika置地同样是非常重要的伙伴。自1995年以来，后者已经在雅加达完

成了18个产业发展项目，包括3个城镇项目和商业产业。与此同时，林炳仁谈到，印尼产业市场拥有不少商机，尤其是可负担房屋市场。

他说，森德公司通过印尼联营公司首次进军当地可负担房屋领域，而且是对当地房产形势充份了解的产业公司携手合作。可负担房屋短缺不只是大马面对的问题，其他东南亚国家亦出现相同问题。

「据统计，印尼在2020年缺少超过1200万间可负担房屋，因此我们现在将本身经验 (兴建可负担房屋) 传授到其他市场正合时宜。」

林炳仁续说，大马和印尼均面对可负担房屋不足的问题，森德公司将致力满足庞大的市场需求。

「印尼人口高达2亿7500万人，是大马人口7倍多，对可负担房屋的需求自然更大。同时，由于印尼民众的人均可支配收入及获得房贷的比例均偏低，因此当地可负担房屋供应短缺的情况更严峻。」

文转 | zh17

按部就班拓展 海外复制成功史

那森德公司在印尼发展房地产业务会否依样画葫芦，采用发展本地房产项目的策略？

林炳仁对此回答说，就大马而言，该公司通过「由南至北」模式发展房产项目，也就是从南端的柔佛起步，然后在数年内逐步扩大至北方州属，即马六甲、森美兰、雪兰莪、霹靂、檳城和吉打。

「我们发展房产时，最注重的是通过大规模发展来加强效率，同时也通过采用科技来提高房产素质与兴建速度。」

他指出，森德公司至今完成2万8000间遍布全国各地可负担房屋，可以在同一个时间管理不同地区的房产发展项目。如今公司将迈向国际市场，对外传授

本身的经验。

「凭藉已获得验证的模式，我们想在海外市场复制大马的成功史，前提是了解和遵守当地的相关法律与监管条例。」

传授经验 学习新技术

另一方面，林炳仁也谈到森德公司未来如何在印尼推广本身的房产品牌。

他强调，森德在大马可负担房屋市场已经是一个知名品牌：Creed是一家主攻东南亚市场的房产发展商；Mustika置地则在印尼可负担房屋拥有丰富经验。因此，今次三方强强联手可以呈现出更好的产品及专

业知识，为雅加达可负担房屋市场注入新元素。

展望将来，Graha Mustika Tamansari城镇项目第1阶段建筑工程预计从2023年尾展开，2025年完工。该项目将在2025及2026财政年（7月31日结账）为森德公司贡献净利。

「我们通过持有联营公司二成股权参与该城镇项目，按持股比例分享盈利。更重要的是，公司可通过这项合作获得宝贵的学习机会，强化海外扩充手法。」

林炳仁称，拓展海外市场是森德公司的长期成长计划，但会按部就班进行。

「我们不急于在同一时间内在多个地区发展项目，大马业务的成长前景稳定，海外业务才刚起步。现有目标是确保曼谷和勿加泗房产项目顺利交屋。」

本地产业公司投资印尼产业市场

资料来源：大马交易所

《资汇》制图

2016年 8月2日 实达集团、森那美、岛屿集团，与印尼汉逊国际公司签署一项谅解备忘录，计划在距离雅加达约80公里的丹格朗兴建可负担房屋。不过，这项联营计划最终在2017年1月17日告吹。

2018年 10月2日 金群利集团、印尼财团Bangun Kosambi Sukses、Nikko Sekuritas签署联营协议，在雅加达打在一个伊斯兰金融区。这项总值5亿美元（约20亿令吉）的发展计划分成2个阶段进行，第1阶段是兴建一座总值2亿5000万美元的双子塔。

2023年 1月8日 首相安华出访印尼并见证10家本地公司签署谅解备忘录，探讨在印尼投资与发展项目。这包括莫实得控股旗下的产业臂膀—莫实得产业。

2023年 3月21日 森德公司、印尼Mustika置地及日本Creed集团成立联营公司，在雅加达勿加泗兴建可负担房屋，第1阶段项目总值1900万美元（约8550万令吉）。



发展商探讨新市场 分散投资降减风险

市场分析员接受《资汇》询问时表示，未来或许会有越来越多本地发展商进军印尼。

兴业投行分析员龙国雯表示，本地产业公司进军海外市场时，一般会选择先进国，比如澳洲、英国和新加坡。

「大部份开拓海外市场的产业公司拥有雄厚资金，这些公司倾向在先进国建房产，因为先进国的监管条例比较完善及透明。」

达证券分析员谭倩雯认同，投资印尼房产的本地公司的确有限。印尼的经商环境排名较低，或许是发展商的最大顾虑。

她解释说，如果经商环境友善，商业与经济活动就会快速发展，并带动房产需求，发展商才会愿意投资与推新盘。

尽管如此，龙国雯与谭倩雯不排除印尼将成为本地发展商投资的热门地点。

龙国雯认为，本地发展商过去数年在现有海外市场（英国、澳洲、中国）面对不同的挑战，因此可能考虑包括印尼在内的新市场，以分散投资风险。

迁都短期影响不大

英国从2020年1月31日起正式「脱欧」，经济与市场仍存在不确定性；2021年恒大债务危机波及中国房市，削弱投资者与买家信心；澳洲房市近年迎来不少海外发展商，市场竞争越来越激烈。

另一方面，谭倩雯认为，如果森德公司成功在印尼市场立足，不排除其他可负担房屋发展商考虑跟进投资印尼。

此外，印尼开始放宽外国人购买房屋的限制，相信可为印尼房市创造更大的成长空间。

此前，外国人在印尼置业受到一定限制，每人或每户家庭只能拥有一块地皮，且土地面积不超过2000平方米。不过，有功人士可以获得印尼政府批准拥有超过1块地皮或超过2000平方米面积的地皮。

无论如何，印尼正在实施迁都计划，这将如何改变房产需求？

龙国雯说，长远来看，印尼将首都从雅加达搬迁至加里曼丹的努山塔拉，产业需求也将相应地转移至努山塔拉。但迁都工程浩大过程漫长，雅加达房市短期内不会有太大变化。

她说，努山塔拉未来能否吸引更多本土及外资发展商投资，取决于其城市和基础建设规划。这些发展仍需要更长时间来观察。

国投UEM阳光项目胎死腹中 金群利初尝胜果

虽然印尼是大马邻国且长期保持友好关系，但过去多年投资印尼的本地产业公司凤毛麟角。最受瞩目的当属7年前涉及马印两国公司的四方联营项目。

2016年8月2日，国民投资机构（PNB）旗下的3家公司：实达集团、森那美（SIME，4197，主板消费股）、岛屿集团（I&P），与印尼汉逊国际公司（PT Hanson International）在世界伊斯兰经济论坛上签署一项谅解备忘录，联手发展可负担房屋。

这4家公司原本计划在距离雅加达约80公里的丹格朗兴建可负担房屋，涉及土地面积为500公顷，总发展价值为35亿令吉。惟，这项联营计划最终在2017年1月17日遭终止，各方都没有说明终止合作的原因。

UEM阳光（UEMS，5148，主板产业股）是另一家有投资海外房市的发展商，该公司2014年曾探讨在印尼发展一项高级公寓项目，但没有后续行动。

虽然如此，印尼近年来再次成为本地产业公司投资的目标海外市场。

金群利集团2018年10月2日与印尼财团Bangun Kosambi Sukses与Nikko Sekuritas签署一项联营协议，在雅加达打造一个伊斯兰金融区。

这项总值5亿美元（约20亿令吉）的发展计划分2个阶段进行，第1阶段是兴建一座总值2亿5000万美元的双子塔。

安华出访带动投资

截至去年9月，金群利集已经完成双子塔86%的建筑工程，包括建筑结构、电流开关掣与输水管安装、防火系统工程，预计在今年上半年完工。该公司计划出售整栋双子塔，预计在今年内完成交易。

另外，首相安华今年1月8日率团访问印尼，并见证10家本地公司签署谅解备忘录，探讨在印尼投资与发展各个领域，包括住宅产业领域。

莫实得控股（BSTEAD，2771，主板工业股）的产业臂膀—莫实得产业，将探讨在印尼兴建永续发展的智能城镇，以及共享产业知识。