

恒地買地王現金充裕 無需供股

負債率料升至30%仍合理 租金回報至少4厘

充滿信心

恒地(00012)以破紀錄的508億元奪得中環海濱用地，市場關注集團財務狀況，副主席林高演昨派定心丸，強調集團目前手頭現金亦足以支付地價，而目前中環區寫字樓平均租金來說，回報率亦可高達4厘，看好項目發展前景，亦不會影響集團未來的派息政策。

大公報記者 麥雲迪



▲(左起)恒地地產策劃(一)部總經理余惠偉、聯席主席李家傑、聯席主席李家傑、副主席林高演及執行董事黃浩明昨舉行網上記者會。

恒地管理層重點言論

- 今年是恒地45周年，集團扎根香港，對香港前景充滿信心
- 中環區核心商廈永遠是金融公司首選，相信項目會有好的回報
- 集團6月底借貸率約20%，斥資508億元買地後，借貸率升至約30%，仍屬合理水平
- 集團現金流良好，即使今日立刻支付地價都沒有問題
- 未來派息政策不變，沒有供股壓力
- 如果有朋友有興趣合作，不排除可以研究合作可能性
- 以130元呎租計算，回報率可達4%
- 四叔身體很好，對奪得項目感到很开心

大公報製表



▲▼中環海濱商業地王設計圖，標榜綠化及減碳。



多家券商出報告，憂慮恒地高價買地會影響集團未來派息政策，並大幅推高集團負債比率，林高演昨於記者會中強調，集團截至6月底止，借貸比率約20%，估計集團斥資508億元買地後，借貸率只會增至約30%左右，屬合理水平。

「而家全球稅率低，我哋公司借貸率可以話係偏低，繼續咁低借貸比率，人哋會話我哋唔識做生意，可以增加借貸做生意。」林高演笑說，集團有穩定的租金收入、賣樓收入，現金流穩定，而且母公司恒基兆業「閒開地可以提供300、400億元」，資金壓力不大。他又稱，「就算明日要即刻支付508億元，集團都可以即刻開支票找數。」強調該項目不會影響集團派息政策，亦無供股需要及壓力。

不排除合作發展

至於回報方面，林高演稱目前中環區「隨隨便便都可以租到130蚊」，以此為平均呎租及項目總投資額約630億元計算，估計回報率可達4%。假設平均呎租增至160元，回報率可達5%，若租金為190元，則回報率接近6%。他又稱，目前項目為集團

獨資，但「如果有朋友有興趣合作」，不排除研究合作可能性。

恒地聯席主席李家傑表示，氣候變化是人類迫切面對的問題，項目設計、建造都會貫徹ESG(環境、社會和企業管治)理念，他表示，該4.8公頃的土地，將會建設大量的綠化空間，包括300米長的天台公園，及60個採用新科技的不同項目，以達至減碳、能源使用控制、污水處理等目標，希望成為未來建築的指標及新榜樣。

地皮地庫重置中環郵政局

另一聯席主席李家傑則表示，今年是恒基成立45周年，集團扎根香港，對香港前景充滿信心，也相信香港作為國際金融中心，中環核心區商廈，永遠是跨國公司最搶手的選址，相信項目絕對會有好的回報。

恒地地產策劃(一)部總經理余惠偉補充，項目會連接現有的中環天橋系統，並透過40多萬呎的綠化及公共空間，與海濱產生協同效應。而集團亦會重置天星小輪鐘樓、碼頭廣場空間，及在中間的地皮地下及地庫重置中環郵政局。

大行憂削派息 恒地逆市跌2.9%

【大公報訊】雖然樓面呎價較2017年奪得的美利道停車場項目低近4成，但超過500億元的天價，亦令大行普遍擔憂恒地(00012)未來的派息政策。加上預料項目開發周期漫長，且將會大增恒地的負債比率，恒地昨日股價一度跌逾4%至31.4元，尾段跌幅收窄，但全日仍跌2.9%至31.85元收市。

花旗認為項目地價雖然符合市場預期，但相信因增加利息負擔、憂慮派息前景，投資者會有負面看法。該行又指，項目鄰近國際金融中心(IFC)及置地廣場，在吸納奢侈品租戶時將面對激烈競爭。此外，項目發展周期長亦令人憂慮，預期一、二期將分別於2027及2032年才落成。

摩通估計，集團淨負債比率將升至35%，令市場對其派息方向憂慮增加，又稱若集團不考慮其他資產出售計劃，以降低資產負債表的槓桿，會感到驚訝。而大摩則認為，交易完成後恒地負債率將達41%，遠高於今年6月的

26%，是該行所覆蓋的香港房地產股中，除新世界(00017)以外最高。

美銀雖然認為項目作價合理，但估計項目的初步淨物業收益率僅2.4%，稍低於中環市場今年第三季的2.7%。而且，雖然恒地稱不會就交易發股集資，但預計集團淨負債比率將升至35%，為集團歷史高位，如此龐大的投資，也意味派息上升潛力較小，甚至可能拖慢恒地農地轉換及舊區重建步伐。



▲恒地高價奪地，大行普遍擔憂其未來的派息政策。

券商觀點

花旗	地價符合市場預期，但投資者憂增加利息負擔，影響派息前景。租戶將與國際金融中心及置地廣場高度競爭，且發展周期長
摩通	料項目初步成本收益率3.5%，以中環寫字樓市場周期見底，收益率屬合理。集團淨負債比率料上升至35%，憂慮集團派息
大摩	恒地負債率將增至41%，是該行在香港房地產股覆蓋範圍內，除新世界發展以外最高。估計項目需時五年以上建設
美銀	恒地淨負債比率將升至35%，為集團歷史淨負債比率高位，而項目投資龐大，意味派息上升潛力較小

大公報製表

四叔聞中標 笑到見牙唔見眼

花絮

【大公報訊】

恒地投得中環海濱地王，李家傑稱父親「四叔」李兆基知道公司得到該項目感到很开心，「笑到見牙唔見眼」，又讚賞Martin(李家傑)帶領

的團隊奪得項目，認為做事「很用心」。李家傑又稱父親現時「身體很好」。

現年93歲的四叔，在2019年5月28日退任恒地主席兼總經理、提名委員會及薪酬委員會成員等職務。

灣區半導體集團成立 李家傑有份出資

【大公報訊】廣州市日前舉行的第24屆中國集成電路製造年會暨供應鏈創新發展大會，會上灣區半導體產業集團宣布成立，原國家大基金管理機構總裁路軍出任董事長兼總裁。作為集團的聯合投資方，全國政協常委、工商聯副主席、恒地主席李家傑表示，該產業集團將會圍繞廣東「強芯行動」中的「四樑八柱」大目標，通過積極擴展芯片製造

產能，解決本土芯片產能不足的問題。

新成立的灣區半導體產業集團，首期註冊資本為160億元。李家傑表示，廣東擁有全國密度最高、發展質量最好的產業集群，是全國的「芯」大省，貼近需求端，無疑將有助推廣東打造具有「廣東特色」的IC產業。

作為全國政協常委，李家傑多次通過提案，為RISC-V開源芯片行業發展

建言獻策，他亦在RISC-V設計研發-AI芯片等前沿科技領域通過自主創新、聯合投資等方式進行生態布局。由他擔任聯合創始人的RISC-V技術企業賽昉科技，不僅發布了自主研發的「天樞」處理器進軍通用計算領域，還在今年1月發布全球首款RISC-V AI單板計算機成為國內RISC-V技術創新的里程碑事件。

聯想多賺65%增派息 芯片短缺延至明年

【大公報訊】為追求創新戰略，以提升盈利能力的可持續性，聯想集團(00992)董事長兼首席執行官楊元慶表示，計劃大幅提升研發投入，未來三年研發開支擬翻倍，由今年財年的15億美元(約117億港元)，提升至30億美元(約234億港元)水平。

聯想第二財季業績

分項	金額(美元)	按年變動
營業額	178.69億	+23%
· 方案服務	13.63億	+30%
· 基礎設施方案	19.68億	+34%
· 智能設備業務	153.39億	+21%
毛利率	16.8%	+1.3個百分點
淨利潤	5.12億	+65%
每股基本盈利	4.42仙	+71%
每股中期息	8港仙	+21%

備註：截至2021年9月底止3個月

大公報製表

截至第二財季(7月至9月)，聯想集團的研發投入4.82億美元(約37.6億港元)，按年增長57%，研發人員增加51%，研發項目包括遊戲本和 workstation 個人電腦、邊緣服務器、存儲、高性能計算和Lenovo人工智能大腦。

面對芯片供應仍然緊張，楊元慶估計，芯片短缺將延續至明年上半年，強調主要由於市場需求強勁所致。他續說，即使面對零件短缺的問題，惟聯想上季仍然錄得增長，相信是受惠供應鏈的優勢。

聯想智能設備業務總裁Luca Rossi補充說，雖然部分零部件供需失衡導致成本上漲，但整體情況仍然可控，認為芯片短缺問題不會影響集團的毛利率及盈利表現。

聯想第二財季淨利潤錄得5.12億美元(約40億港元)，按年增長65%。董事會宣布，派發中期息每股8港仙，按年上升21%。

期內，方案服務業務收入增長30%至13.63億美元(約106.3億港

元)，經營利潤升20.9%至2.85億美元(約22.2億港元)。智能設備業務(IDG)收入錄得153.39億美元(約1196.4億港元)，同比增長21%，經營利潤急升34%至11.65億美元(約91億港元)。

執行副總裁兼數據中心團隊總裁Kirk SKAUGEN表示，疫情刺激企業加快將業務上雲，帶動基礎設施業務(ISG)上季收入增長創新高，達19.68億美元(約153.5億港元)，按年增長34%。

他續說，雖然ISG上季業績經營虧損600萬美元(約4680萬港元)，但有信心第三財季可扭虧為盈，並成為集團未來主要增長引擎。

對於聯想撤回科创板上市申請，楊元慶重申，主要是考慮到資本市場狀況等多個因素，強調撤回申請並不影響集團的基本面及業務。

聯想昨午派季後後跌幅擴大，最多跌逾5%，低見8.06港元，收報8.3元，逆市跌2.4%。

7600人參與理財通 北向為南下一倍

【大公報訊】記者李昌鴻深圳報道：大灣區「跨境理財通」業務正式落地實施的首月，個人投資者共計7600人，辦理金額1.31億元(人民幣，下同)。「跨境理財通」自10月19日業務正式落地，大灣區投資者積極參與，其中港澳投資者更為積極北上，他們多數看好內地固定收益產品，北上投資人數是南下投資人數的一倍；內地投資者南下人均投資金額要高於港澳投資者，達到其一倍。

據人行廣州分行昨日發布最新數據顯示，10月19日至10月31日，為大灣區「跨境理財通」業務正式落地實施的首月，大灣區內地九市已完成報備的試點銀行中，共20家銀行為個人投資者辦理相關業務。參與「跨境理財通」的個人投資者共計7600人，境內銀行通過資金閉環匯劃管道辦理資金跨境匯劃1752筆。其中，港澳地區合計5022人參與北向通，累計辦理業務1270筆，跨境匯劃金額6550.60萬元；內地合計共2578人參與南向通，累計辦理業務482筆，跨境匯劃金額6574.73萬元。

南下投資香港的深圳市民吳先生表示，他投資了四五十萬，購買了香港一些優質的股票，計劃持有約半年，如果表現好再繼續持有，否則便拋售，再尋找其他好產品。

銀行方面，平安銀行近日表示，固定收益的產品受到港澳投資者青睞。該行在理財通開通後首批上架的5個系列、8隻產品，涵蓋平安理財「啟航成長」等固收類以及「卓越系列」「安鑫系列」等「固收+」明星理財產品，讓港澳投資者在「穩」的感知體驗基礎上，循序漸進地推動資產保值增值。

港澳一位客戶通過華僑永亨銀行匯款，在平安銀行口袋銀行認購了「周周成長」「月月成長」「季季成長」和「新啟航三個月定期3號」共4款產品。

大公報記者從深圳工行獲悉，該固定收益產品也受到港澳投資者認可，他們推出的工銀理財，鑫天益純債債券型個人理財產品和廣發貨幣A級基金等，受到不少港澳投資者的青睞。