

# 首席执行官 致单位持有人之信函

尊敬的单位持有人，

2023年是贺达产托的关键转折点，其实现了自2006年成立以来多个重要的里程碑。贺达产托在新年伊始就迎来开门红，达成马来西亚最高股息收益率上市产托之一的目标，更在回顾期间向单位持有人提呈了有关贺达产托投资组合多元化的关键计划书。贺达产托探索多元化的战略决策，证明了我们致力于为我们尊敬的单位持有人创造永续价值的决心。

**JOHARI SHUKRI BIN JAMIL**

执行董事兼首席执行官



我们抱持审慎且乐观的态度踏入2023年，正值经济格局处在波动局势，因通膨压力受到强硬货币政策的氛围所笼罩。尽管面临挑战，值得庆幸的是，我们的资产组合表现持续改善。这种正面的表现展现了我们对优化营运和增强基础优势的坚定决心。

为坚持我们的战略目标，我们致力于为我们的单位持有人创造永续性回酬，同时积极且审慎地寻求增长机会。这一种全力以赴的精神体现了我们确保贺达产托健全的财务管理和长期繁荣的决心。



总收入

**1亿1千150万令吉**

2022年：1亿1千750万令吉



总资产

**13亿令吉**

2022年：12亿令吉

## 市场回顾

总体而言，继上一年取得强劲增长(2022年：8.7%)之后，马来西亚经济2023年增长正常化至3.7%。在外围环境严峻挑战下经济成长趋缓。随着经济活动在疫情后出现反弹，家庭支出仍然受到就业和工资持续增长的支撑。

在通胀方面，虽然总体通胀继续温和，但核心通胀持续高于历史平均水平，导致国行在5月份决定将隔夜政策利率提高25个基点(bps)至3.0%。尽管经济复苏势头持续，但全球经济继续受到成本上涨压力和利率回升的拖累。为了应对这种情况，贺达产托已严格启动债务再平衡计划，以应对高利息成本环境。

由于燃油价格上涨，国能在2023年的发电成本也随着增加，导致非家庭用户(包括贺达产托等购物中心业者)的燃料成本转嫁机制(ICPT)附加费增加。ICPT附加费的大幅增加(从2023年上半年的每千瓦时3.7仙增至每千瓦时20仙，随后在2023年下半年降至每千瓦时17仙)促使基金经理加速落实成本优化举措，以抵消不断增加的电费成本，此成本占据产托绝大部分的支出。

另一方面，马来西亚零售业今年开局良好，根据马来西亚零售集团的报告，第一季度零售同比增长13.8%，超出了9.2%的初步估计。由于生活成本上升，消费者支出变得温和，2023全年零售业格局继续放缓，预计该行业总体年增长为2.8%。



## 投资组合回顾

我们相信贺达产托的综合投资组合入驻率已在2022年触底，这标志着其将强劲反弹至疫情前的水平。投资组合入驻率的持续上升证实了这一点，从2022年的82.0%骤升至2023年的86.7%。随着我们在后疫情时代实施“入驻率优先”策略，入驻率的取得正面增长趋势将获得持续。值得一提的是，我们三家购物中心的入驻率超过90%，其中Kulim Central已接近全部入驻。

在财务表现方面，贺达产托的投资组合录得净产业收入(NPI)为6千零5万令吉，同比增长2.32%，这得益于审慎的成本优化。盈利的主要贡献者仍然是Mahkota Parade，因为其规模大、整体入驻率高，并且是马来西亚南部区域的著名购物中心。紧随其后的是Subang Parade，尽管目前的入驻率水平很高，但仍有巨大的潜力复苏至巅峰。因此，我们正在投入大量精力对Subang Parade进行战略性重新定位，包括主动的租赁策略、加强营销工作和升级设施。随着客户体验得以重塑，我们放眼2024年起重新提升Subang Parade的业绩。

新冠肺炎爆发期间的租金援助计划，还有涉及主要租户的租户重新混合措施，在连续三年面临投资组合租金调整的挑战后，我得欣喜地宣布，贺达产托在2023年整体租金调整取得正面效果。展望未来，在我们商场持续升级的推动下，预计投资组合的租金复苏将持续增长。

在提升我们的购物中心体验的时候，我们仍然致力于采取密集型营销模式，放眼推动我们投资组合的强劲客流量。在2023年，总访客量显着增长10%，总计约2千320万人次，证明了我们强化营销工作的成功。这些举措包括在所有商场精心规划的全面性优惠和带动客流量促销活动。

纵观数字营销在当今环境中的关键角色，我们也加以善用创新的在线平台和尖端科技。此方针让我们有效接近更广泛的客户群体，增强与消费者的联系，并让他们有更丰富多彩的购物体验。我们致力追求卓越的使命突显了我们打造充满活力及创意空间的决心，以迎合访客各种不同的喜好和期望。当我们持续前进的时候，我们将秉持创新思维并善用这些策略，确保访客人数持续增长，进一步巩固我们作为零售、娱乐和贴近各阶层群众的首选目的地。

## 投资组合多元化

志期2023年12月21日发放给单位持有人的信函中，基金经理提议收购和租赁Kolej Yayasan Saad，这标志着贺达产托自成立17年以来首次收购非零售资产。该提案已于2024年1月15日举行的特别股东大会上成功获得单位持有人批准，基金经理预计收购工作将于2024年第二季度完成。一旦完成此计划，贺达产托的管理资产(AUM)将增至13.8亿令吉，并将为贺达产托的总收入额外贡献7%。

贺达产托这项策略性的决定证明了我们致力于为尊贵的单位持有人创造永续价值的使命。我们意识到零售业与所有行业一样对经济周期的固有敏感性，我们对多元化的信念源自于使贺达产托能够通过利用不同领域的收益，以降低对零售业潜在的低迷期。进军新行业不仅打开了新收入来源的大门，而且还可以战略性地减低依赖单一行业的潜在风险。

作为马来西亚领先的零售业房地产投资信托基金，贺达产托对所传承的使命感到无比自豪，我们的零售投资组合中管理着大量资产，突显了我们在零售领域的丰富经验和持久影响力。然而，为了符合我们的前瞻性思维精神，我们意识到优化和适应不断变化的市场的必要性。虽然我们的核心业务仍然深植于零售业，但我们对多元化的追求并没有淡化这一基础业务。相反，我们将多元化视为增强我们能力和探索高增长潜力行业机会的一种手段，确保我们的投资组合保持活力、具有韧性，并为增值做好准备。

任何成长型的企业都遵循一定的原则，我们意识到优化的重要性以及适应市场动态的必要性。尽管我们的核心业务向来围绕在零售领域，但在推进多元化的基础上，并没有削弱此方面的业务。展望未来，我们将着重于高回酬的资产，并依照高增长潜能积极探索零售和非零售领域的投资机会。

## 财务回顾

### 融资

贺达产托目前的融资额为5亿6千200万令吉，其中2024年到期的数额已再融资至更长的期限。在回顾期间，基金经理通过引入股息再投资计划(IDRP)以及以更低和更灵活的还款条件进行再融资，开始了严格的债务再平衡计划。基金经理还设立了高达5亿令吉的中期票据计划，其中第一批担保债券为2亿1千500万令吉。此债券被大马评估机构评为AAA(fg)级别，并于2024年2月15日成功发行。所得款项将不仅用于改善贺达产托的债务届满状况，还可积累贺达产托的资金，以推动未来有意义的收购。

贺达产托的资产负债率从2022年底的44.6%改善至2023年底的42.8%，且为未来增产收购腾出了空间。

### 派息

我们仍然致力于维持至少90%的派息政策，并于2024年1月23日宣布，截至2023年12月31日的第四季度的最终



收益派息为每单位2.3仙，这使2023财政年的总派息率达至每单位5.0仙。根据2023年12月29日65仙的收盘价，每股股息回酬率约为7.7%。截至2023年底，贺达产托拥有超过7千名单位持有人，这证明了散户投资者对贺达产托强劲的基本面和未来增长前景的信心。

## 企业提案

2023年10月11日，大华继显证券(马)有限公司代表基金经理宣布，贺达产托有意展开私人配售计划，发行最多占贺达产托已发行单位总数的20%。这是在单位持有人授权之下进行，并在2023年4月6日举行的年度股东大会上获得通过。根据2023年11月7日发布的公告，配售规模随后修订为15%。我很高兴与单位持有人分享，私募活动已于2023年12月15日成功完成，其中15%的配售规模在单次发行中已全部售罄，并筹集了总计4千250万令吉的收益。根据私人配售活动，一些新的机构单位持有人也加入了他们，进一步增强和扩大了贺达产托的投资者群体。

## 永续性

2023年，永续性发展在贺达产托中一直保持着至关重要的地位。我们仔细进行了广泛的实质性评估，进一步体现我们优先处理组织内最实质问题的决心。这一稳健的流程彰显了我们业务卓越的理念，并强化对所有利益相关者至关重要的环境、社会和治理(ESG)方面的熟练管理。此外，我们在战略上将实质因素与联合国永续发展目标(SDG)保持一致，此举旨在最大限度地发挥我们在全球范围内的正面影响。为了证明我们履行使命的决心，贺达产托对能够保留大马交易所社会责任指数(FNSE4Good Bursa Malaysia Index)的成员感到自豪。这鼓舞着我们推动ESG三个核心理念，将这些原则深深融入我们的业务基因中。

在履行我们对环境永续性发展使命的同时，我们2023年的焦点也从生态领域扩展到了社会层面。这分别体现在增加员工培训时间，力证我们致力于推动永续学习和技能发展的决心。此外，通过反贿赂和反腐败培训措施落实严格的合规措施，也彰显了我们维护道德标准的承诺。我们维护人权，并清楚知道我们在推动这些基本原则方面所发挥的重要角色。值得一提的是，增强企业社会责任活动和贡献，更突显了我们致力于为所服务的社区带来正面的影响。展望未来，我们将致力于进一步推进我们在管理实质永续性问题方面的努力，包括环境保护、减缓和适应气候变化、水和废物管理以及能源消耗。我们坚定不移的承诺包括将再生能源纳入我们的能源结构，强化我们在房地产投资领域扮演责任感及前瞻性思维的角色。



## 奖项

2023年，贺达产托贴近社群的承诺在永续发展与企业社会责任马来西亚奖项中获得了认可，获得年度公司 - 最佳永续发展报告和社区支援组别的奖项。多年来，贺达产托积极与本地和国际组织建立了多项合作关系。这些举措旨在为改善贫困和边缘化社群的非政府组织和慈善活动给予支持。在履行这项承诺的同时，我们还努力提高妇女地位并赋予妇女权力，促进经济独立，改善家庭状况。

我们很高兴能与大家分享这个激动人心的消息，贺达产托在2023年《The Edge》马来西亚环境、社会与治理(ESG)奖项中荣获两项金奖，所授予的殊荣分别是“杰出ESG及股息回报”以及“房地产投资信托(REIT)”奖项。该奖项旨在表彰致力于依据ESG原则推进业务运营的马来西亚公司。这一认可尤其令人欣慰，因为它反映了我们对永续发展计划坚定不移的决心，也是我们自2017年来就开始启动的焦点计划。

这些奖项意义深远，代表着一个历史里程碑，推动我们进一步履行永续发展的使命。展望未来，我们致力于维护并尝试超越为我们赢得这些殊荣的高标准。我们意识到这一成功所带来的重大责任，并以热情、激情和坚定不移的奉献精神拥抱它。我们的旅程仍在继续，并以这三个奖项为指标，我们仍期待探索新的视野。我们坚信采用永续发展不仅是一种选择，而且是为所有人的未来带来保障的明确道路。

贺达产托仍然坚定地致力于将ESG原则融入我们业务的各个方面，从财务管理到日常营运以及未来规划。这种决心是我们履行承诺的基石，旨在为我们的利益相关者创造强大而持久的价值，定位未来的繁盛和永续性。

我还要感谢我们的法律团队所付出的努力，于2023年11月举行的企业法务联盟IHC所举办的年度法律顾问大奖中，分别获得提名入围年度法律顾问大奖以及法律领域奖(房地产、基础设施和物流)。这些享誉国际的奖项旨在表彰追求卓越表现的法律团队和律师。

---

## 向前迈进

马来西亚的经济动力预计将在来年走强，2024年国内生产总值预测取得4.5%至5.5%的增长；在通胀缓和的前提下，零售业前景有望实现3.5%的增长。尽管如此，基金经理仍保持谨慎乐观的立场，致力于强化我们的投资组合，以应对2024年市场潜在不可预见的挑战及浮动性。

我们的首要目标依然保持不变—为单位持有人创造丰厚的回酬。实现这一目标的关键策略是确保我们投资组合中的资产持续取得稳定的回酬。作为资产管理者，我们致力于不断评估、重新定位和最大化现有资产的潜力。同时，我们积极寻找具有收益增值潜力的新资产，以融入我们的投资组合。

中短期而言，我们的战略展望是零售资产保持较大规模，其他资产类别逐步扩大，实现更均衡、更多元化的资产组合。未来五年，我们设想达到以下目标：我们的投资组合中至少20%将包含非零售资产，这必须以资产价值作为衡量标准。然而，此预测实现与否取决于我们投资组合中资产的集体表现。

在考虑新的资产类型时，我们的管理层会严格评估监督其独特特征的能力。重点不仅在于最大化回酬，也必须减轻收购后可能出现的潜在营运风险。这种举措对于维持均衡且富有韧力的投资策略、保障我们的收入来源以及确保贺达产托的持续繁盛至关重要。

---

## 致谢

我们深切地感谢从2006年至2023年的长期战略伙伴星狮地产信托(FCT)。FCT在零售资产管理方面的丰富经验及处理广泛投资组合的纯熟度使贺达产托获益匪浅。

我谨代表董事会向以FCT身份出任董事部成员的Richard Ng、Philip Eng Heng Nee和Audrey Tan Loo Ming致以诚挚的谢意。他们对贺达产托作出了巨大的奉献和给予无限的支持。

我也向Encik Hasli bin Hashim、Datuk Siti Zauyah Md Desa、Puan Zarina Halim和Chew Tuan Chiong博士表示衷心感谢，虽然他们已经卸下董事会职务，但我们仍衷心感谢他们在任职期间的付出和贡献。

基金经理的管理团队借此机会向所有利益相关者表示感谢，在面对挑战的一年仍然体现出坚韧不拔的精神。在我们应对和克服任何挑战的时候，我们期待继续获得所有利益相关者的支持，努力推动贺达产托在2024年迈向另一个高峰。

## JOHARI SHUKRI BIN JAMIL

执行董事兼首席执行官