

疫情未削外資信心 內地賣地誕新紀錄

置地財團310.5億奪滬新地王

上海土地市場復工不久後，迎來重磅項目。昨日，一幅總價高達310.5億元（人民幣，下同）的「巨無霸」地塊被香港置地摘得，不僅成為上海總價新地王，亦刷新內地土地總價紀錄。業內人士分析稱，在近期新冠肺炎疫情未過、土地市場略顯悲觀之下，地王項目仍橫空出世，這意味着拿地邏輯不變，內地房地產市場韌勁依然存在。

香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道



此次出讓地塊為上海徐匯濱江西岸金融港綜合體地塊，由28個地塊組合而成，總建築面積接近180萬平方米。

內地「新地王」小檔案

■ 地皮位置：上海徐匯濱江西岸金融港
■ 土地用途：商辦、餐飲旅館業、文體、商品住宅、社會租賃住宅、廣場用地
■ 地皮面積：23.13萬平方米
■ 總建築面積：約180萬平方米
■ 起始價：310.2億元人民幣
■ 成交價：310.5億元人民幣
■ 折算樓面地價：約28,563.55元人民幣/平方米
■ 買家：上海怡興企業發展有限公司、重慶優盛達房地產諮詢有限公司、重慶利嘉華房地產諮詢有限公司、Hongkong Land (West Bund) Development Limited (香港置地) 聯合體
註：上海怡興、重慶優盛達、重慶利嘉華均為置地（香港）投資有限公司的子公司

製表：香港文匯報 記者 孔雯瓊

資料顯示，此次出讓地塊為上海徐匯濱江西岸金融港綜合體地塊，由28個地塊組合而成，土地用途為商辦、餐飲旅館業、文體、商品住宅、社會租賃住宅、廣場用地。出讓面積23.13萬平方米，總建築面積接近180萬平方米，起始價高達310.2億元。

總樓面近180萬平方米

據了解，該地塊於2月11日起正式掛牌，為無底價掛牌出讓，設立起始價310.2億元，增價幅度為200萬元。最終地塊被上海怡興企業發展有限公司、重慶優盛達房地產諮詢有限公司、重慶利嘉華房地產諮詢有限公司、Hongkong Land (West Bund) Development Limited

（香港置地）聯合體以總價310.5億元摘得。其中，上海怡興、重慶優盛達、重慶利嘉華均為置地（香港）投資有限公司的子公司。成交溢價率0.1%，樓板價約為28,563.55元/平方米。

此前，上海原總價地王項目是2014年中民投聯合體拿下的董家渡地塊，價格為248.5億元；而內地原總價地王項目是2016年招商蛇口和華僑城聯合體以310億元總價拍得的深圳新會展中心地塊。此次徐匯濱江西地塊成交價310.5億元，一舉刷新上述地塊所有紀錄。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進稱，其信號意義極強，也為當前略帶蕭條的土地和房產交易市場注入了一劑強心劑。

核心城市樓市顯價值

嚴躍進解釋，疫情導致近期土地市場略顯悲觀，地王在此種情況下問世，進一步說明拿地的邏輯，即新冠肺炎疫情帶來的衝擊是短期的，整個土地市場和房地產市場的基本面沒有改變。內地核心城市優質土地市場依然極具投資價值，各路資本顯然都注意到這一點。同時，地王項目亦對土地市場起到了示範效應。嚴躍進認為，雖然很多房企近期資金面收緊，但是各地預售證管控制度是在減少的，所以客觀上鼓勵相關房企「行動起來」，包括積極獲得各類融資，以擴大拿地的自由度。

開發總成本料逾700億

考慮到新地王項目今後定位較高，主要為金融產業功能和企業機構配套商業、高端酒店、租賃住房、會展文旅等功能，並結合此前上海董家渡地王總投資超過600億元來推算，業內料其開發成本或超過700億元，建設周期將在7年到10年左右。此外，該地塊對受讓人設置了比較嚴格的條件，包括必須按出讓年限持有地塊內包括地上、地下100%商業，60%辦公，100%文化體育以及所有的租賃住宅，這些都極為考驗受讓人需要大量資金來對應項目。

聯想冀內地廠三月底全復工

香港文匯報訊（記者周曉菁）聯想（0992）昨公佈第三季度業績，截至12月底的3個月，股東應佔溢利按年升10.72%至2.58億美元。對於遍佈多個城市的生產基地受疫情影響，董事長兼首席執行官楊元慶於電話會議中表示，深圳、合肥工廠已陸續復工，武漢和成都工廠仍處於停工狀態，望內地各工廠三月底可100%恢復。他樂觀指出，集團全球化的生產佈局之下，延遲復工對全球供應鏈和物流影響不大。

供應鏈存貨足 疫情影響小

楊元慶坦言，疫情令各地員工難以按原計劃復工，深圳和合肥工廠本月底可分別恢復100%、70%的生產，成都工廠有望盡快復工，武漢工廠也會等待政府的進一步通知，未能給出具體日期，只希望3月底內地工廠能全部恢復生產。對於產能暫時受影響，他稱倉庫在農曆新年前已「囤」起一些配件存貨，能再「撐」幾個星期。巴西、印度、墨西哥等地工廠產能彌補，加上生產鏈上各企業、物流運輸也會逐漸復工，相信全球供應鏈不會受到太大衝擊。

首九個月盈利急漲逾30%

需求端方面，疫情的延續會直接抑制市場對個人移動設備的需求。總裁及首席營運官 Gianfranco Lanci 回應，2020年第一季度並非旺季，本季度內地市場或許略有放緩，但國外需求依然強勁，料年內個人電腦需求保持平穩。楊元慶補充，疫情直接刺激了市場對遠距辦公、在線教育的需求，或促進旗下數據中心等業務發展。待疫情結束後，內地業務必將反彈。

期內，聯想還錄得有史以來最高的除稅前溢利，其按年增11%至3.9億美元。副總裁兼首席財務官黃偉明解釋，個人電腦及智能設備業務的銷售組合持續向高增長和高端細分市場轉移，令毛利率擴闊1.5個百分點至16.1%。個人電腦和智能設備業務實現了創紀錄的除稅前溢利率，而移動業務仍然保持盈利，數據中心集團業務也持續改善。集團首九個月賺6.23億美元，按年急漲30.33%，收入升2.06%，至401.37億美元。

361度料疫情影響上半年表現

香港文匯報訊（記者周紹基）361度（361）昨日發公告，表示早前因應新型肺炎疫情而停運的自產工廠及辦公室，已自2月10日起全部恢復營運。初步預計除位於湖北地區的零售店外，內地其他地區的零售店均將於2月底前逐步恢復營運。該集團將積極將銷售轉移至電子商務平台，增強線上營銷，降低疫情對零售端的影響，但仍預計疫情將對上半年行業及財務表現造成一定影響。361度股價昨日無起跌，收報1.44元。

361度又預期，隨着內地多個省份

及城市相繼復工，並且恢復正常運作，供應鏈體系將隨着疫情的平復，快速回歸到正常水平。現正密切審視市況，繼續評估疫情對集團的營運及財務表現的影響。該集團透露，已在美國緊急採購2,000套醫用級別護目鏡及防護服，定點捐贈給武漢市中心醫院在內的多家醫療機構，亦向湖北省捐贈價值1,000萬元人民幣的禦寒及運動服裝。相信在各界人士共同努力下，疫情將得到有效遏制，克服當前逆境。



361度表示現正密切審視市況，繼續評估疫情對集團的營運及財務表現的影響。

央行「降息」 券商「股舞」

香港文匯報訊（記者章蘿蘭 上海報道）人行公佈新一輪LPR（貸款市場報價利率）報價，1年期LPR創去年以來最大降幅。央行如期「降息」，加上新冠肺炎疫情出現積極向好態勢，支持A股昨日繼續上攻，滬綜指收漲1.84%，重新站上3,000點關口，深成指和創業板指亦漲逾2%。投資者做多熱情高漲，兩市共成交10,684.26億元人民幣，券商信託板塊漲近7%。

LPR再下調 降融資成本

全國銀行間同業拆借中心昨公佈新版LPR第七次報價：1年期品種報4.05%，上次為4.15%；5年期以上品種報4.75%，上次為4.80%。這是此前LPR連續兩個月持平後，1年期LPR報價再度恢復下行；而5年期品種則是自新LPR亮相以來第二次下調。此舉將有助於引導貸款利率下行，進而推動降低實體經濟融資成本。

「海航系」齊飆三股漲停

19日晚間有市場傳聞稱，海航集團公司總部所在的海南省政府，正在談判接管負債累累的海航集團，並將處置名下航空資產。據《中國經營報》消息，20日早間，海航集團一位高管在電話中否認了這一傳聞，並稱其從未了解到關於海航集團的接管、拆分或重組等相關信息。不過，多隻A股「海航系」股票仍然飆漲，海航創新、海航控股、海航投資漲停；海航基礎漲近9%，海航科技漲4%。



央行如期「降息」，加上新冠肺炎疫情出現積極向好態勢，A股昨日繼續上攻，滬綜指昨重新站上3,000點關口。

平保：疫情影響待評估

香港文匯報訊（記者馬翠媚）平保（2318）昨放榜，去年賺多39.1%至1,494.1億元（人民幣，下同），符合市場預期，派末期息1.3元，連同中期息，全年派息按年增19.2%至2.05元。新業務價值去年升至759.45億元，按年升5.1%。

外界關注新冠肺炎疫情對內險公司影響，平保在業績報告中提及，新冠肺炎疫情對包括湖北省在內的部分地區或部分行業的企業經營，以及整體經濟運行造成一定影響，從而可能在一定程度上影響集團信貸資產和投資資產的資產質量或資產收益水平，影響程度取決於疫情防控的情況、持續時間以及各項調控政策的實施，未來將密切留意情況發展及評估有關影響。

平保去年總收入按年升17.6%至1,273萬億元，期內營運ROE按年跌0.2個百分點至21.7%，基本每股營運收益按年升18.5%至7.48元。截至去年底，個人客戶人數按年增長11.2%至2億，客均合同數提升3.9%至2.64個，客均營運利潤按年提升13%至近613元。

去年賺多近4成符預期

各業務表現方面，去年壽險及健康險實現營運利潤按年升24.7%；產險業務營運利潤按年大增70.7%，去年原保費收入按年升9.5%至2,709.3億元，綜合成本率96.4%，按年升0.4個百分點；而近年備受關注的科技業務，去年總收入按年升27.1%至821.09億元，但營運利潤大削近4成至46.61億元；期內銀行業務淨利潤按年升13.6%。

核心業務方面，去年壽險及健康險業務實現新業務價值按年升近5.1%，新業務價值率按年上升3.6個百分點，內含價值7,574.9億元，按年增長23.53%。期內保險資金投資組合規模3.21萬億元，較年初增長14.8%，保險資金投資組合的總投資收益率為6.9%，按年升3.2個百分點，淨投資收益率為5.2%，按年持平。

平保2019年業績撮要

項目	金額（人民幣）	按年變幅（%）
總收入	12,730億元	↑17.6%
純利	1,494億元	↑39.1%
壽險及健康險業務營運利潤	889.5億元	↑24.7%
財產保險業務營運利潤	209.52億元	↑70.7%
銀行業務淨利潤	281.95億元	↑13.6%
信託業務淨利潤	25.98億元	↓13.7%
證券業務淨利潤	23.76億元	↑41.4%
科技業務營運利潤	46.61億元	↓39.8%
新業務價值	759.45億元	↑5.1%
內含價值	12,005.33億元	↑19.8%
全年每股股息	2.05元	↑19.2%

製表：香港文匯報記者 馬翠媚