

新世界地产 | 17 HK

管理层的不确定性阻碍了重估

龙兆丰, CFA

(852) 3911 8019
lungsiufung@cbbintl.com

陈逸诗

(852) 3911 8015
elenachen@cbbintl.com

- 盈利前景黯淡但财务状况趋于稳定
- 管理层不确定性中长期仍然存在
- 潜在的重组与市场复苏机会

弱于大市 (维持)

收市价:

HK\$8.19

(截至 2024 年 9 月 26 日)

目标价:

► HK\$7.25

(从 HK\$8.75 下调)

盈利前景黯淡但财务状况趋于稳定。正如早前的盈警所示，新世界发展 2024 财年业绩出现巨额亏损，并因此暂停派息。剔除分拆业务后，净亏损从 4.19 亿港元激增至 118 亿港元，主要是由于 63 亿港元的开发物业减值损失和 27 亿港元的投资物业重估损失。根据我们的估算，核心亏损从 14 亿港元扩大至 46 亿港元。公司使用的、未扣除税项和利息的核心营业利润下降 17.8% 至 69 亿港元，主要受物业开发利润下降 33.3% 的拖累。净财务成本激增 32.4% 至 43 亿港元，这意味着总利息支出约为 87 亿港元。再加上 19 亿港元的永续债分配，总利息负担超过 100 亿港元，超过了核心营业利润。由于亏损，新世界发展暂停了期末派息 (1HFY24:HK\$0.2/2HFY23:HK\$0.3)。公司积极通过出售资产 (FY23/24/25F: 59/77/130 亿) 和减少资本支出 (FY23/24/25F: 190/150/150 亿) 去杠杆。

管理层不确定性中长期仍然存在。由于业绩不佳，家族第三代的长子、原行政总裁郑志刚辞任，由前发展局局长马绍祥出任新世界发展的新行政总裁。考虑到新世界发展的接班历史，我们预计该任命安排是过渡性的，而第三代接班人的悬念可能会阻碍公司的运营。因此，我们对当前的管理层变动持中性至负面态度。

潜在的重组与市场复苏机会。与此同时，新世界发展宣布可能将启德体育园出售给其控股公司周大福企业。启德体育园是一个 300 亿的项目，建设成本由政府承担。我们认为，除非以合理的价格收购，潜在的出售对周大福企业是有利的，因为项目开发已经接近尾声，预计在 2025 年第一季度完工。我们认为这可能是周大福企业向新世界发展注资的一种方式。同时，美国降息和中国房地产支持政策引发了对整体市场和房地产行业的重新评级。作为高贝塔开发商之一的新世界发展将成为这轮反弹的受益者。然而，我们认为管理层的不确定性可能会阻碍中长期的重估。我们将 2025-2026 财年的盈利预期下调 20-34%，并将目标价从 8.75 港元下调至 7.25 港元，主要是由于净资产价值下降。维持“弱于大市”评级。对于我们观点的上行风险包括市场强劲复苏、大幅降息以及有利的重组计划。

预测和估值

截至 6 月 30 日	2023	2024	2025F	2026F	2027F
总收入 (百万 港元)	54,566	35,782	35,859	36,598	36,930
同比 (%)	(20.0)	(34.4)	0.2	2.1	0.9
净利润 (百万 港元)	(1,442)	(4,600)	867	1,810	1,859
同比 (%)	(131.5)	218.9	(118.8)	108.8	2.7
基本每股收益 (港元)	(0.57)	(1.83)	0.34	0.72	0.74
同比 (%)	(131.5)	218.9	(118.8)	108.8	2.7
市盈率 (倍)	N/A	N/A	23.8	11.4	11.1
每股股息 (港元)	2.4	0.2	0.3	0.4	0.4
股息率 (%)	28.7	2.4	4.2	5.3	4.5
市净率 (倍)	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
股本回报率 (%)	(0.5)	(1.8)	0.4	0.8	0.9
净负债率 (%)	49.6	57.2	53.1	52.7	51.7

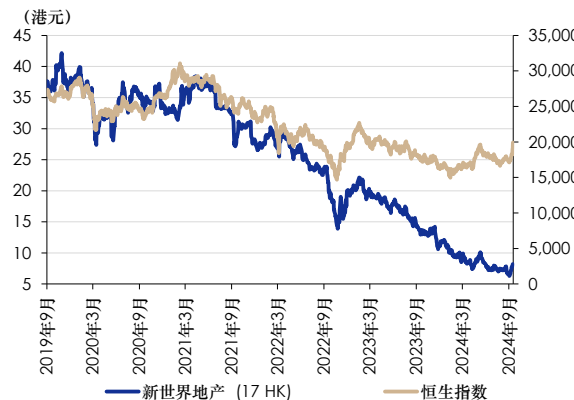
资料来源: 彭博、建银国际证券预测

交易数据

52 周股价高低	6.20–15.96 港元
市值 (普通股, 百万)	2,642 美元
自由流通股数 (百万股)	2,517
自由流通股份 (%)	41
3 个月日均成交股数 (百万股)	32
3 个月日均成交额 (百万 美元)	8
12 个月预期回报率 (%)	(11)

资料来源: 彭博、建银国际证券预测

股价相对于恒生指数



资料来源: 彭博

股价表现

表现区间	一个月	三个月	十二个月
绝对表现	6	13	(37)
相对于恒生指数 (%)	(7)	3	(50)

资料来源: 彭博

新世界地产 FY24 业绩回顾

(百万 港元)	FY23	FY24	同比(%)	FY24F	方差%
收入	54,566.2	35,782.2	(34.4)	59,459.4	(39.8)
租金收入	4,995.7	5,197.2	4.0	5,495.3	(5.4)
物业销售	27,308.1	16,124.9	(41.0)	17,497.9	(7.8)
建造业	17,285.8	9,388.7	(45.7)	16,599.6	(43.4)
酒店运营	1,091.2	1,381.2	26.6	1,378.4	0.2
其他	3,885.4	3,690.2	(5.0)	5,552.5	(33.5)
分段结果	9,862.1	7,487.8	(24.1)	9,293.2	(19.4)
租金收入	3,161.7	3,409.2	7.8	3,596.6	(5.2)
物业销售	8,669.3	5,782.5	(33.3)	5,399.2	7.1
建造业	(447.4)	(239.0)	(46.6)	174.3	(237.1)
酒店运营	(225.2)	(162.7)	(27.8)	(95.8)	69.8
其他	(1,296.3)	(1,302.2)	0.5	(1,491.8)	(12.7)
其他收入/支出	1,917.3	(2,741.3)	(243.0)	0.0	N/A
知识产权重估	(514.6)	(3,145.6)	511.3	0.0	N/A
未分配的公司开支	(1,256.2)	(1,112.3)	(11.5)	(1,118.2)	(0.5)
营业利润	10,008.6	488.6	(95.1)	8,175.0	(94.0)
净财务成本	(3,229.9)	(4,274.8)	32.4	(2,097.9)	103.8
融资成本	(4,571.8)	(5,508.1)	20.5	(3,913.5)	40.7
融资收入	1,341.9	1,233.3	(8.1)	1,815.6	(32.1)
联营/合资公司	(248.5)	(962.2)	287.2	1,201.1	(180.1)
租金收入	(56.4)	561.5	(1,095.6)	500.0	12.3
物业销售	44.3	(1,269.2)	(2,965.0)	50.0	(2,638.4)
建造业	0.0	(9.5)	N/A	9.3	(202.3)
酒店运营	(218.9)	(222.7)	1.7	(99.8)	123.2
其他	(17.5)	(22.3)	27.4	375.6	(105.9)
税前利润	6,530.2	(4,748.4)	(172.7)	7,278.2	(165.2)
税	(5,258.1)	(5,062.4)	(3.7)	(3,115.0)	62.5
税后利润	1,272.1	(9,810.8)	(871.2)	4,163.2	(335.7)
MI	237.0	(89.5)	(137.8)	(592.4)	(84.9)
永续	(1,928.1)	(1,906.2)	(1.1)	(2,285.7)	(16.6)
利润	(419.0)	(11,806.5)	2,717.8	1,285.1	(1,018.7)
核心盈利 - 建银国际证券	(1,442.4)	(4,600.1)	218.9	1,285.1	(458.0)
核心盈利 - 公司	8,395.6	6,897.8	(17.8)	-	-
每股股息 (港元)	0.8	0.2	(73.7)	0.5	(60.8)
每股股息 (港元) - 包括特别股息	2.4	0.2	(91.5)	0.5	(60.8)
1H	0.5	0.2	(56.5)	0.2	0.0
2H	0.3	0.0	(100.0)	0.3	(100.0)
每股特别股息	1.6	0.0	(100.0)	0.0	N/A
%	FY23	FY24	同比(百分点)	FY24F	方差%
营业利润率	18.1	20.9	2.9	15.6	5.3
租金收入	63.3	65.6	2.3	65.4	0.1
物业销售	31.7	35.9	4.1	30.9	5.0
建造业	(2.6)	(2.5)	0.0	1.1	(3.6)
酒店运营	(20.6)	(11.8)	8.9	(7.0)	(4.8)
其他	(33.4)	(35.3)	(1.9)	(26.9)	(8.4)
%	Dec 2023	Jun 2024	同比(百分点)	Jun 2024F	方差%
淨資本負債- 建银国际证券	80.5	89.3	8.9	77.5	11.8
淨資本負債- 公司	49.9	55.0	5.1	-	-

资料来源: 公司、建银国际证券预测

盈利预测变动

	2025F	2026F
收入-旧 (百万港元)	35,839	36,607
收入-新 (百万港元)	35,859	36,598
变化(%)	0.1	0.0
核心盈利-旧 (百万港元)	1,322	2,251
核心盈利-新 (百万港元)	867	1,810
变化(%)	(34.4)	(19.6)

资料来源: 建银国际证券预测

目标价格变动

资产净值-旧 (港元)	35
资产净值-新 (港元)	29
变化(%)	(17)
折让资产净值-旧 (港元)	75
折让资产净值-新 (港元)	75
变化(%)	0
目标价-旧 (港元)	8.75
目标价-新 (港元)	7.25
变化(%)	(17)

资料来源: 建银国际证券预测

新世界地产 | 17 HK - 财务概要

损益表

财年截至6月30日(百万港元)	2023	2024	2025F	2026F	2027F
房地产开发	27,308	16,125	19,713	19,713	19,713
租金收入	4,996	5,197	5,717	6,003	6,225
物业代理/管理	1,091	1,381	1,738	2,192	2,301
建造	17,286	9,389	5,000	5,000	5,000
其他	3,885	3,690	3,690	3,690	3,690
收入	54,566	35,782	35,859	36,598	36,930
销货成本	(44,704)	(28,294)	(28,454)	(28,936)	(29,111)
毛利	9,862	7,488	7,405	7,662	7,819
其他收入	1,917	(2,741)	-	-	-
运营支出	(1,256)	(1,112)	(890)	(801)	(825)
EBIT	10,523	3,634	6,515	6,861	6,994
净财务收入(支出)	(3,230)	(4,275)	(2,950)	(2,456)	(2,512)
合资及联营企业	(249)	(962)	1,507	1,507	1,507
其他	(515)	(3,146)	-	-	-
税前收入	6,530	(4,748)	5,073	5,912	5,989
税费	(5,258)	(5,062)	(2,084)	(2,252)	(2,268)
总利润	1,272	(9,811)	2,989	3,660	3,721
少数股东权益	(1,691)	(1,996)	(2,122)	(1,850)	(1,862)
归属股东净利润	(419)	(11,807)	867	1,810	1,859
非常项目	1,023	(7,206)	-	-	-
核心利润	(1,442)	(4,600)	867	1,810	1,859
报告每股收益(港元)	(0.17)	(4.69)	0.34	0.72	0.74
摊薄每股收益(港元)	(0.17)	(4.69)	0.34	0.72	0.74
核心每股收益(港元)	(0.57)	(1.83)	0.34	0.72	0.74
股息(百万港元)	5,914	503	867	1,086	929
每股股息(港元)	2.35	0.20	0.34	0.43	0.37

现金流

财年截至6月30日(百万港元)	2023	2024	2025F	2026F	2027F
税前利润	6,530	(4,748)	5,073	5,912	5,989
折旧 & 摊销	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245
人力成本变动	18,456	7,951	9,719	8,719	2,719
已付税款	(5,928)	(5,062)	(2,084)	(2,252)	(2,268)
其他	(11,314)	10,537	(384)	(470)	(415)
经营现金流	10,991	11,922	15,570	15,154	9,271
固定资产弃置	12,984	0	5,000	5,000	0
资本支出	(7,228)	(5,000)	(3,000)	(2,000)	(2,000)
已收取利益(支付)	(6,532)	(8,674)	(6,869)	(5,949)	(5,949)
其他	(4,088)	3,759	2,234	1,113	1,057
投资现金流	(4,864)	(9,914)	(2,634)	(1,836)	(6,891)
借贷变动	(1,407)	(29,039)	(9,827)	(7,884)	0
已付股息	(8,493)	(503)	(867)	(1,086)	(929)
其他	1,648	-	-	-	-
财务现金流	(8,252)	(29,542)	(10,694)	(8,970)	(929)
现金流变动	(2,125)	(27,534)	2,241	4,348	1,450
现金及等价物, 期初	57,269	52,539	25,005	27,246	31,594
外币资金	(2,605)	-	-	-	-
现金及等价物, 期末	52,539	25,005	27,246	31,594	33,045

资料来源: 公司、建银国际证券预测

资产负债表

财年截至6月30日(百万港元)	2023	2024	2025F	2026F	2027F
现金 & 等价物	54,518	27,990	30,231	34,579	36,030
应收账款	23,267	15,276	15,276	15,276	15,276
发展中项目	77,961	71,830	64,878	58,558	58,239
其他流动资产	16,152	2,919	1,158	1,158	1,158
总流动资产	171,898	118,015	111,544	109,572	110,703
不动产、厂房及设备/投资房产	243,406	224,780	219,534	213,289	212,044
无形资产	8,375	1,175	1,175	1,175	1,175
合资及联营企业	68,385	46,082	47,589	49,097	50,603
其他非流动资产	116,951	55,107	55,107	55,107	55,107
总非流动资产	437,117	327,143	323,405	318,667	318,929
总资产	609,014	445,158	434,949	428,239	429,632
短期借贷	52,179	42,112	40,006	40,006	40,006
预售定金	108,184	39,659	39,679	39,700	39,720
其他流动负债	16,622	12,187	11,489	11,489	11,489
总流动负债	176,984	93,958	91,175	91,195	91,215
长期借贷	138,223	114,438	108,716	108,716	108,716
其他非流动负债	19,714	11,873	11,873	11,873	11,873
总非流动负债	157,937	126,311	120,589	120,589	120,589
总负债	334,921	220,269	211,764	211,784	211,804
股本	78,382	78,382	78,382	78,382	78,382
储备及保留利润	121,080	101,450	101,450	102,174	103,103
股东股本	246,901	216,112	214,112	206,952	207,881
少数股东权益	27,192	8,776	9,073	9,503	9,946
总股本	274,093	224,889	223,185	216,455	217,827
总股本及负债	609,014	445,158	434,949	428,239	429,632

重要比率

财年截至6月30日	2023	2024	2025F	2026F	2027F
增长 (%)					
收入	(20.0)	(34.4)	0.2	2.1	0.9
EBITDA	4.5	(50.0)	41.9	3.5	1.3
EBIT	7.3	(65.5)	79.3	5.3	1.9
净利润	N/A	2,717.8	N/A	108.8	2.7
核心利润	N/A	218.9	N/A	108.8	2.7
盈利 (%)					
毛利率	18.1	20.9	20.7	20.9	21.2
EBITDA 利润率	25.2	19.2	27.2	27.6	27.7
EBIT 利润率	19.3	10.2	18.2	18.7	18.9
净利润率	(0.8)	(33.0)	2.4	4.9	5.0
核心利润率	(2.6)	(12.9)	2.4	4.9	5.0
税率	80.5	(106.6)	41.1	38.1	37.9
利息覆盖率 (倍)					
EBIT 覆盖率	2.3	0.7	1.6	1.9	2.0
现金覆盖率	11.9	5.1	7.3	9.7	10.1
现金比短期借贷	1.0	0.7	0.8	0.9	0.9
回报 & 杠杆 (%)					
ROAA	(0.2)	(0.9)	0.2	0.4	0.4
ROAE	(0.5)	(1.8)	0.4	0.8	0.9
短期借贷比总借贷	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
派息比率	(1,411.5)	(4.3)	100.0	60.0	50.0
流动性 (倍)					
流动比率	1.0	1.3	1.2	1.2	1.2
速动比率	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6

评级定义:

优于大市—于未来 12 个月预期回报为高于 10%
中性—于未来 12 个月预期回报在-10%至 10%之间
弱于大市—于未来 12 个月预期回报低于-10%

分析师证明:

本文作者谨此声明: (i) 本文发表的所有观点均正确地反映作者有关任何及所有提及的证券或发行人的个人观点, 并以独立方式撰写; (ii) 其报酬没有任何部分曾经, 目前或将来会直接或间接与本文发表的特定建议或观点有关; 及 (iii) 该等作者没有获得与所提及的证券或发行人相关且可能影响该等建议的内幕信息/非公开的价格敏感数据。本文作者进一步确定 (i) 他们或其各自的关联人士 (定义见证券及期货事务监察委员会持牌人或注册人操守准则) 没有在本文发行日期之前的 30 个日历内曾买卖或交易过本文所提及的股票, 或在本文发布后 3 个工作日 (定义见《证券及期货条例》(香港法例第 571 章)) 内将买卖或交易本文所提及的股票; (ii) 他们或其各自的关联人士并非本文提及的任何公司的雇员; 及 (iii) 他们或其各自的关联人士没有拥有本报告提及的证券的任何金融利益。

建银国际集团与龙湖集团 [960 HK] 有投资银行业务关系。

免责声明:

本文由建银国际证券有限公司编写。建银国际证券有限公司为建银国际 (控股) 有限公司 (「建银国际控股」) 和中国建设银行股份有限公司 (「建行」) 全资附属公司。本文内容之信息相信从可靠之来源所得, 但建银国际证券有限公司, 其关联公司及/或附属公司 (统称「建银国际证券」) 不对任何人士或任何用途就本文信息的完整性或准确性或适切性作出任何形式担保、陈述及保证 (不论明示或默示)。当中的意见及预测为我们于本文日的判断, 并可更改, 而无需事前通知。建银国际会酌情更新其研究报告, 但可能会受到不同监管的阻碍。除个别行业报告为定期出版, 大多数报告均根据分析师的判断视情况不定期出版。预测、预期及估值在本质上是推理性的, 且可能以一系列偶发事件为基础。读者不应将本文中的任何预测、预期及估值视作为建银国际证券或以其名义作出的陈述或担保, 或认为该等预测、预期或估值, 或基本假设将实现。投资涉及风险, 过去的表现并不反映未来业绩。本文的信息并非旨在对任何有意投资者构成或被视为法律、财务、会计、商业、投资、税务或任何专业意见, 因此不应因而作为依据。本文仅作参考资讯用途, 在任何司法管辖权下的地方均不应被视为购买或销售任何产品、投资、证券、交易策略或任何类别的金融工具的要约或招揽。建银国际不对收件人就本报告中涉及的证券的可用性 (或相关投资) 做任何陈述。本文中提及的证券并非适合在所有司法管辖权下的地方或对某些类别的投资者进行销售。建银国际证券及其它任何人士对使用本文或其内容或任何与此相关产生的任何其它情况所引发的任何损害或损失 (不论直接的、间接的、偶然的、示范性的、补偿性的、惩罚性的、特殊的或相应发生的) 概不负上任何形式的责任。本文所提及的证券、金融工具或策略并不一定适合所有投资者。本文作出的意见及建议并没有考虑有意投资者的财政情况、投资目标或特殊需要, 亦非拟向有意投资者作出特定证券、金融工具及策略的建议。本文的收件人应仅将本文作为其做出投资决定时的其中一个考虑因素, 并应自行对本文所提及的公司之业务、财务状况及前景作出独立的调查。读者应审慎注意 (i) 本文所提及的证券的价格和价值以及来自该等证券的收益可能有所波动; (ii) 过去表现不反应未来业绩; (iii) 本文中的任何分析、评级及建议为长期性质的 (至少 12 个月), 且与有关证券或公司可能出现的表现的短期评估无关联。在任何情况下, 未来实际业绩可能与本文所作的任何前瞻性声明存在重大分歧; (iv) 未来回报不受保证, 且本金可能受到损失; 以及 (v) 汇率波动可能对本文提及的证券或相关工具的价值、价格或收益产生不利影响。应注意的是, 本文仅覆盖此处特定的证券或公司, 且不会延伸至此外的衍生工具, 该等衍生工具的价值可能受到诸多因素的影响, 且可能与相关证券的价值无关。该等工具的交易存在风险, 并不适合所有投资者。尽管建银国际证券已采取合理的谨慎措施确保本文内容提及的事实属正确, 而前瞻性声明、意见及预期均基于公正合理的假设上, 建银国际证券不能对该等事实及假设作独立的复核, 且建银国际证券概不对其准确性、完整性或正确性负责, 亦不作任何陈述或保证 (不论明示或默示)。除非特别声明, 本文提及的证券价格均为当地市场收盘价及仅供参考而已。没有情况表明任何交易可以或可能依照上述价格进行, 且任何价格并不须反映建银国际证券的内部账簿及记录或理论性模型基础的估值, 且可能基于某些假设。不同假设可能导致显著不同的结果。任何此处归于第三方的声明均代表了建银国际对由该第三方公开或通过认购服务提供的数据、信息以及/或意见的阐释, 且此用途及阐释未被第三方审阅或核准。除获得所涉及到的第三方书面同意外, 禁止以任何形式复制及分发该等第三方的资料内容。收件人须对本文所载之信息的相关性、准确性及足够性作其各自的判断, 并在认为有需要或适当时就此作出独立调查。收件人如对本文内容有任何疑问, 应征求独立法律、财务、会计、商业、投资和/或税务意见并在做出投资决定前使其信纳有关投资符合自己的投资目标和投资界限。

使用超链接至本文提及的其它网站或资源 (如有) 的风险由使用者自负。这些链接仅以方便和提供信息为目的, 且该等网站内容或资源不构成本文的一部分。该等网站提供的内容、精确性、意见以及其它链接未经过建银国际证券的调查、核实、监测或核准。建银国际证券明确拒绝为该等网站出现的信息承担任何责任, 且不对其完整性、准确性、适当性、可用性及安全性作任何担保、陈述及保证 (不论明示或默示)。在进行任何线上或线下访问或与这些第三方进行交易前, 使用者须对该等网站全权负责查询、调查和作风险评估。使用者对自身通过或在该等网站上进行的活动自负风险。建银国际证券对使用者可能转发或被要求通过该等网站向第三方提供的任何信息的安全性不做担保。使用者已被认为不可撤销地放弃就访问或在该等网站上进行互动所造成的损失向建银国际证券索赔。

与在不同时间或在不同市场环境下覆盖的其它证券相比, 建银国际根据要求可能向个别客户提供专注于特定证券前景的专门的研究产品或服务。虽然在此情况下表达的观点可能不总是与分析师出版的研究报告中的长期观点一致, 但建银国际证券有防止选择性披露的程序, 并在观点改变时向相关读者更新。建银国际证券亦有辨别和管理与研究业务及服务有关联的潜在利益冲突的程序, 亦有中国墙的程序确保任何机密及/或价格敏感信息可被恰当处理。建银国际证券将尽力遵守这方面的相关法律和法规。但是, 收件者亦应注意中国建设银行、建银国际证券及其附属机构以及/或其高级职员、董事及雇员可能会与本文所提及的证券发行人进行业务往来, 包括投行业务或直接投资业务, 或不时自行及/或代表其客户持有该等证券 (或在任何相关的投资中) 的权益 (和/或迟后增加或处置)。因此, 投资者应注意建银国际证券可能存在影响本文客观性的利益冲突, 而建银国际证券将不会因此而负上任何责任。此外, 本文所载信息可能与建银国际证券关联人士, 或中国建设银行的其它成员, 或建银国际控股集团公司法

表的意见不同或相反。本文中所提及的产品、投资、证券、金融工具或行业板块，仅为建银国际的机构和专业客户所提供，本文不应提供给零售客户。

如任何司法管辖权区的法例或条例禁止或限制建银国际证券向您提供本文，您并非本文的目标发送对象。在阅读本文前，您应确认建银国际证券根据有关法例和条例可向您提供有关投资的研究资料，且您被允许并有资格接收和阅读本文。尤其本文只可分发给依据美国证券法许可建银国际证券分发的指定美国人士，但不能以其它方式直接或间接分发或传送至美国或任何其他美国人士。任何本文接收者中的美国人士（根据美国《交易法》或 1986 年《美国国内税法（修订）》的定义），如希望根据此处提供的信息进行任何证券买卖或相关金融工具的交易，则此类交易仅限转交与，且仅应通过建银国际海外（美国）公司进行。除非根据适用法律，本文同样不能直接或间接分发或传送至日本和加拿大，及中国境内的公众人士（就本文而言，不包括香港、澳门及台湾）。严禁以任何方式擅自将本研究报告的全部或任何部分再复制或分发予任何人士，建银国际证券对第三方再分发本研究报告的行为概不承担任何责任。若本文已经通过电子途径，如电子邮件分发，那该途径并非保证安全或无误，因为信息可能被拦截、损坏、丢失、破坏、迟达或不完整，或包含病毒。因此，建银国际证券对电子传送对本文可能产生的任何错误，或内容遗漏不负责任。本文中所载的披露由建银国际证券编制，应按香港法律管辖及解释。

在新加坡的分发：本文中的信息/研究由建银国际（新加坡）有限公司（建银国际新加坡）（公司注册号 201531408W）的外国分支机构建银国际证券有限公司（“建银国际证券”）提供。建银国际新加坡持有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务牌照，可用于基金管理、资本市场产品交易（特别是证券和集体投资计划）并提供托管服务，并且是新加坡 Financial Advisers Act 规定的通过发布或颁发研究分析或研究报告的豁免财务顾问。建银国际证券可以根据新加坡 Financial Advisers Regulations 第 32C 条之与建银国际新加坡的安排分发信息/研究报告。建银国际证券在香港获得了提供此类信息/研究报告的许可。新加坡接收者应通过+ 65-68071880 与建银国际新加坡联系，解决分发此信息引起的或与之相关的事宜。

©建银国际证券有限公司 2024。本文所使用的标志、标识和徽章及公司名称「建银国际证券有限公司」均属于中国建设银行、建银国际控股和/或建银国际证券的注册及非注册商标。版权所有，违者必究。除非另有说明，本文中的所有材料的版权为建银国际证券所有。未经建银国际证券的书面同意，本文或本文中的任何部分不得复制、出售或再次派发。

以上声明以英文版本为准。

建银国际证券有限公司
香港中环干诺道中 3 号中国建设银行大厦 12 楼
电话: (852) 3911 8000 / 传真: (852) 2537 0097