

豪門後人置業豪花8位數

有冇生BB 預算相差大



【香港商報訊】記者王丹丹報道：近來，豪宅市場暗流湧動，先是有全新豪宅項目激晨軟銷，部署推售90餘伙招標，隨後又傳出「磁帶大王」陳秉志將其自住多年的薄扶林域多利道188號巨宅推出市場。市場供應選擇增加，究竟有望承接的本地豪門分支家庭置業預算有幾多？有地產代理向本報透露，最高和最低預算能相差5000萬元，而其中的原因竟然是記者沒有想到的。

港島指標型豪宅轉趨活躍

美聯物業山頂南區豪宅首席區域營業董事方富義表示，隨着環球緊張局勢緩和，股市回暖，個別豪宅客亦在市場物色優質項目，個別豪宅業主亦願意出讓，故近日睇樓活動增，及錄得逾億元超級豪宅成交，而且山頂超級豪宅項目種植道1號亦上載樓書，他相信可為豪宅市場增添動力。

新世界(017)牽頭的豪宅項目激晨宣布推出90伙招標，對此方富義評論說，黃竹坑附近已發展成熟，同系1到4期項目銷售了幾年，近來前幾期尾貨仍獲認購，故此認為激晨選擇這個時機推售，是不錯的選擇。他認為，前幾期單位少有東南朝向，且面積如此大。

那麼，本地豪門的三代、四代分支家庭置業預算有幾多？方富義對本報記者表示，「有錢人士」的三、四代，對置業有長期的剛性需求，就二手樓而



本港陸續有頂級豪宅放出市場，一批豪門後人有意買入。圖為港島南區豪宅。

言，倘若他們自住1500呎的單位，以每呎價格2.5萬至3萬元，預算約在3000萬至4000萬元。若豪門之後又有了BB，居住面積則需要達到1800呎至2000呎，因此總價需要準備7000萬元至8000萬元。

豪宅準買家「五花八門」

記者算一算，有無BB，富三代、富四代的置業預算最少相差3000萬元，最多則可相差5000萬元！豪門小朋友真是含着金湯匙出生。

同時，方富義提到，早前參觀激晨的準買家除了本地豪門之後，亦有內地客、長者、白手興家的富

項目	成交價(港元)	面積(平方呎)	呎價(港元)
陽明山莊	約1.38億	4616	29896
壽臣山道東1-9號雙號洋房	約1.6億	2657	60218
香島道單號洋房	約5.5億	5277	104225

資料來源：綜合美聯物業研究報告

一代，以及投資者。方富義總結說，準買家「五花八門」，至於是否真正喜歡項目，要以日後的銷售落實情況為準。他又指，項目實用面積從約900呎到3120呎，相信可以滿足不同的客戶需求。

超級豪宅銀主盤有價有市

物業樓高3層加地庫，洋房面積約6083平方呎，並約有1.8萬平方呎私家花園，其中9365平方呎為政府短期租約私人花園。

議價空間取決於態度問題

銀主盤是否會影響到豪門置業的信心，潛在買家會否因之有所忌憚，亦或在議價方面有幫助？美聯物業山頂南區豪宅首席區域營業董事方富義表示，銀主盤的新聞在社區無負面影響，因為準買家是自身有需要才會購買，搞得定「Full Pay」(全數一次付清)或貸款，才會入市。

就銀主盤的數量，方富義認為，沒有明顯增加，山

頂銀主盤豪宅數量少於10夥，原有的銀主盤消耗後維持大致水平。銀主盤出現在半年或幾年前經濟不明朗的時期。目前的銀主盤市場對買家心態無正面影響亦無負面影響。至於銀主盤豪宅成交單價走低的現象，方富義認為，是銀主盤原本業主發出的指引價長時間不獲得接納，導致議價空間增加。至於可以減到多少，方富義則透露，這屬於「態度出來」的問題。

上個月，爪哇控股(0251)公布，以1.6億元沽出壽臣山道東1號22號洋房。該獨立屋實用面積2657平方呎、成交呎價60218元。據悉，2021年7月，爪哇以2.6億元售出屋苑20號洋房，實用面積2840平方呎，當時的成交呎價達到了91549元。

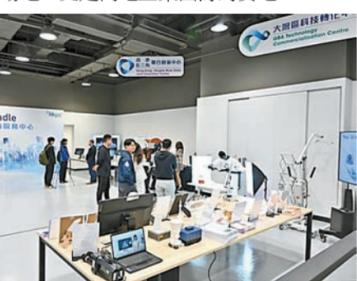
生產力局開發工具 評估企業出海需求

【香港商報訊】生產力促進局上月成立出海服務中心，以技術專長和國際網絡，賦能企業跨境布局。生產力局首席創新總監鄧永海又指局方正開發在線工具，可以迅速評估企業的出海需求和不足之處，判斷哪些服務可由局方提供，或轉介予合作夥伴跟進，進一步提升支援效率。

鄧永海說，企業進軍東南亞、中東或歐洲，面對的法律法規、標準、市場要求各異，出海難度和所需時間都不同。

鄧永海向《政府新聞網》表示，會因應不同企業把出海需求分成四個層面，即產品、技術、製造、管理，再針對性提供支援，並透過商貿考察、海外展覽和交流活動，協助企業建立海外人脈和了解當地市場。

生產力促進局早前協助一間北京科創公司，在香港國際機場試驗自動駕駛技術多元應用，包括禁區保安巡邏車、運送行李和貨物的拖車、接駁員工的接駁巴士等，累積經驗後成功進軍中東市場，在卡塔爾的機場展開自動駕駛車輛試驗計劃。公司表示，香港擁有科技人才和勇於嘗試新科技的客戶，是試驗技術的理想場地，更是內地企業出海的寶地。



生產力促進局上月起成立出海服務中心，為企業提供一站式支援。圖為政府新聞網圖片。

新地SIERRA SEA 累售1520伙 套現85億

【香港商報訊】新鴻基地產(162)旗下西沙SIERRA SEA 1A(2)期及1B期，不足一個月共六輪銷售，累售1520伙，新地副董事總經理雷霆昨天表示，項目套現約85億元，平均售價約550萬元。此外，集團下半年將推出屯門NOVO LAND 3A期、天璽·天第2期，以及SIERRA SEA 2A期，合共約2000伙。

2A期正準備售樓紙 盡快應市

新地代理執行董事陳漢麟表示，鑑於項目仍有眾多向隅客，項目第2A期正準備售樓紙，會盡快推出市場。

項目1B期第3輪昨天銷售，約下午3時全數價單單位售罄，共錄約12組大手客，其中最大手買家斥資約1700萬元，購入2伙3房單位。當日亦標售出5伙，其中包括1A期兩伙Garden Collection單位，1B期第2座23樓D室實用面積691平方呎、連58平方



SIERRA SEA 不足一個月售1520伙，顯示一手樓需求強勁。

呎平台及479平方呎天台，成交價1191.8萬元，呎價17247元。

陳漢麟透露，整個項目的客源分布方面，港島及九龍客佔25%，沙田、大埔及西貢客則佔三分之二；當中內地拼音客佔兩成、投資客佔三成。

4月商廈租賃按月跌16.5% 中原料5月重拾升軌

【香港商報訊】記者蘇尚報道：中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，4月商廈市場錄得約466宗租賃成交，按月跌16.5%，涉及租用面積約110.9萬平方呎。月內矚目商廈租賃成交為香港賽馬會租用希慎興業(014)旗下銅鑼灣利園共3層樓面，包括一期25及26樓全層，及二期31樓全層，租用面積共約47824平方呎，消息指，成交呎租約58港元，料每月租金共約277萬元，租期為兩年。

於甲廈空置率方面，4月九龍區整體空置率按月錄得顯著改善，4月份整體空置率錄得約15.17%，按月下降約0.49個百分點，雖仍較去年同期增加約1.33個百分點，但增幅已進一步收窄。尖沙咀最新錄得空置率約7.86%，按月下降約0.18個百分點，按年大

幅下降約1.35個百分點。

九龍商廈空置率顯著改善

港島區整體空置率錄得約13.65%，按月下降約0.21個百分點，較去年同期則上升約1.07個百分點。核心區商廈空置率則個別發展，其中，中環錄得約14.25%，按月下降約0.36個百分點，按年漲約1.82%。金鐘區空置率錄得約8.81%，按月微升約0.27個百分點，按年減少約0.38個百分點。至於，銅鑼灣區錄得約8.29%，按月上升約0.73個百分點，按年則大幅減少約1.81個百分點。

陳雁樓認為，隨着中美雙方就關稅問題達成短期協議，市場觀望情緒漸減。加上本港新股市場近期呈現強勁復蘇走勢，料部分核心區甲廈空置樓面相信可獲消化，並進一步帶動整體商廈市場租務增長。在各種利好因素支持下，預料5月商廈租賃成交將重拾升軌。

同程旅行穩健開局 多元驅動釋放增長動能

【市場慧眼】2025年第一季度，同程旅行(780.HK)交出一份亮眼的成績單。根據5月23日公布的財報，期內營收同比上升13.2%，達43.77億元(人民幣，下同)，調整後EBITDA大幅增長41.3%至11.59億元，調整後淨利潤達7.88億元，盈利能力顯著提升。年服務人次突破19.6億元，年付費用戶(APU)規模增至2.47億元，雙指標皆創下歷史新高，可見同程旅行的業績穩步上升，令人眼前一亮。

生成式AI成發展核心亮點

生成式AI成爲本季度業務發展的核心亮點。同程旅行於3月底升級自研大語言模型「程心」，並推出AI旅遊助手「DeepTrip」，結合推理引擎與平台供應鏈優勢，爲用戶提供智慧行程規劃與即時預訂服務，實現需求到交易的無縫銜接。

交通票務收入首度突破20億元大關，年增長15.2%，展現超越行業平均的增速動能。除機票、高鐵等核心品類外，跨城巴士與地鐵票務等長尾場景表現活躍，反映「全場景出行」布局逐步落地。技術層面，慧行系統優化推薦邏輯，促進用戶停留與轉化，亦帶動增值服務收入佔比提升。

住宿業務表現同樣可圈可點，單季收入達11.9億元，實現23.3%的年度增長。公司一方面依託交通流量基礎實施交叉導流，另一方面積極拓展演唱會、體育賽事等新型場景需求，持續鎖鎮住宿增量空間。

其他業務收入同比增長20.0%，達6.03億元，主要來自酒店管理及PMS系統服務的強勁表現。作爲輕資產戰略的一環，同程持續擴大酒店網絡布局，截至3月底，在營酒店數量突破2500家，籌備中酒店超過1400家。

2025年4月宣布全資收購萬達酒店管理，是本季度的戰略重點之一。萬達酒店專注中高端運營，具備設計與建設管理能力，未來整合後將顯著豐富平台品牌矩陣，並導入優質人才與專業經驗，提升集團在高端市場的競爭力。

綜觀整體表現，2025年首季度同程旅行在多個板塊同步發力，實現收入與利潤的雙位數增長。平台已初步構建數字化運營閉環，AI技術與資產整合效益同步釋放。隨着DeepTrip等創新服務深入場景應用，加上高端酒店資產的協同加值，公司未來有望進一步提升用戶轉化效率與盈利質量，持續鞏固其在在線旅遊產業中的競爭領先地位。

大灣區家族辦公室協會 李慧芬教授 (本人並沒持有以上股票)

機械人與茶飲

【計出新角度】中國的茶飲連鎖產業，是一項融合文化與經濟的現象級商機。

現代茶飲業已發展爲高度成熟、價值數十億美元的產業。許多茶飲品牌，不僅把手搖飲品變成潮流商品，更成爲一種生活風格的象徵。這些品牌在中國國內的受歡迎程度難以撼動，店面遍布大街小巷，擁有橫跨年齡層的龐大消費族群。然而，當這些品牌走出國門時，所獲得的關注與成就，卻與在國內的盛況難以相提並論。

造成這種差距的原因有很多，其中一項關鍵但常被忽略的挑戰是「前台人員」的需求。在海外經營茶飲店，前線人力至關重要，無論是顧客服務、點單效率還是營運順暢，都與前台員工息息相關。然而對於中國品牌來說，要在海外穩定提供這類人力服務並不容易。語言障礙、文化差異及人力成本等問題，常讓營運面臨重重挑戰。

要突破這道難題，維持品牌品質並順利拓展海外市場，機械人可能是理想答案。中國在機械人技術的發展上，早已走在世界前端。從春晚舞台上載歌載舞的機械人，到能夠執行精密操作的工業手臂，甚至擔任機場、商場與警務的服務助理，中國製造的機器人早已深入日常生活與各大產業。

在應用上，透過AI與語音辨識技術，機械人可以多語言應對，完成接待、點單與推薦飲品等任務，甚至還能進行簡單對話與客製化互動。搭配面部識別與數位支付系統，整體服務流程可快速而穩定。最重要的是，機械人不需工作簽證，能確保品牌全球一致的營運標準。

除了提升營運效率，在海外店面導入機械人還具有另一層意義，就是展現中國的創新實力與科技文化，這是一種「軟實力」的輸出。想像一下，在巴黎或洛杉磯的喜茶旗艦店，顧客一進門，就被一位流利法語或英語的機械人親切問候，介紹飲品特色，並陪伴等待製作過程。這樣的場景不僅新奇，更容易成爲社群媒體的熱門話題，提升品牌能見度與吸引力。

美國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED
楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號
華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

報章公告
香港特別行政區
區域法院
人身傷亡賠償案件2024年第884號

LAW KIN CHUNG 原告人
CHAN KA CHUN (陳家強) 第一被告人
CHEUNG WAI OI EDNA (張惠愛) 第二被告人
李卓雄 第三被告人

致：上述第三被告人李卓雄，其地址為香港九龍油麻地石龍街21號。

請注意本案的原告人羅健忠(LAW KIN CHUNG)，其地址為香港九龍牛頭角樂華邨樂華樓A309室，已入稟區域法院，而區域法院周博芬法官於2025年5月16日頒布命令將修改的傳訊令狀(再次作權日期為2024年12月3日)及日期為2025年5月16日的區域法院周博芬法官的替代送達命令的一份蓋章文件(「該等文件」)：

(一) 在一份本地發行及流通的中文報章，即香港商報上刊登廣告，公布用中文寫成的該等文件的通書；及

(二) 將該等文件以繳足郵資的普通郵遞方式，寄往第三被告人的最後為人所周知的地址，即香港九龍油麻地石龍街21號。

當作已向 閣下有效和充份送達該等文件。

請注意，上述案件的核對列表審核聆訊已定於2025年8月25日上午10時在區域法院第17座進行。如你不出席或定在上述日期前未獲通知，則法庭可在你缺席的情況下作出命令，特此通告。收到本通知後，你可向原告人代表律師索取及查閱該命令及有關本案的各項文件。

日期：2025年5月26日

柯伍陳律師事務所
原告人代表律師
地址：香港中環德輔道中8號交易廣場第三期19樓
檔案編號：221539/PICLC/82A/LN/RU/AHTL

香港特別行政區
區域法院
雜項案件2022年第347宗

關於物業賣式土地地段第160號內不可分割相份之293.522份之1(1份)香港賽馬會山莊1號長安邨安樂樓(第3座)8字樓02室(即明利樓附之花槽/花槽，如有爭議)

關於日期為2021年8月27日，於區域法院民事訴訟2020年第3909號作出的對峙聆訊令狀

關於《區域法院規則》第15條命令第3564號第59號命令第88號規則及第88號命令

K CASH EXPRESS LIMITED(前稱康樂信貸有限公司) 原告人
LAW SAI WAH(羅世華) 被告人

致：上述被告人羅世華的遺產代理人，及任何在羅世華的遺產中有權益的人，地址不詳。

原告人於2022年1月21日發出原訴傳單，開案案號DCMP 347/2022，要求被告(其中包括根據上述對峙聆訊令狀，交出上述物業之空置權及樓宇契約，並將上述物業交由原告人出售，被告人隨後應，至今無人申請其遺產的受託人)。

原告人現擬向法院提出申請，依據《區域法院規則》第15條規則，在上述羅世華的遺產無人代表的情況下，繼續進行本法律程序。而任何其後在本法律程序中作出的判決或命令，對被告人的遺產具有約束力，其範圍將及於被告人的遺產代理人已為本法律程序的一方，該項遺產不會受約束。

原告人現將上述申請的通告送給一份香港廣播的中文報章刊登一天，發給有關上述被告人羅世華的遺產中有權益的人。上述原訴傳單可向本律師行索取。

如有任何羅世華的遺產代理人，或任何在羅世華的遺產中有權益的人，意欲申請有關羅世華遺產的受託人，或在本案代表羅世華的遺產繼續訴訟，或向法院提出任何申請，請於14天內通知本律師行。

原告人代表律師
歐陽德律師行
香港中環德輔道中121號遠東發展大廈1203-4室
電話：2542 3378 傳真：2542 3353
營業時間：BCL71215/22 (28/1823/30/0980)

聆訊公告

香港特別行政區原訴法院
高等法院清盤案
二零二四年第二百二十宗
華順工程有限公司
(清盤中)

有關委任上述公司清盤人的申請，已於2025年5月6日，由上述公司之臨時清盤人向香港高等法院提出，特此通知。該項申請按指示將於2025年6月18日下午3時30分在法庭進行聆訊，該公司的任何債權人或分擔人，如欲就支持或反對該項申請作出命令，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。

公告日期為二零二五年五月二十六日

何文傑
江詩敏
共同及各別臨時清盤人

尋遺囑啟事

已故人士游介銓先生(生前持有香港身份證號碼：XXXX030(9))，於2016年5月5日離世，享年79歲。如有知情者發現上述游介銓先生曾訂立任何遺囑，請即致電予廖陳林律師事務所職員梁小姐聯絡，電話：3628 7787。