

華陽找到翻身竅門 業績虧轉盈挽信心

黃义杰 | 报导

自 1 月

23日公布2019财政年第三季(截至去年12月31日止)业绩后,华阳(HUAYANG, 5062, 主板产业股)的股价至今已累积上涨逾一成,从当天收报的37仙到目前已突破40仙水平。这是因为华阳的第三季业绩不俗,从2018财政年同期净

亏81万5000令吉,转为净赚577万令吉;营业额也按年激增37.1%,至6842万令吉。

这是该公司连续第2个季度业绩获得改善,2019财政年第二季(截至去年9月30日止)净利激增1.6倍,至190万令吉;营业额则攀升45.6%,至6455万令吉。

在这之前,华阳的业绩已连续11个季度退步,连续2个季度

的业绩获得改善,现在公司可能意味着公司最坏的状况已成为过去,投资者也重新燃起对股价反弹的期待,终止2016财政年第三季(截至2015年12月31日止)以来的下跌周期。

华阳的业绩出炉后,追踪该股的兴业投行、青纳格投行及达证券纷纷调高其评级至「买进」,平均目标价为43仙。

达证券分析师谭倩雯接受《资汇》专访时表示,华阳在现财政年确实有令人惊喜之处,其新销售额终止了连续4年的跌势,同时也推动未入账销售回扬,是致使市场对该公司重新恢复信心的关键。

她相信,管理层的策略终于开始看到效果,有望逐步让公司脱离泥淖,未来3年有望反弹。

华阳每年新销售额及未入账销售



资料来源: 达证券、华阳

华阳过去5年业绩 (单位: 百万令吉)

财政年 (3月31日结账)	2019首9个月	2018	2017	2016	2015
营业额	199.51	230.69	385.36	575.74	583.58
税前盈利	14.96	11.59	80.62	144.73	153.45
净利	8.68	4.41	60.93	110.08	110.57
每股盈利 (EPS, 仙)	2.47	1.25	17.31	31.27	31.41
每股股息 (DPS, 仙)	-	-	4.00	5.00	13.00

资料来源: 公司年报与季报



《资汇》制图



策略奏效 终止新销售4连跌

从附图可看出,从2015财政年开始,华阳的新盘销售额就跌跌不休,当时从2014财政年的7亿3500万令吉,猛挫37.4%,至4亿6000万令吉。

到了2016财政年,销售额再跌26.7%,至3亿3700万令吉,隔年又失守3亿令吉大关,萎缩29.1%至2亿3900万令吉,接著在2018财政年微跌7.1%,至2亿2200万令吉。

现财政年首9个月,华阳的销售额却已超越了2018财政年,达2亿4000万令吉,化解了失守2亿令吉防线之虞。

从这一点可看出,管理层协助客户申请房贷策略尽管见效缓慢,但最终确实发挥了作用,根据谭倩雯发布的报告,

该公司目前努力推销的库存主要是雪州史里肯邦岸的Astetica Residences项目及檳城的Meritus Residensi项目。

对于Astetica Residences,该公司在现财政年首季、次季及第三季分别卖出了价值840万令吉、5130万令吉和2840万令吉的房子,该项目目前的售出率43%,而Meritus Residensi的售出率则达52%。

助顾客获房贷

过去数年,面对低迷的房产市场及国家银行收紧房贷批准条件,作为中小型发展商的华阳首当其冲,其顾客遭银行拒批的比例一度高达60%,意味每10名顾客只有4人最终成功获得贷款。

该公司既无法效仿财大气粗的产业股如实达集团 (SPSETIA, 8664, 主板产业股), 后者的买家可以伸缩性支付头期钱,从而较易获得银行房贷,而华阳已下订的顾客最终有不少无法做成交易; 另一边厢,该公司的流动资金逐渐吃紧,净负债率在次季一度逼近0.8倍。

因此,管理层只能采用最吃力且缓慢的方法,即协助顾客准备申请房贷的文件,希望借此提高顾客申请获批的机率。这个「没办法中的办法」目前看来已开始奏效,慢慢地改善华阳的销售,而在第三季,其净负债率也已止升,稳住在0.7倍。

另外,华阳持有31%股权的玛拿第一 (MAGNA, 7617, 主板

产业股), 表现也有所改善,在2019财政年首9个月贡献了370万令吉的累积净利,优于上一财政年同期的150万令吉亏损,也为华阳的反弹提供一臂之力。

推新盘保障收入

有别于华阳,玛拿第一的结账日落在12月31日,目前还未公布2018财政年末季(截至去年12月31日止)业绩,去年首9个月由亏转盈,从前期净亏2万3000令吉,转为净赚1220万令吉。

谭倩雯告诉《资汇》,华阳的策略奏效后,接下来的布署就是在2020财政年推出新盘。

「虽然该公司还未完全出清滞销的库存,但也不能一直是销售房子,必须推出新盘刺激新

买气,才能让未入账销售维持在一定水平,保障未来的收入。」

华阳计划在2019财政年末季(截至3月31日止)在檳城大山脚推出发展总值 (GDV) 1亿4600万令吉的新盘,2020财政年在雪州蒲种推出另一项新盘。

谭倩雯表示,相信管理层已做好心理准备,这些新盘也需要一段时日才能卖完。「如今的房产新盘已不如2014年之前,一推出就热卖,目前大多在推出后只能卖出约30%,随后才逐步推高到40%至50%,以及更多。」

谭倩雯相信,既然管理层已找到让其策略奏效的窍门,华阳的业绩改善不会止步于现财政年,预料到了2021财政年的业绩都会持续改善。