

港鐵屯門「巨無霸」項目收4標書

新地恒地長實獨資競投 信置組財團參戰

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：港鐵（066）屯門第16區站第二期物業「巨無霸」發展項目昨日截標，收到4份標書，當中新地（016）、恒地（012）與長實（1113）均獨資競投；信置（083）聯同嘉里建設（683）、中海外（688）及鷹君（041）合組財團入標。市場預期項目估值99.8億至136億元，每呎樓面地價約3300至4500元。

未來三至四季再推兩招標項目

港鐵常務總監（物業及國際業務）鄧智輝表示對項目有信心，港鐵未來三至四個季度內還將審視市場情況推出兩個規模較小的招標項目，「加起來可能有約2000個單位供應。」被問到洪水橋「片區」項目中標價只有10.3億元會否影響發展商出價時，他指兩個項目規模等因素不同，不能相提並論。

中原測量師行執行董事張競達估計，項目每呎樓面地價約4500元，估值約136億元。他又稱，本來預計可收到4至5份標書，結果符合預期；因項目發展規模以及投資額龐大，只有大型發展商或財團才具實力競投。他續說，屯門南延線目前正在興建，是次項目位於將來第16區站上蓋，大部分單位可享開揚景觀，並設有大商場，毗鄰屯門河道，兼具交通、景觀、社區配套等優勢，發展潛力優厚。

美聯測量師行董事林子彬則估計，連同非住宅部



港鐵屯門第16區站第二期物業「巨無霸」發展項目昨日截標，收到4份標書。

分，該項目每呎樓面地價約3300元，初步估值約99.8億元。他表示，港鐵已很久未有如此大型單一招標項目推出，是次項目發展規模比十多年前的港鐵大圍站、荃灣西站及南昌站之上蓋項目更大，料可供應單位數目高達約5510伙，相信住宅部分會提供中小型戶為主，迎合大眾化市場需要。

何文田用地地價約23.9億元

另外，地政總署昨公布，將於9月4日至10月2日之間公開招標出售在2026至27年度賣地表內，位

於九龍何文田佛光街的九龍內地地段第11301號私人住宅用地，涉及的地盤面積約5170平方米。

林子彬表示，該地皮屬市區優質住宅用地，料可發展為中高檔豪宅項目。由於項目投資額及規模適中，相信會吸引不少發展商有興趣參與競投，每呎樓面地價料約11500元，地價約23.9億元。

8月樓宇買賣合約統計數字		
類別	合約數目 (份)	合約價值 (億元)
住宅樓宇	4019	362.02
非住宅樓宇	1749	83.16
所有樓宇	5768	445.18
資料來源：土地註冊處		

界盃結束後發展商重啓推盤，元朗新盤銷情不俗帶動一手交投量止跌回升，惟市場缺乏大額一手成交，故金額明顯下調，隨近期西南九龍新盤熱賣，9月一手登記有望重上千宗水平。

棄美來港上市
菲餐飲巨頭為何押注香港？

【香港商報訊】記者黃覺報道：菲律賓餐飲龍頭快樂蜂（Jollibee）日前宣布重大戰略調整，集團將分拆國際業務並在香港上市，取代此前擬定的美國上市計劃。

快樂蜂在提交予菲律賓證券交易所的文件中指出，選擇香港是基於其在亞洲的深厚業務根基與品牌影響力，相信香港的市場生態及投資者結構更能契合其國際業務的長期增長需求。港交所（388）能提供廣泛的全球及區域投資者資源，加上香港現有的亞洲消費品及餐飲上市公司體系，也為投資者評估快樂蜂國際時提供具參考價值的對標標的。

快樂蜂主席陳覺中表示，香港是最符合集團國際業務特性、地理布局及長期願景的市場。他同時宣布，委任財務兼風險總監Richard Shin出任快樂蜂國際行政總裁，領軍推進分拆上市進程，稱這是集團邁向下一階段發展的重要一步。

資料顯示，快樂蜂在全球33個國家擁有超過1.07萬間門市與咖啡館。快樂蜂國際將持有集團除菲律賓以外的全部業務，旗下品牌組合涵蓋本土品牌如快樂蜂、Chowking以及近年收購的國際品牌，包括美國Smashburger、香港米芝蓮星級點心品牌添好運、The Coffee Bean & Tea Leaf、Highlands Coffee等。

曾挫320點考驗25000關口
港股昨收復失地僅跌18點

【香港商報訊】記者鍾俠報道：中東局勢及債市憂慮，拖累港股昨日早市跟隨外圍下挫，最多跌320點，低位見25008點。不過，午後幾近收復失地，以全日最高位25311點收市，全日僅跌18點，成交金額再縮至2166.9億元。恒科指領跌，最多挫1.99%，最終以4517點報收，全日跌0.74%；國指跌0.15%，收8450點。

重磅股收市個別發展，騰訊（700）跌0.725%；滙豐控股（005）升1.25%，收162.6元；內房中國海外發展（688）升4.55%，收12.87元，成為藍籌表現最好股份；但寧德時代（3750）尾市挫4.65%，收564.5元，成最弱藍籌。

油價急升，航空股齊挫，國泰航空（293）遭太古完成零息可交換債券的加速換股交易，透過債券回購與股份配售，實現淨沽出國泰航空約5.96%股權，預期整體淨收益約7.04億元。國泰航空全日挫1.14%，中國國航（753）、南方航空（1055）及東方航空（670）均跌逾2.6%、3%及2.79%。

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，大市進一步受壓，恒指開始跌穿100天線（約25285點），由於買盤不繼，零碎沽壓持續湧現，重陷反覆不明中。從形態上看，本月大市初呈先高後低，餘下交易日必有更大波幅點出現。

調結構 轉動能 深改革

郵儲銀行經營業績穩健

2026年8月28日，在中國郵政儲蓄銀行（601658.SH，1658.HK）召開的2026年中期業績發布會上，行長兼首席合規官蘆葦表示，郵儲銀行的資源稟賦和國家戰略高度契合，該行堅持把主要的金融資源投向實體經濟，上半年實體貸款增量創近年新高。該行始終堅持與投資者共享發展成果。2025年全年派發股息總額262.17億元（含稅）；2026年中期擬將分紅比例進一步提高至31%，計劃派息約159.73億元（含稅）。

上半年，該行營收純利雙增長。錄得營業收入1925.25億元（人民幣，下同），同比增長7.24%；純利515.03億元，同比增長4.62%。淨息差1.63%，繼續保持行業優秀水平。截至6月末，資產總額19.82萬億元，較上年末增長6.07%，其中客戶貸款總額10.27萬億元，較上年末增長6.41%；負債總額18.62萬億元，較上年末增長6.26%。

鄧建樂



郵儲銀行驅動數字化轉型縱深發展，持續提升數字金融服務质效。



在郵儲銀行貴州省分行支持下，一排排大風車迎風而立。



科技金融服務新質生產力。

聚焦國家戰略 公司信貸投放節奏前移

作為零售大行，如何在當下的經營發展中做好公司業務？市場對郵儲銀行的公司業務打法和成效頗為期待。從成效來看，上半年，郵儲銀行公司貸款同比增長16.3%，該行全行的貸款同比增長7.66%，對公業務不負眾望，提升較快。

在中期業績發布會上，蘆葦繼3月份的年度業績發布會後再次強調，在服務大局中主動作為，方能讓郵儲銀行的資源稟賦優勢得以彰顯。該行正聚焦國家有政策、客戶有需要、發展有前景、自身有優勢的領域，持續改善業務結構和收入結構。

目前，該行在金融「五篇大文章」領域和縣城地區貸款增速均高於各項貸款增速5個百分點以上。具體來看，普惠小微貸款餘額1.91萬億元，餘額佔比保持領先；科技金融高效服務新質生產力，貸款較上年末增長16%；綠色貸款餘額突破1萬億元，較上年末增長8.95%；養老金融規模超3.8萬億元，養老產業貸款持續增長；手機銀行月活客戶超過9800萬戶，比上年末增長9.61%；數幣個人錢包數量超過3700萬個；涉農貸款新增1632億元，縣域貸款同比增長13%。

郵儲銀行緊盯新趨勢、新賽道，高科技、新能源、高端裝備製造等新興領域。副行長兼董事會秘書杜春野分享到，在服務對公客戶時，該行也時時從客戶角度叩問自己「給我一個選擇郵儲銀行公司

金融的理由」，為此持續苦練內功，深化一體化協同，提升綜合服務能力；細化分層分類管理，以場景賦能構建企業生態；持續豐富綜合金融服務牌照和重點業務資質。

大力發展非息 加快構建新發展模式

在鞏固息差「第一增長曲線」的同時，近幾年郵儲銀行大力發展非息「第二增長曲線」，加快構建質量效益型的新發展模式。上半年，該行在保持利息淨收入5.82%穩定增長的同時，基於自身特色明確了做強非息業務的「五大增長點」，現已初見成效，非息收入同比增長12.14%，對全行整體營收形成了有力支撐。其中手續費及佣金淨收入189.82億元，同比增長12.20%；其他非利息淨收入263.96億元，同比增長12.09%。

針對公司客戶，郵儲銀行堅持為客戶提供「股、貸、債、投」一體化金融解決方案。從過去的「以貸款為主」轉向FPA導向。截至今年6月末，公司客戶FPA達7.94萬億元，較上年末增長17%；上半年公司板塊中收同比增長16.8%。中郵金融資產投資公司自今年3月份開業以來，積極發揮耐心資本作用，在半導體設備與材料、先進製造、新能源領域已實現業務落地。

財富管理則成為零售轉型的重要突破口。郵儲銀行擁有6.86億零售客戶，管理個人客戶資產（AUM）19.18萬億元，財富業務增長潛力充足。上半年富嘉及以上客戶規模增長11%，非存AUM同

比增長14%；權益基金、長期理財、長期保障型保險、投資基金等業務銷量大幅增長。副行長徐學明表示，該行的財富管理正推動從「賣產品」向「做資產配置」轉型，搭建全市場開放式產品貨架，通過動態大類資產配置方案為客戶創造回報。

金融市場領域，郵儲銀行健全產品體系、做強交易業務，票據交易非息收入同比增長35.98%；託管規模突破6.5萬億元，增幅8.78%；「郵你同贏」平台業務交易量突破10萬億元。

把AI變成生產力 智能底座融入多場景

以人工智能大模型為代表的新一代信息技術已成為推動銀行數智化轉型、賦能金融高質量發展的重要引擎。副行長兼首席信息官牛新莊分享到，郵儲銀行的AI大模型數字化轉型成果正在落地，將以自主可控、務實高效、安全發展為基本原則，全面推進金融領域的數智技術應用，實現將AI深度嵌入業務邏輯與產品服務全流程，用自主、適應、協作的智能體實現流程重塑、服務融合、體驗升級，以「通用智能底座+多元化場景」的應用模式，布局數字金融高質量發展新路徑。

截至目前，郵儲銀行已落地超370個大模型應用場景，日均大模型調用超千萬次，日均輸入輸出詞元超三百億，推動實現對外「一個客戶，一個智慧