

恒大物業招股 4924元入場

最多籌158億 23基投共認購72億元股份



再有內房分拆物業業務上市，由中國恒大(3333)分拆的物業股恒大物業(6666)今起至本週四(26日)招股，一手500股入場費4,924元，集資最多約158億元。公司引入23位基石投資者，合共認購72億元的股票，若以中間價定價，佔集資總額48.7%。公司指，上市後每年派發比率不少於年度可供分派淨利潤的25%；亦會減少對管理母公司物業的依賴，65%的集資金額將用於併購。

香港文匯報記者 莊程敏

恒大物業招股資料

發售股數	共約16.21億股，其中約14.59億股作國際配售，約1.62億股公開發售
集資額	最多約158億元
招股價	8.5元至9.75元
每股股數	500股
入場費	4,924元
招股期	11月23日(今日)至26日(周四)
掛牌日	12月2日
聯席保薦人	華泰國際、瑞銀、建銀國際等

製表：記者 莊程敏

恒大物業計劃發售約16.21億股，集資最多約158億元，招股價介乎8.5元至9.75元，一手(500股)入場費4,924元，公司將於周一(23日)至周四(26日)招股，並計劃於12月2日掛牌。從上市文件披露，恒大物業由中國恒大間接持有71.94%權益。上市完成後，恒大物業將仍然為中國恒大的附屬公司。

公司今次引入23位基石投資者，當中包括AI公司商湯科技(SenseTime)、中國燃氣(0384)、國調招商併購基金等戰略投資者。是次IPO共有6名聯席保薦人，包括華泰國際、瑞銀、農銀國際、建銀國際、中信證券和海通國際。恒大物業計劃以2021年20.5倍至23.5倍市盈率發行15%的股份，市值高達133億美元(約1,037億港元)。

恒大物業執行董事兼副總經理王震指，公司今次引入的戰略投資者包括互聯網科

技巨頭、人工智能獨角獸企業、知名投資機構及大型企業集團等，對公司以往業績和未來發展十分認可和看好，這些新股東的加入給公司的業務發展提供了更加豐富的潛在資源，對公司的發展也創造了更加廣闊的拓展空間。

集資主要作戰略收購及投資

公司執行董事兼總經理胡亮指，是次65%的集資金額主要用於戰略收購及投資，15%開發其增值服務；8%升級訊息系統及設備；2%招聘及培養人才及10%用作營運資金。公司上市後會繼續積極增加獨立第三方物業開發商的佔比。公司於今年6月份成立外部業務開發團隊，並於6月至9月期間，已收購5家物業管理服務公司，其在管面積772萬平方米。截至今年6月30日，恒大物業已訂約為1,354個項目提供物業管理服務，總在管面積約為

2.54億平方米，而簽約面積為5.13億平方米，超過98%的在管面積及物業管理服務收入均來自恒大所開發的物業。

淨利潤三年增幅居行業第一

王震指，今年年底開始採納的年度股息派發比率，為不少於每年財政年度產生的可供分派年度淨利潤的25%。恒大物業今年上半年收入45.6億元人民幣，按年升31.7%，賺11.5億元人民幣，按年升1.8倍。他續指，目前社會及市場對物業行業的認可度越來越高，物業服務的價值也逐步被挖掘和擴大，集團相信上市過程中及上市後會得到市場投資人的高度認可。

恒大物業執行董事兼副總經理安麗紅亦介紹，2017年至2019年期間，恒大物業的營業收入、毛利潤、淨利潤的複合增長率分別達29.1%、101.4%、195.5%，其中淨利潤三年增幅位列行業第一。

港疫情惡化 傳統經濟股恐受壓

投資市場近期留意事項

- 香港與環球新冠肺炎疫情的最新發展
- 行政長官林鄭月娥於本週三發表施政報告
- 美國、歐元區、英國與澳洲公布PMI數據
- 美聯儲與歐洲央行公布議息記錄
- 美國公布第3季GDP的修訂數據

製表：香港文匯報記者 岑健樂

香港文匯報訊(記者 岑健樂)香港遭受第四波新冠肺炎疫情來襲，昨日有68宗確診個案，創逾3個月以來單日新高。原本於本週開通的香港新加坡「旅遊氣泡」需要押後兩週。展望本週，由於疫情來勢洶湧，傳統經濟行業如航空、旅遊、酒店、商場及零售業勢必受壓，新經濟股則將受惠。盤面上，已見資金湧進新經濟股炒作，阿里巴巴(9988)在外圍炒高逾3%。ADR港股比例指數收報26,649點，升198點。

分析員認為，在第四波疫情來襲下，傳統經濟股將受壓，但資金或會湧入新經濟股炒作，因此恒指短期內波幅將介乎26,000點至26,800點。

美股挫 港股ADR仍升

上周五美股三大指數全線下跌，道指跌219點，收報29,263點，標普與納指分別跌24點及49點。港股ADR則收報26,649點，升198點。在美上市的恒指成份股普遍上升。其中阿里巴巴ADR折合報262.35港元，相當於帶動大市升41點。騰訊(0700)ADR折合報592.26港元，相當於帶動大市升近20點。友邦(1299)ADR折合報90.14港元，相當於帶動大市升20點。滙控(0005)ADR折合報39.18元，相當於帶動大市升15點。小米(1810)ADR折合報25.83港元，相當於帶動大市升近12點。

金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，香港遭受第四波新冠肺炎疫情來襲，傳統經濟股將受壓，但心理衝擊低於年初香港首度遭受新冠肺炎疫情侵襲；另外，由於AT-MXJ等新經濟股的主要業務不是在本地，它們的股價不一定因香港疫情惡化而受壓。因此，他預期港股短期內波動不大，恒指或會於26,000點至26,700點間上落。

資金回流新經濟股

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍昨則表示，現時似乎出現資金輪流追捧新經濟股與傳統經濟股的情況。她認為香港遭受第四波新冠肺炎疫情來襲，將為零售、地產等傳統經濟股帶來下行壓力。相反，早前新經濟股表現比較疲軟，在香港疫情惡化下，市場資金或借勢炒作，因此她認為新經濟股將有機會反彈。

大市表現方面，她認為在傳統經濟股與新經濟股走勢分歧的影響下，短期內恒指將變化不大，在26,000點至26,800點之間上落。

另外，遠洋集團(3377)昨公布，遠洋服務已就建議分拆及全球發售通知董事局，遠洋服務已向聯交所遞交聆訊後資料集，以供聯交所網站刊載。有關建議分拆(包括架構及預期時間表)的詳情尚未落實。公司將於適當時候就建議分拆作出進一步公告。



柏傲莊II 第三輪396伙一日沽清



黃浩賢稱，不擔心疫情對柏傲莊II後期銷售部署有太大影響。香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)第四波疫情襲港，依舊難阻市民置業熱情。一手銷情火熱，大圍站上蓋新盤柏傲莊II昨進行第三輪銷售396伙，全日已沽清396伙，套現逾47億元；項目昨晚宣布推出4號價單，周四第四輪銷售315伙，折實呎價18,191至31,727元。另外，五礦地產旗下油塘新盤蔚藍東岸從上週四至昨日，參觀人數已超過1萬人次，並決定加推第二張價單，至少涉138伙。截至昨晚8點，剛過去的週末兩日一手市場售出約415伙單位。

兩期袋逾200億 提早達年目標

新世界發展執行副主席兼行政總裁鄭志剛表示，柏傲莊自上月開售以來，銷售一直屢創佳績，柏傲莊I及II兩期至今已售出1,832伙，套現逾200億元，全年售樓目標已提早完成。柏傲莊II不乏大手買家，新世界發展營

業及市場部總監黃浩賢昨透露，有三組買家購入兩伙，包括一組斥2,300萬元購入三房及兩房單位。他評價整體入市氣氛都非常理想，反映用家市場強大，作投資用途只佔兩成。銷售階段進入尾聲，他不擔心疫情對後期部署有太大影響，集團會積極做好相應準備，跟足防疫指引。

市場消息指，昨日12組大手買家連購2伙或

以上，其中最高金額為逾2,900萬元，選購1伙3房戶及2房連儲物房單位。客源方面，約65%買家來自新界區，而九龍區及港島區分別佔25%及10%；約60%買家選用建築期付款及420天現金優惠付款計劃，餘下40%為180天現金優惠付款計劃。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，柏傲莊II第三輪銷售，昨早出席率依然理想，首100號籌，該行出席率達五成。首80個揀選單位中，約錄得6組客戶連購兩伙，反映即使第四波疫情威脅下，市民以置業對抗貨幣貶值心態未受影響。

蔚藍東岸收逾1500票將加推

其他新盤方面，蔚藍東岸熱潮持續升溫，五礦地產營銷及市場總監方俊昨日直言，參觀人流及收票數字表現超乎預期，

收到逾1,500張票，是首張價單單位數量約10倍。除本區客戶外，亦吸引來自將軍澳、沙田以至港島東的客源，以年輕人士為主，亦有家庭客，其中首置人士佔近一半。因認購反應超乎理想，將加推第二張價單，最快可於週末開賣，涉138伙甚至更多，戶型仍會包括由開放式至3房，會視乎客戶要求而決定。

此外，會德豐旗下康城MARINI及OCEAN MARINI昨重推2伙單位，18組買家到場登記。MARINI售出1伙2房單位，OCEAN MARINI售出1伙2.5房單位，共套現逾1,800萬元。三期開售至今共售出1,603伙單位，佔可售1,653伙單位近97%，共套現逾149億元，現只尚餘50伙單位。

本月累收逾500票超購逾9倍

另一邊廂，恒基物業營業(二)部總經理韓家輝稱，尖沙咀「本木 arbour」市場反應熾熱，自上周四對外開放示範單位及展銷後，累計參觀人次近4,000。截至昨晚7時半，項目累收逾500票，超額認購逾9倍。

截至前日，11月一手成交宗數逾1,400宗。陳永傑指，第四波疫情來勢洶湧，相信經濟活動難免受影響，但由於近日開售新盤開價克制，市場購買力仍在，相信做好防疫措施，對近日開售一手盤銷情影響不大，維持11月一手宗數2,500宗的預測。美聯住宅部行政總裁布少明則表示，本月續有多個新盤魚貫登場，預料本月一手成交量可望挑戰2,700宗水平，二手市場表現穩中向好。

柏傲莊II買家心聲

新盤位置佳吸引年輕人

現住九龍的陳女士昨購入柏傲莊高層三房單位，涉資約1,400萬元，她稱，新盤位置優良，是能夠吸引年輕人入住的樓盤，未來會以收租為主，回報約為兩厘半。



陳女士

不擔心疫情等影響樓價

區內客羅先生表示第三輪才中籤，購入三房單位自住，不擔心疫情和外圍經濟環境影響樓價，市場始終供不應求。



羅先生

圖：香港文匯報記者 攝

疫情反撲 中原兩日4屋苑吞蛋

香港文匯報訊(記者 周曉菁)新冠疫情反撲，一手新盤熱潮不減，二手市場卻備受冷落，全因業主和買家在睇樓時更加小心翼翼。四大代理昨日的成交數據顯示，十大屋苑於剛過去的周末日，成交量分別錄得5至13宗，按周均未有升幅，多個屋苑錄零成交。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，第四波疫情爆發，市民減少外出活動，剛過去的周末日二手樓量及成交量減少屬預期之內，加上新盤市場持續暢旺，訂價具競爭力，吸走不少購買力，減慢二手成交。該行剛過去的周末日成交量回落至單位數，兩天錄得9宗成交，按周減少5宗或36%，零成交屋苑增加至4個。不過市場需求仍難以影響整體氛圍。美

聯住宅部行政總裁布少明認為，本地置業剛需強勁，且低息環境持續利好本港樓市發展，相信部分新盤向隅客回流，買家亦重投二手市場尋寶。美聯剛過去周末日十大屋苑共錄得13宗買賣成交，按周持平，亦為連續16周維持雙位數水平。

疫情對樓市影響料短暫

利嘉閣地產總裁廖偉強料，二手市場整體交投速度將繼續放緩。利嘉閣過去兩日錄得11宗二手個案，按周回落7宗或約39%。惟香港置業行政總裁李志成相信，疫情對樓市影響會非常短暫，在一手依然熱銷下，只要疫情再次緩和，將帶動樓市穩中向好。港置剛過去兩日錄得6宗成交，按周急跌逾45%，創5周新低。