新世界建議「1股供11股」集資249億

供股價0.9元折讓81.5% 周大福夥滙豐星展包銷

世紀供股 新世界發展（00017）公布大規模資本重組計劃，擬透過「1供11」方式供股，集資約249億元，供股價每股0.90元，較停牌前收市價4.87元折讓81.5%。集團同時尋求重整約820億元銀行貸款，其中約82億元將提前償還，其餘約738億元的還款期限延長兩年，以紓緩短期償債及再融資壓力。

新世界主席鄭家純表示，全面資本重新整合計劃為鞏固新世界財務重要一步。周大福企業承諾悉數認購其供股配額，並提供進一步包銷支持。新世界同時承諾，未來三年內不會再進行供股。

大公報記者 麥晉瑋

根據公告，新世界建議每持有1股現有股份可認購11股供股股份，發行約276.83億股新股，供股完成後，已發行股份將由約25.17億股大幅增加至約302億股。供股所得款項總額約249億元，扣除相關成本及開支後，估計淨額約241億元。供股價0.90元較最後交易日收市價4.87元折讓約81.5%。

集團計劃將集資淨額約34%，即82億元，用於提前償還目標銀行貸款；約36%，即87億元，用於償還優先票據、銀行貸款及利息，以及永續證券的遞延分派；其餘約30%，即72億元，則用於為發展項目提供資金，加快項目推進。

除了供股，另一項重組重點是涉及820億元的境外銀行貸款。相關貸款原定於2027年3月至2029年12月期間到期。集團將利用供股所得款項提前償還其中10%本金，其餘90%貸款的最終到期日則分別延長兩年，貸款定價及擔保安排不會有重大變動。

鄭家純表示：「本次建議全面資本重新整合計劃，為鞏固新世界財務基礎的重要一步。透過結合股本集資與延長債務到期日，旨在讓業務具備更大靈活性，以有序方式實現資產價值。周大福企業承諾悉數認購其供股配額，並提供進一步包銷支持，彰顯其對新世界發展長遠前景的信心。」

周大福企業發言人回覆傳媒查詢時表示，今次供股安排時機成熟，亦能讓合資格股東平等參與新世界的復甦及增長機遇。另外，周大福企業支持新世界未來在財務表現及流動資金狀況合適時恢復派息。

新世界供股由周大福企業及滙豐銀行擔任聯席牽頭包銷商，星展銀行亦會參，意味着大股東將「真金白銀」出資，計及其持股量及包銷，估計最多約187億元。完成供股後，淨負債率可降20個百分點至約48%；財務狀況亦將大幅改善，目標2031年底前，減債最多400億至500億元。

三年內將不再進行供股

新世界行政總裁黃少媚在網上簡報會中表示，相信供股引入的新資金，加上銀行債務延長還款期限，可有效紓緩現金流壓力，為公司爭取更充裕時間及空間有序減債。黃少媚表示，供股安排希望為公司籌集到足夠資金之餘，亦為股東提供彈性選擇，大股東承擔包銷責任，絕非要攤薄或剝削小股東。新世界首席財務總監劉富強指出，在今次供股完成後，三年內將不再進行供股。



◀新世界建議「1供11」集資約249億元，供股由周大福企業及滙豐銀行擔任聯席牽頭包銷商，大股東估計出資最多約187億元。 資料圖片

新世界供股及債務重組安排

項目	金額及安排
供股集資總額	約249億元
供股集資淨額	約241億元
提前償還銀行貸款	82億元（佔淨額34%）
償還其他債務及相關款項	87億元（佔淨額36%）
發展項目資金	72億元（佔淨額30%）
涉及重組的銀行貸款	約820億元
提前償還貸款比例	10%
延期償還貸款	90%
延長還款期限	原有到期日後兩年
2031年底前減債目標	400億至500億元

鄭氏家族供股及持股變化

項目	數據
相關控股股東集團現有持股	45.33%
承諾認購供股股份	約125.48億股
承諾認購金額	約112.93億元
控股股東額外最多包銷	約82.14億股
額外最多包銷金額	約73.93億元
合計最高資金承擔	約186.86億元
控股股東及一致行動人士現有持股	45.59%
特定包銷情況下最高持股	約72.55%
潛在第三方投資	正在磋商，尚未落實

散戶若供股每手需9900元

散戶策略 面對沉重的財務壓力，新世界繼連番出售非核心資產之後，再宣布「1供11」的超高比例供股集資計劃。每手1000股計算，散戶參與供股需每手出資9900元。

意博資本董事總經理郭思治表示，由於供股價只有0.9元（停牌前為4.87元），相信新世界股份復牌將會大幅插水。今年不少投資者有可能在5元至7元水平買入，相信很多散戶只能選擇供股，以避險股份被大比例攤薄。

郭思治指出，近期港股表現並不理想，若港股走勢持續偏弱，新世界的股價有可能跌穿供股價。

資深證券界人士謝明光表示，以停牌前計新世界每手市值為4870元，而是次供股比例較高，股東若選擇全數認購，須額外投入每手9900元的成本。

被問及散戶應否參與供股，謝明光認為，若看好地產市道長遠復甦且閒置資金充裕，供股既可避免股權被大幅攤薄，又能有效降低平均成本，適合中長線部署。若不想過度集中風險，便不應勉強參與，可選擇在除權前沽出正股，或趁早出售供股權套現。

外圍波動 宜保持炒股不炒市 低吸中芯國際 中行穩健長揸

捕風捉浪

上周港股呈現先高後低走勢，恒生指數全周累跌844點或3.45%。恒指上周二雖曾一度高見24675點，惟隨後受外圍消息拖累，大市連跌三個交易日，上周五更失守24000點心理關口，最終收報23637點，錄得自10月下旬以來最大單周跌幅。專家認為，目前宜保持炒股不炒市的策略，如中芯國際（00981）業務受外圍環境波動的影響較低，可候低吸納，以及中國銀行（03988）的基本面穩健具中長線持有價值。



▲中芯國際業務受外圍環境波動的影響較低，可候低吸納。 資料圖片

美的（00300）



買入價：95元

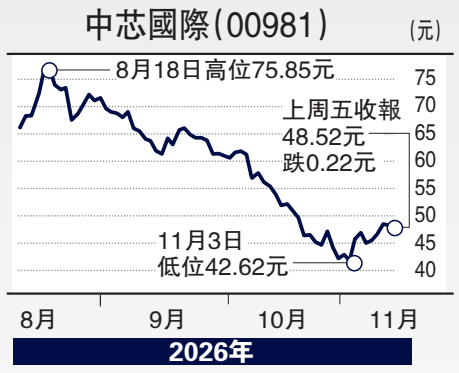
目標價：105元 止蝕價：87元

評論：美的集團第三季業績亮麗，淨利潤大增26%，首三季盈利亦有10%增長。受惠於業務結構持續優化，集團在波動市況下逆勢實現穩健盈利增長，基本面韌性十足，中線前景可看高一線。建議可候95元買入，目標價105元，跌穿87元止蝕。



獨立股評人 熊麗萍

中芯國際（00981）



買入價：47元

目標價：53.5元 止蝕價：42.5元

評論：中芯國際第三季純利按年升1.23倍至4.28億美元，比市場預期為佳。第三季來自中國區的收入佔比提升至90.8%，由於核心業務受外圍環境波動的影響較低，具備不俗的經營韌性。建議47元買入，目標53.5元，跌穿42.5元止蝕。

中國銀行（03988）



掃碼睇片

買入價：現價

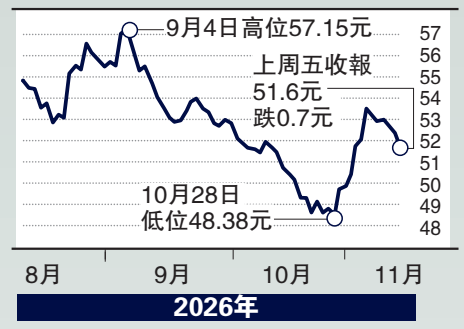
目標價：6.7元至6.8元 止蝕價：5.9元

評論：內銀股近期走勢偏強，成為資金避險及穩健配置的焦點。中行基本面穩健，估值及息率吸引，防守性不俗，投資者適合中長線持有以賺取股息及估值修復回報。建議可考慮現價買入，中長線目標價6.7元至6.8元；跌穿5.9元止蝕。



意博資本董事總經理 郭思治

中國平安（02318）



買入價：現價

目標價：57元至58元 止蝕價：49元

評論：中國平安目前持有約15億股滙控，單靠這批持股一年收取的股息收入已達60億元，此外，集團受惠於核心營運利潤保持韌性，中線估值仍具防守性與重沽空間。建議可考慮於現價買入，目標價57元至58元，跌穿49元止蝕。

友邦保險（01299）



買入價：77元

目標價：85元 止蝕價：70元

評論：友邦首九個月新業務價值按年增長5%，本地客戶群繼續錄得強勁增長，內地訪客整體需求依然強韌。與此同時，除內地及香港以外的其他分部錄得18%的新業務價值增長。建議可候77元吸納，目標價85元，跌穿70元止蝕。



光大證券國際證券策略師 伍禮賢

領展（00823）



買入價：40元

目標價：45元 止蝕價：37元

評論：領展截至9月底止六個月實現總收益69億元，按年微跌1.6%。內地物業以人民幣計價的收益及物業收入受惠於人民幣升值，換算為港元後增長2.9%及5.0%。國際物業收入增長5.1%。建議候40元買入，目標45元，跌穿37元止蝕。

責任編輯：龍森娣 美術編輯：湯燦輝