

胡国明

hoo.kok.meng@hrestar.com.my

哪行好赚就做哪行，是时下做生意的风气，但对中价房屋发展商华阳集团有限公司 (Hua Yang Berhad, 5062) 来说，顶级豪宅固然是块大肥缺，但不熟悉没经验的板块，华阳绝不随波逐浪地冒进，毕竟中价房产需求还是占市场最大份额。



## 稳中求胜不随波逐流 高档房宅 不是**华阳**杯中茶

相 对于其他发展商，华阳作风崇尚稳中求胜，在房市一片红火发展当中依然不改初衷。政府放宽产业盈利及外资产购买房产的限制后，市场的脉动益发强劲，尤其高价房屋越卖越好，不少发展商都插一脚大事兴建高档房宅。

炒房火热下市井小民对一路北上的房价望门兴叹，因此，能够实实在在承建市民负担得起的房屋，反倒显得难能可贵。

### 赚钱不忘社会责任

37岁年轻干练的公司首席执行官何文渊 (Ho Wen Yan) 认为，做生意赚钱当然天公地道，企业的社会责任也不可忽视。华阳的市场定位，就是要为出来社会工作不久、首次购房的年轻人打造安乐窝。

“中价市场还没完全打开，潜能非常大，而且也是许多首次购房者市民的首选，所以公司从1978年成立至今，即使未来也会专注于中档房屋和店铺发展，高档

市场不会在华阳计划内。”

不考虑高档房产，主要是华阳过去没有销售及兴建顶级豪宅经验，资金上也还不允许这么做，且面对大型发展商的激烈竞争，这方面显然无法占有什么优势。

至今完成超过12亿令吉发展计划的华阳，业务中心超过一半放在霹靂和柔佛州，森美兰和雪隆的发展面积不大，尤其雪隆的房屋发展，多以次市区或卫星市地区为主，例如沙登和士拉央，以减低土地收购成本。主要计划分别有新街场易城 (One South) 与Symphony Heights (巴生谷)、旺达城 (芙蓉)、华阳城 (新山)，以及大学城 (霹靂)。

### 今年业绩鼓舞飞扬

该集团在第三季度达成4930万4000令吉的收入，税前盈利是1035万6000令吉，净利则取得764万5000令吉。与去年比较，收入、税前盈利和净利分别取得81%、177%以及179%的成长。

### 主要财政表现：

	截至2010年12月31日的第三季度 (百万)	截至2009年12月31日的第三季度 (百万)	涨幅
收入	RM 49.304	RM 27.270	81%
税前盈利	RM 10.356	RM 3.742	177%
净利	RM 7.645	RM 2.744	179%

截至2010年12月31日的9个月累积销售，已经达到1亿7320万令吉，比去年同时期增长67%。这9个月的销售额比去年的全年销售额高出25%。

何文渊说，华阳最新财政年的全年表现，肯定比去年来得好。协助公司达成强劲表现的计划包括士拉央的Symphony Heights以及柔佛的华阳城；而其他工程顺利开工，银行按施工进度付款 (progress payment) 速度加快，也让收入进一步提高。

该集团打算在未来两年内推出总值20亿令吉的发展计划，瞄准负担得起的大众市场，并进一步增加巴生谷的地产。

华阳目前手头掌握有850英亩地库，正在和即将推出的计划总值3亿8500令吉。有二项新计划即将在柔佛推出，即Taman Pulau Hijauan和Polo Park计划。



## 捷运不是万能

## 华阳不变应万变

总值366亿马币的全国最大基建工程——捷运交通系统 (MRT)，虽然目前只闻楼梯声，许许多发展商已秣马厉兵，瞄准捷运路线准备推出各式各样房屋计划，而围绕那一带的房子也预料身价水涨船高，但何文渊有不同看法。

他认为，虽然华阳的业务重心自2007年便逐渐增加在巴生谷发展的比率，但对于捷运的发展，却不必要反应太大或太快。

为什么呢？他的看法是5年内捷运未必会有什么效果。换言之，预料在2016年落成的首阶段川行加影至双溪毛糯的捷运，不看好能够如期竣工。

“从采用什么国家的系统技术，是否招标和其他繁杂细节，至今仍没有什么动静。再来看看吉隆坡的精明渠道，全长不到10公里，从策划到落实，前后接近10年。”何文渊在媒体午餐会上向《商海》表达他对捷运的看法。

因此，华阳在5年内完全不考虑捷运的因素，不会特地收购捷运路线图一带的土地来进行发展，不过，他预料捷运效应在第8个年头开始发酵，所以长期而言还是不可忽略。



何文渊

