

恒大傳劈價三成蝕讓灣仔總部

越秀「出手」接貨 料短期內正式簽約

陷入債務危機的恒大（3333）正積極賣產減債，近日傳恒大將向越秀蝕讓恒大香港總部大樓。昨天有消息指，項目料作價105億元，雙方上周五已達成共識，短期內將正式簽約。早前市傳恒大就有關物業提出意向價為20億美元（折合約156億港元）。上述作價倘落實，意味是次作價較意向價劈價逾三成，亦較恒大2015年買入價125億元蝕20億元。

● 香港文匯報記者 馬翠媚



● 有媒體引述消息指，越秀地產擬斥資約100億元洽購恒大香港總部大樓自用，以配合業務發展。

恒大旗下灣仔中國恒大中心全幢，屬港島核心區罕有供應，有媒體引述知情人士透露，越秀地產擬斥資約100億元洽購該項目，雙方已於上周五達成共識，短期內將正式簽約作實，而越秀與恒大洽談過程進展順利，恒大意向價雖然高達156億元，但最終劈價逾三成出售，以全幢涉資約105億元計算，平均每方呎約3萬元。

有知情人士指，越秀是次出手「打救」恒大，主因是越秀希望在香港覓得全幢商廈自用，以配合業務發展。目前越秀總部設於駱克道160-174號越秀大廈，雖然坐擁命名權，不過大廈業權分散，故非全幢擁有。

當年購入價貴同區商廈92%

有地產界人士認為，恒大早前傳出意向價156億元，是屬一個較高水平，或因憧憬沙

中線明年開通而有溢價。而現時作價雖較意向價低三成，不過由於項目是恒大早年以「天價」買入，若參照目前市況，有關呎價才算回復合理水平。

恒大在2015年10月斥125億元，向華置（0127）購入有關物業，前身為美國萬通大廈，總樓面約34.5萬方呎，平均呎價約3.62萬元，當時作價一口氣連破商廈呎價及成交價紀錄。有大有行報告指，有關收購價貴過當時同區商廈成交92%。

恒大今年仍需找「尾數」

華置當年就有關交易曾披露，恒大將分6年「找數」，包括成交時或之前支付50億元現金，餘額則分6年、每年支付12.5億元。若按照該計劃推進，意味着恒大今年底將須「找最後一期尾數」，料為促成蝕讓交

易原因之一。另外，根據土地註冊處資料顯示，恒大去年底就該商廈向中信銀行融資約76億元。

近來積極「賣產減磅」、並加強資金回籠的恒大本月初曾發公告承認，正在接觸潛在投資者，探討有關出售旗下部分資產，包括恒大汽車（0708）及恒大物業（6666）。而截至今年6月底，恒大有息負債已降至約5,700億元人民幣，較去年最高時的逾8,700億元人民幣，下降約3,000億元人民幣。

受傳聞蝕讓香港總部影響，恒大系全線昨逆市急挫，恒大收報4.31元，挫12.4%，成交5.65億元；恒大汽車收報7.68元，跌26.9%，成交約4.4億元；恒大物業收報5.47元，跌9.14%。由年初至今，恒大、恒大汽車及恒大物業分別累跌71%、74%及38%。

東莞外商協會牽頭建「香港中心」



● 連漢森（圖）指，東莞香港中心項目將成為香港專業人才在大灣區的一站式大本營。上圖為東莞香港中心項目效果圖。 記者盧靜怡 攝



香港文匯報訊（記者 盧靜怡 東莞報道）廣東東莞CBD一宗面積達2.9萬平方米的商住地，昨天由東莞市港心房地產開發有限公司以13.95億元（人民幣，下同）競得，該公司是由東莞市外商投資企業協會牽頭、會員企業聯合組建的企業。東莞市外商投資企業協會會長、港商連漢森告訴香港文匯報，該地塊將用於建設「東莞香港中心項目」，總投資約30億元。項目將由200米主塔、80米副塔和一個住宅區構成，總建築面積約15萬平方米。項目建成後將吸引香港的金融、會計、法律等生產性服務業入駐。

擬引港上市公司進駐

地塊位於東莞市南城街道宏六路與宏北路交匯處東北

側，根據規劃文件，地塊允許建設最大高度為200米，料最高可建約50層的大樓，將在2022年9月22日前開工，4年內竣工。未來還將入駐香港醫療中心、5家以上的香港上市公司、20家以上港資企業。

連漢森說，項目建成後，將重點吸引香港的金融、會計、法律等生產性服務業入駐，也會引進香港的醫療、教育、文創資源。東莞市外商投資企業協會也將入駐項目，同時還將引進香港貿發局在東莞設立港商服務點。他希望「東莞香港中心」未來成為香港專業人才在大灣區的一站式大本營。

恒生一姐鄭慧敏辭任 滙豐施穎茵接手

▲ 施穎茵（小圖）將接替鄭慧敏之位，並於9月1日起履新。



▲ 將於9月起擔任署理行政總裁。滙豐香港營運總監林慧虹。

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）滙豐及恒生昨發公告，兩間銀行高層大軌位，早前已因病休假的恒生（0011）一姐鄭慧敏將辭任副董事長兼行政總裁，由滙豐集團總經理兼香港區行政總裁施穎茵接替鄭慧敏之位，並於9月1日起履新，而鄭慧敏將重返滙豐擔任管理層職務。

滙豐集團常務總監兼香港上海滙豐銀行聯席行政總裁廖宜建表示，感謝鄭慧敏過去4年對恒生的領導，又指施穎茵為出任恒生行政總裁的理想人選，該行對本港前景充

滿信心，隨著宏觀經濟環境逐步改善，集團已回復增長模式，將會加大人才及科技投資，持續拓展本港及大灣區財富及批發銀行業務。

滙豐已啟動聘請香港區行政總裁工作，這段期間將由香港營運總監林慧虹擔任行政總裁。施穎茵則表示，很高興加入恒生，認為大灣區帶來大量機遇，她和團隊有信心及決心應對各項挑戰。

另外，滙豐銀行非執行主席及滙控主席和行政總裁顧問王冬勝，將會在9月1日起辭任恒生非執行董事，由廖宜建接任。

先瑞達醫療暗盤跌25%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）先瑞達醫療（6669）將於今早掛牌。該股早前公布招股結果，公開發售部分，錄得超額認購逾653倍，一手中籤率只有3%，抽200手（200,000股）方可穩獲一手。先瑞達醫療以招股價範圍上限，每股23.8元定價，集資淨額約15.3億元。

暗盤表現方面，據輝立交易場的數據顯示，先瑞達醫療開報19.1元，較招股價23.8元，大跌4.7元或19.75%。高低價分別是19.1元與17.32元。先瑞達醫療收報17.76元，大跌6.04元或25.38%。以一手1,000股計算，投資者一手賬面蝕6,040元（不計手續費）。

京東上季經營利潤大跌94%

香港文匯報訊 京東集團（9618）昨公布2021年第二季業績，季內收入2,538億元（人民幣，下同），同比增加26.2%；服務收入341億元，同比增49.2%。第二季經營利潤為3億元，同比倒退94%。第二季度非公認會計準則下經營利潤為25億元，較2020年第二季度的56億元，倒退55.36%。

第二季歸屬於普通股股東的淨利潤為7.94億元，去年同期為164億元。2021年第二季度非公認會計準則下歸屬於普通股股東的淨利潤為46億元，去年同期為59億元。公告又顯示，京東年度活躍用戶數由截至2020年6月30日止12個月的4.174億，增加27.4%至截至2021年6月30日止12個月的5.319億。

中電信回A掛牌翌日一字跌停

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）受益於監管層穩定市場預期等利好共振，資金進場全力做多，滬深三大指數昨日高開高走，集體收漲。截至收市，滬綜指報3,477點，漲49點或1.45%；深成指報14,535點，漲282點或1.98%；創業板指報3,293點，漲100點，或3.16%。兩市共成交13,225億元（人民幣，下同），北向資金合計淨流入逾18億元。行業板塊中僅電信運營和金融三駕馬車券商、銀行、保險收綠。

中國電信回歸A股第二個交易日出現一字跌停，最新報價5.5元。有分析稱，上市次日

跌停，一方面來自於市場看空情緒高漲，另一方面，IPO新政後，市場對於新股的成長預期很容易在上市首日集中釋放，導致新股上市後股價容易出現大幅波動。快遞界的「茅台」順豐控股上半年股東應佔淨利潤同比銳減近八成，順豐控股逆市跌2%，報56.71元，股價較今年最高點腰斬。

工業母機概念掀漲停潮

軍工板塊大漲近4%，金百澤、浙海德曼、科新機電等個股均漲20%。國信證券稱，截至21日軍工板塊中已有54家公司披露半年

報，統計得出歸母淨利潤同比增80%，強勁的基本面將支撐股價向好。

近日國資委黨委召開會議指出，要把科技創新擺在更加突出的位置，推動中央企業主動融入國家基礎研究、應用基礎研究創新體系，工業母機（即機床）概念掀漲停潮，創世紀、華辰裝備、國盛智科等近20股漲停。

另據交易所官方披露的信息，在監管部門對一些交易中的中介機構進行調查之際，深交所於8月18日暫停了30多宗IPO，上交所自8月19日以來對計劃在科创板上市的8家公司IPO摺下暫停鍵。

中海外：「三條紅線」均保持在「綠檔」



● 顏建國（左二）稱，集團對香港樓市保持充分信心，將繼續加大投資。

香港文匯報訊（記者 岑健樂）中國海外發展（0688）昨公布，上半年收入按年升21.7%至1,078.79億元（人民幣，下同），股東應佔溢利207.79億元，按年升1.2%。每股盈利1.9元，派中期息0.45港元。公司主席兼執行董事顏建國表示，截至2021年6月30日，集團資產負債率為60.2%，淨借貸比率33.8%，未觸「三條紅線」中的任何一條，繼續保持在「綠檔」。期內，集團的加權平均融資成本3.6%，繼續保持行業最低區間。顏建國稱，集團對香港樓市保持充分信心，將繼續加大投資。他又預計，內地房地產金融將繼續收緊，下半年商品房銷售增速

走低，全年銷售保持平穩增長。中國海外昨收報17.8港元，跌1%。

奧園爭取「三條紅線」明年達標

另一內房企中國奧園（3883）指出，截至6月底，「三條紅線」中有一條未達標。剔除預收款後的資產負債率為78.5%，超出最多70%的要求。淨負債比率為80.7%，而現金短債比則為1.3倍。中國奧園執行董事兼聯席總裁陳志斌表示，將繼續降低負債和加快回款速度，有信心明年底「三條紅線」全數達標。中國奧園上周五公布中期業績，股東應佔期內利潤為20.89億元，按年跌13.6%，不派中期息。

特步半年多賺72% 中期息增77%

香港文匯報訊（記者 周曉菁）體育股類報喜，特步（1368）上半年淨溢利升72%至4.27億元（人民幣，下同），中期派息升76.9%至11.5港仙，派息比率維持60%。今年適逢特步成立20周年，但主席兼行政總裁丁水波昨於線上業績會回應，暫無派特別息計劃。特步股價昨最多漲近一成，收升9.2%至12.8港元。

2025年收入目標200億

受惠國策，體育用品行業前景明朗，加上「國潮」、「國貨」等理念深入人心，特步相信內地本土體育品牌將迎來蓬勃發展時期。首席財務官楊鸞彬樂觀預計，全年銷售增長達20%，下半年利潤可高於上半年，全年利潤率介乎11%至12%。集團更調高近5年發展計劃，相信2021年至2025年期間，年複合增長率將超過23%，2025年時收入目標達200億元，且爭取每年利潤率都有所提升。

丁水波透露，下半年會着重在內地一二線城市開店以開拓市場，但主消費力仍集中在三四線城市。然而在新

零售模式下，顧客更注重現場體驗和店鋪環境，翻新和擴大現有店鋪更為重要，所以淨開店數量不會太多。截至6月底，集團於內地及海外共有6,015家店鋪。

下半年續拓兒童業務

今年「618」購物節期間，公司兒童業務的線上銷售同比增長達到150%；上半年兒童業務較去年底新增了200個零售店，達約1,000個，丁水波稱，下半年也會維持這一開店速度。

另外，特步還將與高瓴集團推動旗下時尚運動業務在內地發展。丁水波坦言，疫情下兩品牌的海外業務並不理想，虧損幅度僅是略有收窄。蓋世威（K-Swiss）預計於2022年初在內地開設首間自營店，帕拉丁（Palladium）今年將重點優化零售網絡迎合高端市場，有信心在未來兩年能做好這一板塊。

期內，集團收入增加12.4%至41.35億元，來自特步主品牌的收入增加12.4%至35.97億元，毛利率增加1.3個百分點至41.8%。淨現金及現金等值項目增至25.8億元。



● 丁水波表示，集團下半年會着重在內地一二線城市開店以開拓市場。