

# 揚帆「十五五」紫荊耀未來

## 2025第十五屆香港國際金融論壇暨中國證券「金紫荊獎」頒獎典禮



### 連接世界貿易 擘畫全球業務新藍圖

香港聯合交易所主板上市公司CWT International Limited (以下簡稱「CWT」或「公司」，股份代號：0521)成立於1970年，從最初單一的集裝箱和倉儲運營商，到通過上市和戰略擴展迅速融入國際市場，CWT逐步發展成為世界知名的多元化跨國公司，並在物流、商品貿易、金融服務及工程服務等領域取得重大成就。如今，通過多元業務協同驅動，CWT公司正以物流為基礎、金融為支撐、科技為引擎，「披荊斬棘、開疆拓土」，加速釋放成長潛力，為全球供應鏈優化與新能源轉型提供關鍵支撐。

公開信息顯示，CWT在2024年全年實現收入389億港元，同比增長5%；年度溢利達到3.48億港元，同比增長340%。公司截至2025年6月30日收入為港幣218億港元，同比增長7%；而期內淨溢利港幣3億港元，同比增長120%，公司連續六年保持盈利。一系列亮眼的利潤增長，得益於公司持續優化全球供應鏈布局、提高運營效率以及嚴格的成本控制策略，同時也進一步驗證了公司多元化業務體系在複雜經濟環境下的韌性與競爭力。

資本市場動向方面，CWT近期獲得市場持續正向關注，公司股票交投顯著活躍，資金持續流入。公司在2025年繼續上榜《財富》中國500強，躍升至390位。同時，榮獲多項資本市場領域的嘉獎，旗下時瑞金融榮膺FOW亞太資本市場「年度最佳經紀商大獎」，公司9月26日榮膺2025「金鯤鵬」中國財經價值榜「最佳新質生產力上市公司」，10月21日榮獲2025香港國際ESG榜單「最佳ESG先鋒獎」。

#### 連接世界貿易 整合全球資源

近年來，CWT作為海航信管旗下核心企業，在股東方強有力的支持和指導下，聚焦企業高質量發展，在夯實企業體系建設的基礎上，關注下屬企業協同聯動激發活力，推動核心業務內延提升與外延增長，秉承「連接世界貿易」的使命，持續鞏固全

球業務布局，積極實施環境、社會和治理(ESG)，履行社會責任，並利用海南自貿港封關運作區位優勢，研究推動在中國市場的擴展，充分體現了企業的堅韌與創新精神。

傳承五十六載薪火之光，作為一家以物流為核心驅動力，在商品貿易、金融服務及工程服務領域多元布局的企業集團，CWT構建了「四大板塊相互協同」的業務體系，打造出高度協同的經營模型。CWT憑借全球化的物流網絡，為世界頂級品牌提供綜合物流服務，涵蓋倉儲、運輸、供應鏈優化等全方位解決方案，確保貨物高效流通與供應鏈穩定性。

公司物流基礎設施遍布全球，物流貿易網絡跨越全球90多個國家、200多個港口、1600個物流貿易網絡。其倉庫設施不僅服務於本地市場，更作為區域物流分撥樞紐，助力企業優化運營成本，提升供應鏈效率；商品貿易業務專注於各類大宗商品的貿易與供應鏈管理，目前已是全球最大有色金屬精礦獨立交易商之一；金融服務板塊利用多年行業經驗以及相關金融牌照，為商貿、物流等行業的機構客戶提供交易清算、風險管理等專業支持，並在2025年9月1日正式取得新加坡監管局頒發的主要支付機構牌照(MPI)；工程服務為物流基礎設施提供設計、建造與維護服務，為客戶提供一體化工程服務，與新加坡民航局、樟宜機場合作超30年。

作為驅動新質生產力發展的關鍵參與者，CWT

的各業務體系之間緊密聯動，四大板塊互為補充形成內部合力，在市場波動中形成協同效應，使CWT既抵禦行業下行風險，也能依託產業鏈上多環節抓住增長機會。

此外，CWT能夠靈活應對市場波動，也得益於其深厚的國際背景和全球資源整合能力。作為根植新加坡的企業，CWT充分利用新加坡作為國際貿易、航運及金融樞紐的獨特優勢，打造起貫通亞太乃至全球市場的服務網絡。2025年8月11日，新加坡迎來建國60周年，這一歷史節點象徵着國家強勁的經濟韌性和持續的開放創新精神。於投資者而言，選擇CWT，實質上也是參與了新加坡經濟開放與區域合作的長期成長紅利和卓越機遇。憑借依託新加坡的全球化視角和運營經驗，CWT不僅在港股市場展現出穩健的增長動力，也在東南亞及全球範圍內拓展着廣闊的發展空間。

#### 掘金海南自由貿易港 尋找全球業務成長機會

在區域戰略布局方面，CWT更是抓住海南自貿港建設契機。海南自貿港於2025年12月18日正式全島封關，為自由貿易港制度紅利奠定基礎。



● CWT自有並運營的Mega Logistics Hub

CWT與洋浦投資展開策略合作，多次組織新加坡行業專家與海南當地機構的考察交流，為未來項目落地加速奠基。這一系列動作不僅體現了CWT對政策紅利的敏銳捕捉，更彰顯其將海南打造為銜接東南亞與中國市場戰略支點的長遠眼光。

為了抓住海南自由貿易港的發展機會，2024年11月，CWT公司貨運物流業務在海南自由貿易港註冊成立附屬公司，旨在為當地企業提供物流解決方案。與此同時，公司將與全球戰略夥伴緊密合作，持續關注包括東南亞、歐洲、中美洲等地區在內的全球業務成長機會。

CWT董事局主席王侃表示，「隨着公司在中華區和全球其他地區的足跡不斷深入，我們將堅持不懈地專注於學習和複製新加坡和全球其他地區的成功經驗，為我們經營所在地區的經濟成長和可持續發展作出貢獻。未來，CWT將進一步推動深化內部協同，繼續拓展全球商業網絡，增強核心競爭力，並為股東創造更大價值。」

經濟

# 恒隆：「去美元化」利好股樓

## 去年基本盈利增3% 今年優先減債

### 穩步復甦

恒隆地產(00101)去年股東應佔基本盈利32.02億元，按年增加3.4%。董事長陳文博對今年前景審慎樂觀，首要任務仍是減債。去年下半年香港樓市回暖，集團對旗下住宅項目有信心。

大公報記者 麥晉璋



分項	恒隆集團 (00010)	恒隆地產 (00101)
總收入	104.14億(-11%)	99.5億(-11%)
租賃收入	98.53億(-2%)	93.89億(-1%)
物業銷售收入	2.64億(-83%)	2.64億(-83%)
股東應佔基本純利	24.07億(+3%)	32.02億(+3.4%)
每股股息總額	0.86元	0.52元

▲陳文博(中)表示，對今年前景審慎樂觀，首要任務仍是減債。

去年恒隆地產總收入為99.5億元，按年下跌11.5%，主要因為物業銷售收入下降83%至2.64億元。整體營業溢利升1%至65.3億元。此外，受內地辦公樓租賃市場持續疲弱及香港經濟復甦較預期慢影響，物業租賃收入及營業溢利同步下跌1%，至93.9億元及66.6億元。酒店物業組合擴展規模，帶動相關收入升57%至近3億元。

#### 優化租戶組合 租出率達95%

另恒隆地產去年整體租賃收入下降1.3%。計及人民幣兌港幣較去年貶值影響，內地物業組合租賃收入按人民幣計值維持平穩，錄得1%跌幅。香港物業組合租賃收入則下跌2%。面對消費需求疲軟，集團持續優化租賃策略和租戶組合，截至去年底，整體租出率維持於95%高位。

此外，去年物業及發展中投資物業總值為1952.6億元，內地物業組合和香港物業組合價值

分別為1329.4億元及623.2億元。集團錄得10.5億元物業重估虧損，內地物業組合錄7.6億元重估虧損，香港物業組合錄得2.9億元重估虧損。

陳文博表示，恒隆2025年業績有輕微V形進步，下半年的表現較上半年為佳，而且今年亦有較好的開始，整體市況回穩，公司亦不再強調「保本保命」，但仍要採取較保守態度，認為負債存在一定風險，集團會優先減債，暫時不會進取投地，對今年市況謹慎樂觀。

另行政總裁盧韋柏表示，去年下半年香港樓市回暖，主要由於息口回落，資金開始鬆動，而且市場上「去美元」操作促使資金流入股樓，故此對集團旗下住宅項目有信心，但投地與否仍要視乎「麵粉價」，若價錢具參考性當然會考慮入市，但重申暫時仍希望以減債及出售持貨為主。此外，自去年第四季起本港寫字樓供應已開始消化，認為本港寫字樓市道已趨穩定。

恒隆地產表示，內地零售租賃市場可望逐步復甦，黃金地段的前景更為樂觀，雖面對奢侈品消費市場受壓影響，但集團持續調整租戶組合，並推動針對性市場營銷及資產優化計劃，進一步提升零售物業組合租出率和客流量。

#### 旅客回升 港零售租金靠穩

香港方面，隨着各項盛事帶動訪港旅客人數上升，加上租戶組合持續側重體驗式零售、餐飲及時尚生活選擇，預計零售租金可望靠穩。不過，辦公樓租賃市場的挑戰猶在，部分租戶仍需租金寬減和優惠措施，短期內租賃收入增長空間有限，但出租率有望維持穩定，甚至因應整體營商市況而改善。而物業銷售業務，則因為內地及香港市場較易受政策發展和買家情緒影響，故此集團在2026年將以嚴謹定價、分階段放售和高質素產品為銷售策略重心。



▲證監會公布將對上市保薦人加強監管。

【大公報訊】證監會表示，將加強對保薦人的監管，要求糾正招股文件缺失，以「質量優先」築起市場防線，確保市場在擴張中保持穩健與透明。證監會同時注意到，部分保薦人存在嚴重的資源問題，包括過度依賴外部專業人士執行特定的工作，卻未有充分評估其勝任能力及資源，保薦人主要人員沒有足夠能力監督交易小組及參與上市委聘，以及缺乏具備香港首次公開招股所需知識、技能和經驗的人員來承擔保薦人工作。

證監會更強調，去年12月收到證監會與聯交所聯合函件的13名保薦人，以及資源緊絀的保薦人，必須分別在三個月內針對所提出的關注事項及其可用於進行保薦人工作的資源完成全面檢討。而現有上市申請中，若保薦人對監管機構的答覆存在嚴重缺漏或未能令人信納，項目審理流程或會暫停。截至2025年12月31日，已有16宗上市申請的審理流程已暫停。

#### 匯豐擬重建港投行業務

去年至今香港IPO市場顯著回暖，集資額重回全球前列。匯豐(00005)新近便公布將重建香港投行業務搶佔IPO市佔率。匯豐錯失了去年至今的香港新股市場熱潮，近期則積極重建香港的投資銀行業務。匯豐企業及機構銀行(CIB)主管Michael Roberts表示，若要全力以赴在一個領域，那肯定是要建立及提升其在香港IPO的市場佔有率。

根據Dealogic數據顯示，匯豐去年在亞太區股權資本市場交易榜排名第10位，主要受惠其在印度市場表現強勁，但卻錯失了香港新股市場熱潮。目前匯豐正計劃在中國招聘銀行家，拓展內地股權資本市場業務，以迎接持續的內地企業赴港上市熱潮。

# 萬科發盈警 去年虧損增至820億

【大公報訊】萬科企業(02202)發盈警，預計2025年業績將持續「見紅」，期內的股東應佔虧損高達820億元(人民幣，下同)左右，較2024年(虧損約495億元)進一步擴大約65.6%。基本每股虧損6.89元，擴大約65%。萬科在公告中解釋，業績見紅的主要原因有

以下4項，分別是：房地產開發項目結算規模顯著下降，毛利率仍處低位；因業務風險敞口升高，新增計提了信用減值和資產減值；部分經營性業務扣除折舊攤銷後整體虧損，以及部分非主業財務投資虧損；部分大宗資產交易和股權交易價格低於賬面值。

儘管如此，萬科指公司在報告期內保質交付11.7萬套房產，經營服務業務營收保持穩健；積極推動開發業務的各項降本增效工作，開發業務管理費用連續兩年下降。展望未來，公司將全力以赴推進經營改善，有序地化解風險，擺脫困境，推動公司早日走出低谷。