

港大：香港須升級貿易融資服務

【香港商報訊】記者韓商報導：香港大學經管學院昨日發表《香港經濟政策綠皮書2026》，這是該學院連續第五年發布《香港經濟政策綠皮書》，就香港如何應對挑戰建言獻策。

今年綠皮書10篇研究報告涵蓋多個對香港構建長期競爭力至關重要的議題：貿易融資、香港在大灣區初創企業生態圈中的定位、香港作為可持續金融市場的角色、如何鞏固香港知識產權樞紐地位、社會責任投資對香港公司估值的影響、如何提升香港房地產的可負擔性，以及如何改善香港醫療服務等。此外，綠皮書還探討了人工智能（AI）為香港帶來的就業威脅與網絡安全議題，以及香港如何培育第三代互聯網（Web3）生態圈。

港大經管學院副院長（對外事務）鄧希煒表示，貿易是香港經濟命脈，地緣政治與科技變革

重塑貿易流與融資格局背景下，香港需要升級貿易融資服務。他指，例如隨著消費品貿易逐漸轉向小額訂單、更高交易頻率及更短交付周期，金融機構須簡化審批程序，並開發更具彈性的產品，以契合電商賣家與物流驅動的資金周期需求。

鄧希煒指出，政府可從多方面提供支持：其一，善用數字科技，例如透過整合核心數字貿易功能，提升香港數字貿易平台的採用率；其二，加快香港與中國內地及其他經濟體的貿易數據平台互通，實現無縫數據交換。

區塊鏈助綠色金融發展

港大經管學院金融學教授金融創新及發展研究中心副主任湯勇軍表示，綠色金融發展進入新階段。2023年2月，香港定價發行8億港元一年期

債券，成為全球首個發行主權幣幣化綠色債券的地區。儘管如此，香港在運用區塊鏈推動綠色金融實際落地的過程中仍面臨多項挑戰。這是因為區塊鏈平台與現有金融基礎設施之間有互通障礙，阻礙了跨市場交易；同時，其局限的可擴展性也令代幣化資產的實時結算面臨困難。

湯勇軍指，區塊鏈將幫助綠色金融領域下一階段的蓬勃發展，但三個方面至關重要：標準化、可擴展性與安全性。

要提供法律確定性並實現跨平台互通，亟需明確的監管框架與通用技術協議；而監管機構、技術供應商與能源市場參與者之間的合作，則可使代幣化相關規則達成一致。他表示，區塊鏈還能連接香港的Core Climate平台與海外對應平台——鑑於氣候融資本質上具有國際屬性，跨境整合至關重要。



港大經管學院發布《香港經濟政策綠皮書》，就香港如何應對挑戰建言獻策。

高力：租賃與投資情緒逐步改善 今年港商用物業料溫和復蘇

【香港商報訊】記者韓商報導：高力昨發布《2026年香港物業市場展望》報告，顯示今年香港商用物業市場溫和復蘇跡象更為清晰。儘管挑戰仍在，本港甲級寫字樓、零售、工業及住宿等多個板塊機遇正陸續浮現。

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵表示：「香港商用物業市場在去年下半年出現穩定跡象，租賃與投資情緒逐步改善。今年為投資者及租戶提供重新部署的良機，寫字樓資產仍具吸引力，而住宿及教育相關物業擁有穩健市場基礎並提供穩定回報，吸引力持續增強。隨着旅遊復蘇及結構性需求驅動，我們預期各板塊市場走勢將更趨均衡。」

寫字樓租金跌勢近尾聲

寫字樓方面，去年下半年市場情緒顯著回暖，第三及第四季淨吸納量分別為正42.8萬及正123萬平方呎。全年淨吸納量錄得正173萬平方呎，為2018年以來最高。其中，中環/金鐘及九龍西表現突出，全年淨吸納量分別達正40萬及正22.7萬平方呎。然而，受逾300萬平方呎新增供應入市影響，整體空置率仍由16.8%升至17.5%，相當於約1490萬平方呎空置面積。租金跌勢在下半年明顯收窄，甲級寫字樓租金全年下跌5.8%。其中，中環/金鐘全年跌幅為5.6%（上半年下跌4.8%、下半年下跌0.8%），顯示核心商業區優質資產逐步企穩；相反，非核心區如港島東（全年下跌10.7%）及九龍東（全年下跌

7.7%）仍面臨壓力。

高力預計，今年金融服務及教育行業預計將成為寫字樓需求的主要推動力。然而，全港空置率仍高達17.5%，在龐大存量與激烈競爭下，整體租金預計再下調約3%。其中，核心商業區優質物業有望率先企穩，而非核心區域則持續面臨壓力。

一線街舖租金料升3%至5%

零售舖市道方面，去年這一板塊恢復穩定，主要受惠於旅遊業回暖及品牌擴張。租賃活動在本地及國際品牌組合優化的帶動下保持活躍，同時內地營運商積極擴張，進一步推動市場動能。值得注意的是，銀行及金融業租戶在去年第四季仍維持強勁需求。整體而言，核心街舖租金按年上升2.9%，而四大核心區（銅鑼灣、中環、尖沙咀及旺角）的空置率按季下跌1.9個百分點。

展望2026年，高力預計，香港零售市場將持續受



高力昨發布《2026年香港物業市場展望》報告，指香港商用物業市場溫和復蘇跡象更為清晰。

惠於大型活動及便利性跨境旅遊政策。租賃需求將由財富管理及金融服務品牌進駐核心街道，及非本地零售商進入市場所帶動。隨着消費信心回升，預計一線街舖租金將錄得3%至5%的穩健升幅。

至於工業物業市道，去年受全球不確定性影響，香港工業租賃表現持續疲弱，倉庫租金按年下跌8.6%。業主採取更積極的租賃策略，透過提供冷氣及裝修津貼等非租金誘因以吸引搬遷租戶。展望2026年，租賃需求將主要受電商持續增長帶動。惟未來3至5年葵涌及青衣將有大量新供應落成，預料競爭將進一步加劇，租金或再跌約5%。

老虎證券：今年恒指目標30000點

【香港商報訊】記者鄭偉軒報導：老虎證券（香港）將恒指今年目標定為30000點，上證指數目標為5000點。老虎國際全球合夥人徐揚表示，大中華地區股份經歷去年的估值回升後，正處於歷史估值中位數，目前處於從懷疑轉向樂觀的狀態。他續指，對港股未來表現有信心，目前港股正處於牛市中前期階段，看好港股的創新藥物、互聯網平台以及新消費等板塊。

至於A股，徐揚認為，投資A股上市公司，不等於投資內地經濟，該行看好擁有較高海外收入比例、獲得全球定價權、擁有完整供應鏈体系的A股公司，並尤其關注A股公司的「出海」能力。

去年香港新股市場火爆，集資額重奪全球第一之餘，超購倍數及首掛表現均異常亮麗。老虎證券（香港）首席運營官王珊指，今年新股表現或將回歸常態，普漲行情可能難再現。

王珊續稱，若港股今年預期約有20%漲幅計，今年新股市場表現同樣不會差，原因是仍有大量內地A股來港上市，但相信IPO市場的分化將見加劇，相信具質量的公司，如行業龍頭的新股仍將被追捧。

老虎證券（香港）數據顯示，去年透過旗平台認購新股的人數，按年增長3倍；認購金額則按年狂飆150倍，自去年透過該行認購的孖展金額達1.25萬億元，王珊透露，今月首13日，透過老虎證券（香港）認購的新股孖展金額，較去年12月同期接近翻番。

滬深北交易所提高融資保證金

【香港商報訊】記者鍾俠報導：據中新社報道，上海證券交易所、深圳證券交易所、北京證券交易所昨日午間聯合發布消息稱，經中國證監會批准，滬深北交易所發通知調整融資保證金比例，將投資者融資買入證券時的融資保證金最低比例從80%提高至100%。

最低比例由80%提高至100%

三家交易所指出，2023年8月，滬深北交易所將融資保證金比例從100%降低至80%，融資規模和交易額穩步上升。近期，融資交易明顯活躍，市場流動性相對充裕，根據法定的逆周期調節安排，適度提

高融資保證金比例回歸100%，有助於適當降低槓桿水平，切實保護投資者合法權益，促進市場長期穩定健康發展。

此次調整僅限於新開融資合約，調整實施前已存續的融資合約及其展期仍按照調整前的相關規定執行。

據媒體統計，截至1月13日，滬深北兩融餘額為26829.92億元（人民幣，下同），較上一交易日增加89.3億元；其中，融資餘額26653.91億元，較上一日增加94.02億元。這已經是兩融餘額連續7個交易日持續增加，其間兩融總額合計增加1423.1億元。

防範非理性炒作風險

巨豐投顧投資顧問總監郭一表示，上述調整釋放了明確的政策信號：在近期市場連續上漲、槓桿資金活躍度顯著提升的背景下，監管層開始有意識地引導市場適度降溫，防範非理性炒作風險。此次調整僅限於新開融資合約，這既能遏制增量槓桿風險的快速積聚，又避免了對存量資金造成劇烈衝擊，並有利於市場實現「軟著陸」，有助於市場長期穩定健康發展。

申請新酒牌公告
味尊麵
現特通告：胡志昂其地址為九龍油塘大木局3樓310號舖，現向酒牌局申請位於九龍油塘大木局3樓310號舖味尊麵的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年1月15日

申請新酒牌公告
竹家莊
現特通告：陳品培其地址為九龍佐敦廟街263號恩賜大廈地下，現向酒牌局申請位於九龍佐敦廟街263號恩賜大廈地下竹家莊的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年1月15日

證券代碼：900929 證券簡稱：錦旅B 公告編號：2026-001
上海錦江國際旅遊股份有限公司
關於變更職工董事的公告
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。
一、職工董事離任情況
上海錦江國際旅遊股份有限公司（以下簡稱“公司”）近日收到公司職工董事姜偉先生辭職申請，因工作調動原因申請辭職職工董事職務。
姓名 離任職務 離任時間 原定任期到期日 離任原因 是否繼續在公司及其控股子公司擔任職務 具體職務 是否存在未履行完畢的公開承諾
姜偉 職工董事 2026年1月12日 2026年6月19日 工作調動 否 / 否
二、離任對公司的影響
根據《中華人民共和國公司法》和《公司章程》的相關規定，姜偉先生辭職職工董事職務不會影響公司經營工作的正常進行，辭職申請自達達董事會之日起生效。
三、選舉職工董事的情況
根據《中華人民共和國公司法》等相關法律法規以及《公司章程》的規定，經上海錦江國際旅遊股份有限公司（以下簡稱“公司”）職工代表大會聯席會議審議，選舉沈敏女士為公司第十一屆職工董事，任期自2026年1月13日當選之日起至本屆職工董事任期屆滿止。
沈敏女士當選職工董事後，公司第十一屆董事會中兼任公司高級管理人員以及由職工代表擔任的董事人數總計未超過公司董事總數的二分之一，符合相關法律、法規和規程性文件的要求。
特此公告。
上海錦江國際旅遊股份有限公司董事會
2026年1月15日

畢杜楊會計師行有限公司
BUT DO YEUNG C. P. A. LIMITED
稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
清盤除名/破產申請
公司及個人稅務申報和策劃
成立本地、海外及BVI公司
成立中國公司或辦事處
年報及公司秘書服務
會計理帳/年結核數
商標註冊
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
地址：香港皇后大道中88號勵動中心12樓1204室
電話：(852)2520 2727
(852)2520 2336

香港商報廣告效力宏大
東加蘭比最高法院
維多利亞高等法院
商業法庭
申索編號：BVHHC(COM) 2025/0562
有關 UNION GOAL OFFSHORE SOLUTION LIMITED 事宜
及有關 2003年破產法第159(1)和162(1)條事宜
特此通知 Harrison Line Limited (地址為c/o Ogier, Ritter House, Wickhams Cay II, PO Box 3170, Road Town, Tortola, British Virgin Islands 1110) (下稱“申請人”)已於2025年12月18日向高等法院提出申請任命 Grant Thornton (British Virgin Islands) Limited (地址為171 Main Street, 2nd Floor, The Barracks, Road Town, Tortola, British Virgin Islands) 的 John Skelton 及 Matthew Richardson 為 Union Goal Offshore Solution Limited (下稱“該公司”) (註冊辦事處位於 Overseas Company Services Limited, Unit 8, 3/F, Gwosdar Trading Complex, Blackburne Road, Port Purcell, Road Town, Tortola VG1110, British Virgin Islands) 的共同及各別清盤人。
公司的任何債權人或股東如欲支持或反對該項申請作出命令，可於2026年2月2日(星期一)親身出席或由其為目的而聘請的代表律師出席在英屬維京群島高等法院商業法庭(地址為 Road Town, Tortola, British Virgin Islands) 所舉行的聆訊。如公司的任何債權人或股東要求取得該項申請書的副本，可在繳付規定收費後取得下述簽署人所提供之副本。
注意：任何擬出席該項申請的聆訊的人士，必須在2026年1月30日(星期五)下午4時之前將聯署其意向的書面通知送達或郵寄至下述律師事務所。該書面通知必須符合2005年破產規則第162條的規定，並且必須載明該人士或公司的名稱和地址及必須由該人士或公司或其律師(如有)簽署。
Ogier
該公司的代表律師
Ritter House
Wickhams Cay II
PO Box 3170
Road Town
Tortola
British Virgin Islands
(Ref. JDUV/JTR/050910.00001)

租賃協議下的關連交易：強化治理與合規

【創富連城】香港聯合交易所上市規則第十四A章對關連交易作出嚴格規定，旨在維護市場公平與透明度。

根據最新規則，租賃交易若採用國際財務報告準則第16號(IFRS 16)，將被視為使用權資產的收購，從而可能被分類為一次性關連交易，而非持續性交易，這要求董事會在計算百分比率時更為精準，以決定是否需公告、年度審核或獨立股東批准。

從宏觀視角來看，香港作為亞太金融樞紐，其上市規則的演進不僅回應了國際監管趨勢，還強化了對無形資產如租賃權利的保護。

在處理租賃協議下的關連交易時，從企業管治的角度來看，董事會可考慮將責任延伸至基本合規之外，以進一步強化內部監督。即使交易獲豁免獨立股東批准，董事會不妨主動收集相關證據，來支持交易的公平合理性，這一點在香港聯合交易所的常見問題解答中亦有提及，作為良好實務的參考。

市場質疑往往源於文件不足或披露含糊不清，因此公司應保留充分證據，包括獨立估值報告、同區域類似物業的2至3個可比交易記錄，以及提交予獨立非執行董事的正式審核備忘錄。在內部控制的過程中，此舉有利於應對監管機構的後續調查，尤其在租賃涉及關聯方時，可消除股東對於優待的疑慮。

持續監控機制確保交易長期合規

進一步而言，建立健全的持續監控機制是確保交易長期合規的關鍵。對於非一次性租賃，每季度驗證付款則是實務中的良好做法，對關聯方發票實施額外審核層級，並設立正式的變更控制程序，對租金調整、續期或擴充等變動重新進行第14A章評估。

此外，審核委員會應每年審查安排是否仍按市場條件進行，這實際上增加了董事會的監督責任，而非因豁免而減輕。

同時，確保IFRS 16會計處理的完整性與披露完備性至關重要。確認使用權資產涉及重大判斷，如貼現率和租賃期評估，因此財務部門需建立文件化控制機制，進行獨立審核，以防任何錯報無意中超過百分比率。年報中必須提供全面的關聯方及租賃披露，這不僅展示強健治理，還能預先回應投資者對潛在優待的疑慮。

總體而言，租賃協議下的關連交易前景樂觀，尤其隨着香港強化專業服務平台，預計今年將有更多企業受益於規則的清晰性。

連城集團合夥人 馮南山 Paxson

長建售UK Rails料本月審批完成



UK Rails (Eversholt Rail) 為英國主要鐵路車輛租賃公司之一。 UK Rails網頁截圖

【香港商報訊】記者韓商報導：長江基建(1038)牽頭財團出售英國鐵路車輛租賃公司UK Rails (Eversholt Rail) 之交易，已獲英國競爭監管機構競爭及市場管理局審批，預期交易於本月內完成後，可望帶來理想的入帳收益。

UK Rails (Eversholt Rail) 為英國主要鐵路車輛租賃公司之一。該公司以長期合約出租地域性、短途和高速載客列車，以及貨運機車，為鐵路及貨物運輸營運商提供服務。長江基建及長江和記於2015年按企業價值25億英鎊(時值293億港元)收購UK Rails (Eversholt Rail)，各佔50%股權。憑藉鐵路車輛租賃合同的保障，UK Rails (Eversholt Rail) 過去10年間的業務表現理想，一直提供穩定現金流，即使新冠疫情期間亦不受鐵路乘客需求減少之影響。

UK Rails (Eversholt Rail) 現時由長和系多家公司共同持有，長江基建佔65%、長江實業(1113)佔20%、電能實業(006)佔10%及長江和記(001)佔5%。
長江集團主席李澤鉅在去年8月於長江實業中期業績報告中指出，長江集團系內各成員公司所組成的合營企業，已同意出售UK Rails (Eversholt Rail) 之所有權益，該項交易將可讓合營企業釋放出出售資產的潛在價值。此外，李澤鉅於去年7月回應有關交易時曾表示：「有買有賣，生意才能做得更大。我們一向不喜歡借貸，遂不時備備資金進行更大的交易。」