

對大灣區具信心 發展達聯動效應

新地三年逾千億增土儲

新鴻基地產(0016)郭氏家族第三代揸弗人之一，執行董事郭基泓表示，集團對香港、粵港澳大灣區及內地前景充滿信心，未來會繼續於內地一線城市及大灣區尋求投資機會。由2018年中以來，新地已斥資逾1,000億元投得內地及香港多個大型項目。此外，集團非常願意為加快香港住屋供應、助政府解決高樓價問題出一分力。



■新地郭基泓相信香港國安法利好本港再出發。

新地上月底以逾86億元，高於市場預期上限四成的金額，投得新界古洞北首幅住宅地皮，同日斥資70.82億元人民幣投得廣州南站核心區地皮。郭基泓認為，兩個項目在大灣區可以發揮聯動協同效應，集團看好項目長遠發展。

他解釋，新界古洞北首幅住宅地皮，鄰近「十四五」規劃於落馬洲河套地區的港深創新及科技園，毗鄰東鐵綫及與擬建港鐵北環綫交匯的古洞站，加上項目本身設有商場，相信未來可以為這批於河套創科園上班一族提供生活所需，並料有一定置業需求。新地早前表示項目計劃興建中小型住宅，投資額約180億元。

廣州南站核心區綜合體地皮則可與集團旗下高鐵慶盛站商業綜合體、及香港西九龍高鐵站商業地王產生協同效應。他指出，這三個項目均處香港至廣州高鐵路旁，未來可達至大灣區「一小時生活圈」。

五年建逾1.8萬個住宅

郭基泓表示，集團支持明日大嶼計劃，但遠水不能救近火，明日大嶼計劃要20至30年後才能有新供應，要解決短中期土地供應短缺問題，則要在現有政策上作出微調。

作為本港大型發展商之一，他強調新

地不會減慢賣樓步伐，亦不會囤地，甚至可以說是相當積極起樓賣樓，達至貨如輪轉的經營策略。過去5年，新地透過各種渠道得來的土地資源興建逾18,000個住宅單位，相當於全港私人房屋落成量的23%。

與此同時，新地在過去5年將手上940萬方呎農地，轉換成900萬方呎樓面的住宅地，相等於超過15,000個住宅單位，佔同期農地轉換成住宅單位供應量的一半，亦比第二名同樣將手上農地轉換成住宅地的香港發展商供應量高出4倍。

倡增加農地轉換地積比率

香港土地供不應求，郭基泓稱，新地支持特區政府透過各方面增加土地供應，以增公私營住宅單位供應量，然而，現時香港農地轉換作住宅地的地積比率太低。過去5年，新地將手上農地轉換成住宅地，地積比率低於1倍，遠低於市區住宅地積比率8倍、寫字樓15倍，建議政府增加農地轉換地積比率由現時低於1倍，提升到2至3倍，即時可倍增私人住宅單位數目。

郭基泓稱，過去兩年香港過得很不容

新地近年密密增加土儲

2018年5月	以251.61億港元投得啟德住宅地皮
2018年5月	以2.64億元人民幣奪廣州南沙慶盛站商業地皮
2019年1月	以112.6億港元投得啟德住宅地皮
2019年2月	以11.897億元人民幣投得廣州南沙慶盛站商業地皮
2019年8月	夥平保以132.6億元人民幣奪杭州江河匯城市綜合體地塊
2019年11月	以逾422億港元投得香港西九高鐵站商業地王
2021年4月	以70.82億元人民幣投得廣州南站核心區地皮
2021年4月	以逾86億港元投得新界古洞北私人住宅地皮

易，先有修例風波，再面對新冠肺炎疫情，他指，去年全國人大常委會通過實施《香港國安法》利好香港重新出發。

港股後市還看北水走勢

港股「五窮月」開局首周表現反覆，恒指全周於28,300點至28,600點上落，分析指，除非內地股市轉強，否則港股短期仍處於上落市。

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍表示，美國道指再創歷史新高，與中美兩國公布通脹率數據，對港股表現影響不大。除非「北水」淨流入明顯增加，加上A股好轉，令投資氣氛改善，否則港股表現將繼續牛皮，恒指波幅介乎28,200點至29,000點。

恒指或下試27500點

金利豐證券研究部執行董事黃德几則看淡後市，料港股難逃「五窮六絕」魔咒，恒指於6月或之前，有機會下試27,500點。由於現時環球通脹率有上行壓力，他認為，投資者留意具相關概念的銅礦與鋼鐵股。

ADR港股比例指數上周五收報28,708點，升97點。騰訊(0700)ADR折合報607.14港元，升1.19%；友邦(1299)ADR折合報101.87港元，升0.36%。



■奈雪的茶傳上市籌近47億元。

奈雪的茶傳本周闖關

中國茶飲品牌「奈雪的茶」在港上市申請有進展，據報公司計劃周四(13日)進行上市聆訊，冀在6月中旬掛牌。

內地媒體報道，預計奈雪將在5月最後一周確定集資金額。公司初步計劃籌6億美元(約46.8億港元)。以其發行15%股份計算，估值約40億美元(約312億港元)。

奈雪的茶相關負責人回應稱，相關報道不實，以公司經監管機構批准公告為準。

奈雪的茶為深圳市品道餐飲管理旗下茶飲連鎖品牌，於2020年9月共有422間店，覆蓋內地61個城市，香港及日本各有一家分店。

順豐房託輕微抽飛

順豐房託(2191)於今日(10日)截止公開認購，上周五孖展截止，綜合市場證券行數據，合共向順豐房託借出不足4億元孖展，僅超額認購約0.4倍，個別券商錄得輕微「抽飛」的情況。

消息稱，國際配售已獲超額認購，投資者包括地產商、保險公司及基金等。股份將於下周一(17日)掛牌。

阿里全年料多賺32%

阿里巴巴(9988)將於周四(13日)公布截至3月底止全年業績，分析料，受惠總交易增長、併表高鑫零售及盒馬鮮生銷售增長，期內阿里非公認會計準則淨利潤介乎1,587.41億至1,949.94億元(人民幣，下同)，按年升19.8%至47.2%，以中位數1,746.51億元計，升幅31.8%。

阿里由於抵觸內地「反壟斷」政策，早前被開出182億元天價罰單，公司股價近日走勢乏力，市場普遍認為，這反而解除其一大隱憂，若阿里業績帶來驚喜，料可扭轉股價頹勢。阿里上周五在港收報219.8

港元，跌0.81%；其ADR則折合收報218.72港元，較香港收市價跌0.49%。

核心電商收入料增三成七

訊匯證券行政總裁沈振盈預期，阿里短期再收大額罰單機會轉微，前景相對其他大型電商明朗，經歷今次調整，現價尚算合理，但要留意新經濟股普遍表現不濟，若業績沒有超出市場預期很多，也只宜短炒，股價在業績前，料僅會在220至250港元水平上落。

中金對阿里業績預測最保守，單計第

券商對阿里去年淨利潤預測*

證券行	金額(人民幣)	按年變動
麥格理	1,949.94億元	+47.2%
高盛	1,816.30億元	+37.1%
招銀國際	1,715.50億元	+29.5%
摩根士丹利	1,638.48億元	+23.7%
中金	1,587.41億元	+19.8%

*註：以非公認會計準則(Non-GAAP)計算

四財季，預期阿里非公認會計準則淨利潤按年升24%至276億元，低於市場估計的328億元，主要因新業務及本地生活投資增加。至於核心電商收入料增37%。