

受美联储大规模加息、地缘争端等诸多压力，恒生指数年内持续下挫已创2011年1月以来新低，处于极度低估状态。与之相对应，众多受市场环境拖累的港股上市公司纷纷开启回购，已形成声势浩大的“回购潮”。

数据显示，截至今年9月底，港股共计约206家上市公司实施回购，累计回购金额超600亿港元，回购公司数量和回购金额均创下有数据以来的新高。除了公司方面主动传递信心，受国内经济复苏带动以及“稳增长”的主线策略影响，南向资金也表现出坚决的底部加仓态度。截至9月，南向资金已连续第13个月净买入，年初至今合计净流入超过3000亿港元。

对此，多家机构普遍认为港股当前估值已经反映地缘风险、经济基本面等预期，“回购潮”的出现预示着阶段性底部，港股继续下行空间有限。参照2005年以来港股经历过的五轮大规模回购经验，预计本轮回购潮后港股将企稳反弹，具备充裕的上行弹性。

尽管港股各大板块的估值都已经具备相当的吸引力，但要论超跌，非房地产板块莫属。上半年房企销售端承受居民购买意愿、房价预期以及交付进度等带来的压力，但在信贷放松、纾困政策地持续加码等因素的影响下，现阶段销售额已经呈现回升迹象，部分头部房企开始企稳，不乏资金提前埋伏。

一直强调“行稳致远”，表现出较高安全边际的碧桂园也是市场关注的焦点之一。

从销售、财务和土储来看，今年以来碧桂园的表现全面跑赢行业。

销售端，尽管上半年公司权益合同销售不可避免地出现下滑，但相较于百强房企平均

约51

%的降幅

，碧桂园的权益合

同销售降幅控制在39%左右，明显优

于行业。

同时公司继续强化回款，上半年回款率达到92%，连续7年保持在90%以上水平。

反映在营收数据上，2022上半年碧桂园收入1623.6亿元，降幅被控制在30%左右，并保持正向盈利。持续强化回款的策略，将为公司提供充足现金流，强化风险抵御能力。

财务端，碧桂

园主动优化债务结构的成效

显著，并保持了融资畅通。

中报数据显示，上半年公司有息负债相较2021年末下降7.6%，为2936.8亿元，其中短期借款529.73亿元，环比2021年末大降17.7%。此外，公司年内已无境内到期债券与到期美元债，1479.8亿元的可动用现金亦足以覆盖短期有息负债。

另一方面，公司的融资渠道畅通，并在今年获得进一步拓宽。在今年境外资本市场近乎停滞的情况下，碧桂园先后发行可转债折合33.68亿元，配售新股折合24.1亿元，对公司基本面和持续经营能力形成背书。

今年5月，碧桂园成为国内首批发行附带信用保护工具公司债的示范民营房企，发行公司债5亿元。9月，公司在近期交易商协会和中债信用增信担保的支持下，发行15亿“全额担保”中票，认购倍数达2.86倍。在监管和政策的呵护下，扩充了多元融资渠道，为平稳穿越周期增添更多砝码。

“三道红线”方面，碧桂园除预收款后的资产负债率为72%，处于“黄档”，管理层预计在2023年中期之前，公司将从黄档升级到绿档。

土储端，为保证现金流和长期稳健，公司整体拿地风格较为审慎，但总储量继续领先。

上半年公司仅在佛山、张家口、兰州等地获取9个低溢价率项目，新增土地的78%位于五大都市圈。根据规划，公司未来将继续把握优质机会型土地投资机会，继续聚焦核心区位及供需关系良好的城市，以支持业绩的长期稳健发展。

截至今年6月，碧桂园的总土地储备位列行业前茅，权益可售资源累计12161亿元，货源充足，优良的储备布局也将为长期稳健发展保驾护航。

得益于多个市场关注的核心指标持续领先行业，碧桂园的持续经营能力受到多家大行的认可，结合公司当前PB仅0.18倍，天风证券、华泰证券、申万宏源(香港)等纷纷看好其价值。