

Headline	Hua Yang and Its Exciting Expansion		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	08 Dec 2014	Color	Full Color
Section	Business Weekly	Circulation	137,000
Page No	B1,6to8	Readership	411,000
Language	Chinese	ArticleSize	2463 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 30,981
Frequency	Daily	PR Value	RM 92,943





BUSINESS WEEKLY

3年前，华阳（HUAYANG，5062，主板产业股）仅是一尾在大池塘中的小鱼，没有获得太多投资者和券商的注意。

3年后的今天，华阳已茁壮成长，在产业发展领域停滞不前之际，公司的业绩和股价却频频报捷，俨然已蜕变成大池塘中，令人无法忽视的大鱼。

本期，《南洋商报》为读者走访华阳和分析员，解剖华阳的过去、现在和未来。

▶ 详见 B6 至 B8



小鱼变大鱼

华阳精彩蜕变

企业达人

110



郑生金

有梦就去追

▶ 文见 B4& B5

Headline	Hua Yang and Its Exciting Expansion		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	08 Dec 2014	Color	Full Color
Section	Business Weekly	Circulation	137,000
Page No	B1,6to8	Readership	411,000
Language	Chinese	ArticleSize	2463 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 30,981
Frequency	Daily	PR Value	RM 92,943

Cover Story | 封面故事

华阳市值 3 年翻 2 倍

2012 年，华阳（HUAYANG，5062，主板产业股）市值不到 2 亿令吉，相比起当时的竞争对手，实在微不足道。然而，不到 3 年时间，华阳的市值已翻两倍增长，虽然还谈不上是产业领域里的巨擘，不过已经不是吴下阿蒙了，它是怎样做到的呢？

产业发展领域自政府去年宣布推出严厉打房措施，银行也随之提高房贷门槛后，加上消费税执行在即，导致近期房地产市场傲气尽退，以疲惫的步伐缓慢增长。

同时，为协助国民购屋，尤其是经济能力不高的年轻人，政府和发展商都把发展焦点，转向可负担房屋。

华阳总执行长何文渊通过电邮回复《南洋商报》称：“虽然整体产业市场需求放缓，但可负担房屋的需求不降反增。我有信心可在本财年内，录得 5 亿令吉至 6 亿令吉的销售额。”

截至今年 3 月杪全年财年，华阳营业额报 5.1 亿令吉，按年增 25%；净利则有 8217 万令吉，年增 16.6%。

至于截至 9 月杪现财年次季，华阳营业额上扬了 37.8%，至 1 亿 3949 万 1000 令吉；净利按年劲扬 1.11 倍，报 2598 万 2000 令吉。

合计两季，公司净利按年暴增 1.03 倍，达到 4992 万 4000 令吉；营业额则为 2 亿 7596 万 1000 令吉，年增幅为 51.84%。

亮眼的上半年业绩，显示公司并不受市况影响，且一步步迈向 5 亿令吉至 6 亿令吉的销售目标。

严控成本保 30% 赚幅

何文渊指出，业绩表现强劲，除了是因为产品符合市场需求，也是因为严控成本，以维持一定赚幅。

截至现财年次季，华阳净赚幅为 19%，相较于上财年同期的 12% 理想。

“我们一直都把总赚幅定在 30% 以上，而且一直都办得到，主因是严控土地成本在发展总值（GDV）的 20% 以下。”

另外，华阳也通过外包建筑、原料和行政管理来提高营运效率，同时，借此掌握整体成本，最大化赚幅。

华阳计划在现财年内，推出发展总值 11 亿令吉的产业计划，目前进度良好，也没有因为市场普遍低迷，而延缓推出任何发展计划。

“我们所有产业发展计划，都经过精密计划和部署，而且都瞄准了可负担房屋市场的需求条件。我对未来产业计划认购率很有信心。”

华阳过去 5 个财年业绩

截至 3 月份财年	2014	2013	2012	2011	2010
营业额 (令吉)	5.099 亿	4.087 亿	3.064 亿	1.889 亿	1.035 亿
净利 (令吉)	8217 万	7047 万	5344 万	2509 万	1156 万
每股盈利 (仙)	31.2	27.43	21.22	10.08	4.63
每股净股息 (仙)	12	12	12.38	5.63	2.25
投资回报率 (%)	21	21	20	11	6

资料来源：华阳

Headline	Hua Yang and Its Exciting Expansion		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	08 Dec 2014	Color	Full Color
Section	Business Weekly	Circulation	137,000
Page No	B1,6to8	Readership	411,000
Language	Chinese	ArticleSize	2463 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 30,981
Frequency	Daily	PR Value	RM 92,943



Headline	Hua Yang and Its Exciting Expansion		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	08 Dec 2014	Color	Full Color
Section	Business Weekly	Circulation	137,000
Page No	B1,6to8	Readership	411,000
Language	Chinese	ArticleSize	2463 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 30,981
Frequency	Daily	PR Value	RM 92,943



需求回扬 消费税冲击小

政府将于明年4月1日开跑消费税，且50万令吉以下房屋无法获得零税率，料会直接冲击发展商盈利。

为此，何文渊仅简单回复指，华阳自政府在2012年建议执行消费税时，就有一套应对计划。

“我相信，我们已为消费税做好足够的准备。”

他表示，不会为消费税来临而更改任何新产业的推出计划。

“我们专注提供可负担且高品质的房屋，我们也会继续抱着这个理念发展下去。”

锁定建材价格

华阳曾预料，消费税执行后，房屋销售料会进一步放缓。不过，需求量料会在3至6个

月内回扬，特别是可负担房屋。

对于早已为消费税做好准备的何文渊来说，他固然相信生活成本会提高，从而影响建材和原料价格波动，但却不过分担心。

“为了更好控制成本，我们已经和长期合作的供应商锁定价格。重点是，这些供应商也已把消费税计算在内，所以未来不会再度调动。”

他续称：“这也意味着，就算消费税执行，我们产品成本和价格也不会有波动。”

不多元化 专注成功秘诀

随着产业发展领域转吹“可负担房屋风”，业者纷纷增加可负担房屋发展计划，甚至把未来发展中心转至于此。

华阳可谓是可负担房屋发展商的先驱，身为第二代接班人的何文渊在接棒后，也没有大事改变业务方向，反而更积极加强品牌印象，巩固其可负担房屋发展商的地位。

不与其他公司比较

“我们从不与其他业者做比较，因为每家公司都有独特的优

点，以及核心价值 and 理念。”

他续称：“与其和其他业者比较，我们宁可把所有专注力放在自己的业务发展上，持续为市场提供高品质且可负担的房屋。同时，也为股东带来更多利益。”

他说，专注是华阳的强项，也是让华阳熬出头的主因。

所以，放眼未来，何文渊没有任何多元化业务的打算。

“我们相信专注很重要，这也是让华阳多年屹立不倒的原因。我们会继续的专注于所擅长的事务上。”

Headline	Hua Yang and Its Exciting Expansion		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	08 Dec 2014	Color	Full Color
Section	Business Weekly	Circulation	137,000
Page No	B1,6to8	Readership	411,000
Language	Chinese	ArticleSize	2463 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 30,981
Frequency	Daily	PR Value	RM 92,943

槟岛亚庇 瞄准新市场

何文渊表示，土地的品质和数量，是发展商成败的关键。

“发展商成功与否，与手上持有的土地资产息息相关。土地是未来业绩增长的推手。”

目前，该公司手上有543英亩未发展土地，可供未来4至6年发展，发展总值料达35亿令吉，潜在盈利贡献最少5亿令吉，说明了未来业绩增长有一定保障。

最近，华阳也成功收购了4块总值2500万令吉土

地。该土地距离怡保市中心仅有3.5公里，占有地理位置的优势。

何文渊也透露，虽然手上地库尚算充裕，但将持续寻找更多补给土地，以维持业绩增幅。

“我们一直在物色更多有发展潜能的土地，并着重在巴生谷、柔佛和霹靂州一带地皮。”

此外，华阳也在寻找进军槟岛和沙巴亚庇的机会。

“我们正与数个单位商谈中，一旦有结果，就会公开好消息。”

正在进行和即将推出的计划

项目	发展总值 (令吉)
正在进行的计划	
雪州 One South 服务式公寓	1.95 亿
雪州 Puchong West 服务式公寓	3 亿
森州 Senawang Link 厂房和店屋	2800 万
柔佛 Taman Pulai Indah 城镇	2600 万
柔佛 Taman Pulai Hijauan 城镇	1.33 亿
柔佛 The Gardens @ PoloPark 半独立和独立洋房	6400 万
柔佛 Citywoods 服务式公寓	2.16 亿
霹靂 Bandar Universiti Seri Iskandar 城镇	1.32 亿
霹靂 Greenview Residence 排屋	1300 万
即将推出计划	
雪州 Puchong West	13.45 亿
雪州 Mines South	2.62 亿
柔佛 Stulang Darat	9400 万
柔佛 Pasir Puteh	1900 万
柔佛 Pasir Puteh	8400 万

负债偏高 削弱购地能力

截至2015财年上半年，华阳负债率占0.44倍，虽然在领域平均属于舒适水平，但达证券行分析员谭倩雯告诉《南洋商报》，她认为该水平还是偏高。

“在上一次分析员汇报会中，管理层也表示，只要负债率维持在0.6倍以下，都是属于舒适水平，但我认为，比较起其他竞争对手，这个水平还是偏高。”

负债水平偏高，除了意味着风险相对高以外，未来借贷空间也较小，或因而削减购地和发展的能力。

无论如何，何文渊指出，除了通过借贷，手上还有2亿5000万令吉的回债资金尚未动用，可作为未来土地收购的资金来源。

华阳在今年4月杪，宣布发行上述回债，并由大众银行(PBBANK, 1295, 主板金融股)全数认购，成

为单一投资者。

回债所筹得的资金，将用于收购符合回教教义的发展土地。

尽管手上尚有资金购地，但何文渊表示，也不会排除通过联营方式发展产业计划。

“我们不一定要独立进行，会开放于任何合作方法。不过，无论是合作或独资，我们的投资前审查程序都不变。”

他解释，在进行新产业发展计划前，都会进行初步考察，以确定该地区和建议发展计划，皆符合公司经营理念。

Headline	Hua Yang and Its Exciting Expansion		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	08 Dec 2014	Color	Full Color
Section	Business Weekly	Circulation	137,000
Page No	B1,6to8	Readership	411,000
Language	Chinese	ArticleSize	2463 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 30,981
Frequency	Daily	PR Value	RM 92,943



▲▶ “D’ecolake” 独立式洋楼朝向天然湖泊，不仅拥抱大自然，大学城内亦具备书香味。



▲▶ “Ceria 2” 单层毗连式房屋具备 4 个房间，投资用于大学生宿舍最为合适。



Headline	Hua Yang and Its Exciting Expansion		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	08 Dec 2014	Color	Full Color
Section	Business Weekly	Circulation	137,000
Page No	B1,6to8	Readership	411,000
Language	Chinese	ArticleSize	2463 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 30,981
Frequency	Daily	PR Value	RM 92,943

定位鲜明 可负担房屋需求高

另外一名分析员告诉本报，本地产业发展趋势将以可负担房屋为主流，而华阳的“可负担房屋发展商”定位鲜明，而且立足市场已35年，拥有无价的商誉和地位。

“对于政府最近宣布的房地产相关政策，都不会为华阳造成任何显著影响，因为公司的目标客户群是本地买家，而且大多都是买来自住的首次购房者。”

为打击炒风，而且协助本地年轻人拥有房产，政府自去年起推出打房政策，并开跑“我的第一间房屋方案”（My First Home Scheme），通过公私合作方法，增加可负担房屋数量，满足市场需求。

“虽然房产领域增长放缓，但可负担房屋需求却没减退。目前，可负担房屋发展商如华阳，将成为最大赢家。”

银行拒绝四成房贷

分析员补充，目前，银行房贷申请的拒绝率高达40%至50%，相较于一年前的10%至20%，意味着普遍拥屋能力下滑。

不过，何文渊针对上述情况指出，旗下房产计划认购率令人鼓舞，说明了可负担房屋需求没有受影响。

“政府在2015年财政预算案中宣布，着重协助中低收入群，特别是首次购房者，这恰好是华阳的核心业务价值。”

严控成本 8亿营收有难度

何文渊设下目标，在未来3至5年内，成为鹤立鸡群的可负担房屋发展商。

“这是我们当前的任务。更长远一点的目标，是希望可在2018财年时，录得8亿令吉营业额目标。”

不过，分析员谭倩雯就以该公司手上有35亿令吉发展总值计划推算，若要在3年内达成8亿令吉营业额目标，并非易事。

“由于华阳主要发展可负担房屋，所以地皮成本必须抓得很紧，约控制在总成本的20%左右，这也无形中限制了地点的选择和购地能力。”

她补充，这也是公司较少宣布购地

消息，或者无法购入太多黄金地段土地的原因。

“若未来3年内，华阳没有买进更多地皮，单靠目前35亿令吉发展总值产业计划，要达到2018财年目标其实有点难。”

虽然华阳刚添购怡保土地，但基于土地并非黄金地段，估计销售速度不如其他一线城市快。

“华阳必须购买更多土地，提高发展总值才能顺利达标。”

她续称：“当然，撇开营业额目标不谈，华阳现有7亿1790万令吉未入账收入，短期内业绩表现还是有保障的，估计表现也不会让人失望。”

Headline	Hua Yang and Its Exciting Expansion		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	08 Dec 2014	Color	Full Color
Section	Business Weekly	Circulation	137,000
Page No	B1,6to8	Readership	411,000
Language	Chinese	ArticleSize	2463 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 30,981
Frequency	Daily	PR Value	RM 92,943



业绩亮眼 股价上扬空间大

华阳股价自 2011 年稳定上扬，并成功在 2012 年中突破且稳企在 1 令吉水平以上。

迈入 2013 年 5 月，华阳股价跳跃式突破 2 令吉，受惠于亮眼的业绩。

过去一年，虽然股价一度回落至 1.75 令吉水平，但在今年 6 月份开始回扬，再度稳企 2 令吉以上水平。

问及过去股价增长表现，何文渊认为，这除了反映出业绩实力和未来发展潜能，也显示了投资者对华阳的信任度提高。

土地未重估价值

此外，券商也给予高于现价的目标价，即 2.60 令吉至 3 令吉之间。

谭倩雯指：“给予更高目标价，其中一个原因是公司手上土地尚未重新估

华阳业绩			
截至 3 月份财年	2015 预测	2016 预测	2017 预测
营业额 (令吉)	5.982 亿	6.652 亿	7.225 亿
净利 (令吉)	1.042 亿	1.161 亿	1.29 亿
每股盈利 (仙)	39.5	44	48.9
本益比 (倍)	6	5.4	4.9
周息率 (%)	5.5	5.9	6.3

资料来源：达证券行

价，而且即将发展的蒲种计划前景光明，应可得到不错的反应。”

“更何况，华阳基础稳健，本益比也相对便宜，5%至 6%的周息率也相当诱人，所以值得这个目标价和‘买入’评级，并成为我们的领域首选股。”

目前，华阳在 2015 年 5.6 倍本益比下交易，与市值规模相当的产业发展公司一致，平均本益比则是 7.5 倍。