

# 港商時評

隨著電商迅速擴張，網購已成為日常。貿發局昨發布一項有關港商拓展內地電商零售市場的調查報告，共訪問2200名內地中產或以上消費者，顯示近八成在過去一年曾網購香港產品，對港貨及品牌的評分高達8.7分，評價甚高。網購已成大勢，港貨憑藉好質量、講誠信與嚴監管，勁受追捧。「香港製造」四字一直是閃亮金漆招牌，不單為開拓內地市場奠定穩固基礎，港商亦要充分利用好拓展全球商機。

新時代下，零售不能僅僅盯住實體店，網上銷售不可忽視，甚至不可或缺。2024年內地實物商品網上零售總額逾13萬億元人民幣，佔所有消費品零售總額四分之一，顯示商機有多龐大；在香港，統計處資料指最新6月網購亦佔本地零售銷售的8%，按年增幅接近一成，亦見重要性愈來愈大。電子商貿的興起為港商帶來機遇，可接觸到全球市場，但也意味著競爭將更激烈。所以，港商須加快擁抱數碼轉型，盡快適應及提升營商模式，特別是在營銷策略上全面升級，方能在網購風潮下站穩腳跟。

一是品牌價值再升級。香港品牌多年來建立的良好口碑，是本地企業開拓市場的最大底氣，港貨信得過、買得過、用得過。「香港製造」背後所代表的，是嚴格的監控標準和專業規範，這種品牌效應並非一朝一夕所能建立，背後既依靠商家長期經營建立，也是有關方面堅決「打假」的結果。未來應進一步把這些優勢視為品牌資產，透過加強包裝與有效傳遞，通過產品測試報告和消費提示等方式，提高監管透明度和公信力，進一步鞏固提升「香港品牌」的信譽與附加價值。守住信譽是基本，產品亦要持續創新；守正與創新必須並重，優質港貨的招牌才可與時並進、薪火相傳。

二是宣傳策略再升級。調查顯示，內地消費者平均每月網購接近10次，當問及什麼是選購新品牌的首要因素，高近九成受訪者認為是宣傳推廣是首要因素，僅約兩成將價格列為主要考慮。在資訊主導的消費時代，說好品牌故事比單純展示產品更具說服力。香港品牌無須一味靠低價內卷競爭，而應說好品牌故事，贏得市場認同。不少本地品牌已成功進駐內地電商平台，銷情穩健增長。政府亦提供積極支援，例如貿發局推出的「電子商務快線」、「香港好物節」等，協助中小企進行直播推廣、平台對接，去年「好物節」更錄得超過9萬人次瀏覽，今年更新增專題培訓講座和一對一諮詢，為港商建議合適電商策略，同時亦有主播及專業團隊進行對接，有效推動宣傳策略再升級。此外，貿發局應持續進行市場調查，幫助商戶掌握內地消費新趨勢。各界可結合本地青年及來港專才的文化視角，擔任「文化橋樑」，協助品牌貼地推廣，更靈活地反攻內地市場，助香港提升競爭力。

三是走出境外再升級。香港品牌要走出去，不應只聚焦內地市場，亦應積極開拓海外市場。做好國際市場，香港亦應尋找自身獨特定位，未來可考慮成立「香港品牌聯盟」，集結中小品牌力量，以聯合方式進軍國際市場。政府也可加強對外推廣支援與文化包裝，透過更多「好物節」、「港貨月」等盛事「場景」強化宣傳，提升「香港品牌」的全球辨識度。

總之，在市民北上消費、網購潮流衝擊下，港商不能故步自封，宜積極轉型，持續出新招吸引新客，不斷將港貨品牌之光擦得更亮。

香港商報評論員 于文

# 港華資倫敦撤退印證周期興亡

子瑜



「Could we consider other options?」在倫敦，但凡有人這麼說，那你得明白其實已無選擇。

68歲的黎永滔此刻應該懂得這句「黑話」的真正涵義，就好像，知曉了狄更斯當初為何會將這座城市形容成「渾身煤炭的陰鬱巨獸」。

## 高槓桿投資「舖王」變「撲王」

7月最後一周，江湖人稱「黎叔」的他，終於給名下倫敦邦德街的頂級物業 Stanbrook House 覓到美國買家——管理着5460億美元的另類資產公司 Ares Management 願意支付1.3億英鎊成為新東家。

2024年，邦德街上的商舖以1145鎊年平均呎價位列世界最貴街道季军。排在其前面者，係米蘭蒙特拿破崙大街（1330鎊/呎）和紐約第五大道（1300鎊/呎）。而至今年上半年，邦德街座次又上提了一位。

黎永滔是在2018年12月，斥資1.525億英鎊從英國保險公司 NFU Mutual 手中購入上述物業的。其中地下室至二層共計1.02萬呎，分別租給 Richard Miller 以及 TOD's 倫敦旗艦店，3至6層則是1.2萬呎的甲級辦公室。頂層的1500呎也沒放過，一劈為二改造成兩間獨立公寓。

其實早在2023年，黎氏既有意以暗盤方式脫手，開出的價碼：1.7億鎊。而心儀對象，正是那位瑞士名表租客，可惜未能如願。自2024年2月正式掛牌到今年7月末成交，黎足足等待了17個月。

如果不考慮持有期間租金收入，那麼，黎氏在該項物業上帳面折損了14.8%。還請注意兩個事實，本次交易由該物業當初提供交易貸款的銀行主導。同時，去年8月，黎在倫

敦的另外兩處核心資產以7135萬鎊和3500萬鎊分別售予摩根大通及新加坡一家基金管理公司。而當初的買入價，則是7600萬鎊和4900萬鎊，即各自損失了6.2%和28.8%。

倫敦中發生的這一切，事實上與9603公里外的香港一脈相承。就在7月31日，本埠媒體曝出黎永滔位於赤柱那套佔地6700呎，擁有私人泳池、花園和無敵海景的獨棟別墅成了銀主盤，標價：3.45億港元。唯一幸運的是，14年前他以公司名義購置時只花了3億元。總算，這次沒虧！

所謂銀主盤，指借款方將自己擁有產權的房子質押給金融機構以尋求放款，一旦逾期，債權人有權收回物業拍賣。對於普通投資者，將自物業抵押貸款乃是大忌，不過，對於喜歡旁人奉承為「香港舖王」的黎，當然更看中「富貴險中求」。

自1991年憑藉500萬港元買下灣仔鵝頸橋邊舖位一年市值翻倍，在近30年時間內，黎永滔堪稱「長勝將軍」。

值得注意的是，無論黎永滔，還是同樣被稱為「香港舖王」的鄧成波，甚至包括揚言要買夠一千間舖位當「未來舖王」的李根興，基本都會把財務槓桿放大到極致。也就是說，自家投一塊錢必須用借來的3塊錢一次搏盡。在地產順周期時，該種方式儘管險峻也能屢屢得手，但問題有二：受外部政策環境影響大，以及，順周期真的會永垂不朽嗎？

## 房地產市場環境顯著改變

2013年，港府開始限制商業地產的抵押貸款，銀行方面對房產估值亦趨於謹慎，再加上此前城中發生的多起事件，令黎決心遠赴倫敦掃碼。畢竟，邦德街那裏租金回報率達到4%至4.6%，而香港羅素街只有1%至2%。同時，香港針對商業地產的印花稅也遠遠高

# 香港「金融+科技」雙輪並進

香港中華聯誼會副會長、港區省級政協委員聯誼會副秘書長 宣武兵

## 熱門話題

香港金融管理局近日公布，外匯基金上半年動賺1944億元；財富管理市場規模再攀高峰，管理資產突破35萬億元。這一龐大的金融管理生態，正持續釋放磁吸效應，吸引烏茲別克斯坦等新興經濟體企業紛紛選擇港發行債券或招股，將香港視為叩擊國際資本市場的重要門戶。與此同時，科創領域的捷報同樣振奮人心，港產腔鏡手術機器人斬獲內地認證，其搭載的高清3D影像系統與高靈活度機

械臂，憑藉更可靠的手術安全保障與更高效的流程，為醫療場景帶來新的突破。

## 向「資產定價錨」轉型

這些數據報告和技術突破勾勒出香港「金融+科技」雙輪並進的清晰軌跡。這座城市早已超越傳統「資金中轉站」的定位，以更高維度的「超級增值中心」身份，深度融入並引領全球新發展格局。

外匯基金半年回報4.7%，創下歷年新高，這組數字背後，實則是國際資本對香港金融治理體系投下的信任票。

從風險對沖機制到市場監管效能，從流動性管理到跨境結算效率，這套經過多輪周期驗證的制度設計，為資本流動構築起高度安全的屏障。35萬億元的資產管理規模，不只是簡單的量的堆砌，也意味着「資產篩選—風險定價—收益分配」全鏈條的專業化分工已臻成熟，每一分資金都能在

於倫敦。這，是一個簡單的計算。

然而，真正風起雲湧卻是在2016至2017年英國脫歐前後，這一歷史性事件導致英鎊兌港元貶值15%。其中最著名的案例，自然是2017年中滙置地張松橋11.5億英鎊購入奶酷創大廈，和李錦記家族稍後以12.825億英鎊收購對講機大廈，分別刷新英國軍棟商業樓宇交易額最高紀錄。

大佬有大佬的玩法，一批身價相當的中產量級富人，則專注於核心地區那些哥德式巴洛克式混合的建築。這一思路，其實是港式金錢遊戲的異國版再現。後來售予摩根的那棟牛津街物業，租客麥當勞每年的房租就超過200萬英鎊，且一簽約就到2038年。

很可惜，外部大環境終究變了。先是老家那廂名下舖位市值大幅下挫，租金收入都不夠抵銷高昂的貸款利息。而英國這邊出於自身財政原因，居然修改了為擊敗拿破崙而誕生迄今已延續了226年的「全球首個《個人所得稅》法案。對於那些「非英國居民海外房東」，「富人稅」的開刀着實犀利。

命運的判詞至此寫就。12年後，「舖王」成了「撲王」，黎被迫清空在倫敦的黃金物業。與其同等做法的，還有劉鑾雄和一千富商。只不過有人傷筋動骨但還能斷尾求生；有人，則前途未卜。就在一個月前，曾入選香港福布斯富豪榜第19名的鄧成波，在去世4年後，其家族後人被債權人要求破產清算。

心口的硃砂痣，牆上的蚊子血，時代的切割線決定了那抹鮮紅的最終歸宿。但也是在這一時刻，雖然泡泡瑪特否認6300萬鎊收購牛津街1.9萬呎物業作旗艦店的傳言，而京東卻大方承認正在進入倫敦市場，只不過，更看重的是物流資產。

或許，劉強東會想起編撰《英語大詞典》的塞繆爾·約翰遜的那句話：厭倦倫敦等於厭倦生活。

# 預防勝治療 加強防範基孔肯雅熱

藍蓮

## 港事講場

蚊傳疾病「基孔肯雅熱」近日傳入香港，本港今年首次錄得輸入個案，與此同時，澳門亦出現兩宗本地感染，消息一出，全城市民惶惶不安。面對突如其來的傳染病，不少人擔心這並非孤例，憂慮疫情可能由點成面，甚或在市區出現爆發。面對潛在危機，政府與社會必須提高警覺，強化防控機制，做到預防勝於治療，全方位部署，堵截病毒傳播於未然。

## 市民須提升防蚊意識

現時，周邊雖有零星個案。但從數據上顯示出未有大型傳播，但各地不能掉以輕心，須做到「早發現、早隔離、早滅蚊」，務求以最快速度切斷病毒鏈條。衛生防護中心傳染病處高級醫生黃凱基指出，鑑於本港與內地交往頻繁，輸入個案出現實屬意料之內，雖然本港監察機制行之有效，滅蚊控蚊工作亦具針對性，雖然基孔肯雅熱成為風土病的可能性極低，但局部傳播的風險則屬中至高，絕不可掉以輕心。加上香港與大灣區聯繫緊密，面對暑假期間跨境人流高峰，病毒輸

入壓力大增，防疫戰已進入關鍵時刻。

市民雖不必過分恐慌，但必須正視風險，提升防蚊意識。基孔肯雅熱並無人傳人，但如被帶毒伊蚊叮咬，健康人士亦有可能染病，進而引發本地傳播鏈。因此，從個人至社區，皆須加強防範意識。除了在戶外做好防蚊措施外，回港人士一旦出現發燒或紅疹等相關症狀，應及時求醫檢測，以防萬一。另外，這種病毒的致命率雖低，但其「隱性威脅」卻不可輕視，患者的關節痛有機會持續數月甚至數年，嚴重者可影響活動能力與生活質量，構成長遠醫療與社會壓力。

## 最有效方法是源頭治理

香港的地理與氣候條件，亦無可避免地構成風險。夏季高溫高濕，加上都市環境中常見的積水容器、廢棄輪胎等蚊蟲孳生溫床，助長伊蚊繁殖。衛生防護中心總監徐樂堅強調，儘管本地病例全為輸入個案，但仍需時刻戒備。尤其在目前人員流動頻繁時期，稍有鬆懈便可能釀成社區爆發。

事實上，防疫最有效的方法，始終是「源頭治理」。市民、社區與政府三方須形成聯動，構建多層次防蚊網絡。

社區物業管理者可定期進行噴霧滅蚊、清理積水，而政府亦應加強跨部門聯防聯控機制，與廣東省有關部門共享疫情數據，協調防控策略。若發現疑似個案，應第一時間隔離，並徹底滅蚊，以防病毒擴散。

目前，食環署已即時展開多項措施，包括在患者住所、醫院及其到訪地點周邊250米範圍內進行噴霧滅蚊、清除孳生地，同時加強宣傳教育。記者實地採訪亦見有防疫人員在患者住處附近派發宣傳單張，務求提升居民防蚊意識。

基孔肯雅熱雖非首次出現在本港，但其傳播速度與潛在威脅不容忽視。與登革熱相似，該病潛伏期一般為三至八日，但病毒量較高，傳播力更強。雖然症狀通常為自限性，持續數日即痊癒，但倘若擴散失控，對公共醫療體系構成壓力，後果難以估計。從過去防控登革熱、寨卡病毒的經驗來看，香港具備良好公共衛生基礎與市民合作意識，只要各方通力合作、嚴陣以待，絕非不能守住防線。市民只需保持警覺，不放鬆防蚊措施，旅遊期間留意身體狀況，返港後如有不適，立即求醫檢測，便可有效降低傳播風險。

防疫不能只是「應對」，更應是「預判」。面對基孔肯雅熱來勢洶湧，政府須主動出擊，提升公共防疫應變，社區應齊心協力，構建全方位防線。我們不能輕視任何一個潛在風險，因為一次鬆懈，可能便是社區爆發的開端。盡早部署、全民參與，方能將病毒拒之門外，守護香港公共健康。

## 法定要求債償書

根據《破產條例》(香港法例第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求債償書須附法院的一項判決或命令須立即償付的經算定款項的債項

致：LIU KIN LAM (廖建林)  
地址：香港新界元朗天水圍天恒邨恒濠樓1302室  
現持通知，債權人FULLAND INTERNATIONAL LIMITED(富安國際有限公司)（「債權人」）（其地址為20th Floor, Tuen Mun Central Square, 22 Hoi Wing Road, Tuen Mun, New Territories, Hong Kong）已向你發出法定要求債償書。債權人要求你償付港幣1,947,173.41元連利息，這筆款項現已到期繳付。

根據高等法院於2024年5月13日在民事訴訟案件2019年第1443號作出之判決，法院已命令你作為被告人士須向作為原告的人補償案中爭執的土地樓宇價值補償金連利息。租值補償金由2019年8月8日起計直至2024年6月10日期間，以每年港幣2,000元計算，利息由2019年8月8日起計直至2024年5月13日以前應惠利率加1%計算，隨後以判決利率計算直至款項付清為止，以及訟費連利息。根據2025年5月22日發出的款項評定證明書，訟費已評定為港幣1,760,174.00元。根據以上命令，直至2025年6月30日為止，你應繳付債權人合共港幣1,947,173.41元。

本法定要求債償書是一份重要的文件，當本法定要求債償書在報章上刊登之日，須視作本法定要求債償書送達給你的日期。你必須在本法定要求債償書送達給你之日起計21天內，償還上述債項，或與債權人達成和解協議，否則你被宣佈破產。你的財產及貨物亦可被取走。若你認為有理由把這法定要求債償書作廢，應在本法定要求債償書送達日起計18天內，向法院提出申請將本法定要求債償書作廢。若你對自己的處境有任何疑問，應立即諮詢律師的意見。

你可前往下述地點查詢及索取此法定要求債償書：債權人之代表律師：希任英律師行 香港德輔道中19號 樓上 電話：2501 0089 傳真：2501 0228 檔號：ZWZ/EMC/HY/17618/09/25

註：任何擬在該項呈請時中出庭的人，必須將有關其擬出庭的意向的書面通知，送達或以郵遞方式送交上述律師。該知書必須註明該人的姓名及地址，或如屬商號，則必須註明其名稱及地址，且必須由該人或該商號，或該人或該商號的代表律師(如有)簽署。該通知書必須以足夠的期間送達(如寄出)以郵遞送交，以在不遲於2025年9月16日下午6時送達上述律師。

## 公告

HCCW 422 / 2025  
香港特別行政區  
高等法院原訟法庭  
公司清盤案2025年第422號

有關《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)的事宜  
及  
有關ALIXIN STOCK (HONG KONG) CO., LTD (阿里芯庫存(香港)有限公司)的事宜

一項要求香港高等法院將上述公司清盤的呈請，已於2025年7月11日，由註冊地址位於117292, 19, Dmitriya Ulyanova Street, Office 52, Moscow的ARTEKS LLC向香港高等法院提出，特此通知。該項呈請按指示將於2025年9月17日(星期三)上午10時00分於法庭前進行聆訊。該公司的任何債權人或分擔人，如欲就支持或反對該項呈請作出申訴，可於聆訊時親自出席或由該目的而獲聘任代表他的大律師出席。該公司的任何債權人或分擔人，如欲獲得該項呈請的文本，在繳付該文本的規定收費後，會獲得下述簽署人提供該文本。

日期：2025年8月8日

李偉斌律師  
呈請人代表律師  
香港德輔道中19號  
樓上  
電話：2501 0089 傳真：2501 0228  
檔號：ZWZ/EMC/HY/17618/09/25

註：任何擬在該項呈請時中出庭的人，必須將有關其擬出庭的意向的書面通知，送達或以郵遞方式送交上述律師。該知書必須註明該人的姓名及地址，或如屬商號，則必須註明其名稱及地址，且必須由該人或該商號，或該人或該商號的代表律師(如有)簽署。該通知書必須以足夠的期間送達(如寄出)以郵遞送交，以在不遲於2025年9月16日下午6時送達上述律師。

## 上海申貝(集團)股份有限公司關於現金管理的進展公告

證券代碼：600843 證券簡稱：上工申貝 上工B股 公告編號：2025-027

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

上工申貝(集團)股份有限公司(以下簡稱「公司」)於2025年4月25日召開的第十屆董事會第十四次會議審議通過了《關於對部分暫時閒置募集資金和自有資金進行現金管理的議案》，同意公司對暫時閒置的募集資金不超過5億元和自有資金不超過1億元進行現金管理，投資於安全性高、流動性好的產品。公司監事會及保潔機構均已分別對前述議案內容發表了同意的意見。上述具體情況詳見公司2025年4月29日在上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)等指定媒體披露的《關於對部分暫時閒置募集資金和自有資金進行現金管理的公告》(公告編號：2025-017)。現將相關進展情況公告如下：

一、前期現金管理到期回情況

受托方名稱	產品名稱	金額及來源	產品期限	年化收益率	實際收益
上海銀行	「穩達」3號結構性存款產品	20,000萬元	2025年5月8日	1.83%	902,465.75元
上海銀行	SDIG22503M152A 閉結構性存款產品	20,000萬元	自2025年8月6日至2025年8月6日(90天)		

二、暫時閒置募集資金現金管理總體情況

公司使用暫時閒置募集資金購買產品的除餘為1.7億元。

特此公告。

上工申貝(集團)股份有限公司董事會  
二〇二五年八月八日

## 上海百聯集團股份有限公司關於超短期融資券發行的公告

股票簡稱：百聯股份 百聯B股 證券代碼：600827 900923 編號：臨 2025-038

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

上海百聯集團股份有限公司(以下簡稱「公司」)於2024年4月11日召開的第九屆董事會第三十三次會議以及2024年6月6日召開的2023年年度股東大會審議通過了《關於申請發行不超過50億元超短期融資券的議案》。

2025年2月14日，公司獲得中國銀行間市場交易商協會50億元有效期二年的超短期融資券接受註冊通知。

公司於近日發行了上海百聯集團股份有限公司2025年度第二期超短期融資券，起息日為2025年8月6日，兌付日期為2026年4月17日。現將發行結果公告如下：

本期融資券名稱	上海百聯集團股份有限公司2025年度第二期超短期融資券	債券代碼	012581840
本期融資券簡稱	25百聯SCP002	發行日期	254日
發行總額	250,000萬元	票面利率	1.69%
發行價格(百元面值)	100	票面年利	1.69%
主承銷商	招商銀行股份有限公司	天津銀行股份有限公司	
副承銷商			

本期融資券發行的有關文件已在中國貨幣網(www.chinamoney.com.cn)和上海清算所網站(www.shclearing.com.cn)刊登。

特此公告。

上海百聯集團股份有限公司董事會  
2025年8月8日