

新世界料內地樓市見底 擬百億買地

鄭志剛：內房危機帶來投資良機 看好滬杭穗深

看好前景

新世界(00017)行政總裁鄭志剛透露，計劃未來12個月斥資100億元(人民幣，下同，約151億港元)在上海、廣州、深圳和杭州等內地城市買地。鄭志剛接受外電訪問時認為，內地房地產市場已經見底，並為投資者帶來投資機會。大公報記者許臨

新世界內地土儲數據(萬平方米)

地區	總樓面面積	住宅總樓面面積
南部地區(大灣區)	261.6	172.3
東部地區	68.47	15.13
中部地區	64.79	28.83
北部地區	58.89	25.45
東北部地區	97.89	70.89
總計	551.64	312.6

註：資料截至2021年12月31日

大公報記者整理

鄭志剛表示，內地房地產市場已經見底，並為投資者帶來投資機會。



新世界近年在內地投資項目

項目	城市	總樓面面積(平方米)(不包括車庫)
瀋陽新世界花園2C-1	瀋陽	75298
廣佛新世界莊園CF-35	佛山	6496
太子灣雲璽大廈	深圳	79566
寧波5號地皮	寧波	125378
北京新景商務樓	北京	23754
瀋陽新世界中心SA1	瀋陽	107589
瀋陽新世界中心SA2	瀋陽	104142
瀋陽新世界中心SA3	瀋陽	75354
廣州逸彩庭園1D組團	廣州	96459
增城綜合發展項目	廣州	143750
廣佛新世界莊園CF-32	佛山	83242
廣佛新世界莊園CF-03	佛山	37192

大公報記者整理

鄭志剛表示，未來一至兩年內地房地產市場將出現快速復甦，目前新世界擁有健康的資產負債率，加上充足的內地發展經驗，這將令集團在內地拍賣土地市場上具優勢。事實上，內房危機對新世界而言是一個很大的機會，由於不少房地產開發商都面臨財政問題，這反而令新世界在買地時不再面對很大的競爭。不過，他亦坦言，疫情及邊境檢疫限制對本港發展商帶來一定的影響，如新世界旗下全新航天城項目11 Skies，定位為大灣區新工作空間，但現在寫字樓及商場部分租客或因疫情及檢疫限制而需要延後遷入。

上半年內地物業收入逾10億

2022年上半年新世界在內地的物業投資收入達到10.2億港元，上升16.7%。無論是物業銷售，還是租金收入皆錄得穩定增長。雖然去年內地房地

產行業低迷，但新世界的品牌讓集團在內地的物業銷售成績理想。2022年上半年，新世界在內地整體物業合同銷售面積約24.5萬平方米，總銷售金額為93.4億元，整體合同銷售的平均價格超過每平方米3.8萬元。合同銷售金額的地區分布，以大灣區為首的南部地區貢獻最大(超過87%)，其次為東北部地區(達11%)。

貢獻主要來自大灣區的项目如前海周大福金融大廈、廣州逸彩新世界、凱譽灣、深圳太子灣、灣璽及廣佛新世界莊園等。此外，位於深圳前海自貿區的前海周大福金融大廈項目南塔已順利完成簽約，將在建成之後出售給世界五百強金融機構，該項目南塔總建築面積超過4.9萬平方米，總售價超過32億元。

此外，位於廣州K11舉辦的空山基「明日基地」全球首展更吸引破紀錄逾

3.1萬名觀眾，創下了單個展覽3個月近1500萬元收入的展覽紀錄，觀展客人連帶消費超過2200萬元。此外，2021年國慶期間更帶動客流實現同比上升17%，銷售同比上升24.4%。

擁逾550萬平米土儲

新世界預計，隨著多個位於大灣區及長三角重點城市等地的重點項目陸續落成開業、加上K11品牌的獨特定位，在拓展經常性租金收入的同時，將進一步鞏固其位於大灣區及長三角地區的多元化業務投資布局。

截至2021年12月31日止，新世界位於中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約551.6萬平方米可作即時發展，其中約312.6萬平方米為住宅用途。核心物業發展項目主要分布於廣州、深圳、佛山、武漢、上海、寧波、杭州、北京、瀋陽及其他城市。

建發房產募12億 產品期限18年

【大公報訊】內地去年的房地產監管風暴，導致多個內房企業資金鏈斷裂，但不少房企由於母公司背景雄厚，在市道低迷下仍能募集資金持續發展。如A股建發股份(600153)新近公布，旗下建發房產擬成立「資產支持專項計劃」藉此募資10.45億元(人民幣，下同，約12億港元)，有關計劃名為「平安—建發商業悅享1號資產支持專項計劃」。

原始權益人為建發房地產集團上海有限公司，而債務人則為建發房地產集團有限公司。計劃中的資產支持證券將分為「優先順序資產支持證券」及「次級資產支持證券」，前者的目標募集

規模為10.44億元，後者則為100萬元。專項計劃產品期限預計為18年。

建發股份自上市以來曾連續多年高速發展，營業收入、淨利潤、淨資產等均接近20%以上的速度增長。該公司早前發布2022年上半年業績，營業收入達到3657億元，同比增長25.78%，淨利潤40.86億元，同比增長21.76%，每股收益0.85元，同比下降3.41%。另本月初建發股份母公司建發集團以近7200億元人民幣的營業收入，首次躋身《財富》世界500強榜單中的前100強，位列第77位，較2021年排名上升71位，並連續6年入選該榜單。

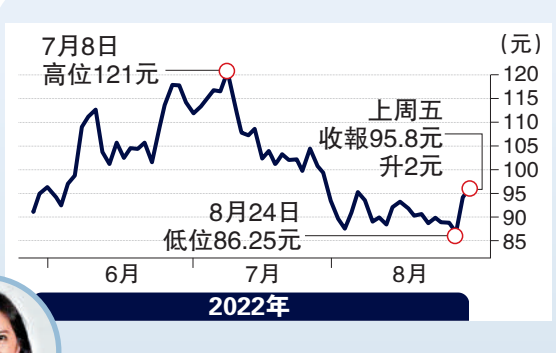
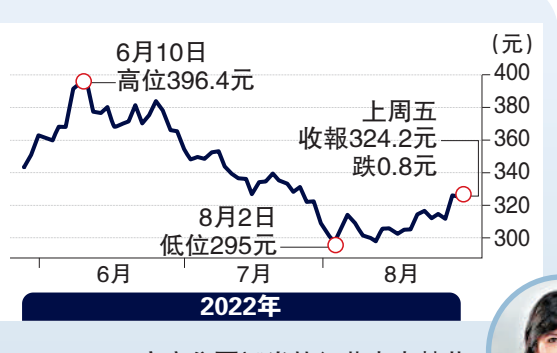
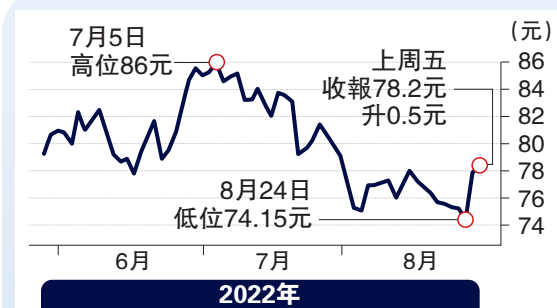
審計爭議降溫 阿里騰訊短期看俏

每周精選股

港股中期業績期已接近尾聲，雖然上市公司盈利表現未算突出，但不少中資公司管理層卻預告下半年經營狀況會有改善。證券界普遍相信，中資企業短期盈利已見底，

帶動中資股會有估值恢復空間。本周專家推介多隻具備盈利提升潛力的股份，包括平保(02318)及華潤萬象(01209)，以及本地藍友邦保險(01299)。另外，中國與美國監管部門就中概股審計底稿簽署合作協議，中概股本周表現值得期待，專家推介阿里(09988)及騰訊(00700)。

中美監管部門就中概股審計底稿簽署合作協議，阿里等中概股本周表現值得期待。



匯豐控股 (00005)
買入價：49元
目標價：53元
止蝕價：不設

評論：匯控中期業績表現不俗。在加息環境下，對匯控會有正面影響。另外，美國息口有機會在明年初見頂，令本港銀行潛在加息頻率不會太多，間接對本地樓按揭需求有正面影響；匯控作為主要按揭貸款提供銀行，也可得益。

騰訊 (00700)
買入價：316元
目標價：344元
止蝕價：288元

評論：中美監管部門就中概股審計底稿審計事宜簽署合作協議，估值偏低的中概股股價有望出現恢復性上升。當市場對中概股投資情緒轉好，包括騰訊等科網股也會受益。騰訊中線目標價看400元，而短線有機會上試344元。

阿里巴巴 (09988)
買入價：91元
目標價：107元
止蝕價：85元

評論：阿里巴巴股價在2019年上市至今表現令人失望，而早前一段時間在85元至87元間上上落落，顯示股價在85、86元具有支持。中概股審計底稿問題獲得解決，阿里巴巴股價未來一、兩周有機會見107元；中線目標價125元。

華潤萬象 (01209)
買入價：現價
目標價：36.5元
止蝕價：31元

評論：華潤萬象近日明顯獲資金進入，股價技術走勢亦向好。在內地疫情恢復下，下半年業績會有更好表現。華潤萬象母公司為華潤置地，屬於國資背景的内房企業，實力穩陣。華潤萬象估值吸引，可以在現價吸納。