

# 新創建斥26億 購內地6物流項目

## 倉儲服務需求大 分析：提供穩定現金流

### 今年內地物流地產焦點買賣

| 企業      | 月份 | 項目   |
|---------|----|--|
| 新創建     | 5月 | 以初始價22.9億元人民幣，向嘉民集團收購位於成都及武漢的6項物流地產        |
| LINK 領展 | 5月 | 以9.47億元人民幣收購三個位於浙江省嘉興和江蘇省常熟現代化物流地產組合100%權益 |
| 深圳國際    | 3月 | 收購位於鄭州及合肥兩個核心城市的物流倉儲項目，總代價17.1億元人民幣        |
| ESR     | 2月 | 與機構投資者合作，收購上海一個優質物流及工業資產組合，總建築面積逾55萬平方米    |

大公報製表

### 新創建交易要點

- 以初始價22.9億元人民幣向嘉民集團收購6個在成都及武漢的物流地產100%權益
- 可出租總面積及未來發展面積約53萬平方米
- 連同葵涌的亞洲貨櫃物流中心，旗下物流地產可出租總面積增加約一倍至逾1100萬平方呎
- 與嘉民組合營攻內地業務
- 收購物流地產項目，將加強集團現金流及財務表現

▼新創建以22.9億元人民幣收購成都及武漢共6個物流地產項目。



### 前景亮麗

繼領展（0023）以9.5億元（人民幣，下同），收購三個位於嘉興和常熟的現代化物流地產項目後，新創建（0065）亦以初始價22.9億元（約26.6億港元），向嘉民集團收購成都及武漢共6個物流地產項目100%權益，涉及可出租總面積及未來發展面積約53萬平方米。分析指出，內地物流地產需求巨大，發展前景向好，收益回報可觀，故吸引不少企業購人相關資產。

大公報記者 李永青

安里資產管理董事總經理郭家耀向大公報表示，由於線上消費趨勢不可逆轉，物流需求有增無減，且物流倉儲業務提供穩定現金流，亦不太受經濟周期起伏影響，料收購為新創建提供穩定現金流及盈利，符合公司策略。

新創建表示，相關物流地產項目位於內地西部及中部經濟的交通樞紐，極具策略性優勢，截至去年12月31日止年度，其中5個營運中的物流項目錄得總收入逾1億元，另一個在建的物流項目，預期於今年內落成。此外，還有一幅物流用地可供日後發展。隨著新物流項目落成啟用、市場需求上升及物業擴充，預計租金收入繼續穩步增長。

### 位於成都及武漢 面積53萬平方米

目前，該物流地產組合的平均出租率約90%，租戶包括第三方物流頂尖企業、國際零售商及知名電商等，加權平均租約到期年期為3.1年。該物流地產組合配備可持續發展元素，包括LED照明、雨水循環系統及屋頂安全系統。

新創建在完成收購後，連同位於葵涌的亞洲貨櫃物流中心，旗下物流地產項目可出租總面積增加約一倍至逾1100萬平方呎（約102萬平方米），可為集團的現金流及財務表現帶來即時貢獻。另外，新創建將夥拍嘉民集團管理此物流地產組合，共同在內地發掘合作機會。

### 夥嘉民在內地發掘機會

對於是次收購及合作，新創建首席營運

總監何智恒表示，物流業前景靚麗，近年集團積極部署，希望構建一個獨特的物流生態圈，以把握龐大的增長潛力。是次收購與集團的投資策略一致，集團一直物色現金流強勁及回報理想的優質物流資產，旨在加強現有業務，提升業務組合的質素，並與現有投資產生協同效應。同時，新創建夥拍嘉民在內地發掘合作機會，期望帶來長遠及可持續增長，維持漸進的股息政策。

新創建又表示，2003年至2021年，內地高標準物流倉儲物業市場的複合年增長率為24.9%，2021年市場總規模達7000萬平方米。再者，內地對優質物流地產需求強勁，主因來自不斷發展的製造業、具抗跌力的消費市場、預期快速轉向消費驅動型經濟及全球最高的電子商務滲透率、跨境貿易的擴張、供應鏈現代化及多式聯運的高效使用以及政府支持政策為支撐。集團考慮到以上因素，認為收購符合集團及股東的整體利益。



▲新創建行政總裁馬紹祥（左）及新創建首席營運總監何智恒。

## 電商普及 物流產業增長可觀

### 新聞分析

李永青

內地電商快速發展，刺激高標準物流倉儲物業高速增長，在2003年至2021年內地高標準物流倉儲物業市場的複合年增長率高達24.9%。因此，吸引不少財雄勢大的企業，像領展及新創展等相繼加入掃貨行列，期望在高速增長的市場分一杯羹。再者，相對其他地產行業，物流地產收入較穩定，較少隨經濟好壞而大起大落，成為一項穩陣的投資選項。

由於受惠強勁的市場需求，內地物流地產發展仍有較大上升空間，在人均倉儲面積，尤其現代化倉儲面積方面，仍較發達國家有一定差距。另一發展動力，則是

冷鏈物流市場集中度偏低，行業內缺乏主導企業。因此，具財實力的企業，可以透過不斷收購相關項目來獲得優質資產，從而做大做強。

除了市場需求殷切外，政策大力支持亦是發展關鍵之一。近年國家積極出台政策，加強商貿物流基礎設施建設、提升倉儲服務水平，推進物流倉儲行業健康發展。同時，內地政府通過減稅降費等措施鼓勵物流地產發展，如大宗商品倉儲用地城鎮土地使用稅減半徵收等物流領域稅費優惠政策。更重要的是，香港作為區內物流中心，在發展相關產業經驗豐富，且人才濟濟，若能與熟識內地環境和法規的企業共拓市場，定必商機無限。

## 新世界資助房選址元朗 2027年落成

【大公報訊】新世界（00017）倡議發展首個非牟利的私人資助房屋計劃，最終選定元朗橫喜路一幅土地興建有關項目。資料顯示，地盤面積約3.03萬平方呎，預計總樓面面積約15.1萬平方呎，可興建約300伙的單幢住宅物業，已於5月初向城規會提交土地改劃申請，預計最快可於2023年動工，最早於2027年落成。

### 提供300個單位

新世界行政總裁兼旗下非牟利房社企「新世界建好生活」主席鄭志剛表示，香港的房屋問題盤根錯節，今次由新世界牽頭提供資源，助解決香港「住屋難、上車難」的問題。我們希望透過房社企，興建非牟利私人資助房屋，為房屋問題找到新出路。

運輸及房屋局回應查詢時表示，歡迎新世界興建資助房屋的建議，並樂見其成。若建議得以落實，將有助增加資助房屋的供應，亦可以讓有意置業的市民多一項選擇。有關的規劃申請會按一貫機制處理。政府會與新世界保持溝通，並提供適當的協助。就是否向新世界在補地價上提供優惠，當局會就其建議的內容與相關部門研究，再呈交行政會議考慮。

另外，為減免供樓負擔，推出樓宇成交時買家只須承造單位樓價一半的按揭，餘下一半樓價的按揭，可在成交後10年內一次過或分階段承造。新世界稱，與金管局及銀行業界一直進行磋商並獲正面回應，現正研究具體細節。至於申請資格方面，目前正籌備計劃的申請資格及審批細節，並參考現行居屋資格審批安排。

## 譚仔核心溢利升18% 今年港開14新店

【大公報訊】隨著疫情放緩及食肆放寬限制，譚仔國際（02217）主席兼行政總裁劉達民表示，近期生意逐步回升。他提到，今個財年計劃在內地和香港開設40間分店。

截至今年3月底止財年，譚仔國際旗下「譚仔」及「三哥」在香港有162間分店，集團計劃今個財年在港增設14間店舖，在內地的店舖亦由現時的8間，再增26間。

劉達民承認，在疫情影響下，確實拖慢新店的回本期，惟強調香港店舖的回本期沒有影響。

譚仔國際公布全年溢利為2.03億港元，按年倒退29.5%。撇除政府補貼約5500萬，以及上市開支約1700萬元，經調整溢利為1.65億元，同比增長17.8%，派末期息每股11.4仙。

期內，總收益錄得22.75億元，增長26.8%。食品及飲料成本約5.18億元，增加26%，佔收益比率微跌0.1個百分點至22.8%。

面對食材價格上升，劉達民透露，

集團今年2月輕微加價2%，當中考慮一籃子因素，包括原材料價格、供應鏈、市場氣氛，以及市民的負擔能力等，又指對上一次加價已是三年前。

### 日本店舖開業反應理想

劉達民續說，雖然全球供應鏈緊張，但店舖餐單會靈活調動，亦會引進新的食材作替換，以紓緩成本壓力。

至於拓展國際市場方面，譚仔國際

於3月在日本新宿開設首家門店，正式進軍日本市場。劉達民表示，日本店舖開業初期反應理想，集團對日本市場前景充滿信心。

另外，集團原本計劃今年在澳洲開設7間店舖，劉達民直言，疫情拖慢發展海外市場的計劃，因為今個財年只能在澳洲開1間店舖。

譚仔昨日股價向好，早段高見2.88元，收市報2.78元，升2.2%。

### 譚仔國際全年業績

| 分項     | 金額(港元) | 按年變動   |
|--------|--------|--------|
| 收益     | 22.75億 | +26.8% |
| 稅前溢利   | 2.45億  | -23.5% |
| 淨溢利    | 2.03億  | -29.5% |
| 經調整溢利* | 1.65億  | +17.8% |
| 每股基本盈利 | 17.5仙  | -39.2% |
| 每股末期息  | 11.4仙  | 不適用    |

備註：截至2022年3月底止財年  
[\*] 為未計政府補貼及上市開支

大公報製表



▲譚仔國際主席兼行政總裁劉達民（左）及首席財務官陳萍。

大公報記者李潔儀攝

## 許正宇：力爭港保險業灣區設售後中心

【大公報訊】特區政府持續推進香港與內地金融市場的互聯互通渠道。財經事務及庫務局局長許正宇表示，在協助香港保險業緊抓大灣區的發展機遇方面，政府會繼續努力，目前正與內地相關機構商討爭取盡快落實香港保險業在大灣區內地城市設立售後服務中心，向持有香港保單的港澳和內地居民提供諮詢、理賠及續保等全方位支援。

許正宇昨日在一個頒獎典禮上致辭說，政府致力推動香港社會及經濟疫後的復甦，中小企更是政府希望重點幫助的群體，當局會更好發揮政府數據便利中小企融資的潛力，研究擴充「商業數據通」功能，讓金融機構在企業授權下從不同政府部門取得數據，令銀行對企業的營銷狀況能有更準確的預測，有效便利企業更容易獲得融資。

另一方面，為配合粵港澳大灣區增長迅速的財富管理需求，恒生銀行（00011）宣布在上水開設全新的跨境財富管理中心，昨日正式開幕。恒生銀行分行網絡業務主管袁妙齡表示，銀行已計劃繼續擴充跨境理財專隊，同時會在香港區和九龍區開設跨境財富管理中心，協助粵港澳大灣區客戶把握跨境理財的機遇。

### 恒生上水跨境財管中心開幕

銀行服務數碼化是大勢所趨，恒生銀行也進一步應用數碼科技，由今年首季起，客戶經理已開始透過恒生官方WhatsApp或WeChat即時通訊平台與Signature優卓理財客戶聯繫通訊。恒生透露，該官方通訊渠道將於今年年中擴展至全線優越理財客戶。

## 中銀：BoC Pay用戶超百萬

### 中環絮語

【大公報訊】特區政府早前公布，第二階段消費券將新增兩間營辦商，BoC Pay為其中之一。中銀信用卡（國際）副總經理陳碧蓮透露，截至2021年底，BoC Pay客戶數目及總交易金額均按年增加超過30%，現時BoC Pay已有超過100萬客戶。她表示，該行將抓緊消費券市場機遇，預期BoC Pay及BoC Bill的客戶數目及交易量今年可達雙位數升幅。

陳碧蓮表示，BoC Pay流動支付交易功能可分為本地P2M（以二維碼

向商戶付款）、P2P（個人對個人付款），以及跨境P2M及P2P功能，而BoC Pay八成半交易量來自P2M，餘下為P2P。她指，現時BoC Pay覆蓋7萬個本地網上和實體商戶網點，範圍廣泛，包括本地大型超市、大型電器零售商、食肆快餐店，以及大型連鎖藥妝店等，未來會繼續拓展網點。

跨境支付方面，她表示，客戶毋須在內地開立銀行賬戶，已可透過BoC Pay在全國各地一掃即付，指去年交易量有逾三成增長。而全國近3000萬商戶網點接受BoC Pay，單是大灣區已有600萬個網點接受。

## 人均消費 日本96元領先

【大公報訊】以香港起家的譚仔國際（02217），近年先後進軍中國內地、新加坡及日本市場，論人均消費，要數日本為最高，達96港元，其次是新加坡維持在83元水平，香港人均消費

費升2.4%至59.7元，內地則為58.3元。

如果計日均每座位售出碗數，按照日本新宿門店於今年3月底首個營業日的主要績效指標（KPI），日本店是7.7碗，香港及內地分別為6.4碗及4.4碗，新加坡則由3.3碗降至2.8碗。

至於日均每店收益，日本店開業首日約有5.14萬元，香港升近一成至4.1萬元，內地店舖日均收入不足2萬元，約為1.97萬元，新加坡則減少近11%至2.3萬元。譚仔國際大股東是日本丸龜製麵的母公司東多利，因此發展日本市場是譚仔國際必經之路。