



# 龍湖持現金604億 正規劃明年償債工作

## 政策利好樓市需求 預期利潤觸底回升

內房股陸續放榜，龍湖集團（00960）去年純利下跌47%，末期息大減71%。公司主席兼首席執行官陳序平表示，今年到期債務147億元（人民幣，下同），佔去年末總債務約8%，另會提前規劃2025年到期債務的償還工作。未來將還關注一二線高能級城市布局，視乎市場情況靈活推盤。

大公報記者 蔣去情

截至去年底，龍湖全年錄得收入1807.4億元，按年下滑27.9%；公司擁有人應佔溢利128.5億元，按年少賺47.3%；派末期息0.23元，按年減少71%。龍湖首席財務官趙軼指出，公司因消化庫存而出現盈利下滑，未來將精選優質項目，持續修復毛利率，相信利潤會在觸底企穩後逐步回升。

開發業務方面，龍湖表示，銷售收入規模下滑，加上新房價格調整，令業務利潤收窄，惟經營性收入受惠運營及服務業務貢獻有所提升。

### 淨負債率55.9%

財務狀況方面，陳序平指，截至去年底，集團綜合借貸1926.5億元，總借貸約82.3%以人民幣計值，另外17.7%以外幣計值，外幣借款保持較低佔比並輔以一定比例的匯率掉期。集團的平均借貸成本為年利率4.24%，平均貸款年限為7.85年。

陳序平並表示，集團在手現金604.2億元，淨負債率為55.9%，剔除預收款後的資產負債率為60.4%。

談及內房市場，陳序平表示，去年全國商品房銷售額下滑6.5%，房地產市場供求關係發生重大變化，各地因城施策全面鋪開，圍繞保交樓、保民生、保穩定，優化房地產調控，支持剛性和改善性住房需求，力促房地產市場平穩運行，加快構建房地產發展新模式。

### 商場出租率96% 生意增三成

陳序平稱，龍湖專注布局一二線高能級城市，商業投資方面，去年新增運營12座商場，其中7座為輕資產。整體期末出租率回升至96%，營業額和客流量同店按年增幅近三成，

租金收入按年增長9%至102.8億元。他並提到，今年將有14座商場在成都、南京、天津等城市開業。

至於土地儲備方面，陳序平表示，截至去年底，龍湖共有4539萬平方米土地儲備，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華中地區及華南地區分別佔33.1%、25.3%、16.7%、13.8%及11.1%，成本為每平方米4705元。

陳序平透露，龍湖將會重點布局一二線核心城市，今年會結合市場情況靈活調整推盤節奏，同時繼續聚焦改善性需求，匹配適銷的產品業態，緊跟市場窗口，積極去化。另一方面，今年將會有總面積1500萬平方米的物業竣工，大部分位於下半年，項目工程進度和銷售進度正在穩步推進。



### 龍湖2023年業績

項目	金額（人民幣）	按年變幅
收入	1807.4億元	▼27.9%
毛利	305.8億元	▼42.3%
應佔溢利	128.5億元	▼47.3%
末期股息	0.23元	▼71.3%
全年派息	0.55元	▼51.3%

▲龍湖去年賣樓銷售收入下跌，加上新房價格調整，令業務利潤收窄。

## 恒大財務造假 羅兵咸遭調查

【大公報訊】據知情人透露，羅兵咸永道會計師事務所或因涉及恒大財務造假、欺詐發債等行為而被中國當局調查。

據中國證監會向恒大地產發布《關於收到中國證監會行政處罰及市場禁入事先告知書的公告》，其披露的2019年、2020年年度報告存在虛假記載。羅兵咸永道負責為恒大審計賬目，但連續多年出具無保留意見審計報告。

### 有否盡責審計成關鍵

據了解，審計業務約定書設有標準化的免責條款，其中一種情況為，即便審計工作按照審計準則的規定得到恰當的計劃和執行，仍不可避免地在某些重大錯報未被發現的風險。有業內人士指出，審計提供的是一種合理保證，不是絕對保證。此外，房地產公司業務具有一定複雜性，需要用到許多的專業判斷。業內人士認為，關鍵在於羅兵咸永道是否夥同恒大舞弊，而作為為恒大審計的機構，羅兵咸永道只需要證明自己勤勉盡責，執行了相關程序，應該就沒什麼大問題。

業界並參考此前德勤作為中國華融的審計機構，因為華融2014至2019年度存在不同程度內部控制和風險控制失效、會計信息嚴重失真等問題，其時財政部給予德勤總所警告，暫停德勤北京分所經營業務3個月，沒收違法所得並罰款2.12億元人民幣，估計羅兵咸永道後續可能會面臨罰款，相應分所或被整頓。

## 信行：房地產貸款佔9.6% 低於同業

【大公報訊】中信銀行（00998）副行長胡翌表示，中信銀行總體的房地產對公貸款佔比較低，為9.62%，低於可比同業；風險處置比較早，目前房地產風險暴露高峰已經過去，未來對中信銀行資產質量的影響將小於很多可比同業。下一步對房地產的策略是提質量、穩存量、優增量，全面落實房地產融資協調機制。

胡翌提到，整體房地產風險還正在逐步出清的過程中，但何時真正的企穩要看樓市銷量和價格情況。他並稱，對於協調機制推送的白名單項目，堅持市場化和法制化的原則，納入全行的綠色審批通道。執行優選區域、優選結構的策略，對於好的區域、客戶、產品堅決支持，對存量客戶加強封閉式管理，穩妥發掘存

量風險。

### 置換地方債 禁新增隱性債務

在化解地方債風險方面，胡翌指出，中信銀行目前已置換地方債務155.8億元（人民幣，下同），其中退出了高風險資產55億元，減回撥16.6億元；隱性債務貸款餘額僅為2099億元。

從總體看，地方債務中問題資產餘額為22億元，問題貸款率在1.05%。下一步將嚴禁以任何形式新增隱性債務，擇優支持則是支持好的區域、主體、項目；在風控上加強集中度管控和進行差異化的管理；對出險的客戶加大化險力度。

## 平保：股價被低估 維持派息政策

【大公報訊】中國平安（02318）周四公布2023全年業績之後，股價昨日受壓，收報33.45元，跌5.8%。集團副總經理付欣在業績會上回應說，平保股價下跌與公司業務的基本面「完全不同步」，認為股價「被低估」，「沒有正確反映」平保的經營業績。不過，管理層沒有回答會否在股價低殘情況下回購股份，只說會維持一直以來的分紅政策。

平保建議派發末期股息1.5元（人民幣，下同），全年合共派息2.43元，增加0.4%。相對歸屬於母公司股東的營運利潤，派息率37.3%。

平保2023年歸屬於母公司股東的營運利潤錄得1179.9億元，按年下跌19.7%；歸屬於母公司股東的淨利潤跌幅更大，按年下滑22.8%至856.7億元。付欣解釋，部分原因是內地資本市場去年出現較大波動，以滬深300指數計下跌約11%，對金融業和保險業帶來較大影響；其次是市場去年也面對較大的信用風險，對旗下平安銀行的業務構成負面影響。

展望未來業務前景，平保聯席首席執行官兼副總經理郭曉濤表示，集團的未來發展戰略清晰、各核心業務穩健發展，加上集團「執行力優秀」，形容對未來業務前景「充滿信心」。

### 看好綜合金融和醫療健康前景

身處上海的平保集團副總經理兼聯席首席執行官謝永林透過視像方式表示，平保身處「好的行業」，集團的綜合金融和醫療健康「有遠大前

景」。他同意平保現時的市賬率（P/B）和市盈率（P/E）都很低，但相信「是金子，總會被曝光的。價格總要回歸到與價值一致的位置」。

付欣認為，平保的股息率在過去12年穩定增長，無論從基本或是業務前景看，平保「都是價值投資的最優選擇」。

在2023年，平安壽險及健康險業務的新業務價值（NBV）在可比口徑下按年大幅上升36.2%。郭曉濤透露，在今年首季，新業務價值按年比較仍有良好增長，他對2024年以至未來三年的NBV持續增長「有信心」。

平保現時持有滙豐控股（00005）約8.7%股權，是滙控最大單一股東。對於兩家企業現時關係如何，付欣只是回應說，平保不擬對旗下單一財務投資作出評論。



▲平保管理層在香港出席業績會。右起為董事長馬明哲、聯席首席執行官郭曉濤及副總經理付欣。大公報攝

## 交銀香港：加大支持中小企融資 累計200億

【大公報訊】交銀香港表示，近年持續加大對包括物業管理及投資、批發及零售、運輸及物流等各行各業中小企的融資支持力度，客戶數與融資規模均穩步增長，累計融資金額近200億元。

交銀香港強調，視中小企為最重要的合作夥伴，一如既往為中小企提供一系列便捷、優質的金融服務。同時積極踐行社會責任擔當，提供融資便利解決燃眉之急，與中小企共克時艱。

支援措施包括參與特區政府的各項支援計劃，例如參與「中小企融資擔保計劃」、「百分百擔保」、「百分百擔保特惠貸款」、「預先批核還息不還本」計劃等。去年交銀香港優化與提升7個區域性商戶理財中心，轉為中小企業銀行中心，聚焦為中小企業提供綜合金融服務，成立零售信貸管理

部更加貼近中小企客群，提供更便捷信貸產品和批核服務。

### 優化授信政策 簡化貸款流程

同時，優化授信政策和簡化信貸流程，針對中小企制定差異化政策，提供專門投向的信貸資源，並且設立中小企融資「綠色通道」，專人對接增加貸款額、延長還款期等需求，優先提供專業優質服務。近年亦針對融資特點，推出中小企綠色貸款、中小企「好高息」、中小企稅貸等多項產品。

此外，針對中小企客戶情況，酌情提供專屬利率計劃或回贈計劃。除了融資服務外，交銀香港亦向中小企提供開戶、存款、外匯、投資等綜合金融服務。

# 熱烈祝賀

# 《維護國家安全條例》

# 通過實施



香港會計諮詢專家協會  
Association of Hong Kong Accounting Advisors

