

利息收入帶動 交行中期多賺4.8%

問題房貸佔總按揭1.55% 信貸風險可控

表現理想

交通銀行(03328)為內地國有大型銀行2022年中期業績揭開序幕，上半年歸屬於母公司股東淨利潤錄得402.4億元(人民幣，下同)，按年升4.81%。不派中期息。管理層表示，預料下半年的淨息差仍有收窄壓力，信貸資產質素或有所波動，惟整體風險可控。交行昨日收報4.61港元，微升近0.7%。

大公報記者 黃裕慶



交通銀行中期業績摘要

項目	金額 (人民幣)	按年變幅
利息淨收入	850.93億	▲ 8.42%
手續費及佣金淨收入	246.54億	▼ 1.25%
淨經營收入	1435.68億	▲ 7.10%
信用減值損失	368.27億	▲ 11.32%
其他資產減值損失	6.90億	▲ 65.07%
業務成本	389.23億	▲ 9.53%
歸屬於母公司股東淨利潤	440.40億	▲ 4.81%
每股盈利	0.55	▲ 1.85%

大公報記者整理

交通銀行管理層 言論重點

- 預計全年貸款增長約為11.8%，沒有作出太大調整
- 銀行資產質素在下半年可能有所波動，總體風險可控
- 隨著中央政府和地方政府推出一籃子措施，預料住房按揭貸款的風險將逐步緩解
- 由於貸款利率下跌，而存款利率「下不來」，淨息差面臨收窄壓力
- 預料內地政策利率在下半年很可能不會有明顯調整

大公報記者整理



劉瑤

交行行長劉瑤指內地經濟長期向好的趨勢沒有改變。

交行上半年業績向好，主要由利息淨收入(NII)按年增加8.4%至850.9億元所帶動，而手續費及佣金淨收入則微跌約1.3%至246.5億元。利息淨收入佔淨經營收入(1435.7億元)的比例近59.3%。

利息淨收入增長主要受惠客戶貸款上升。截至6月底，交行的客戶貸款餘額約7.09萬億元，較去年底增加5273億元或8.04%。副行長郭莽表示，踏入7、8月之後，信貸需求較第二季略為轉弱，不過，由於上半年的公司貸款已達到全年目標的85%，未來壓力不大，故不會對全年貸款目標作太大調整，預計全年增幅約11.8%。

整體不良貸率改善至1.46%

淨息差(NIM)是衡量銀行盈利能力的關鍵指標，在今年上半年，交行淨息差為1.53%，按年收窄2個基點。展望下半年，郭莽相信銀行仍會面對淨息差收窄壓力，部分原因是新發放的貸款利率在第二季較快下降，儘管近期的降幅開始收窄；另一方面，他指銀行存款成本面對「下不來的剛性」，而存款亦有「定期化」趨勢。交行會透過提高零售存款和活期存款的佔比，冀有助紓緩息差收窄壓力。

儘管上半年面對各項挑戰，交行的資產質素維持穩健。截至6月底的不良貸款率為1.46%，較去年底(1.48%)減少0.02個百分

點；逾期貸款率1.26%，下降0.07個百分點。不良貸款餘額1032.32億元，較去年底增加64.36億元。交行上半年錄得的信用及資產減值損失總額約375億元，按年升近12%。展望下半年，首席風險官林聯指信貸資產質素仍有壓力，惟整體風險可控。

預料斷供潮不會蔓延

內地房地產行業的資產質素自去年以來一直備受關注。副行長周萬卓表示，隨著中央政府和地方政府推出一籃子措施，預料住宅按揭貸款的斷供潮不會進一步蔓延。他指該行涉及「斷供」樓盤開發商的貸款餘額規模較細，整體風險可控。截至7月底，存量合作項目中存在延期交房、停工或「爛尾」風險的項目合共369個，涉及住房按揭貸款餘額236億元，佔全部按揭貸款餘額的比例為1.55%；其中逾期貸款4.67億元，佔全部按揭貸款餘額的比例只為0.03%。

面對外圍及內地經濟前景仍然充滿變數，行長劉瑤表示，內地經濟長期向好的趨勢沒有改變，交行將循多個方面應對未來挑戰，例如在加大服務實體經濟的過程中，同時發揮交行的特色，包括交行在長三角的「主場優勢」；加快銀行的數字化建設工作；持續提升銀行資產質量，以及強化價值創造能力等。

國壽：在美退市 不影響股份結構

【大公報訊】中國人壽(02628)日前舉行業績記者會，管理層指內地人身險行業現時處於企穩築底階段，在代理人轉型方面，副總裁詹忠形容整個壽險行業近幾年都致力向高質量方向發展，行業代理人規模處於下行通道，但下滑速度放緩並有逐漸企穩跡象。國壽上半年代理人數減少9%，6月份較5月時只是溫和減少0.9%。

對於國壽擬將公司美國存託股從紐約證券交易所退市，副總裁兼總精算師利明光重申，主要考慮公司美國存託股份交易量相對較低，以及維持在美上市的成本較高。他續說，存託股退市不涉及存託股回購、不影響公司股份結構，對H股發行量沒有影響，亦不影響公司生產經營和境內外的上市地位、客戶權益。

花旗發表報告，形容國壽上半年業績符合預期，儘管新業務價值按年下跌13.8%，惟跌幅比中國平安(02318)及友邦中國溫和，新業務毛利率按年收窄3.8個百分點。花旗指國壽代理人數目進一步減少，但生產力顯著提升。另一方面，國壽上半年純利跌38%，略遜預期，主要受股票投資虧損拖累。花旗予以國壽「買入」的投資評級，目標價18.5元。國壽昨收報11.38元，跌0.1元。

龍湖核心溢利增6% 本月銷售已轉升

【大公報訊】龍湖(00960)上半年股東應佔溢利74.8億元(人民幣，下同)，剔除公平價值變動等影響後，股東應佔核心溢利同比增长6.1%至65.5億元。毛利同比增长20.1%至201.5億元，毛利率為21.3%。核心稅後利潤率為10.3%，核心權益後利潤率為6.9%。每股基本盈利1.268元，每股核心基本盈利同比增长5.9%至1.11元，派中期股息每股0.33元。

截至6月底，龍湖淨負債率55.3%，在手現金875.5億元。集團綜合借貸總額2123.8億元，平均借貸成本為年利率3.99%；平均貸款年限為6.28年。

上半年按期交付全部逾5萬伙

龍湖首席執行官陳序平認為，隨着中央及各地方政府自5月開始，陸續放寬房地產調控，6月市場已見回暖，7月開始見底反彈，相信集團8月銷售可按年轉跌為升。他又預計，全年內地房地產成交規模可能會按年跌30%，但整體樓市

穩中向好，對樓市前景有信心。

龍湖今年全年可售貨源約4000億元，陳序平稱會確保回款安全而審慎推盤，今年亦不會設立全年銷售目標。對於上半年內地多地爆發爛尾樓風潮，他表示龍湖上半年交樓逾5萬伙單位，全部按期交樓，其中更有約三成提前交樓。集團上半年亦繼續賣樓步伐，平均溢價更低至5%，部分新購項目更沒有溢價，相信目前市場給予集團很大的發展機會，會繼續在高線城市買地。

在國有增信機構全額擔保下，龍湖早前完成內地首隻全額擔保的民營房企境內債發行，該筆中期票據金額為15億元，年期為3年，利率3.3厘，為早前詢價區間3至4.3厘的下限，首席財務官趙軼表示，政府支持優質房企，目前集團貸款情況良好，財政穩健。

早前龍湖多次遭市場造謠債務違約、破產，主席吳亞軍稱市場做空屬正常，笑言做得好就容易被針對，但這些事件後，市場對龍湖可以看得更清楚。

龍湖管理層言論重點

- 內地樓市隨着政策出台料穩中向好，全年整體銷售可能跌30%，但對市場前景有信心
- 龍湖將繼續維持安全現金流，全年推貨量4000億元人民幣
- 上半年買地大部分溢價僅5%，甚至是沒有溢價，未來會繼續在高線城市買地
- 未來每年服務分類收入，可以達到30%至40%增長
- 政府支持優質房企，項目貸款溝通良好，銀行對行業前景亦看好
- 分拆物業上市已做好準備，但目前市場不佳，所以不會急於推進
- 市場做空是正常，做得好就容易被人針對，相信多次造謠事件後，市場對龍湖更了解

大公報記者整理

配送需求增 美團扭虧超預期

【大公報訊】疫情催化消費者對即時配送的需求大增，刺激美團(03690)季度業績遠超預期，第二季經調整溢利為20.6億元(人民幣，下同)，扭轉過去6個季度的虧損困局。

美團第二季總收入錄得509.4億元，按年升16.4%。包括餐飲外賣及美團閃購的核心本地商業，收入貢獻367.8億元，升9.2%，經營溢利升39.7%至82.6億元。

期內，餐飲外賣及美團閃購的即時配單超過41億筆，按年增長7.6%，其中，美團閃購日均訂單量達430萬。

董事長兼首席執行官王興在電話會議表示，餐飲外賣業務受疫情及管控措施的負面影響，尤其是外賣訂單量佔比較大的部分一線城市，訂單量在4、5月受到嚴重影響，但在6月疫情得到有效控制後已

迅速恢復。

閃購與外賣料發揮協同效應

王興提到，美團閃購在過去數年已建立核心競爭力，在配送方面利用美團全國的即時配送網絡。他認為，美團閃購的長期經濟效益潛力與外賣業務相似，相信兩者能發揮更大的協同效應。

另外，新業務第二季收入按年增長40.7%至141.6億元，主要受商品零售業務的增長推動，經營虧損收窄至68億元，經營虧損率由第一季的69.9%，改善21.9個百分點至48%。

被問到新業務下半年虧損狀況，美團高級副總裁首席財務官陳少暉回應指，將繼續專注於高質量增長及提升運營效率，進一步優化社區團購及生鮮電商的供應鏈，例如加強農鮮直採、全國集採和分揀方案，配合節約營銷推廣，以改善新業務的利潤表現。

陳少暉續說，集團有足夠資金支持新業務發展，將繼續對美團優選、美團買菜等業務進行投入。

截至6月底止12個月，交易用戶數按年增長8.9%至6.847億戶，較3月底止的6.929億戶流失82萬戶。每位交易用戶平均每年交易38.1筆，升16.2%。而活躍商家數目創歷史新高，上升18.5%至920萬戶。

美團第二季業績摘要

分項	金額 (人民幣)	按年變動
收入	509.38億	▲ 16.4%
· 核心本地商業#	367.79億	▲ 9.2%
· 新業務^	141.59億	▲ 40.7%
經營虧損	4.93億	虧損收窄
淨虧損	11.16億	虧損收窄
經調整EBITDA*	38.03億	虧轉盈
經調整盈利*	20.58億	虧轉盈

註：

包括餐飲外賣、美團閃購

^ 包括社區團購、網約車及共享單車

* 為非國際財務報告準則(Non-IFRS)

大公報記者整理

綠城：無爛尾項目 維持3100億銷售目標

【大公報訊】綠城中國(03900)上半年股東應佔核心淨利潤37.26億元(人民幣，下同)，同比增长36.7%，股東應佔利潤則跌25.5%至18億元，每股基本盈利0.66元，不派中期息。綠城稱，截至6月30日，現金短債比提升至2.3倍，融資渠道亦保持暢通，公司境外信用評級，穆迪、標普均給予「穩定」。

綠城上半年在8個城市新增項目20個，總建築面積約313萬平方米，預計新增

貨值731億元，其中一二線城市新增貨值佔比達90%，長三角佔比達73%。集團總建築面積約5649萬平方米，總可售面積約為3762萬平方米。下半年總可售貨值3819億元，而累計已售未結轉金額約3131億元。

綠城認為，內地房地產在政府政策層面放寬下出現好轉跡象，集團維持年初訂立的全年3100億元銷售目標，並有望上看3300億元。公司又稱上半年所有

項目按時交付，並未有爛尾情況，預計全年自投項目交付超過1300萬平方米。

庄躍凱被查 辭建發系主席

另外，早前建發國際集團(01908)、建發物業(02156)董事會主席兼執行董事庄躍凱遭廈門市紀委監委紀律審查和監察調查，昨日庄躍凱以個人原因辭任公司執行董事兼董事會主席職務，並由執行董事趙呈閣接任主席。