

财眼

太古地产欲投 10 亿升级广州文化中心项目 广州太古汇扩容再现新进展

广州太古汇扩容再有新进展。近日,太古地产行政总裁彭国邦透露,计划为广州文化中心项目投资 10 亿元人民币,预计升级翻新工程将于 2026 年完成,届时将成为广州太古汇新部分。

■新快报记者 陆妍思

为商场扩体量

今年 8 月,太古地产旗下太古汇广州以逾 21 亿元投得广州市天河区天河路广州文化中心项目。该项目毗邻广州太古汇,建筑面积 6.08 万平方米,其中商业楼面为 4.58 万平方米,使用期限为 40 年。去年,该物业使用功能已获批从文化、娱乐、体育调整为商业。

作为综合型奢侈品购物中心,广州太古汇一直是众多高端品牌进入广州市的首选商场。据统计,仅今年 6 月以来,广州太古汇便迎来哈苏授权体验店、SALOMON、阿蒂仙之香、CREED 恺芮得香氛、BYREDO、American Vintage、IRO、glance、CURIEL 等华南首店、广州首店。

但广州太古汇商业建筑面积仅 13.8 万 m²,相比国内其他头部奢侈品商场,如北京 SKP、南京德基和深圳万象城等,体量明显偏小,常年处于“一铺难求”状态。业内人士认为,广州文化中心项目

改造完成后,与原太古汇合并将达到 20 万 m²体量,可极大提升太古汇的容量和品牌能级。

汇坊改造进入“批后公示”

除了文化中心项目外,广州太古汇裙楼汇坊也有新进展。

汇坊,是位于广州太古汇东北侧一座建面约 0.84 万 m²的裙楼商业,主要布局餐饮业态,但因布局上与主楼割裂,一直不温不火,甚至很多消费者不知道汇坊属于广州太古汇。2020 年 7 月,汇坊迎来文和友进驻,迎来人流量大爆发,高峰时日排号达 3000 个,但随后出现了明显的水土不服,人气急转直下。

近日,广州市规划和自然资源局官网显示,广州文和友所在建筑的改造申请已经获得规划许可,进入“批后公示”阶段,有望正式进入动工改造阶段。最新公示的示意图改造面积明显缩小,涉

及的建筑规模为二层步行系统 1 幢,共计 1096.89 m²,人行天桥则分别为 49.24 m²、124.5 m²。而批前公示的“拟调整方案总平面示意图”,计划增设一座 24 小时行人过街天桥并对城市共通廊及外立面进行改造。

根据近日太古地产发布的 2024 年第三季度营运数据,广州太古汇租用率维持在 100%,但零售销售额下降 11.7%。分析认为,这与国内高端消费增长放缓、出境游消费增加等因素有较大关联。

虽然整体业绩下滑,但太古地产对广州商业前景仍是信心十足。除了广州太古汇动作频频外,广州聚龙湾项目也首次出现在报告中。财报透露,从 2025 年底开始,聚龙湾太古将陆续举办展览、盛事、快闪店等各种活动。该项目大的发展方案正在规划中,计划在 2027 年上半年起分阶段落成。



财眼观券

湘财证券被曝涉 300 亿诈骗案 湘财股份再被卷入其中

新快报讯 记者刘艳爽报道 “300 亿承兴系萝卜章诈骗案”余震来袭,湘财股份再被卷入其中。12 月 9 日,湘财股份发布澄清公告,公司及子公司不存在与相关方签署阴阳合同、为相关违法行为提供协助等违规情况,否认参与承兴系诈骗案。

罗静为原承兴系实控人,2015 年 2 月至 2019 年 6 月,由罗静控制的广东中诚、广东康安等承兴系公司利用其与苏宁、京东开展供应链贸易的背景,伪造两家公司印章和合同,通过虚构应收账款债权、转让及回购等方式向湘财证券、云南信托等公司融资,骗取湘财证券等机构共计 300 余亿元,造成实际损失共计 88 亿余元。

罗静被判无期后,作为承销机构的湘财证券是否应该对此承担相应责任成为争议焦点。

今年 12 月初,昆明中院一审审理云南信托诉湘财证券案,判决显示广

东中诚需要返还云南信托 3.43 亿元转让价款,湘财证券对此承担 56% 的补充责任。湘财证券对此判决不服,并表示将上诉。湘财证券表示,此判决中,法院未认定公司子公司湘财证券及其工作人员参与罗静等人的合同诈骗,也未认定湘财证券及其工作人员与广东中诚和罗静有串通合谋欺诈行为。

湘财证券一审败诉的判决发布后,有媒体发文称获得独家材料,证明湘财证券有关项目负责人杨光与罗静妹妹罗岚的微信聊天记录显示:在明知罗静公司资金链紧张的情况下,湘财证券方面为罗静借新还旧、资金空转积极提供帮助;杨光甚至答应冒充罗静公司工作人员,以帮助罗静获得过桥资金。爆料人称,这些聊天记录来源于罗静案相关案卷资料。

对此,上交所对湘财股份发函,要求对媒体报道的事情作出说明,公司是

否存在与相关方签署阴阳合同、为相关违规行为提供协助等违规情形。

湘财股份对阴阳合同一事予以否认,称与广东中诚签署过《财务顾问框架协议》及附属协议《财务顾问费》,仅是框架性约定,并未约定为涉案项目提供财务顾问服务的具体事项、缺乏实质履行内容,湘财证券也未提供过财务顾问服务。

至于媒体报道中的截图,湘财股份仅表示,公安机关在相关刑事案件调查中,对各方当事人进行了案件调查,未对上述“所涉相关聊天记录”进行认定,“未对湘财证券及其相关人员采取过刑事措施,也未认定湘财证券及其相关工作人员存在合谋欺诈以及协助违法行为”。

新快报记者拨打了湘财股份董秘处电话,希望了解聊天截图的真实性,对方表示无法直接回答,“我们只是实事求是公告事实结果。”

受增加计提准备金影响 多家险企净利润承压

新快报讯 记者林广豪报道 过去连续 5 年盈利的财信吉祥人寿(下称“财信人寿”)今年出现亏损,公司称主要系受准备金折现率变化的影响。有分析指出,随着折现率基础切换,非上市险企的业绩将面临新的考验。

寿险公司呈现保费增净利降

财信人寿近日发布情况说明,2024 年前三季度公司利润由盈转亏,亏损 4.73 亿元,亏损的主要原因是受准备金折现率变化的影响。由于寿险行业以长期传统保障型业务为主,其准备金的计提要采用 750 日移动平均国债收益率曲线(下称“750 曲线”)作为折现率。2024 年以来,市场利率中枢持续下行,在负债端需要增提大额会计准备金,从而侵蚀利润,这是当下寿险行业普遍面临的问题。截至 9 月底,公司累计增提的准备金直接减少了公司利润近 5 亿元。

财信人寿成立于 2012 年 9 月,2019 年-2023 年均实现盈利,但 2024 年前三季度均为亏损,而今年前三季度的保险业务收入 95.45 亿元,同比增长了 21.7%。

记者注意到,天茂集团的控股子公司国华人寿也有类似遭遇。2023 年,国华人寿由盈转亏,亏损约 11.55 亿元;今年前三季度亏损约 7.05 亿元,亏损幅度同比扩大 1.52 亿元。天茂集团表示,国华人寿的业绩变动系受 750 曲线下行,增加计提准备金等影响。

中邮证券分析师表示,近年来寿险公司保费收入延续增长,但净利润同比回落,尤其是中小型险企整体延续亏损,背后要考虑三大原因:一是,保险合同责任准备金的计量受 750 曲线的影响,随着收益率曲线下滑,增提将导致利润显著下降。二是债券利率中枢持续下移等使得近年来投资收益率整体下行较快。三是寿险负债端成本压力整体较为刚性,寿险公司在面对市场环境变化时难以灵活调整负债成本。

资产负债匹配管理存挑战

随着折现率基础切换,非上市险企的业绩将面临新的考验。根据有关规定,非上市保险公司需于 2026 年 1 月 1 日起执行新会计准则,即新保险合同准则(IFRS17)和新金融工具准则(IFRS9)。阳光保险集团投资管理部总经理刘鑫等人撰文指出,IFRS17 下,传统寿险和长期健康险准备金的折现率由原来的 750 日移动平均国债收益率曲线改为实际市场利率,预计将导致当期利润波动有所放大,但保险公司可选择通过 OCI(其他综合收益)选择权平滑利润波动。

值得一提的是,今年以来,交银人寿、建信人寿、工银安盛人寿等 7 家非上市险企切换新会计准则,多家公司财务报表的波动性大。以工银安盛人寿为例,今年二季度末净资产 155.74 亿元,较一季度末的 235.69 亿元大幅下滑。

德勤发布的《低利率环境下保险行业资产负债管理策略》指出,保险公司需要适应偿付能力监管和会计准则变化带来的影响,如何平衡偿付能力的风险约束要求以及在会计准则范围内尽量降低利润和净资产波动,是资产负债管理需要深入思考的问题。

上市公司 CSR 观察

福能东方被立案调查 股价重挫近 16%

控股股东公告承诺两年内不减持

新快报讯 记者涂波报道 近日,福能东方被广东证监局立案调查。受利空消息影响,12 月 9 日福能东方股票遭市场抛售,股价重挫跌近 16%,收盘报 6.87 元/股,以公司最新股民数量 8.96 万来计,户均亏损超万元。

昨日,新快报记者致电福能东方了解情况,相关工作人员回复称:“目前案件尚处于立案阶段,公司也在开展内部的自查,具体情况暂时也还不清楚。公司目前经营情况正常,不会对公司经营活动产生重大影响。”对于公司股价大跌的情况,该工作人员表示:“公司刚刚公告,自 2024 年 12 月 9 日起至 2026 年 12 月 8 日两年内,控股股东承诺以任何方式减持直接所持有的公司股份。”

12 月 6 日晚间,近期的锂电大牛股福能东方突发公告,因公司涉嫌信息披露违法违规,证监会决定对公司立案调查。

公开资料显示,福能东方主要从事锂电池自动化生产设备等高端智能制造装备等相关业务,控股股东为佛山市投资控股集团有限公司,直接持有公司 1.53 亿股,占公司总股本的 20.78%。记者注意到,昨日福能东方发布的承诺公告中,佛山控股集团表示若违反承诺减持公司股份,则因减持公司股份所得收益全部归公司所有。

从业绩来看,2024 年前三季度,福能东方实现营收 4.75 亿元,同比减少 53.46%,实现归母净利润 676.93 万元,同比减少 82.49%,扣非净利润亏损 0.34

亿元。

资料显示,福能东方上一次受到监管处罚要追溯至 2022 年,由于存在虚增营业收入,内控重大缺陷以及重大事项未及时履行审议及披露程序等问题,福能东方及时任董事长、总经理郭景松,时任董事长王贵银等 6 名高管被广东证监局出具警示函。

记者注意到,有平台维权律师索赔预征集已经开始。律师认为,根据相关法律法规,上市公司因虚假陈述导致投资者权益受损,应承担民事赔偿责任。福能东方的维权预征集区间为:用户在上市后至 2024 年 12 月 6 日收盘前买入股票,并在 2024 年 12 月 6 日收盘时仍持有即可报名维权索赔。