



# 羅康瑞：內房危機 政府出手也難救

## 預料仍有大型房企面臨爆雷風險

內房企陸續爆雷，市場瀰漫悲觀情緒。較為穩健的瑞安房地產(0272)也在上月遭遇債券價格暴瀉，主席羅康瑞昨於網上業績會指，內地經濟疲弱，消費者態度更為審慎，未來一兩年整體經濟仍會「比較困難」。他直言「樓市調整尚未完結」，仍會有規模較大的房企面臨爆雷風險，即便政府一定會大力扶持樓市，也很難全面幫助企業解決債務危機，料需要一定時間才能重建對內地樓市的信心。

◆香港文匯報記者 周曉菁

羅康瑞指，經營環境艱難，對房企而言，融資更是難上加難。若更多同業後續「垮下來」，公司也能把握更多買地的機會。不過他反覆強調，會「小心行事」「一步一步看清楚」，在現金流穩定的情況下，審慎物色上海等強一二線城市的地塊，長遠則關注大灣區、長三角等區域的投資機會。

### 集團資金122億 相對充裕

至於市場最為關心的債務問題，財務總裁及投資總裁孫希灝透露，截至



瑞安房地產主席羅康瑞指，「樓市調整尚未完結」，仍會有規模較大的房企面臨爆雷風險。資料圖片

6月底，公司現金及銀行存款約有122.39億元(人民幣，下同)，相對充裕。雖然新融資不易做，但上半年陸續有一些規模不大的融資進展，境外債務新融資維持在30%至40%的佔比。

### 過去一年降低外債佔比

他表示，因美元波動較大，且美聯儲有望繼續加息，過去一年不斷降低外債、提升人民幣債務佔比，對沖美元波動性，未來也會進一步調低外債比率，將匯率波動對資產負債表的影

響，降至最為可控範圍之內。截至6月末，瑞安的淨資產負債率微升5個百分點至50%。

上半年，依靠上海蟠龍天地開業的貢獻，瑞房錄得收入64.31億元，按年升46%，股東應佔溢利升37%至6.18億元，派發中期股息3.2港仙。但樓市表現慘淡，其合約銷售額大減76%至45.64億元，認購銷售額縮水66%至6.06億元。

### 下半年不會激進減價走貨

行政總裁王穎指，下半年可供銷售

住宅面積為21.19萬平方米，主要集中在武漢地區，若與上海相比，其單價相對較低，故公司不會採取激進態度減價走貨。下半年會持續推動，完成銷售目標。

截至6月30日，集團的零售物業組合的出租率平均達91%，續約租金保持正增長。

在疫情相關的限制措施放寬後，物業組合於上半年的銷售額及客流量已分別恢復到2021年同期水平的109%及120%。

瑞房昨收報0.77港元，升2.67%。

## 恒大：內部監控體系基本完善

香港文匯報訊 中國恒大(3333)周一深夜發公告，指出就港交所發出的額外復牌指引作出內部監控檢討，證明已提升內部體系及程序，能夠根據上市規則履行相關責任。

港交所去年8月30日向恒大發出額外復牌指引，包括進行獨立的內部監控檢討，以證明恒大已制定足夠的內部監控及程序，以履行上市規則項下的責任。恒大委任羅申美諮詢顧問對額外復牌指引的內部監控及程序，及國富浩華(香港)風險管理公司對前任審計師羅兵威提出的問題進行檢討並提出建議，隨後就所提建議一一回應。

公告顯示，恒大已建立或制定《中國恒大集團利益衝突政策》《中國恒大集團企業管治政策》《中國恒大集團持續披露責任程序》《中國恒大集團董事及僱員進行證券交易守則》《中國恒大集團關連交易管理制度》等多個制度、程序或政策，就內部監控環境進行整改。銷售及應收賬管方面，恒大稱商業集團已建立欠費租金台賬，當中包括了客戶欠費金額、租金催繳函發送紀錄及溝通的紀錄。

### 無跡象顯示存重大缺陷

恒大稱，截至內控評估報告日期，在完成執行糾正措施後，並無跡象顯示內控評估所涉及本集團成員公司內控體系及流程存在任何重大缺陷。羅申美認為，截至內控評估報告日期，在其評估工作範圍內，恒大內部監控體系及流程已基本完善，也能使相關內部監控風險控制在合理的水平。

此外，恒大股份由去年3月21日起停牌，股份將繼續停牌，直至另行通知。

## 越秀服務多賺17% 首派中期息

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 越秀服務(6626)上半年純利按年升17.5%至2.47億元(人民幣，下同)，並首次派發中期息0.089港元。該集團非執行董事兼董事會主席林峰昨表示，首次派發中期息主要因為該集團關注股東收益及回報，加上集團屬於輕資產公司，資金充裕，相信隨着每年利潤增長，在沒有合適收購目標之下，資金可用於派息，他又稱希望將派息比率維持在50%水平。

上半年，該集團總收入為15.11億元，按年升38.7%；期內，非商

物業管理及增值服務所得收入為12.1億元，按年升49.4%；商業物業管理及運營服務所得收入為3.01億元，按年增長7.7%。

### 上半年合約面積增9.8%

截至6月底，該集團擁有合約項目416個，按年增加29個，總合約面積7,750萬平方米，合約面積增長9.8%。另外，截至6月底，該集團現金及現金等價物約46.19億元。

被問及行業前景，林峰表示上半年行業的規模增速有所放緩，競爭進一步的加劇，不過物管行業抗

周期性強，加上母公司越秀地產(0123)陸續有項目交付，他相信物業管理的面積會有所增加，未來業務會集中在二線及三線城市發展。

### 將審慎選擇收購項目

內地房地產行業近期出現危機，對於未來是否有併購機會，林峰表示雖然行業整頓是增加併購的機會，但在收購時會審慎選擇，在收購時會考慮目標項目在管規模、目標項目本身與管理密度能否相匹，以及估值等是否合理。



◆越秀服務首次派發中期息，左三為越秀服務非執行董事兼董事會主席林峰。

## 吉利：中期賺15.7億 堅持不打價格戰

香港文匯報訊(實習記者 梁逸熙) 吉利汽車(0175)公布截至2023年6月30日止中期業績，錄得盈利15.7億元(人民幣，下同)，按年升1.19%，每股盈利14.91分，不派中期息。集團總銷量69.4萬輛，按年升13%，達到全年165萬輛銷量目標的42%。由於市場需求及宏觀經濟仍存在不確定因素，但對完成全年目標保持樂觀。

### 中價電車市場料成戰場

集團副主席李東輝強調，吉利堅持不打價格戰，又指去年平均每輛車銷售收入有雙位數增長，今年上半年進一步增長6.8%。另外，執行董事安聰慧認為，汽車市場價格戰一定會持續，價格亦會再下行，集團對此做好充分準備，以系統去競爭。他表示，下半年毛利預計未如理想，但重申規模化效應的形成，明年成本的控制能力將會更佳。他指出，智能電動車市場出現轉變，由專注於高價與低價兩端，預料更關注未來中間市場的發展，單價20萬元人民幣左右的市場競爭激烈，市場容量亦將會藉此壯大。

同時，集團首席財務官戴慶指，研發費用方面，期內總計約30億元，較去年同期少8%。資本化的產品研發支出則按年增87%至51億元，公司指「極氪」研發支出是資本開支大增主因之一。被問及全年資本開支指引，他指全年資本開支為140億元人民幣，超過一半上半年已經執行，下半年將按照原有計劃實行。



◆百度首席執行官李彥宏

### 香港文匯報訊(記者 曾業俊)

百度(9888)昨發布第二季度及中期業績，公司次季純利52.1億元(人民幣，下同)，按年增43.2%；非公認會計準則純利79.98億元，按年增44.3%。經調整EBITDA為91.16億，按年

## 百度次季賺52億 大增43%

增長29%。經調整EBITDA利潤率27%，按年持平。同期收入340.56億元，按年增15%，當中核心收入264億元，按年增14%。核心經營利潤按年增長27%至65.1億元，經營利潤率25%，按年升3個百分點，按季升2個百分點。歸母淨利潤達80億元，按年增44%，超出市場預期。

### 營收和利潤雙雙大幅增長

百度次季營收和利潤雙雙大幅增長，主要得益於在線營銷業務的穩健表現和經營槓桿推動，百度核心營收和利潤增長加速。百度核心的在線營銷收入為196億元，按年增長15%；百度核心在

經營中產生了約97億元淨現金流。至於中期業績，上半年營業額為652億元，按年升12.3%；純利110.35億元，按年升301%。每股普通股基本盈利為3.82元，每股ADS基本盈利則為30.55元。按非公認會計準則，上半年淨利潤137.25億元。

### 文心大模型3.5獲廣泛認可

百度創始人、董事長兼首席執行官李彥宏表示，生成式人工智慧(AI)和大語言模型在許多行業具有巨大變革能力，為公司提供了重大的市場機會。百度不斷升級模型，生成更具創造性的回答，提高訓練速度並降低推理成本，保持行業領先。

他續指，文心大模型3.5得到了雲客戶、AI開發者和行業專家的廣泛認可。百度正在用AI原生思維重構產品和服務，為用戶提供創新體驗，並支持企業抓住機遇。公司致力於圍繞生成式AI和大語言模型構建新引擎，推動長期增長。

百度次季研發費用為64億元，按年增長1%。百度首席財務官羅成表示，公司已經在AI領域投資了十多年，完全有能力抓住生成式AI和大語言模型帶來的機遇，並將繼續堅定投資AI，在未來幾個季度加大對大語言模型和生成式AI的投入。

## 快手虧轉盈 上季賺14.81億

香港文匯報訊(記者 曾業俊) 快手(1024)公布2023年第二季度及中期未經審核財務業績，並雙雙由虧轉盈。截至6月底止第二季度，公司的經調整利潤為26.94億元(人民幣，下同)，去年同期則虧損13.12億元；期內利潤14.81億元，去年同期則虧損31.76億元。今年次季總收入277.44億元，較去年同期的217億元增長27.9%。

### 上市以來首錄利潤

至於上半年經調整利潤為27.36億元，去年同期虧損50.34億元；期內利潤6.05

億元，去年同期虧損94.3億元。上半年總收入529.61億元，較去年同期的428億元按年升23.9%，不派中期息。

快手聯合創始人兼首席執行官程一笑表示，公司在2023年第二季度實現了盈利能力的又一個關鍵突破，取得自上市以來的首次集團層面淨利潤，這得益於持續擴展充滿活力的用戶和內容生態系統，優化變現模式和提升運營效率。第二季度，快手應用的平均日活躍和月活躍用戶數再創歷史新高，分別達到3.76億和6.733億，按年增長8.3%及14.8%，每位日活躍用戶日均使用時長為117.2分

鐘，充分體現公司商業生態系統的繁榮和飛輪效應。展望未來，公司將繼續追求卓越的戰略能力提升和可持續發展，強化基礎設施、算法及多種增長引擎，為用戶、合作夥伴和股東創造價值。

### 電商交易總額增38%

快手表示，為推動上述進展，公司於今年次季優化用戶增長策略，除了通過技術和運營手段實現用戶獲取和留存成本同比及環比降低，亦利用優質原生內容促進用戶增長，並升級一站式智能投放系統，同時借助多媒體理解等人工智

能能力提高內容素材的生產效率和質量，進而提高用戶獲取效率。公司同時積極探索新的用戶增長渠道，次季跑通了營銷內容投放的用戶增長模式，通過電商及本地生活相關的營銷內容投放來獲取新用戶。

快手於第二季度的電商交易總額(GMV)達2,655億元，較去年同期的1,912億元增長38.9%。其他服務收入(含電商)達34.3億元，按年增長61.4%。期內，線上營銷服務收入143億元，按年增長30.4%，佔總收入的比例51.7%，平台活躍廣告主數量較去年同期幾乎翻倍增長。快手股價昨收報62.5港元，升1.709%。