

Publication : **Oriental Daily**  
Date : 29 December 2017  
Section : Business / Bizbytes  
Page : 2  
Headline : 贷款购地 华阳负债升高引担忧  
PR Value : 16,253.34

# 贷款购地 华阳负债升高引担忧

吉隆坡28日讯 | 华阳 (HUAYANG, 5062, 主板产业股) 斥资7000万令吉收购占地19.76英亩的地皮, 分析员认为这项交易的价格合理, 但公司料会透过贷款融资, 将推高其净负债率和利息开销。

华阳收购Kajang Heights发展私人有限公司和4块位于加影的永久地契地皮, 总面积达19.76英亩。

上述土地坐落在巴生谷南部, 在加影和万宜镇之间, 并与加影2发展项目毗邻, 除了可通往加影外环大道 (SILK), 距离加影交通综合总站只约2公里的路程。

华阳有意将土地充作综合发展项目, 包括服务式公寓、零售单位和可负担房屋, 发展总值 (GDV) 达8亿令吉。

7000万令吉的交易价等于每平方米81令吉, 占预期总发展总值的8.75%, 分析员普遍认为, 交易价合理。

对于华阳持续积极增加地库之举, 兴业投行分析员感到意外, 归因于近期刚收购玛拿第一 (MAGNA, 7617, 主板产业股), 以及房产领域仍具挑战。

该分析员表示, 今明两年的房地产市场走势大致相同, 相信新项目的销售和入账皆不会作出明显贡献。

该分析员表示, 该股股价大致已反映今年的盈利下行风险, 但预期明年的房地产市场仍走软, 因此认为现阶段的估值尚不吸引。



华阳持续积极增加地库, 分析员感到意外。

值得一提的是, 在2008年爆发次贷危机时, 华阳曾以RNAV的96%折扣的估值交易。

截至2018财政年次季 (截至3月31日止), 华阳持有1740万令吉现金, 因此相信这项交易多数会透过贷款融资。

随著更高的贷款推高利息开销, 该分析员将2019至2020财政年的盈利预测下砍1%至2%。

达证券分析员也认为, 截至2017年9月尾, 该集团的净负债率达0.7倍。

## 不排除发股融资

若这项交易透过全额贷款融资, 净负债率料推高至约0.72倍。

该分析员不排除华阳会发股融资, 以避免对其资产负债表带来过重的负荷。

这项交易将其发展总值推

高18%, 至52亿令吉, 尽管目前或是累积巴生谷地库的最佳收购时机, 但分析员中和看待这项交易, 并认为华阳不可能立即启动该地段的工程。

同时, 该集团的净负债率在短期内会继续升高, 有关土地的高持有成本, 将引发担忧。

另外, 截至2017年9月尾为止, 华阳的未入账销售为2亿零900万令吉, 只足以支撑其少于12个月的盈利。

该分析员维持2018至2020财政年的盈利预测。因为上述的发展项目料在2021财政年推出, 预期在2022年才会有实际的贡献。

整体而言, 兴业投行仍将该股的投资评级上修至「中和」, 目标价下修至65仙。而达证券则维持该股「卖出」评级, 目标价为59仙。

该股今日无起落, 以60.5令吉挂收, 成交量为25万5600股。