

Headline	Crest Builder being undervalued		
MediaTitle	The Busy Weekly		
Date	18 Jun 2018	Color	Full Color
Section	NEWS	Circulation	20,000
Page No	ZH4,ZH5	Readership	60,000
Language	Chinese	ArticleSize	1647 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 22,805
Frequency	Weekly	PR Value	RM 68,414



盈利強穩奈何被低估 建峰等待出頭天

纪锋佑 | 报导 **希** 盟政府上台后大刀阔斧砍了几项大型基建工程，本地建筑公司前景顿时蒙尘，不少建筑公司人仰马翻。

以截至周四（14日）止行情，建筑指数年初至今大跌32.65%或102.03点，至210.50点，是全场指数表现最差的一个。建筑领域哀鸿遍野，建筑股股价年初至今平均猛跌25%。

虽然如此，建峰控股（CRESELD，8591，主板建筑股）年初至今却逆流而上，走高3.87%或3.5仙，至94仙，明显跑赢同业。大市不好时，公司股价没有尾随下挫；去年建筑股风生水起时，公司股价却斯人独憔悴。建峰控股股价为何与大市背道而驰？

建峰控股2017财政年（截至12月31日止）的营收与净利皆创下历史新高，分别大涨67.6%和1.4倍，至4亿9898万令吉和2787万令吉，不过去年的股价涨幅仅涨4.02%或3.5仙，涨幅明显没有与业绩看齐。

看回建峰控股去年的股价走势，公司在去年5月30日公布首季业绩后，股价在阔别22个月重新跨越1令吉关口，从6月开始走高，并于8月22日做到1.22令吉最高水平，惟过后从高峰滑落，在短短半年内被打回原形。

建峰控股目前的本益比只有5.64倍，远比建筑领域平均13.57倍低，同时周息率更达4.28%。

另外，该公司仍持有18亿令吉的工程合约，产业业务的未入账销售更达13亿令吉，未来几年盈利基本上稳如泰山，建峰控股的董事经理杨昌铭认同这样的看法；但亦对股价被市场低估感到无奈。



建峰控股过去5年业绩表现（单位：百万令吉）

财政年（12月31日结帐）	2017	2016	2015	2014	2013
营收	498.29	282.20	280.01	207.43	223.40
税前盈利	44.60	25.92	27.08	30.05	61.24
税前盈利增幅	9%	9%	10%	14%	27%
净利	28.06	13.21	9.67	20.76	48.77
每股盈利（仙）	16.44	7.73	5.74	12.79	32.60
每股股息（仙）	4.00	4.00	4.00	3.75	3.75

资料来源：公司年报

5年大計 分拆業務上市

在杨昌铭看来，和同业相比，建峰控股被严重低估，不过，他相信市场有一天会认可该公司的价值。

杨昌铭在接受《资工》专访时表示，建峰控股绝对值得更高的估值，因为公司手握大量订单，同时盈利稳定增长。

净利25%派息

「我们拥有18亿令吉建筑订单和13亿令吉的房产未入账销售，未来几年并不愁没开工。相信只要公司持续交出成绩，市场迟早会认可公司的价值。」

建峰控股主要涉及建筑和产业发展，他认为，产业市场过去几年低迷，对投资情绪造成一定的影响。

不过，随着消费情绪回温，他看好接下来的季，将会陆续有更多房产项目推出。

除了以上所列的原因，建峰控股的股息也颇有看头。

公司连续3个财政年都派发每股4仙股息，按目前股价计算，周息率达4.28%。该公司虽没有制定派息政策，但杨昌铭表示，按内部惯例，公司会拿出25%净利来派发股息。

杨昌铭对公司未来5年的发展胸有成竹。他希望每年营收能达8亿令吉至10亿令吉；净利也能随营收的增长而水涨船高。建峰控股去年营收接近5亿令吉，按他的目标来推断，便是要在5年内让营收翻倍。

「我亦计划在5年内把建峰控股打造成拥有多家上市公司的集团，时间是3至5年，我们的产业业务已具备独立上市的条件，旗下的机械工程业务规模虽较

“

杨昌铭表示将个别业务公司上市，是保证建峰控股继续成长的关键。其中他举出3利好因素：一、有助提升公司形象，也可争取市场认可；二、提升股东与客户信心；三、可招揽更多人才，及更容易以较优惠条件贷款。

”

小，但亦可策划上市。」

个别业务公司上市3利好

记者问及为何对于将个别业务公司上市情有独钟时，他说，透过上市集资可把集团进一步做大，是保证建峰控股继续成长的关键。他还举出3个利好因素：

- 一、不但有助提升公司形象，也可争取市场尤其是机构投资者的认可；
- 二、提升股东与客户的信心；
- 三、可招揽更多人才，以及更容易以较优惠条件贷款。

建築迎好年 工程機械后市俏

该公司旗下共有3大业务，分别是建筑、产业发展以及机械工程。

对于建筑领域，杨昌铭表示，随着客户对建峰控股越来越有信心，随之而来的便是源源不绝的订单。该公司今年已经获得6亿2500万令吉的新订单，将手上订单总额推高至18亿令吉。因此，他相信今年对公司建筑部门而言，是个好年。

「我们有信心，今年的营收将会超越去年，因此2018财政年会是改写历史的一年。」

在目前房产低迷环境下，建筑业务显然成为该公司主攻的业务。他表示，除了竞标更多工程以外，现阶段也会专注研发工业化建筑系统（IBS）技术，并与IBS业者建立合作关系。该公司还投资各式的模板系统和机械，以强化IBS建造技术。

另外，即使房市不济，他仍大派定心丸，公司旗下的大型产业发展项目仍如火如荼进行中。

「未来5年，我们计划收购更多地皮，除了收购地皮亦会与地主合作开发土地。」

该公司打造的新收入来源，即工程和机械业务亦后市看起，目前已获得多项合约并逐渐扩大客户群，预计未来能够有更大贡献。

4大项目料无变卦

希盟政府上台后，已接连取消多项大型基建工程，严重冲击本地建筑股的未来盈利。

截至目前，该公司共取得3项发展价值超过10亿令吉的项目，分别是位于吉隆坡的金马律（Dang Wangi）轻快地铁站，以及以公共交通导向发展模式（TOD）进行的综合发展计划—Latitude 8项目、重新发展格拉

那再也（Kelana Jaya）轻快地铁站以及与大马橡胶局（Malaysia Rubber Board）联手开发位于安邦路的综合项目。

基于这些项目已经签署联合土地开发协议（JLDA），因此相信不会有变卦。他也有信心希盟政府上台后，建峰控股可以通过私有化或公共与私营合作（PPP）方式，争取一些建筑合约。

至于前朝政府曾表示，将会冻结房价超过100万令吉的高级公寓，他解释说，建峰控股的发展项目之前已获得吉隆坡市政局（DBKL）以及其他相关单位的批准，不受影响。

该公司目前正在为Latitude 8项目集资，接下来会全面推介和建造，该项目预计将在今年尾推出，发展总值高达11亿令吉。Latitude 8已建至第4层，剩下的工程料可在今年内复工。

至于与Latitude 8同处一条街的大马橡胶局（Malaysian Rubber Board）项目，名为Elevat 8，目前正申请批准，预计将在2019年推出。

Elevat 8公寓是建在两层高的购物中心上，共有3座，另有2层地下楼层，发展总值13亿令吉。

而重新发展格拉那再也地铁站，则仍有待批准，以将原有地铁站规划为商用地或以TOD模式重新发展。

尽管大型产业发展项目仍在等待一纸批文，不过该公司过去2年专注在发展莎阿南的中档房产项目，The Green预计将在今年杪交屋。The Green目前的认购率为55%。

杨昌铭说，自2003年上市以来，建峰控股已经完成多个产业项目，包括总值3亿2000万令吉的3 Two Square、1亿5000万令吉的Tierra Crest和12亿令吉的Alam Hijau。

Headline	Crest Builder being undervalued		
MediaTitle	The Busy Weekly		
Date	18 Jun 2018	Color	Full Color
Section	NEWS	Circulation	20,000
Page No	ZH4,ZH5	Readership	60,000
Language	Chinese	ArticleSize	1647 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 22,805
Frequency	Weekly	PR Value	RM 68,414



規模雖小 比上不足比下有餘

建峰控股目前市值在馬股上市的建築公司中排名第31，相比之下，大型建築公司如怡保工程（IJM，3336，主板建築股）、双威建築集團（SUNCON，5263，主板建築股）、KERJAYA集團（KERJAYA，7161，主板建築股）和WCT控股（WCT，9679，主板建築股），市值都達65億3200萬令吉、25億3400萬令吉、19億3700萬令吉和11億4700萬令吉。

若論規模，他認為建峰控股與一線建築公司相比，是小巫見大巫，但比二三線建築公司大。

「技術方面，我們是國內少數的純建築承包商，競爭對手包括KERJAYA集團、GDB控股（GDB，0198，創業板）和美德再也（MITRA，9571，主板建築股）。」

根據調查，我國的高檔房產存有產能过剩的隱忧。

看好市場下半年復蘇

去年杪至今年初高檔房產的成交量下跌不少，不過楊氏樂觀表示，市場料可在下半年復蘇。

「產業發展領域同時仍在重拾動力。房產交易在大選前停滯，但我看好接下來轉手量將取得2%至3%的成长，并在下半年

成长4%至5%。」

至于如何在目前的低迷市场突围，杨昌铭认为营销部门是其中的关键。

「我们必须加强行销，例如举办更多路演、讲座或是向高净值人士介绍项目等。此外，给予更多优惠及折扣，也可推动公司房产的销量。」

事实上，建峰控股按TOD模式重新发展原有项目早在多年前便已被提出，但却只闻楼梯响，例如当年的金马律轻轨站项目原定今年竣工，但如今建筑工程却停摆。

针对此事，杨昌铭坦言，当初在2012年获得这项合约后，没料到在申请土地转换以及批准会上花这么长时间。

「我们花了3年，才将金马律轻轨站项目的地皮转换成99年期限的商用用地，当中必须获得内阁及财政部的批准。」

他相信在大选结束后，政府会加快审批。

这项项目原本取名The Bank，不过建峰控股之后易名为Latitud 8，同时也将原本命名为The Galleria的大马橡胶局项目，改名为Elevat 8。

他解释说，易名主要是配合公司的宣传定位，因为8系列代表公司的高档房产

项目。

建材价格 劳工成本侵蚀赚幅

业绩方面，尽管该公司2017财政年的营收与净利皆创新高，惟税前盈利赚幅却跌破9%。

杨昌铭指出，建材价格和劳工成本走高是侵蚀公司赚幅的主因。

这也是该公司去年开始谨慎竞标的原因。

不过，由于成本已经趋稳，公司在今年首季已重新出手竞标不少项目。

「一般上，我们在竞标高档和豪华房产项目时，追求至少7%至12%的赚幅，而对于可负担类型的项目，赚幅介于5%至10%。」

建峰控股截至首季止的现金和易变现为8279万令吉，他承认这笔资金不足以支撑旗下的各项项目。

因此，会通过债借或在资本市场集资。「虽然公司目前的净负债率看似偏高，不过不少长期债务都有担保，同时一些投资用途产业可带来租金收入，整体营运负债率处于0.5倍以下，还算健康。」

根据估算，该公司目前的负债率高企于1.27倍。●

財經週曆

6月

18

星期一

▶ 股东大会：活林控股（WOODLAN）

19

星期二

▶ 股东大会：齐力工业（PMETAL）、龙马跃控股（RHONEMA）、健坤国际（JIANKUN）

▶ 股东特大：力扬科技（EFORCE）

▶ 顶级手套（TOPGLOV）公布第3季业绩

20

星期三

▶ 大马统计局公布5月份消费者物价指数（CPI）

▶ 美国EIA公布原油库存变化

▶ 股东大会：亚洲航空（AIRASIA）、双威建筑集团（SUNCON）、喜得狼（XDL）、格立斯建筑（CRESBLD）、REV亚洲（REV）、联昌控股（SNC）

▶ 股东特大：REV亚洲（REV）、实康工程（SALCON）

21

星期四

▶ 国行宣布截至6月14日止资产负债表

▶ 英国公布货币政策摘要

▶ 美国初领、续领失业救济金人数

▶ 股东大会：Y&G企业（Y&G）、永旺信贷（AEONCR）、美德再也（MITRA）、喜尔工业（HIL）、发林（FARLIM）、集艺亚洲（CNASIA）、安弗顿（AMVERTON）、马钢铁厂（MASTEEL）、双威（SUNWAY）

▶ 股东特大：发林（FARLIM）、卡达龙（CLOUD）

22

星期五

▶ OPEC每半年会议

▶ 股东大会：再也布米建设（PJBUMI）、聚美钢铁厂（CHOOBEE）、嘉利丹（KRETAM）、MNC无线（MNC）、英大集团（INTA）、中央资源（CAMRES）、新杨工业（AEM）、客凯易（CUSCAPI）、合众机构（UPA）、金轮企业（KIMLUN）、大众控股（PDZ）

▶ 股东特大：聚美钢铁厂（CHOOBEE）