

|            |                                 |             |                      |
|------------|---------------------------------|-------------|----------------------|
| 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 <sup>2</sup> |
| 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斩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（CREBLD，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 <sup>2</sup> |
| 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%。」

至於如何在目前的低迷市場突围，楊昌銘認為營銷部門是其中的關鍵。

「我們必須加強行銷，例如舉辦更多路演、講座或是向高淨值人士介紹項目等。此外，給予更多優惠及折扣，也可推動公司房產的銷量。」

事實上，建峰控股按TOD模式重新發展原有項目早在多年前便已被提出，但却只聞樓梯响，例如當年的金馬律輕快鐵路項目原訂今年竣工，但如今建築工程却停擺。

針對此事，楊昌銘坦言，當初在2012年獲得這項合約後，沒料到在申請土地轉換以及批准會花上這麼長時間。

「我們花了3年，才將金馬律輕快鐵路項目的地皮轉換成99年期限的商用地，當中必須獲得內閣及財政部的批准。」

他相信在大選結束後，政府會加快審批。

這項項目原本取名The Bank，不過建峰控股之後易名為Latitud 8，同時也將原本命名為The Galleria的大馬路橡膠局項目，改名為Elevat 8。

他解釋說，易名主要是配合公司的宣傳定位，因為8系列代表公司的高檔房產

項目。

### 建材價格 勞工成本侵蝕賺幅

業績方面，尽管該公司2017財政年的營收與淨利皆創新高，惟稅前盈利賺幅却跌破9%。

楊昌銘指出，建材價格和勞工成本走高是侵蝕公司賺幅的主因。

這也是該公司去年開始謹慎競標的原因。

不過，由於成本已經趨穩，公司在今年首季已重新出手競標不少項目。

「一般上，我們在競標高檔和豪華房產項目時，追求至少7%至12%的賺幅，而對於可負擔類型的项目，賺幅介于5%至10%。」

建峰控股截至首季止的現金和易變現為8279萬令吉，他承認這筆資金不足以支撐旗下的各項項目。

因此，會通過發債或在資本市場集資。「雖然公司目前的淨負債率看似偏高，不過不少長期債務都有担保，同時一些投資用途產業可帶來租金收入，整體營運負債率處於0.5倍以下，還算健康。」

根據估算，該公司目前的負債率高企於1.27倍。●

## 財經週曆

6月

18

星期一

▶ 股東大會：活林控股（WOODLAN）

19

星期二

▶ 股東大會：齊力工業（PMETAL）、龍馬躍控股（RHONEMA）、健坤國際（JIANKUN）

▶ 股東特大：力揚科技（EFORCE）

▶ 頂級手套（TOPGLOV）公布第3季業績

20

星期三

▶ 大馬統計局公布5月份消費者物價指數（CPI）

▶ 美國EIA公布原油庫存變化

▶ 股東大會：亞洲航空（AIRASIA）、双威建築集團（SUNCON）、喜得狼（XDL）、格立斯建築（CRESBLD）、REV亞洲（REV）、聯昌控股（SNC）

▶ 股東特大：REV亞洲（REV）、實康工程（SALCON）

21

星期四

▶ 國行宣布截至6月14日止資產負債表

▶ 英國公布貨幣政策摘要

▶ 美國初領、續領失業救濟金人數

▶ 股東大會：Y&G企業（Y&G）、永旺信貸（AEONCR）、美德再也（MITRA）、喜爾工業（HIL）、發林（FARLIM）、集藝亞洲（CNASIA）、安弗頓（AMVERTON）、馬鋼鐵廠（MASTEEL）、双威（SUNWAY）

▶ 股東特大：發林（FARLIM）、卡達龍（CLOUD）

22

星期五

▶ OPEC每半年會議

▶ 股東大會：再也布米建設（PJBUMI）、聚美鋼鐵廠（CHOOBEE）、嘉利丹（KRETAM）、MNC無線（MNC）、英大集團（INTA）、中央資源（CAMRES）、新楊工業（AEM）、客凱易（CUSCAPI）、合文機構（UPA）、金輪企業（KIMLUN）、大眾控股（PDZ）

▶ 股東特大：聚美鋼鐵廠（CHOOBEE）