

# 早布局應對周期調整 手持現金逾875億

## 龍湖中期核心多賺6% 財政穩健



◆吳亞軍稱，「一定要在看見冰山前有所應對」，因此龍湖提前多年就為穿越周期進行布局。網絡截圖



龍湖集團 (0960) 昨公布中期業績，錄得股東應佔溢利為 74.8 億元 (人民幣，下同)，按年升 0.82%；剔除公平值變動等影響後，股東應佔核心溢利 65.5 億元，按年增 6.1%；每股基本盈利 1.268 元，每股派中期息 0.33 元。期內，綜合借貸總額為 2,123.8 億元，平均借貸成本為年息 3.99%。淨負債率 (負債淨額除以權益總額) 為 55.3%，在手現金為 875.5 億元。面對近日內房的債務危機，龍湖表示提前多年就為穿越周期布局，雖然過程痛苦，但公司還是有些準備，做了些常規動作，「一定要在看見冰山前有所應對」。

◆香港文匯報記者 岑健樂

期內營業額按年增長 56.4% 至約 948 億元，合同銷售額為 858.1 億元，對應銷售總建築面積為 518.5 萬平方米。公司指，上半年受新冠疫情影响，令內地房地產市場出現階段性困難，隨着中央表態支持行業健康發展，相信市場已經觸底，故對後續發展有信心。集團與銀行有戰略關係，而目前銀行支持與高信用房企的業務合作，因此集團財政狀況穩健，對早前傳出集團商業票據逾期的謠言感到憤怒。

### 澄清謠言後 市場更清楚情況

對於早前傳出龍湖集團商業票據逾期的謠言，龍湖集團主席吳亞軍表示，做空 (沽空) 是正常市場行為，但造謠不是。相信澄清過後，可讓市場更清楚龍湖集團的情況。吳亞軍續指，有人曾對她說過這樣一句話：「泰坦尼克號撞上冰山那一刻再去調風險已經來不及，一定要在沒看到冰山的時候有所應對。這句話十多年了，對我影響很大」。她表示，這次周期調整，讓集團的管理層會更謙遜勤勉。穿越周期不一定是壞事，雖然過程痛苦，但公司還是有些準備，做了些常規動作，公司提前很多年就預測到這個大周期，也進行了布局。

### 全年計劃可售貨源 4 千億元

首席執行官陳序平表示，集團不會只着重銷售規模，而是會以現金流安全，包括合理的利潤增長決定推盤節奏，集團全年計劃的可售貨源達到 4,000 億元，當中會根據市場調整，又指隨杭州大項目推出及上海項目加推，集團有信心於 8 月實現銷售按年變動轉為正增長。對於近月內地出現爛尾樓風波，陳序平表示，集團上半年沒有出現逾期交付的情況，並強調對所有已銷售及已開工的項目，保證如期甚至提前交付，而且會交付高質量產品予客戶。

### 下半年將主力推售 215 項目

集團在 2022 年下半年主力推售項目將達到 215 個，其中 20 個為全新項目，132 個項目將推出一期新業態產品。對於分拆旗下物業管理及商業運營的生活及服務提供商龍湖智創生活在香港上市一事，集團首席財務官趙軼表示，已做好相關準備工作，但由於現時市況不太好，會先繼續關注市場情況，並不急於實行分拆計劃。此外，在融資渠道方面，趙軼表示除於公開市場發行股份外，項目貸款亦相當重要，集團與銀行有戰略關係，目前銀行支持高信用房企的業務合作。

## 綠城中國半年核心利潤增 37%



◆左起：綠城中國副總裁李駿、執行董事吳文德、董事會主席張亞東、執行董事及行政總裁郭佳峰、執行董事耿忠強。

香港文匯報訊 (記者 曾業俊) 綠城中國 (3900) 公布中期業績，面對樓市逆境，公司收入按年增加 79.1% 至 647.31 億元 (人民幣，下同)；股東應佔核心淨利潤 37.26 億元，同比增長 36.7%。惟上半年美元加息及人民幣貶值導致匯兌收益淨虧損 11.02 億元，同時令股東應佔利潤倒退 25.5% 至 18.01 億元，每股盈利 0.66 元，不派中期息。

今年新拓項目年內預計轉化 450 億元到 500 億元，所以有信心完成今年業績。

### 在建項目並無涉及「爛尾」

執行董事耿忠強強調，公司的在建項目並無涉及「爛尾」，早前內地發生的「停貸」事件對公司並未造成直接影響，事件反而促使買家更謹慎選擇優質可靠的發展商，有利綠城銷售。公司上半年的預售監管資金為 132 億元，比去年末增 22 億元，扣除該筆預售監管資金，仍有 450 億元可動用現金。

執行董事耿忠強強調，公司的在建項目並無涉及「爛尾」，早前內地發生的「停貸」事件對公司並未造成直接影響，事件反而促使買家更謹慎選擇優質可靠的發展商，有利綠城銷售。公司上半年的預售監管資金為 132 億元，比去年末增 22 億元，扣除該筆預售監管資金，仍有 450 億元可動用現金。

### 若市況回暖全年可銷售 3300 億

綠城中國副總裁李駿表示，今年年初公司銷售目標保底 3,100 億元、挑戰 3,300 億元，如市況回暖，有信心達成目標，即使維持現狀亦有信心完成保底目標。目前內地樓市政策放寬，出現好轉跡象，惟市場整體回暖情況還有待觀察，最終完成可能會略低於去年，但預料降幅是行業最少之一。預計公司下半年推盤 1,850 億元，為上半年的 1.4 倍。貨值排名前 6 的城市依次是杭州、西安、北京、寧波、天津和上海，合計 950 億元，預估佔比超過 50%，而且均為核心一、二線城市的較優質板塊。另得益於上半年穩健投資，公司

中微證券研究部董事黃偉豪指，綠城業績理想主要因其國企背景，而內房因局主要集中於民企，對國企影響不大，業績同時反映其實績表現不俗。內房前景最主要視乎資金流動性，主要視乎發債及售樓，而國企基本上無發債問題；雖然爛尾樓事件後內地民眾普遍對內房信心減弱，整個行業銷售減慢，惟綠城屬優質，售樓情況尚算理想，前景正面。公司股價走勢由年初至今呈升勢，反映基本面理想，如能守住 100 天線約 14.3 港元位置，有望重上 16.7 港元水平。該股昨升 0.27%，收報 15.02 港元。

## 美團次季經調整轉賺逾 20 億

香港文匯報訊 (記者 曾業俊) 美團 (3690) 昨公布中期業績，上半年虧損 68.19 億元 (人民幣，下同)，較去年同期虧損 82.05 億元收窄。上半年收入 972.07 億元，按年升 20.3%；期內經調整 EBITDA 19.62 億元，去年同期虧損 36.23 億元。中期每股虧損 1.11 元，不派息。由於業績表現勝過市場預期，公司股價昨升 2.6%，收報 181.9 元。

月份發布「全城必點榜」，有助餐飲商家外賣訂單提升，未來將陸續發布。美團閃購延續高速增長的趨勢，第二季度日均訂單量達到 430 萬，用戶數及交易頻次的增長使得訂單量顯著增加。截至 6 月底止 12 個月，集團交易用戶數目為 6.85 億，按年升 8.9%，活躍商家數目 920 萬戶，按年升 18.5%，每位交易用戶平均每年交易筆數 38.1 筆，按年升 16.2%。公司表示，將繼續執行「零售+科技」策略，同時提供更多樣化及高性價比的商品及服務，致力加速零售行業的數字化轉型。

第二季度在疫情影响下，公司收入仍按年增長 16.4% 至 509 億元，核心本地商業分部的收入仍增長 9.2%，經營溢利按年增加 39.7% 至 83 億元，經營利潤率提高至 22.5%；而次季度新業務分部收入同比增长 40.7% 至 142 億元，經營虧損同比及環比均收窄至 68 億元，主要受商品零售業務的增長推動。次季度經調整 EBITDA 及經調整溢利淨額分別為 38 億及 20.6 億元，同比環比皆扭虧為盈，去年同期錄經調整 EBITDA 虧損 12.4 億元及經調整虧損淨額 22.2 億元。

### 分析：前景樂觀正面

元宇證券基金投資總監林嘉麒指，美團業績整體比預期理想，上半年經營虧損進一步收窄，主要與個別業務有關，例如次季配送服務收入 159 億元，而去年同期 138 億，反映即使在疫情之下，公司生意所受影響仍然不大，佣金及線上銷售都有增長。美團前景主要視乎成本控制及收入會否進一步收窄，目前次季經營獲利，業務已出現盈利動力；而旅遊業務對美團亦相當重要，如可進一步改善，令整體大數獲利，屆時公司估值將截然不同。預料內地經濟在疫後起飛，加上新業務幫助，公司未來前景樂觀正面。預計公司股價短線有望上試 190 至 200 元。

### 日均訂單量顯著增加

次季度，餐飲外賣及美團閃購業務的總訂單同比增长 7.6%。訂單量在 4 及 5 月受疫情嚴重影響，但在 6 月疫情受控制後迅速恢復，反映人們將餐飲外賣視為獲取餐食的重要渠道。商家方面，眾多精緻餐飲和高端餐廳上線外賣，公司在 6

## 港股重上二萬 成交重返千億

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 市場雖觀望美國聯儲局主席鮑威爾在央行年會上的講話，但有傳中美雙方就中概股審計問題，已近達成協議，消息利好市場氣氛。港股繼周四升近 700 點後，昨再升 201 點，收報 20,170 點，指數重上 2 萬點大關，成交額也增至 1,028 億元，相隔 17 個交易日以來，終重返千億元之上。港股兩日來，累升 901 點，全周計，則共升 397 點，也終止了連續兩周的跌勢。

### 澳門限賭拾數目 濠賭股照升

市場昨日另一個關注重點是濠賭股。據澳門政府公布，今年首 7 個月的博彩稅收有 139.6 億澳門元，較去年同期的 222 億澳門元大跌 37%。但澳門似乎希望擺脫對博彩稅收的依賴，澳門昨日就當地賭拾數目，以及博彩機數目作出批示，指當地賭拾上限為 6 千張，博彩機總數為 1.2 萬部。

同時，指出每年每張賭拾毛收入不少於 700 萬元澳門元，博彩機每年毛收入為 30 萬元澳門元。分析師指出，限制當地賭拾及博彩機總數，等同限制了賭場的擴張，並為賭



◆ 港股周升 397 點，終止連續兩周的跌勢。中通社

拾及博彩機設定了收入下限，不達標的賭拾及博彩機將要減少，反映澳門正致力減少對博彩業的依賴，消息對濠賭股的影響暫屬中性。昨日濠賭股大致靠穩，銀娛 (0027) 昨升 0.4%，金沙 (1928) 升 1.4%，永利 (1128) 升 2.6%，新濠 (0200) 升 3.7%。

### 觀望氣氛濃 後市再升料有限

港股方面，耀才證券研究部總監植耀輝表

示，經周四周五的兩連升後，港股下周大致都會在 2 萬點水平，維持上落走勢。他補充說，恒指近日走軟，某程度上是受 A 股走勢拖累，雖然港股連升兩日，但投資氣氛未算有大改善，現時投資者仍觀望央行年會及美匯走勢，預期股市即使之後繼續反彈，幅度亦較有限。

另外，彭博引述消息指，小米 (1810) 與北汽合作生產電動汽車，合作可能由北汽藍谷作為汽車製造商，並與小米推出聯名品牌。北汽藍谷回應媒體查詢指還未接到相關消息，北汽方面亦表示「沒聽說過此事」。不過，北汽旗下的北京汽車 (1958) 仍然一度炒高三成，收市仍升近 15% 報 2.33 元，小米亦升 3.2%。

## 中證監：推動國債期貨雙向開放

香港文匯報訊 (記者 章蘿蘭 上海報導) 中證監副主席方星海昨日在第 19 屆上海衍生品市場論壇上表示，將研究推進油脂油料期貨期權品種納入特定品種，引入境外交易者參與，推動國債期貨雙向開放，向 QFII、RQFII 開放參與商品期貨、商品期權和股指期權產品，為境外交易者提供豐富風險管理工具，「推進市場、機構、產品全方位制度型開放，積極探索多元化對外開放路徑。」

### 期貨市場總資金突破 1.6 萬億

據方星海介紹，2022 年以來，中國期貨市場總資金突破 1.6 萬億元 (人民幣，下同)，總持倉突破 3,600 萬手，均創歷史新高。上半年商品期貨成交量 29.78 億手，佔全球商品類成交量的 69.07%，中國已連續多年成為全球規模最大的商品期貨市場。截至上半年，150 家期貨公司總資產約 1.6 萬億元、淨資產 1,700 億元、淨資本 1,000 億元，較去年同期分別增長 30%、19%、31%。

### A 股下跌 外資淨流入逾 51 億

至於滬深 A 股昨日震盪向下，滬深三大指數均小幅低收。截至收市，滬綜指報 3,236 點，跌 10 點或 0.31%；深成指報 12,059 點，跌 44 點或 0.37%；創業板指報 2,640 點，跌 27 點或 1.01%。兩市共成交 9,292 億元，不過北向資金逆市淨流入逾 51 億元。煤炭、石油、半導體等板塊領跌。本周滬綜指累跌 0.67%，深成指周跌 2.42%，創業板指周跌 3.44%。

上海市發改委昨日發文，提出支持內地氣能龍頭企業、碳交易專業平台機構等，在臨港新片區聯合設立統一、高效的氣能交易平台。探索氫交易及綠氫交易、價格指數、溯源認證、氫儲能參與電力市場和氫能碳減排市場化交易機制，逐步探索建設全國性氫交易所。氫能源板塊中，鴻達興業、惠博普、雄韻股份、創元科技、動力源繼漲停。