

# 融資「白名單」傳將出爐 內房股亢奮

## 旭輝飆48%領先 專家：板塊升勢過急不宜高追

港股昨日好淡爭持，恒指最終倒升176點，收市報17910點。內房板塊成為焦點，受白名單的消息刺激，碧桂園（02007）大升23%，遠洋（03377）、旭輝（00884）等亦抽高三成至四成以上，惟專家認為內房過去已多次傳出利好消息，但升勢也難以維持長久，現階段不宜高追。

大公報記者 許臨

港股今年的表現落後其他主要市場，內房股的債務問題也是重要原因之一，資深證券界人士謝明光指出，過去兩年多，內房股多次拖累港股急跌，也令投資者對港股存在戒心，但政策上可看到，內地一直在支持內房復甦，從認房不認貸施行到存量房貸利率開始鬆動，再到部分城市取消限購限售，房地產政策環境正在發生實質性的改變。

### 中海外潤地有潛力追落後

不過，投資者需留意，即使政策環境的持續改善，市場也在期待50間內房「白名單」數天內出爐，但若利好落地的力度不及市場預期，已偷步急升的股價就會短期內再度遭拋售，昨日所見碧桂園、遠洋、旭輝等的升幅明顯過急。反而一些優質國企內房股的投资價值會更高，如中海外（00688）及華潤置地（01109），而且走勢上近期也相對落後，潛在升幅反而更大。

股票分析師協會副主席郭思治表示，月中已認為港股本月有望呈先低後高的格局，但成交量仍然未見顯著增加，這代表了升勢未完全確認，投資者入市仍需保持謹慎，內房股的債務問題始終仍未解決，即使「白名單」落實出台並不代表情況會立即好轉，在目前的市況中若選擇高追已有一定升幅的內房股，風險會相對較大，建議短炒客也只宜小注入市，不宜重倉。

野村的研究報告也認為，雖然當局會要求商業銀行對「白名單」內的內房提供支持，但目前內地樓市疲弱，在復甦前景未明朗下，是否有足夠的誘因令

商業銀行願意對違約的房地產商增加財務敞口仍屬未知數，而且新增融資的潛在損失又會由誰來承擔也未確定。相信較為可行的方法讓商業銀行認購內房債，或以創新的財務工具提供融資。

這些問題都有待「白名單」公布後確定，故此野村認為短期內消息仍會對內房股有正面刺激，但像昨日一樣跑贏大市的升幅難以維持。不過優質內房股的前景會較樂觀，當中建議可留意中海外。

### 惠譽：明年內房銷售跌幅收窄

事實上，市場最關注的仍然是內地樓市何時走出谷底，評級機構惠譽認為，內地樓市會步入一個緩慢下行的新常態，預期明年的市場銷售額將繼續下降，但跌幅將縮小至最多5%，對應約10萬億元人民幣左右的銷售量。

惠譽評級亞太區企業評級董事石露露指，本輪的行業下行周期與2008年和2014年開始的調整周期有本質上的區別。城鎮人均住宅面積增長到2022年的40平方米左右，現階段需求較10年前發生明顯變化，居民槓桿率也上升到現在的62%左右。

在目前的經濟大環境下，居民進一步提高槓桿的意願有限。而且政策基調也不一樣，彼時救市的重點在於「救」，但現在的重點在於「穩」，所以預計房地產行業的分化表現或將持續。不過，目前惠譽在評的民企只有一家，是負面展望，其他都是穩定展望，意味該機構認為在未來的12個月裏，這些公司的信用風險可控。

## 內銀傳可向房企提供無抵押貸款

【大公報訊】外電引述知情人士消息，內地可能首次允許銀行向合資格的房企提供短期無抵押貸款，為房企緊張的資金鏈紓困。

消息人士稱，作為多項金融支持措施的一環，監管部門正起草方案，考慮容許商業銀行向符合條件的房企提供流動資金貸款。該貸款有別於一般的需要

土地、資產作抵押形式，新的融資工具為無抵押，可用於日常生產經營周轉，讓房企可騰出更多資金以償還債務。

對於部分已出險的房地產開發商，監管部門考慮設立主銀行負責機制，由一家銀行牽頭，協調主要債權銀行，討論並制定針對該房地產開發商的金融支持方案。



▲專家認為內房股升勢過急，現階段不宜高追。

### 證券界點評內房股

大行專家	分析
野村	短期內「白名單」消息仍會對內房有正面刺激，但跑贏大市的升幅難以維持。優質內房股前景會較樂觀，當中建議可留意中海外。
惠譽	料內地樓市明年市場銷售額續降，但跌幅將縮小至最多5%。
資深證券界人士謝明光	優質國企內房的投资價值更高，如中海外及華潤置地，而且走勢上近相對落後，潛在升幅更大。
股票分析師協會副主席 郭思治	港股本月有大成交配合，升勢仍未確定，部分內房已見明顯升幅，風險相對較大。

### 內房股昨日爆升

股份	收報(元)	變幅
旭輝控股(00884)	0.40	▲48.1%
融信中國(03301)	0.27	▲34.3%
遠洋集團(03377)	0.59	▲31.1%
綠景中國(00095)	1.07	▲27.3%
碧桂園(02007)	1.05	▲23.5%
龍光集團(03380)	0.88	▲18.9%
合景泰富(01813)	0.83	▲16.9%
雅居樂(03383)	1.04	▲16.8%
龍湖集團(00960)	15.60	▲13.3%



▲恒指昨日走勢先低後高，收市報17910點，升176點。

## MPF本月人均賺9900元 全年有望扭虧

【大公報訊】積金評級最新資料顯示，強積金（MPF）11月份有望錄得在2023年第二高的單月回報。截至今年11月20日，強積金的投資回報約4.41%，年初至今的收益約為1.57%。積金評級估算，11月份強積金投資收益約為464億元，即469萬名強積金成員平均收益約9900元，令強積金今年轉虧為盈，年初至今投資收益約為156億元。

積金評級指，儘管本地股市出現正向反彈，但「香港及中國股票基金」仍繼續落後，截至11月20日，其年初至今的虧損約為9.05%，而「美國股票基金」的年初至今收益約為18.17%，預計「香港及中國股票基金」在最近5年中第4年跑輸「美國股票基金」。「香港及中國股票基金」和「美國股票基金」之間持續的回報差距，突顯了分散投資的重要性。

積金評級主席叢川普指出，強積金在11月的表現回勇，預示2023年強積金將有機會錄得正數的投資收益，成員熱切

期待全年強積金回報。在經歷了艱難的10月份，首10個月強積金錄得約2.72%的虧損，但預計11月份市場反彈將帶來約4.41%的投資收益，使強積金處於有利位置，避免可能出現的連續三年虧損。該公司估算截至11月底強積金總資產約為1.114萬億元，即自年初以來增加約630億元，相等於成員平均賬戶結餘約23.73萬元。

### 強積金主要基金表現

積金評級指數	今年11月回報	今年首11個月回報
股票基金（美國）指數	8.24%	18.17%
股票基金（環球）指數	7.68%	13.87%
股票基金（歐洲）指數	7.29%	11.42%
股票基金（亞洲）指數	6.02%	0.87%
預設投資策略基金（核心累積基金）指數	5.68%	9.54%
貨幣市場基金（強積金保守基金）指數	0.20%	2.91%
所有基金表現指數	4.41%	1.57%

資料來源：積金評級

## 周大福多賺近四成 看好內地珠寶市場

【大公報訊】周大福（01929）主席鄭家純早前談及正物色接班人，惹來市場揣測家族不和，甚至出現爭產。同屬鄭氏家族旗下集團副主席鄭志恒否認傳聞，另一副主席鄭志雯強調，雙方分工清晰。

### 否認爭產 家族成員分工清晰

鄭家純女兒鄭志雯回應指，最重要將周大福珠寶的品牌重塑，目標轉型及提升品牌，同心協力做好生意。作為鄭家純侄兒的鄭志恒強調與鄭志雯的分工清晰。

周大福公布，截至9月底止上半年財年，總營業額錄得495.26億元，按年增長6.4%，股東應佔淨利潤為45.51億港元，增長36.4%。董事會宣派中期息每股0.25元，派息率約54.9%。鄭志雯表示，預期下半年現金流繼續強勁，全年派息率將維持70%至80%水平。

首席財務官鄭炳熙提到，集團一直保持審慎理財的方針，面對市場環境的挑戰，繼續以保守作風穩健做事，會否如以往派發特別息，要視乎有否充裕現金而定。

集團在上半財年在內地開設189間店舖，預期全年度淨增店舖約300至400間，較年初目標600至800間減半。董事總經理黃紹基解釋，集團原計劃在2025年店數達7000間，目前已超標完成。他續說，考慮到要有效益貢獻，因此決定將開店戰略放慢，重點做好「內功」。

在7月至9月，周大福在內地同店銷售按年跌12.5%，根據最新披露，在10月1日至11月18日期間，內地同店銷售已改善至增長

6.7%。鄭炳熙認為，在去年低基數影響下，預期下半年同店銷售仍可維持正數增長。

鄭志恒表示，雖然預期內地的復甦或需循序漸進，以及出現各地復甦速度不均的情況，但集團對內地珠寶市場、中長期經濟增長前景仍然充滿信心。

周大福昨日收市後派成績表，股價在交易時段先跌後升，尾市高見12.08元，收報12.04元，升逾2%。

### 周大福中期業績

分項	金額(港元)	按年變動
營業額	495.26億	+6.4%
毛利率	24.9%	+0.5個百分點
主要經營溢利	59.89億	+37.7%
股東應佔溢利	45.51億	+36.4%
每股盈利	0.46元	+36.4%
每股中期息	0.25元	+13.6%

備註：截至2023年9月底



▲（左起）周大福董事總經理黃紹基、副主席鄭志恒、副主席鄭志雯、首席財務官鄭炳熙。  
大公報記者林堅攝

## 和黃醫藥擬港設中心 AI加速研發新藥

【大公報訊】和黃醫藥（00013）宣布，其自主研發用於腸癌治療的創新標靶藥，獲美國食品及藥物管理局（FDA）批准上市，成為首隻於美國獲批的中國研發適用於實體腫瘤的小分子抗癌藥物。和黃醫藥主席杜志強表示，該公司已與特區政府部門初步接觸，計劃未來一年在港開設研發中心，暫時物色科技園或河套等地，希望利用人工智能加速研發新藥。

被問到為何選擇在香港設研發中心，杜志強表示，公司創立時，於內地研發具成本優勢、人工低，但現時香港研發成本未必高於內地，且內地高級人員薪俸稅率較高，甚至比美國更高，故對高收入科學家而言，香港會較有吸引力，因此不少科學家和高層人士都有意來港，但強調不會裁減內地人手。

另外，早前其子公司和記黃埔醫藥（上海），與武田製藥之子公司達成獨家許可協議，在除內地、香港和澳門以外的全球範圍內進一步推進吡喹啉的開發、商業化和生產，而吡喹啉在內地、香港和澳門則由和黃醫藥銷售。因此，和記黃埔醫藥（上海）將獲得總額可高達11.3億美元的付款，其中包括協議完成時4億美元的首付款，這將有助於公司增加現金流。

目前和黃醫藥已有13個自主研發的抗腫瘤創新藥物進入臨床研究階段，其中3隻創新藥物已獲國家藥監局批准於內地上市，同時亦有超過40項臨床試驗於全球展開，包括逾15項註冊研究。

►杜志強表示，公司擬利用人工智能加速研發新藥。



## 新世界回購債券 總額46億

【大公報訊】新世界發展（00017）宣布，向旗下7項債券持有人發出公開收購要約（Tender Offer），回購總額最高為6億美元（約46.8億港元）。

較早前，新世界發展完成向母公司周大福

企業出售子企新創建（00659）的股權，套現約217億元，並向股東派發特別息每股1.59元。

交易完成後，管理層兌現承諾利用出售新創建的資金回購債券，並表示在當前高息環境

下，是回購債券的最佳時機。

另外，新世界發展昨日（23日）除淨，股價明顯受壓，曾一度急挫近7%，低見12.98元，盤中跌勢回順，收市報13.32元，跌4.4%。