

憧憬內地加碼穩經濟 夜期反彈逾500點

【大公報訊】中央政治局會議提到，要適時調整優化房地產政策，並強調擴大內需帶動消費增長，以及保持人民幣匯價基本穩定。市場憧憬下半年加碼推出刺激經濟措施，港股夜期一度反彈607點，最高見19284點，其後升幅略為收窄至515點，揭示港股有望收復周一跌市失地。

個股方面，Alphabet、Meta和微軟

等美國大型科技股公布季績，道指早段偷步炒升近200點，連帶一眾科技股ADR亦受追捧。阿里（09988）、騰訊（00700）、美團（03690）ADR股價較港股收市高出3.8%至5.5%不等。股市成交有望轉旺，港交所（00388）ADR亦升超過3%。

恒指昨日低開低走，收市時下跌407點，報18668點，失守10天線。科

技指數跌89點，報4015點。

北水掃貨 淨流入近百億

港股通增量入市，主板成交額接近千億，較上日增加169億元，至935億元，港股通佔273億元，佔大市成交比重由20.9%，提高至29.2%。港股通連續第二日有資金淨買入，昨日錄得97.9億元，上日只有5億元。

北水借港股通主力買入指數ETF。北水昨日淨買入39.67億元盈富基金（02800）；恒生國指ETF（02828）獲北水淨買入29.53億元；至於南方科指ETF（03033）獲淨買入7.73億元。

科網股偏軟，百度（09888）股價跌3.7%，報135.3元；京東（09618）股價跌2.6%，報141.4元；騰訊股價跌2.4%，報325元。

港股通活躍股份(單位:億元)

股份	買入	賣出	淨額
盈富基金(02800)	39.67	0.004	39.67
恒生國指ETF(02828)	29.53	0.001	29.53
南方科指ETF(03033)	7.74	0.01	7.73
碧桂園服務(06098)	5.71	1.97	3.74
快手(01024)	2.61	2.00	0.61

大公報製表

高管大手減持 母企債價插水 券商削目標價

碧桂園服務急瀉17% 引爆內房小股災

內房物管股昨日表現

股份	昨收(元)	跌幅
內房		
中駿集團(01966)	0.39	-9.3%
碧桂園(02007)	1.26	-8.6%
龍湖集團(00960)	14.78	-8.5%
萬科企業(02202)	9.35	-4.4%
越秀地產(00123)	8.40	-4.1%
華潤置地(01109)	30.80	-4.0%
中國海外(00688)	15.80	-4.0%
物管		
碧桂園服務(06098)	7.41	-17.8%
萬物雲(02602)	23.35	-8.0%
中海物業(02669)	7.99	-3.7%

大公報製表



證券界點評內房股

摩通	在內地提供更多支持措施前，市場仍會擔心民營房企流動性，故下調碧桂園、碧服、中駿等目標價至0.9元、6.7元、0.35元
大摩	內房行業上半年業績料較預期疲弱，民營房企或難以派發股息，國企央企內房則可維持穩定派息比率
國金證券	7月份百城房貸利率下降有利於降低購房成本，促進住房需求釋放；推薦有持續拿地能力、布局優質重點城市的頭部央國企和改善型房企
平安證券	二季度樓市熱度持續回落，短期建議關注政策博弈機會，中長期持續看好積極拿地改善資產質量、融資及銷售佔優的強信用房企
獨立股評人 彭偉新	市場對內房股缺乏信心，資金繼續撤離；民營房企股股價向下風險大；持有國央房企股的投資者，可繼續持有，耐心等待「返家鄉」

大公報製表

固定投資收益基金沽出碧桂園（02007）的美元債券不停手，加上大行聯手睇淡民營內房股，大摩關注民營房企或難以派發股息，摩通則狠劈碧桂園目標價六成，觸發內房股再次爆發小股災。碧桂園股價昨日急挫8.6%；曾獲大行唱好的碧桂園服務（06098），受到公司總裁減持股份消息拖累，昨日股價急瀉17%。分析員相信，民營房企股價向下風險大，而國央房企的投資者可繼續持有，等待「返家鄉」。

大公報記者 劉鏡豪

內地房企債務問題沒完沒了，債券基金迫於市場形勢變化，遂不斷沽出民企內房債避險。其中，碧桂園在2026年7月到期的美元債，昨日中段曾大跌6.4美分，報14.6美分，創2021年1月發行以來的最大單日跌幅；另一筆在2024年1月到期的美元債，昨日曾瀉16美分，報24.2美分。碧桂園債價急跌，又遇上碧服總裁減持股份，同時大行踩多一腳，令投資者對碧桂園系內房股份的信心崩潰，遂採取「沽得快好世界」對策。碧桂園昨日股價急跌8.6%，收報1.26元，創今年新低。

大摩憂民企內房債務惡化

另外，碧服總裁李長江上週三分別減持128.3萬股及194.4萬股，平均價分別為8.8557元及8.68元，合共套現2824萬元。減持後，李長江持股只有369萬股。李長江已先後22次減

持碧服股份，惟以今次減持股數最多。碧服昨日股價重挫17.8%，收報7.41元，創今年新低。

對於昨日資本市場反應，碧桂園回應表示，目前公司所有的債券都按期兌付利息和本金，亦未發現近期可能或已經對公司債券價格波動產生較大影響的未公開重大資訊。與此同時，最近市場流傳着碧桂園「要躺」、「大小楊出國了」等「小作文」。對此，有碧桂園內部人士表示，「大楊」楊國強（碧桂園創始人、楊惠妍的父親）和「小楊」楊惠妍都在國內，就在總部正常辦公。

摩通表示，在內地為房企提供更多支持措施前，市場仍會擔心民營房企流動性問題。該行把碧桂園、碧服、中駿（01966）投資評級降至「減持」；碧桂園目標價由2.3元降至0.9元；碧服目標價由22元降至6.7元；中駿目標

價由0.77元降至0.35元。摩通較為看好華潤置地（01109）、中海物業（02669）、保利物業（06049）。中駿昨日股價跌9.3%，收報0.39元。潤地股價跌4%，報30.8元。另外，大摩關注內房股資產負債表將持續惡化。民營房企恐無法支付股息，但國央房企可維持穩定派息比率。

平安證券指出，二季度以來內地樓市熱度回落，短期關注政策博弈機會，中長期看好積極拿地改善資產質量、融資及銷售佔優的強信用房企如越秀（00123）、中海外（00688）。國金證券稱，7月份內地百城房貸利率下降，有利於置業者降低購房成本，促進住房需求釋放，預計未來因城施策的需求端寬鬆政策也將擴大範圍，這有利於手中具有優質土儲的房企，推薦有持續拿地能力、布局優質重點城市的頭部央國企和改善型房企，如中國海外等。

分析：撈底風險十分大

獨立股評人彭偉新稱，市場現時對內房板塊的信心盡失，所以加快出清倉位。個人投資者現階段不適宜入市低吸內房股，皆因股價短期向下的風險十分大。至於已持貨的，若果是民股，投資者未必願意以低價減持；若果是國企央企股，不妨耐心持有，相信假以時日，股價會「返家鄉」。

恒大債務重組方案下月表決

【大公報訊】外電報道，恒大（03333）獲香港法院批准，下月對其離岸債務重組計劃進行表決，這屬重組進程的最新一步，涉及到公司能否獲得更多債權人支持。據悉，恒大及旗下一間子公司於昨日上午在香港舉行聆訊，若連同本周在開曼群島舉行的類似聆訊均獲批准，兩間公司將可就重組計劃進行正式表決。

恒大一律師在聆訊中指出，該公司有意於8月23日及24日在香港舉行重組計劃會議，並在會上進行表決。法院同意於9月5日及6日舉行批准聆訊，以認可會議投票結果。

萬達系遭法院強制償還3億人幣

【大公報訊】據中國執行信息公開網顯示，7月21日，大連萬達集團、大連萬達商業管理集團、湖州萬達投資公司新增被執行人信息，執行金額3億元（人民幣，下同），執行法院為湖州市中級人民法院。

然而，萬達系公司並非完全沒有支付能力，大連萬達商業管理集團在中國貨幣網發布兌付安排公告，擬在7月29日對中期票據「20大連萬達MTN004」進行兌付，本期應償付本息金額5.95億元。市場人士指出，其兌付動作，反映萬達正努力支付相關款項。

財經 Cafe

六間珍珠奶茶排隊IPO 蜜雪冰城擬捲土重來

【大公報訊】踏入下半年，新股市場趨旺，據外電消息指，最少有6間珍珠奶茶公司排隊赴香港或美國上市。這6家公司分別為蜜雪冰城、滙上阿姨、茶百道、古茗、霸王茶姬及新時沏。有傳滙上阿姨、茶百道、古茗及新時沏已鎖定在本港上市，霸王茶姬則赴美上市，至於內地最大茶飲店蜜雪冰城則仍未決定上市地點。

奈雪的茶上市至今潛水74%

提到珍珠奶茶店，投資者自然會想到兩年前在香港上市的中國珍珠奶茶連鎖店奈雪的茶（02150），此股於2021年6月30日上市，招股價為19.8元，上市首日開盤價為18.86元，已較招股價下跌4.7%，其後股價更進一步走低，但市值仍超過300億元。奈雪的茶上市前盤盤表現一度潛水，其後在

老虎證券暗盤收跌1.31%，在富途證券暗盤則收漲1.77%。近日奈雪的茶宣布開放特許經營權，股價一度造好，昨收5.11元，惟仍較招股價下跌約74%。

專家：行業競爭大

有專家指，珍珠奶茶店的利潤雖高，但這個行業在中國市場的競爭根本就很大，而且早前中國監管機構曾發布指導意見，禁止某些類型的企業在內地A股市場上市，包括酒類及補習企業，同時又建議以特許經營模式營運的企業不應在A股市場上市，加上大部分珍珠奶茶製造商其實處於虧損狀態，更難達到A股上市標準，故此這些企業才尋求在香港或美國上市。

蜜雪冰城於1997年在鄭州創立，現有約2.8萬間店舖，其中內地2.5萬

間，海外亦有3000間，該公司未有決定上市。除茶飲外，其產品亦包括雪糕等。

據報道，該公司曾於2021年計劃來港上市，而去年亦曾在深圳申請上市，集資約65億元（人民幣，下同），惟最終被擱置。

有別於通常認知中採用加盟模式的企業，蜜雪冰城的大部分收入並非來自「加盟」的過程。去年1至3月，蜜雪冰城的加盟費、運營物資和銷售給加盟商的設備收入佔比僅為11.72%，食材和包裝的銷售收入佔比卻高達87.7%。

招股書顯示，2021年、2020年、2019年蜜雪冰城的淨利潤分別為19.12億元、6.31億元、4.42億元；2021年和2020年分別增長203.09%、42.81%，盈利能力持續向好。

蜜雪冰城



六家內地珍珠奶茶製造商簡介

蜜雪冰城	內地首間門店數量破萬的茶飲品牌，曾憑洗腦主題曲「你愛我，我愛你，蜜雪冰城甜蜜蜜」在網絡上引爆話題度，被更多年輕人所認識
滙上阿姨	成立於上海，主打鮮果茶，採用「直營+加盟」的方式規模化擴張，分店已超過5000家
茶百道	四川成都的茶飲連鎖品牌，創立於2008年，全國門店超4000家
古茗	成立於2010年，美團（03690）旗下投資公司美團龍珠以及紅杉中國等曾在2020年參與古茗的戰略融資，但2022年又退出股東席位，目前分店數量超過6700家
霸王茶姬	主打「茶+奶」的原葉鮮奶茶產品，去年逆市開店超過1000家。最受歡迎的單品「伯牙絕弦」年銷量超過1000萬杯
新時沏	採用「直營+加盟」的方式經營，加盟店超過1600家，門店遍佈全國及日本、美國、意大利、智利、越南多個國家及地區

大公報製表