



# 鼎成證券有限公司 Gransing Securities Co., Limited

|      |             |             |             |    |    |    |
|------|-------------|-------------|-------------|----|----|----|
| 技術分析 | 支持位         | 阻力位         | 長期目標        | 沽出 | 持有 | 買入 |
|      | <b>32.0</b> | <b>40.0</b> | <b>50.0</b> |    |    |    |

| 個股分析           |                   |
|----------------|-------------------|
| 日期             | 17/4/003          |
| 股價資訊           |                   |
| 股價             | HK\$34.5          |
| 恒生指數           | 8579              |
| 52 週高低         | HK\$69.4/<br>34.4 |
| 發行股數           | 24 億股             |
| 市值             | HK\$828.31<br>億   |
| 每手股數           | 1000 股            |
| 賬面淨值           | HK\$53.56         |
| 股價/賬面<br>面值(倍) | 0.64 倍            |
| 市盈率<br>(倍)     | 9.72 倍            |
| 息率%            | 6.23%             |

**新鴻基地產 (0016)**

## 公司簡介

新鴻基地產為本港主要優質地產發展商，亦為本港擁有最大土地儲備公司之一。截至 2002 年 12 月底，集團在香港擁有之土地儲備所佔樓面面積達 4700 萬平方呎。以發展物業供銷售及投資之核心業務作支柱，集團亦從事其他輔助性業務，包括酒店投資及管理、物業管理、建築、保險及金融業務；資訊科技及電訊；運輸、基建及物流項目；及其他投資項目。儘管物業租務市場放緩，集團之投資物業仍維持 92% 之出租率。據 2002/12 月止中報所披露，於 2002/12 落成可供銷售之物業已售出約 70.8%。除繼續專注於本港物業業務外，集團亦會憑藉其強勁品牌及在香港之豐富物業市場經驗，進軍中國大陸市場，尤其是國內主要城市如北京、上海、廣州（包括珠江三角洲）及深圳等。

### 主要資產／投資(12/2002)：

#### 香港土地儲備

所佔樓面面積達 4700 萬平方呎，以及逾 2,100 萬平方呎新界農地（佔地面積）。

#### 上市資產

資訊科技及電訊：新意網集團有限公司(84.65%) 及數碼通電訊集團有限公司



(51.24%)；九龍巴士控股有限公司(33.02%)、富聯國際集團有限公司(19%)；均在香港上市；

**非上市資產：**

酒店：帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店(100%)；收費道路三號幹線（郊野公園段）(50%)、威信集團(100%)、亞洲貨櫃碼頭有限公司(28.5%)、香港內河碼頭(33%)、海港貨櫃服務有限公司(50%)、誠安貨運有限公司(50%)、機場空運中心有限公司(100%)、香港商用航空中心有限公司(35%)、新鴻基物流控股有限公司(100%)及新物流有限公司(50%)；通濟隆鴻基機場外幣找換有限公司(25%)及新地寶聯資產管理(亞洲)有限公司(50%)。

**投資理念：土地儲備平均呎價低於 1600 元**

若以現時新鴻基地產之市值 828 億港元，減去其持有之上市公司之持股市值 93.34 億港元，則剩餘價值為土地及非上市公司之市值。假設非上市資產值為 0，則 4700 萬平方呎之樓面面積，平均尺價為 1,563 港元。

| 股號   | 名稱   | 股權%    | 17/4 收市價<br>(港元) | 已發行股數<br>(百萬股) | 持股市值<br>(億港元) |
|------|------|--------|------------------|----------------|---------------|
| 0315 | 數碼通  | 51.24% | 9.05             | 583.0          | 27.03         |
| 8008 | 新意網  | 84.65% | 1.09             | 2,026.0        | 18.69         |
| 0062 | 九巴   | 33.02% | 35.2             | 403.6          | 46.91         |
| 0369 | 富聯國際 | 19.00% | 0.72             | 517.6          | 0.71          |
|      |      |        |                  | 持股市值           | 93.34         |

**淨資產折讓率達 36%**

過往 12 年新鴻基地產之平均股價對賬面值為溢價 30%。現價是處於自亞洲金融風暴以來資產折讓率之低位約 36%，回顧過往歷史，通常折讓率達 36% 以上之時間不會太長。

**近期的跌幅估計主要原因是：**

1. 非典型肺炎，令投資者對本港未來經濟看淡，產生恐慌性拋售；
2. 基金贖回增加，迫使基金經理於低位沽貨。

**建議：長線投資者可在現價水平，分段吸納。**

此份報告由鼎成證券有限公司編寫；此份報告不能複製；鼎成證券有限公司相信用以編寫此份報告之資料可靠，但此報告之資料沒有被獨立核實審計。鼎成證券有限公司並不對此報告之準確性及完整性作任何保證，而且不會對此報之準確性及完整性負任何責任或義務。此份報告並不是用作推銷或促使客人交易此報告內所提及之證券。