

# 表現穩健 華陽蓄勢待發

朱国滨 报导

专攻大众可负担房地产市场，并且自我定位为社区发展商（Community Developer）的华阳有限公司（HUAYANG, 5062, 主板产业股）回归巴生谷重镇展开连串发展。这主要因为管理层看好巴生谷一带物业，将受惠于人口密集度以及人口增长率双高的优势。事实上，该公司旗下首炮项目One South综合发展计划，被寄予厚望将成为其内部主要收入发动机。

占地17.89英亩，耗资7亿5000万令吉发展总值的One South计划分5阶段工程，预计8年完工。MIMB投资银行分析师看好该项目可取得良好的认购率。

纵观整体产业领域发展，除了近期低房屋贷款利率构成有利的因素之外，另有两大支撑点：

第一，随著IFRIC 15会计准则延迟至2012年1月始推行，从而去除了业者盈利的不稳定性；

第二，国家银行有意落实房屋贷款的80%上限，料将打击高档产业发展商。分析员相信，相关上限将不会对首次购房人士或可负担型物业买主造成影响。

以华阳目前总值9亿3500万令吉的发展项目计算，该公司预计营业额及净利分别取得44.5%及55.3%年3年（2010至2013财政年）复合成长率（CAGR）。

值得一提的是，该公司同时建议透过5送1红股，加强股票流动性。

华阳有限公司现阶段极力争取提高市场占有率。

除了涉足巴生谷、柔佛和怡保三大重点成长市区，该公司也主动出击，开拓业务至檳城，未来将在该地区发展住宅与商业项目。

无论如何，投资者须留意：

第一，低于预期的销售成绩，尤其近期市场传言国行将降低贷款与估值比率；

第二，旗下推行计划及竣工阶段的展延，导致必须展延认列盈利；

第三，会计制度的转变，导致盈利只能在2011年后始能进行确认。这些问题将影响该公司的表现。

作为华阳有限公司大股东—兴宝控股有限公司持有该公司30.65%，或2758万8144股股票。

两位股东詹宝明及何木良，则分别占14.91%和2.04%股权，各有1341万8045股以及183万8026股。

这3名股东持股总数直逼五成。因此，低流动性仍是投资该股最主要的风险。

## 年初至今经历3分水岭

华阳有限公司首席执行官何木梁（译名）日前辞去首席执行官一职，目前担任非独立及非执行董事。

华阳首席营运员何文渊则被委任为新首席执行官。

此外，由于独立非执行董事丹斯里勇阿莫博士宣布退休，该公司委任现年46岁的拿督旺阿查哈里为新独立非执行董事。

旺阿查哈里目前是勇阿莫亚控股私人有限公司的集团董事。

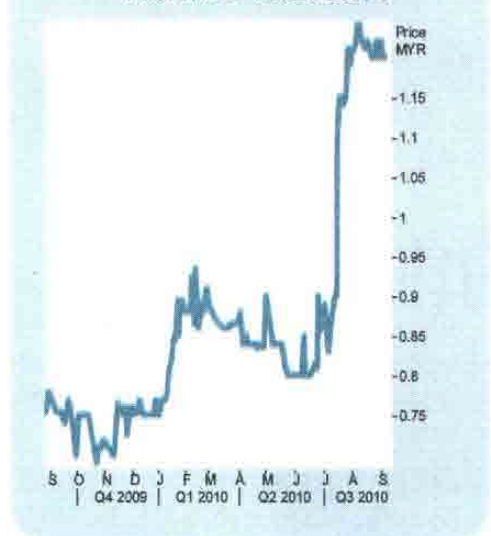
严格上来说，该股年初至今共经历了3个分水岭：首先，该股年初以0.75令吉开跑。随后，该股微扬至0.80令吉水平，奈何直到7月中为止，依然冲不破0.90令吉信心水平。

无论如何，该股在推出One South综合发展计划不久后，终于成功突破1.00令吉水平，7月19日至今企稳在1.10令吉信心水平。期间更在8月10日写下1.25令吉的52周盘中新高，并且在稍后的24日，达到年至今1.24令吉最高闭市水平。

MIMB投行分析员给予该股「买进」评级，目标价为1.58令吉。



華陽有限公司股價走勢圖



## 華陽有限公司

(HUAYANG · 5062 · 主板產業股)

52周最高	1.25令吉 (11/8/10)
52周最低	0.65令吉 (11/11/09)
过去1个月表现	-1.639%
过去3个月表现	+50%
过去12个月表现	+53.846%
市值(M CAP)	1亿零800万令吉
股本	9000万股
本益比(PE)	7.9倍
每股收益(估计)	15.19仙
14天RSI	41.667
10天平均价	1.208令吉
50天平均价	1.092令吉

以该公司往年在可负担型房屋发展领域的稳健表现，分析员相信，该股将在可负担房屋领域蓄势待发的趋势中受惠。