

# 全球航運中心排名 港位列第四

【大公報訊】《2024新華·波羅的海國際航運中心發展指數報告》日前發布，其中香港在2024年全球航運中心城市綜合實力中繼續保持領先，排名第四位。新加坡、倫敦和上海排名前三位。香港運輸及物流局在社交媒體上發文回應，香港國際航運中心的綜合實力受國際認可，反映香港在港口條件、專業海運服務、整體環境等綜合實力優厚，為世界前列。

報告顯示，今年入選前10名的航運中心城市基本不變，前6名排序也未變，表明全球範圍內航運資源集聚與配置能力的分配格局趨於穩定。香港運輸及物流局指出，面對激烈的國際競爭環境，香港國際航運中心的成績得來不易。未來會繼續與業界攜手合作，落實《海運及港口發展策略行動綱領》的措施，鞏固香港為領先國際航運中心，並貢獻國家的高質量發展，重點包括以下五項

措施：一是從「船」、「貨」、「地」三方面入手，全方位引領全球各地貨源透過船運使用香港港口；二是打造香港成為優質綠色能源加注中心，年內公布行動綱領；三是促進智慧港口發展，通過數字化港口社區系統提高營運效率；四是在優勢互補、互惠共贏的基礎上，加強與大灣區港口和城市合作，擴大貨源和國際聯繫；五是善用香港獨有的國際化

優勢，推動高增值航運服務的發展（包括船舶租賃、海事法律、海事保險），讓香港做好海運「超級聯繫人」的角色，協助「內資走出去」，亦輔助「外資走進來」。去年12月，香港運輸及物流局發表了《海運及港口發展策略行動綱領》，提出了10大策略和32項具體行動措施，以鞏固和提升香港作為國際航運中心的地位。

# 希慎商舖收入升10.8% 利園區優化見效

## 利蘊蓮：日均人流10萬人次 購物以外更重視體驗

近年積極布局資產優化，以重塑業務組合的希慎興業（00014），主席利蘊蓮表示，雖然香港零售市道有壓力，但集團旗下零售物業每日人流達10萬人次，深信香港仍然具有吸引力。

大公報記者 李潔儀

希慎上半年寫字樓業務錄得輕微倒退，惟商舖業務營業額按年升逾一成，帶動集團整體營業額升5.1%至16.93億元。基本溢利跌0.7%至10.19億元，計及投資物業公平價值變動等因素，列賬盈利為4.27億元，按年升1.2倍。

有別於今年初大削派息，希慎維持中期息每股27港仙，連續7年不變。以昨日收市價計算，股息率相等於9.5厘。

期內，集團旗下商舖業務收入升10.8%至8.44億元，反映利園區優化策略初顯成效。利蘊蓮在視像會議表示，希慎道利園區優化計劃包括擴建區內主要國際頂級品牌的旗艦店，翻新工程將陸續完成，屆時利園一、二、三及五期將迎來超過10間全新裝修和擴建的奢侈品牌旗艦店，旗艦店總面積較翻新前增加40%。

被問到應對港人「北上消費」的策略，利蘊蓮回應指，全球消費形式及意欲不斷轉變，消費者不僅只是購物，更重視體驗，因此集團兩年前開始優化利園區，除了翻新奢侈品牌門店，亦增加更多生活潮流元素和相關活動。

### 差異化共融 吸引各方客人

希慎首席營運總監呂幹威補充說，利園區屬於包容性較強的社區，定位是要做到內容及體驗差異化共融，有信心

仍具吸引力。希慎管理層相信本港消費市場，仍具吸引力。左起：希慎興業主席、首席營運總監呂幹威、主席利蘊蓮、首席財務總監蔡易霖。



### 希慎上半年業績

分項	金額(港元)	按年變動
營業額	16.93億	+5.1%
• 商舖	8.44億	+10.8%
• 寫字樓	7.44億	-0.1%
• 住宅	1.05億	+1.0%
經營性基本溢利	10.19億	-0.7%
淨溢利	4.27億	+1.2倍
每股基本盈利	42仙	+1.2倍
每股中期息	27仙	不變

### 希慎各業務發展重點

#### 銅鑼灣利園區

優化工程陸續完成，引入逾十家新裝修和擴建的奢侈品牌旗艦店



#### 加路連山道項目

預計2026年下半年竣工，將為整個利園區面積擴大30%



#### 上海利園

70%寫字樓空間已獲承租



可吸引本地及外地遊客到來消費。

住宅物業方面，集團旗下大埔「林海山城」上半年售出和租出41個單位，當中一半在3月份錄得。呂幹威表示，特區政府在今年2月「撇辣」，帶動本港住宅銷售市場交投量，惟熱潮在5月開始減退。他認為，主要受經濟低迷及利率高企影響，相信待利息回落，交投會有所改善。他提到，林海山城位於北部都會區邊陲，形容等同「由淺水灣出中環、金鐘」，論設計及質素，也是買家的不二之選。他續說，雖然樓市前景未明，但集團會繼續以具競爭力的定價策略吸客，以刺激銷售成交。

### 上海利園寫字樓承租率70%

被視為策略支柱的內地業務方面，上半年內地寫字樓業務組合營業額升5倍至2400萬元，出租率升10百分點至34%，上海利園寫字樓承租率達70%。

希慎股價走勢反覆，早段跟隨大市挫2.2%，跌至10.64元低位喘定。希慎昨午公布業績後，股價止跌回升，一度抽升逾5%，高見11.46元，收報11.36元，逆市升4.4%。

## 利園8期2026年竣工 樓面面積增30%

### 業務擴展

作為銅鑼灣「大地主」的希慎（00014），百年前由利希慎購入銅鑼灣東角的土地，如今已發展成利園區，2026年將迎來另一新項目落成，加路連山道項目（利園8期）將如期在2026年下半年竣工，屆時利園區的面積將擴大近30%。

希慎首席營運總監呂幹威表示，利園8期的工程進度及成本控制良好，雖然現時市道未明，但已開始與商戶商討租務事宜。他續說，項目設有大企業重視的可持續元素，又指項目並非單幢大廈，當中全新的行人通道系統將於2026年落成，連接加路連山道至希慎廣場及銅鑼灣港鐵站的多個商業建築，將有助整個利園區提升至另一層次。

### 做到「鬧市中有山有水」

集團主席利蘊蓮表示，利園8期項目是整個利園區擴展計劃的重要一步，除了為利園區增添面積，當中設有6萬呎綠化地帶，做到「鬧市中有山有水」。她提到，利氏家族在1920年代在銅鑼灣購入首幅地皮，一直抱持「孜孜不倦、愚公不愚」的精神，以「擦石子」的方式，逐步把物業地段發展成黃金地段，形容「見到都開心」，相信集團的業務組合能夠繼續經得起時代的考驗。

## 平保看好醫健養老 保單佔比上升

【大公報訊】中國平安（02318）上半年保險資金投資表現不俗，期內淨投資收益按年增加3.6%；保險資金投資組合年化綜合投資收益率4.2%，中國平安總經理助理兼首席投資官鄧斌表示，集團上半年做了很多長年期利率債配置，也做了很多價值股的配置，創造了穩健的投資收益率。

### 加強分紅產品 預計佔比50%以上

內地監管部門下降壽險行業產品預定利率，中國平安聯席首席執行官郭曉濤表示，有關調整對壽險行業乃重大利好消息，有助降低新產品的負債成本，並防止行業利差持續惡化。為了應對這一變化，他表示，平安將對產品結構進一步優化調整，目前大概有70%以上的是傳統險結構，到未來產品結構將以分紅產品作為主打產品，預計會佔整個銷售的50%以上。另外，中國平安首席財務官張智淳表示，醫療健康養老為集團未來的發展方向，認為醫療養老業務有很大的增長空間，內地養老服務需求增加，保單佔比亦增加。

鄧斌表示，未來會繼續維持均衡的資產配置，做好穿越周期的戰略配置。而且看到不動產最壞時間已經過去，現在很多政策出台，並處於調整期，築底的情況已經形成，國家的經濟結構不斷走向綠色經濟、科技、新質生產力發展，因此，正加快速度進行深入研究，已經做了配置，未來還要更多配置。

### 視滙控為重要財務投資

被問及會否再有減持滙控（00005）行動，平保副總經理付欣表示，繼續視滙控為重要的財務投資和險資配置部分，但不會對滙控管理層變

動，包括對滙控本身作出評價。「與其他高股息、高分紅股票一樣，滙控是我們整個險資均衡配置、資產負債匹配的一個部分。」

對於監管方面是否對國債投資有限制，鄧斌表示，對債券的投資沒有接到任何所謂的政府指導。債券投資是保險資金配置最核心的部位，是延展資產期和匹配負債需求最重要的壓艙石。配置這些長年期利率債是必須要做的功課，未來也會堅持這樣一種資產負債年期匹配、資產負債利率和收益匹配的企業文化。

美國將進入減息周期，鄧斌指出，減息對於資本市場是好消息，至於降幅，大家見仁見智，其看法是9月降25個基點。年底是否會再降25個基點，預期概率較大，這對於全球的資本市場，不論是美國的股票、亞太區的股票和中國的股票市場，都會產生比較好的驅動力。



▲「渝深港固定班列」舉行首發儀式。

## 渝深港固定班列首批貨物順利出口

【大公報訊】香港貨櫃碼頭迎來新發展！「渝深港固定班列」首批貨物經由深圳鹽田港區，中轉至香港葵青港區，並於昨日換裝上國際班輪發往世界各地。香港特區政府運輸及物流局首席助理秘書長陳可舒表示，「渝深港固定班列」新模式將擴大香港和鹽田港的貨物輻射範圍，增加兩個港口的貨運量，並有助重慶發展成為區內的「海鐵聯運」物流樞紐，再經「渝深港固定班列」揚帆出海，讓粵港澳大灣區更好地服務全國。

「渝深港固定班列」的順利開通，標誌着渝深港三地的深度合作及資源共享，除了為重慶外貿企業提供更穩定、高效的綠色低碳出海通道，更為香港帶來額外貨運量，創造互惠共贏的新格局。據介紹，透過「渝深港固定班列」，重慶至鹽田的運輸時間可從5天縮短至2天。

鹽田港區目前每天有6班駁船開往香港葵青港區。香港國際貨櫃碼頭董事總經理周彥邦表示，往來葵青港區與鹽田港區的駁船服務穩定可靠，可發揮兩地港區的外貿航線互補優勢，建立高效銜接的物流體系，達至重慶等內陸地區、深圳和香港的三地互惠共贏。

未來香港國際貨櫃碼頭將繼續與各方合力創造及推出「葵鹽通」和「渝深港快線」等創新的多地合作模式，鞏固提升香港國際航運中心地位和國際貿易中心地位，並合力提升大灣區整體國際競爭力，協助實現國家「雙碳」目標和外貿高質量發展。

## 龍湖核心溢利跌近28%

【大公報訊】龍湖集團（00960）公布中期業績，股東應佔溢利同比跌27.2%至58.7億元（人民幣，下同），剔除公平價值變動等影響後，股東應佔核心溢利為47.5億元，跌27.9%，每股盈利0.9元，中期息0.22元，並以港元支付。執行董事兼地產航運總裁張旭忠表示，現時內地房地產市場仍在量價調整階段，有待恢復信心，而當局強調下半年行業整體要積極圍繞存量房消化、企業則要告別高槓桿、高周轉、高負債的「三高」模式，估計樓市的復甦將仍會經歷波動。

上半年龍湖地產開發合同銷售511.2億元，

銷售回款率超100%。分區域看，西部、長三角、環渤海、華南及華中區域銷售金額在全集團佔比分別為28.1%、27.0%、20.1%、14.3%及10.5%，一、二線城市銷售佔比達94%，其中，武漢防禦湖境、濟南禦湖境銷售額分別達7.95億元、2.3億元。

期內，龍湖在全國43座城市交付121個項目，共計約5萬套房源，20%實現提前一個月以上交付，交付滿意度超過90%。同時，在北京、上海、杭州、成都、蘇州、西安、佛山7座城市獲得7幅土地，新增土儲總建築面積為60萬平方米，權益面積為35萬平方米。至6月

30日，土地儲備合計達4141萬平方米，權益面積為2959萬平方米。關於龍湖商業的情況，管理層表示，目前未開業的商業項目逾50個，今年下半年會開業10個，明年及後年每年會開10個左右，為未來5年的商業業務打下了一個堅實基礎。

財務方面，管理層強調，將財務穩健放在首位，短期債務的提前削減優先於增量投資。有息負債1874億元，較年初減少52億元，平均融資成本為4.16%，平均合同借貸年期延長至9.19年。有息負債80%以上來自銀行支持，未來會繼續壓降有息負債，確保財務持續安全穩健。