

# 銀保監會傳調查平保房地產投資

內地對房地產的調控越來越嚴，相關領域的投資者也面臨越來越大的風險。路透社引述消息指，中國銀保監會正在調查中國平安保險(2318.HK)在房地產市場的投資，此外，銀保監會也已叫停平保出售與房地產市場相關另類投資產品的權利。報道指，監管機構對平保的調查旨在發現並遏制與其房地產投資組合相關的風險。

●香港文匯報記者 蔡競文



平安保險是中國按資產計最大的保險公司，上周公布中期業績時，平保稱，2021年上半年對華夏幸福相關投資減值計提達到359億元人民幣，下同，這導致其今年上半年的淨利潤同比下跌15.5%至580億元。公司高度重視華夏幸福債務危機帶來的投資風險，已組織集團內相關部門及子公司進行自查自糾並積極開展全面整改工作。

## 抑制信貸不當流入樓市

平保的地產投資遭到監管調查，正值當局加強房地產調控之際。為貫徹「房住不炒」政策，去年下半年推出了旨在約束房企債務擴張的「三道紅線」和貸款集中度管理等制度，此後各類調控層層推進，抑制信貸不當流入房地產市場成為當前監管層的調控重點。本月中，彭博社引述知情人士指，中國證券投資基金業協會窗口指導多家地產私募基金，明確住宅類房地產私募基金將暫停新增備案，前期已經上報的住宅類地產基金項目亦被告知不會批覆，但現存項目不受影響。在銀行收緊融資之後，房地產私募基金是房企前融業務的重要途徑，此舉明顯施壓該類融資。

隨著新規指斷影子銀行放款給房地產開發商，一些大型房企爆發違約的風險愈來愈高。華夏幸福今年早些時候因公司流動性緊張，發生52.55億元的債務逾期；恒大(3333.HK)近

日也因為陷入財困而計劃出售新新能源汽車和物業服務部分權益，以緩解資金緊張。

## 市場料相關風險敞口1855億

路透社引述消息人士指出，銀保監會對平保展開調查，目標是查出及抑制平保房地產投資相關的風險。根據花旗的一份研究報告，平保的整體房地產相關風險敞口達1,855億元，大致平均配置在股權、債務及投資房地產，在平保3.8萬億元的總體投資組合中，佔比約4.8%-4.9%。路孚特基於公司文件的數據顯示，平保的其他房地產投資包括持有中國金茂(0817.HK) 14.1%的股份、碧桂園(2007.HK) 8%的股份以及旭輝控股集團(0884.HK) 6.54%的股份。

報道指，銀保監會對平保的最新現場調查從本月開始，但從今年早些時候開始就一直在要求平保提供相關文件。另外，今年2月時，銀保監會還要求平保停止銷售所謂的另類投資產品，導致為此目的成立的一個團隊的數十人無事可做。報道並引述在中型保險公司工作的人士說，中資險企今年一直在忙着解除或削減對房地產開發商的曝險。

平保H股昨天收報62.8港元，該股較今年高位已下跌40%。報道指平保未回應有關監管機構調查的詢問，但表示其房地產風險敞口遠低於監管上限。

## 萬科料未來兩年毛利率有壓力

香港文匯報訊(記者李昌鴻深圳報道)萬科(2202.HK)日前公布2021年上半年業績報告，營業收入同比增長14.2%，但股東應佔利潤卻同比下降11.7%至110.5億元(人民幣，下同)。對於盈利雙位數下降，萬科CEO祝九勝表示，主要是銷售規模增長有限、毛利率下降稍快和轉型業務的效果還沒有真正體現出來。他稱，這幾年萬科的開發業務銷售增速相對都有限，上半年結算收入增長11.9%，增速跟同行相比是比較低的水平。另外，開發業務的利潤率處於下降狀態，與去年同期相比，中期毛利率從稅後的24%降至18%。

對於18%的毛利率有沒有觸底問題，祝九勝稱，「我們是農民，不預測天氣，也沒辦法解讀政策。」短期看很難預測準，整個行業的毛利下降是有目共睹的，萬科全年的壓力還在。至於什麼時候可以回升？他認為從更長遠的角度，行業一定要回到平均的回報水平。當然行業的平均回報水平不等於企業的回報水平，可以推斷的是，誰的精細管理做得好，回報水平就會高一點。執行副總裁、財務負責人韓慧華表示，對萬科自身而言，未來兩年還是有一定的毛利率壓力，當然希望通過自己的努力盡可能減少對業績的影響。

## 現與恒大沒實質性更多合作

祝九勝強調，行穩致遠是萬科的基調，對於過多追求規模、速度為導向的線性思維恐怕難以為繼。穩字當頭是萬科當前的應對，不會把規模和速度當成唯一的目標來看待，會在規模和效益之間、短期和長期之間、風險和收益之間進行權衡。

身陷債務危機的恒大(3333.HK)正尋求賣資產。對於與恒大合作，祝九勝指萬科與恒大以往在一些項目層面有過合作，但目前沒有實質性的更多合作。談及泰禾時，他表示，如果對方能符合此前約定的條件，萬科仍然會履約。他還提到，最近一年多與華夏幸福沒有高級層面的合作和談判。

# 深圳禁高價搶地 溢價率最多15%

香港文匯報訊 深圳22宗集體供應宅地 8月29日重新掛牌，成為首個出集中供地新政的一線城市。此次集中供應公開掛牌出讓的22宗住宅用地，總土地面積約83.38公頃，光明區5宗、龍崗5宗、龍華4宗、寶安4宗、前海1宗、南山1宗、坪山1宗、深汕特別合作區1宗。在保持掛牌起價不變的基礎上，地塊溢價率上限統一由45%調整為15%；達到溢價率上限後，個別地塊直接通過公開搖號確定競得人。其餘用地採用「競自持租賃住房+搖號」方式確定競得人。另外，同一企業最多參與3宗地塊競買。針對此前

不少房企利用多個「馬甲」競拍的現象，此次明確要求「同一企業及其控股的各個公司不得參加同一宗地的競買」，且「參與本批次用地競買最多可競得3宗用地(含聯合競買)」。

## 同一企業最多競買3塊地

在強化「房地聯動」上，深圳市特別指出，本批用地普通商品住房銷售限價在原限價基礎上上下調3%-9.2%不等，安居型商品住房銷售限價在原限價基礎上上下調2.8%-9.1%不等；除此之外，此次公告還在嚴格落實購

地資金審查機制，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地以及強化企業信用約束等方面予以調整優化。

另外，集中出讓的宗地均競配建全年期自持租賃住房面積，出讓宗地建設普通商品住房，初始配建一定比例的出售型安居型商品住房，採用限地價(限15%溢價率)、限全年期自持租賃住房面積(普通商品住房面積的40%)、限住房銷售均價，競地價、競全年期自持租賃住房面積(相應扣減普通商品住房面積)，達到全年期自持租賃住房最高限制面積後通過搖號方式確定競得人。

# KB

KINGBOARD HOLDINGS LIMITED

建滔集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：148)

中期業績公佈

## 財務摘要

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二一年	二零二零年	
	百萬港元	百萬港元	
營業額	26,701.5	19,925.6	+34%
未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	8,352.6	3,479.2	+140%
本公司持有人應佔純利	5,061.7	1,059.2	+378%
每股基本盈利	4.573港幣	0.964港幣	+374%
每股中期股息	0.56港幣	0.28港幣	+100%
每股資產淨值	53.0港幣	44.7港幣	+19%
淨負債比率	20%	25%	

主席  
張國榮

香港，二零二一年八月三十日

此公佈並不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則的法定公佈。有關本公司業績公佈之全文，請參閱香港交易及結算所有限公司之網站www.hkexnews.hk或本公司之網站www.kingboard.com。

# KB

KINGBOARD LAMINATES HOLDINGS LIMITED

建滔積層板控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1888)

中期業績公佈

## 財務摘要

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二一年	二零二零年	
	百萬港元	百萬港元	
營業額	13,920.0	6,807.6	+105%
未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前溢利	4,477.6	1,360.5	+229%
除稅前溢利	4,111.4	1,041.7	+295%
本公司持有人應佔純利	3,356.5	732.8	+358%
每股盈利	107.6港幣	23.8港幣	+352%
每股中期股息	30.0港幣	10.0港幣	+200%
每股特別中期股息	-	190.0港幣	不適用
每股資產淨值	5.25港幣	5.54港幣	-5%
淨負債比率	10%	淨現金1,540.8	

主席  
張國華

香港，二零二一年八月三十日

此公佈並不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則的法定公佈。有關本公司業績公佈之全文，請參閱香港交易及結算所有限公司之網站www.hkexnews.hk或本公司之網站www.kblaminates.com。