

港鐵公司（0066）昨日公布截至今年6月底之中期業績，總收入273.6億元，較去年同期292.71億元跌6.5%；股東應佔純利77.09億元，較去年同期60.44億元升27.5%；每股盈利1.24元，派中期息每股42仙，與去年同期持平。港鐵公司正邁進鐵路投資及建造高峰期，相關項目涉及總投資約1,400億元，2025年至2027年總開支約為908億元。港鐵行政總裁金澤培昨強調，未來融資除了視乎公司需要，亦要視乎利率走勢等市場實際情況而定，目前公司並無任何出售資產的計劃。

●香港文匯報記者 曾業俊

港鐵公司財務總監樊米高預計，港鐵2025年至2027年的總開支約為908億元，分別涉及294億、315億及299億元，其中57億元與已簽訂的北環線（第一部分）項目協議下的項目成本有關。他補充，公司參與的項目屬於長遠投資和增長，需要長期審慎計劃；過去6個月的融資中，3月發行的30億美元債年期長達30年之久，顯示公司對長遠投資的承諾，而30億美元永續債券亦幫助增強公司的資產負債表，幫助公司長遠發展和增長。公司未來將有更多新融資，但將按照港鐵的項目和資本開支等落實，並需要持續觀察市場情況。

審慎理財 前瞻規劃投資

對於未來是否需要再度發債以維持資本開支，金澤培表示，公司向來審慎理財，並具前瞻性規劃，所有大型投資項目都已做好長遠規劃，並根據規劃作出財務安排。他強調，未來融資除了視乎公司需要，亦要視乎利率走勢等市場實際情況而定，目前公司並無任何出售資產的計劃。

北環線項目冀2034年開通

業績報告顯示，港鐵正穩步推進包括東涌線延線、屯門南延線、小蠔灣站及屯馬線洪水橋站在內的新工程項目，而東鐵線古洞站的工程亦正如如火如荼進行。隨着公司與政府簽訂北環線（第一部分）項目協議，公司在推進主線項目部分建造的同時，亦提前支線的詳細規劃及設計，目標是不遲於2034年同步開通主線及支線。金澤培指，這些項目涉及的總投資約1,400億元，當中已動用

進入鐵路投資高峰期 港鐵3年開支908億

金澤培：現無賣資產計劃 未來融資視實際需要



●左起：港鐵公司企業事務及品牌總監蔡少綿、項目及工程拓展總監鄧輝豪、常務總監——香港客運服務楊美珍、行政總裁金澤培、財務總監樊米高、物業及國際業務總監鄧智輝及中國內地業務總監黃現暉。

希慎：以多元化吸引市民留港消費



●希慎利蓮蓮（中）強調集團會不停更新利園區，變成一個多元化及豐富的社區。旁為呂翀威（左）及蔡易霖。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近年本港零售業遇上不少挑戰，希慎興業（0014）主席利蓮蓮昨日在業績記者會表示：「最重要做好自己，自己的區，提供多元化選項，所以不停更新利園區，變成一個多元化及豐富的社區，希望周末會見到三代同堂的家庭以至旅客到訪。」她強調希慎會保持審慎管理，以及多元化增長策略，把握新機遇。目前，利園區的行人通道系統工程進展順利，將連接利園8期至港鐵銅鑼灣站，待工程完工後，可將工作與休閒結合，利蓮蓮笑言：「如果黑雨期間想返工，都可以返到工。」

希慎興業執行董事及首席營運總監呂幹威承認，本港零售大環境存在挑戰，唯有做好自己，令租金穩步向上，「早幾年大家不停講experience（體驗），現在是experience加emotional value（情感），例如去3COINS或POP MART，就有很高的情緒價值，去邊間旗艦店購物，都變得好重要」。

要注重「體驗」和「情感」

呂幹威又指，希慎的策略是幫助租戶做好生意，令分成租金有一定提升空間，旗下商舖組合是潮牌與老店並存，以吸引本地人及旅客。談到粵東南下將於今年稍後實施，呂幹威稱，為配合政策，利園8期落成後會增加逾600個車位，令園區車位數目增至約1,200個，而新增車位皆有充電站。

半年基本溢利10.3億升1.2%

希慎昨公布半年基本溢利10.3億元，按年升1.2%，溢利7,500萬元，倒退82.4%，每股基本溢利7仙，維持派第一次中期息27仙。期內，希慎營業額17.3億元，按年升2.2%。其中包括按營業額收取的租金6,100萬元，跌15.3%。

希慎上半年商舖業務營業額增加2.1%至8.6億元，主要受惠於優化商舖組合和新一代奢華品牌旗艦店，吸引優質租戶並推動銷售額增長。商舖出租率由92%升至94%，上半年的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平維持顯著上升趨勢。

「寫字樓有少少跡象見底」

寫字樓業務營業額升0.8%至7.5億元，其中香港業務組合營業額減少2.4%至7億元。集團指，在充滿挑戰的寫字樓市場下，香港寫字樓業務維持穩定，希慎利園區寫字樓組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。不過，寫字樓組合的出租率由90%升至92%，緩解租金水平回落的壓力。呂幹威表示，「寫字樓市場有少少跡象見底，但不能掉以輕心」，上半年出租率提升2個百分點，反映受租客支持。

他表示，利園8期總面積逾100萬方呎，預計明年竣工。項目落成後，利園區可出租總面積將擴大近30%，為可持續發展及社區聯繫樹立全新典範。

此外，未來5年，希慎透過出售竹林苑部分資產，及推動大埔林海山城及土瓜灣住宅項目的單位銷售，啟動80億元的資本循環計劃，期望透過釋放成熟的資產價值，亦可以減債。

連續15年 港膺樓價最難負擔城市

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）儘管香港樓價已從高位下跌30%，惟最新有報告指，香港仍然連續15年位列全球樓價最難負擔城市之首，去年負擔比率為14.4倍，即不吃不喝14.4年才能置業，該負擔比率已是近12年最低，距離第二位悉尼的13.8倍，差距大幅收窄。然而，有本港研究指，隨着樓價高位回落和家庭收入上升，置業者供樓負擔比率遠較4年前高位回落，並跌穿五成水平，認為買「磚頭」已沒以前那麼困難。

不吃不喝14.4年才能置業

國際公共政策顧問機構Demographia每年公布《國際房屋負擔能力》研究報告，今年報告統計全球95個城市的住宅樓價中位數與收入中位數，按照2024年第三季數據，計算出各大城市的樓價可負擔水平。數值愈大代表負擔愈大，比率在3倍或以下屬可負擔，超過5倍屬於難以負擔，而9倍以上則屬於無法負擔。

今年最新報告顯示，香港2024年樓價收入比率為14.4倍，較對上一年（2023年）的16.7倍為低，但仍然是全球最難負擔，略高於排名第二的悉尼（13.8倍），連續15年居首。而排名第三則為美國聖荷西（12.1倍）。

報告指出，香港自加入該系列研究報告以來，一直是最難負擔的住房市場，近年情況已有顯著改善，並稱中央政府明確要求香港改善住房可負擔性並增加房屋面積，當中北部都會區及明日大嶼兩個大型項目計劃，可以大幅增加房屋存量，或能緩解本港高昂的住屋成本。

相較2021年香港樓價高峰期，當時樓價收入比率高達23.2倍，較當時排名第二的悉尼之15.3倍高出甚多，但兩地差距在近幾年逐年收窄。

美聯：供樓負擔比率已跌穿五成

不過，香港亦有類似的研究指出，置業者供樓負擔比率顯著回落。美聯物業分析師岑頌謙昨指出，以一個面積約500方呎單位計算，於2021年8月樓價高位、供款20年及七成按揭並以最優惠利率(P)為基礎計算，當時供樓負擔比率為68.6%。反觀目前樓價下跌近28%、去年9月美國踏入減息周期帶動本港按揭息率下調，以及今年首季居於私人物業的家庭月入中位數比起2021年第三季增加約13%來計算，置業者現時供樓負擔比率已跌穿五成水平，最新7月為48.3%，比起2021年高位大減約20.3個百分點，從數字中反映在港置業已沒以前那麼難了。

銀公：商業地產信貸風險可控

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）繼金管局總裁余偉文昨在《匯思》撰文撐港銀信貸質素後，銀行公會署理主席陳銘喬昨日表示，本港整體銀行業的資產負債表健康，資本和撥備充裕，同時保持強勁盈利。他亦認同商業房地產貸款信貸風險可控，主因目前銀行對本地地產發展和投資的風險敞口，大多來自財務狀況較好的大型企業，中小型發展商和投資者的大部分貸款亦具備足夠抵押品，未見過度集中單一借貸人。

陳銘喬又說，疫情以來，市場消費模式出現調整，也有更多員工居家工作，故對於商業地舖需求有所下降，相信市場轉型和去庫存過程漫長，才能令租金有所回升。此外，他認為現時港銀資

本充足率較高，有能力承受較大市場波動。

港匯偏弱料涉套息活動

港匯繼續弱勢，昨日再觸發7.85「弱方兌換保證」。金管局公布，在8月14日紐約交易時段入市承接33.76億港元，令銀行體系結餘於8月15日進一步減少至537.16億港元。金管局自6月以來，已12度承接港元沽盤，累計承接1,199.7億港元，相當於5月流入熱錢的92.7%。

對於港匯近期多次觸及7.85弱方兌換保證，金管局需要入市承接港元沽盤，以捍衛聯繫匯率。陳銘喬指出，港匯偏弱大程度與套息活動有關，強調目前市場流動性充裕，未見有大型資金進出。他相

信，隨着銀行體系結餘跌穿500億元水平，銀行同業拆息（HIBOR）將與美元利率趨同，甚至可能急升，預計3個月HIBOR將回升至3厘或以上，1個月HIBOR年底亦有機會徘徊2厘水平。

企業貸款需求或將放緩

陳銘喬指，市場預計美聯儲9月將減息，但關稅等對通脹影響或將在年尾才反應。銀行貸款需求方面，他指上半年受到美國關稅影響，企業貸款需求存在提早兌現現象，故料下半年會有所放緩，但本港資本市場包括集資活動及股市仍暢旺，希望能提升企業信心，預計全年貸款有望錄低單位數字增長。

大行唱好騰訊 最牛睇750元

香港文匯報訊（記者 周紹基）業績亮麗的騰訊(0700)繼續造好，昨日再升0.7%報590元，多間券商調高其目標價至700元以上。當中，以大和「最牛」，大幅上調騰訊目標價一成至750元。該行報告認為，基於遊戲增長前景勝預期，上調騰訊2025年至2027年收入及每股盈利預測，並將其目標價由670元升至750元，維持「買入」評級。

看好遊戲和AI增長前景

中信里昂的報告亦指，騰訊次季業績勝預期，收入及經調整經營利潤按年增長15%及19%，較該行預期高出4%及8%，三大核心業務線上遊戲、廣告及雲服務收入均實現約20%增速。中信里昂看好《Valorant》手遊將於月內推出，以及AI技術持續賦能各項業務，將其目標價由710元



●港股昨早面對「黑雨」繼續開市，恒指全日跌0.37%。

升至740元，維持「高度確信跑贏大市」評級。大摩亦將騰訊目標價由650元上調至700元，調升幅度7.6%，維持「增持」評級，重申為「首選」股份。其他券商如大華繼顯、花旗、野

村、瑞銀、富瑞及高盛等，均給予騰訊「買入」評級，最新目標價分別為736元、735元、721元、720元、706元及701元，全數高於700元水平。

恒指微跌 中慧生物回吐

大市方面，港股昨日在早段「黑雨」下繼續開市，曾升過153點，高見25,766點近4年高位後回落，全日恒指回吐94點，收報25,519點，成交額2,703億元。科指在騰訊造好下仍跌近1%，收報5,576點。

聯想（0992）首財季純利倍升，但基礎設施方案業務經營虧損擴大，全日要挫6%，成跌幅最大藍籌。半新股中慧生物(2627)連升3日，較招股價累升3倍後，昨日終見回吐，全日跌14%，但仍較招股價12.9元升2.48倍。

全球樓價最難負擔城市排名

年份	2024年		2023年	
城市	排名	樓價收入比	排名	樓價收入比
中國香港	1	14.4	1	16.7
澳洲悉尼	2	13.8	2	13.8
美國聖荷西	3	12.1	4	11.9
加拿大溫哥華	4	11.8	3	12.3
美國洛杉磯	5	11.2	5	10.9
澳洲阿德萊德	6	10.9	9	9.7
美國檀香山	7	10.8	6	10.5
美國三藩市	8	10	8	9.7
澳洲墨爾本	9	9.7	7	9.8
美國聖地亞哥	10	9.5	10	9.5

資料來源：Demographia