

DATE: 17 APRIL 2017
PUBLICATION: THE BUSY WEEKLY
SECTION: UNLISTED COMPANIES SECTION
HEADLINE: 一步一腳印轉型 NCT 萬全準備迎上市
CATEGORY: COMPANY NEWS
MEASUREMENTS: 793 CM SQ



叶银财
NCT集团董事经理

一步一腳印轉型 NCT萬全準備迎上市

黄穆欢 | 报导 **1987**年席卷全球的黑色星期一、1997年的亚洲金融风暴、及2007年的美国次贷危机，连10年横扫经济体系的全球金融狂潮，是考验企业面临严峻环境的试金石。熬过风雨的企业，自有其过人之处，其中，走过3次金融危机却依旧屹立不倒的NCT集团，凭着谨慎挑选合适地点和注重品质的坚持，从中型建筑商华丽变身中型发展商，积极为未来上市计划做好万全准备。

回溯NCT集团的历史，在1985年创立之时以瓷砖业务起家，直至2002年开始涉及基建发展、土木工程、建材贸易和地产业等，如今更介入产业发展领域。

NCT集团最受注目的项目——云顶高原玖霄明阁 (Ion Delemen) 常被误认为是该集团转型的代表作。

· 進軍吉打酒店商業城

不说不知，其实NCT集团早在2005年，就和马六甲政府联营开发占地65英亩的有地房产发展项目，开始涉足房地产市场，正式转型为发展商。

时隔5至6年后，NCT集团才开始着手投入云顶高原及Salak Perdana的发展项目。目前，该集团共有约70英亩的地皮，包括位于霹靂金宝的34英亩，雪州沙叻丁宜 (Salak Tinggi) 29英亩，及云顶高原的7至8英亩。

过去3年，NCT集团的盈利每年皆取得成长，从2015年超过1000万令吉，至2016年超过2000万令吉，今年则把目标设为3000万令吉。

如今，在大部份发展商都专注开发中商马时，NCT集团却做出截然不同的布署，进军吉打房地产市场。

对此，NCT集团董事经理拿督斯里叶银财接受《资汇》专访时，表示会物色和开发发展潜力地区，如吉隆坡市中心、檳城及金宝等，希望大马各地区平衡发展。

NCT集团在吉打双溪大年推出包含商店办公楼、酒店及会议中心的商业城综合项目，发展总值 (GDV) 4亿令吉。

他表示，该发展项目座落在主干道路旁，距离檳城北海只有25分钟车程，地理位置优越，具有一定的增值潜能。

檳城和北海的产业发展蓬勃，随着产业价格逐步上涨，地皮买少见少，发展趋势会延伸至邻近的外围地区。

「经过考察后，我们相中双溪大年的酒店业，希望透过兴建酒店满足当地的需求，惟

目前我们尚在物色适当的经营者。」

这占地20英亩的综合发展项目，涵盖157间3层商店办公楼、拥有204间房的酒店及可容纳1000人的会议中心，共分为3个阶段展开，计划在2021年竣工。

NCT集团在首阶段先推出56间商店办公楼，尽管在今年5月才正式推介，但目前的订购率已达40%，预计可在未来2至3年内竣工；第2阶段将兴建74间商店办公楼，预料将在今年下半年推出，发展总值达1亿令吉，而第3阶段则兴建27间商店办公楼、酒店及会议中心。

问及是否会考虑在吉打建造住宅房产，他认为吉打人口不多，因此暂无此打算，目前只会集中发展商业项目。

· 雲頂玖霄明閣打響招牌

NCT集团的得意之作——云顶高原玖霄明阁 (Ion Delemen)，位于海拔6000尺高原的酒店式公寓，共有1184个单位。第1阶段售罄后，目前兴建中的第2阶段及第3阶段，都取得70%的认购率。

叶银财指出，云顶高原玖霄明阁第4阶段的209个单位，将在今年6月前推介，发展总值

(GDV) 为1亿5000万令吉。

玖霄明阁交由全球最大酒店集团Best Western管理，在去年正式营业，获得不俗的反应，一年的营业额估计可达2000万至3000万令吉。

叶银财表示，「除了在MATTA国际旅游展参展，我们也在迪拜及新加坡推广云顶高原玖霄明阁酒店式公寓。」

· 重建被擱置房產

除了一般的发展项目，善用本身的建筑商优势和专业的NCT集团，也擅长重建被搁置的项目。

叶银财指出，云顶高原玖霄明阁前身为废墟，在该集团接手后，才开始拆除陈旧建筑结构，打造全彭亨州最大的服务型公寓。

与此同时，NCT集团旗下的雪邦Salak Perdana发展项目，同样属于被搁置项目。

他回忆说，当初接手时，除了需和2500名业主沟通，也需要和银行、律师及城市和谐、房屋及地方政府部 (KPKT) 等商量，过程可谓相当艰难。

「接手搁置发展项目没有想

像般轻松，除了需要和原业主商量，也必须支付法律费，若搁置项目的机电 (M&E) 出现问题，或财务拿捏不当，都可能面临亏本。」

尽管如此，叶银财指出，重建搁置房产能帮助他人，令他有满足感，因此未来若有机会仍会参与。

如今，雪邦Salak Perdana发展计划已步入最后阶段，包括超过500间可负担公寓及120间商店。其中，商店的发展总值为7000万令吉，目前剩余的发展总值为3000万令吉，认购率达60%至70%；而可负担公寓的发展总值达1亿5000万令吉，计划在年下半年开始正式推介。

· 建築與房產雙向發展

业务多元化的NCT集团，未忘记初衷和建筑老本行，尽管建筑业务只占集团盈利的3%至4%，但却依旧坚持双向发展的经营理念。

叶银财认为，「NCT集团朝向精品发展商的方向迈进，希望能打造有好口碑的房产，确保旗下项目的优良水平，借此打响公司的品牌。」

NCT集团目前仍积极参与建筑领域。

他表示「不同的领域有不同的优缺点，我们在建筑领域会量力而为，毕竟我们有选择的本钱，可以承接财务稳健集

团的工程，如布特拉再也控股 (Putrajaya)。」

他表示，NCT集团今年手上持有的订单超过2亿令吉，并竞标10亿至20亿的工程，其中85%来自政府及布特拉再也控股，剩余15%则为私人项目。

「虽然建筑业竞争激烈、成本高、加上市道欠佳，不少建筑商不惜压低价格来争取工程合约，但是我们有信心可取得50%的中标率。」

经济状况好时，每单建筑工程可获得10%至15%的赚幅，如今的赚幅已削减为8%至10%，利润不大。

· 謹慎出手 穩健前進

针对今年的房产发展前景，叶银财坦言，今年的经济表现疲软，房地产陷入低潮周期，惟只要做好本份，就能稳健前进。

「我们在物色良好地皮的地皮，并在等待好时机出手买地，只要做出万全准备，就能稳步迈

向新的里程碑。」

他不讳言，现在买地的价格合理，地皮价格预计在未来3至5年内都不会大涨，尤其是郊区更面对临有价无市的窘境。

「至于巴生谷，虽然有价有市，可是依旧需要谨慎行事。」