

港商時評

推薦「賽馬+」放大盛事經濟效益

昨日，新馬季揭開序幕，伴隨醒獅點睛、鑼鼓齊鳴，萬眾歡呼喝采聲不絕。過去一年，馬場共錄得逾40萬人次內地及海外旅客進場，按年增加105%，更是2023/24馬季的4倍，旅客入場人次連創新高，足見賽馬已不只是本地馬迷的專屬活動，亦吸引許多旅客慕名而來。正如特首李家超所言，賽馬是香港獨特的文化標誌，也是推動盛事經濟的重要引擎。如今，「馬照跑、舞照跳」的繁盛氣象依然如昔，香港宜乘著這股勢頭，繼續推展「賽馬+」，將賽馬旅遊的吸引力延伸至更多場景體驗，進一步放大盛事經濟之效益。

近年，特區政府積極推動「盛事經濟」及賽馬旅遊政策，馬會亦持續活化沙田及跑馬地馬場，加入餐飲、娛樂及人工智能（AI）等新元素，逐步把馬場由傳統賽事場地轉型為綜合體育娛樂目的地。例如，馬會推出跨體育活動，將賽馬與高爾夫球、檯球和足球等不同運動聯乘，進一步拓闊賽馬旅遊的項目，讓即使對博彩興趣不大的旅客，也能一同參與，展現出香港多元且具吸引力的體育與娛樂體驗。

接下來，要把賽馬旅遊真正做大，還要比「引客」走向「留客」，由一場賽事繪織成完整的旅遊版圖。城市高度集中、交通便利是香港優勢，馬場與市區、景點距離不遠，具備串聯各旅遊產品的天然條件。當局及業界可設計更多「賽馬+美食」「賽馬+文化」「賽馬+體育」等主題行程，把觀賽安排與博物館、維港夜景、遊艇旅遊、地道飲食等串聯起來，讓旅客把賽馬納入旅程當中，增加留港時間及消費機會。

同時，亦應凸顯賽馬旅遊這一本港獨有的文化招牌。香港賽馬已有逾百年歷史，馬場建築、練馬師及騎師文化，以及馬匹培育及馬房運作等，背後蘊含豐富的產業故事，值得進一步廣為人知。因此，馬會亦可考慮開放更多幕後體驗，包括馬房參觀、馬匹護理及退役馬匹互動等，讓旅客了解一匹賽駒由訓練到上陣的完整過程，深入認識香港體育及文化。

值得深耕的是，香港賽馬旅遊另一個更大的發展空間，更在於與大灣區馬文化及體育旅遊相互聯動。今年3月，馬會已與廣州市文化廣電旅遊局簽署合作備忘錄，以香港及從化的3個馬場為核心，共同推動大灣區馬文化、體育及旅遊發展。雖然從化馬場今年原定的世界級賽馬活動未能如期舉行，但香港與廣州之間의馬術、體育及旅遊合作長遠方向不變，將打造跨城市的馬文化旅遊路線。

有人或會認為，票尾經濟、盛事經濟或許僅是一場場活動，規模始終有限，單憑幾項盛事難以令香港經濟重新振作。此看法極其片面，其實誤讀了盛事經濟的本意及定位，何況旅遊業本身也是香港重要的經濟支柱之一。盛事從來不是要單獨扛起整個經濟大樑；它更像是旅遊業滿園春色中那一朵朵錦上添花。旅客因一場盛事而來，便會帶動酒店、餐飲、零售、交通及相關消費。更重要的是，當旅客有更多機會親身感受香港的文化、活力及獨特魅力，亦有助將香港故事、灣區故事乃至中國故事說好並帶給世界各地。

如此一來，賽馬不只是一場盛事，更是聯乘城市不同精彩面貌的起點。何以將其疊加效益發揮至最大化？推展「賽馬+」正逢其時。

香港商報評論員 于文

特稿

近日，一部以中東戰爭為背景的中國電影《歡迎來龍餐館》（海外市場譯名為《中東往事》），不僅在中國內地引發觀影熱潮，東南亞和北美等地區也未映先熱。人們在為電影跌宕起伏的情節所感染，更為殘酷戰爭下普通民衆的命運所擔憂。而「好好吃飯」這句貫穿全劇的點睛之筆，把中國人以和為貴、過好每一天的文化

UNITE DEVELOPMENT LIMITED Company No. 2135231 (the "Company") (In Voluntary Liquidation) NOTICE is hereby given pursuant to 204(1)(b) of the BVI Business Companies Act, 2004 that the Company is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 31 August 2026. The Liquidator is Lambert Marlon Marquis with address at The Alpha-Sphere, 1st Floor, Ellen Skelton Building, Fishers Lane, Road Town, Tortola, British Virgin Islands. Dated: 31 August 2026 Sgd: Lambert Marlon Marquis Liquidator
關於石榮銘遺囑的查詢 姓名：石榮銘（英文：SHEK Wing Ming George），性別：男 香港身份證號碼：B810XXX(X) 死亡日期：2023年7月17日 如任何人士曾為上述死亡人士石榮銘立下遺囑或存有石榮銘的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會胡關李羅律師行，地址：香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓2616室，聯絡人：黎小姐，電話： 28477951，檔案編號：R8A000061。 日期: 2026年9月7日
關於陳友明遺囑的查詢 姓名：陳友明，性別：男 香港永久性居民身份證號碼：G348380(A) 死亡日期：2002年05月20日 如任何人士曾為上述死亡人士陳友明立下遺囑或存有陳友明的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝鄧律師行，地址：香港新界屯門屯喜路2號屯門柏麗廣場23樓01室，聯絡人：鄧先生，電話：3968 9332，檔案編號：PL/N065263/26/TM。 日期: 2026年9月7日

選擇正確

到處都有黃金機會

香港山西政協常委及召集人、香港專業地產顧問商會榮譽會長 蔡志忠

名家指點



蔡志忠

近日股市和樓市都稍微放緩，AI和芯片等科技股熱度下降，樓市也明顯降溫。香港新股市場結束之前瘋狂的局面，市場開始回歸理性，雖然仍有大量新股在排隊IPO集資上市，但是近日有一些龍頭科技股，一上市股價都是平穩狀態，不但沒有倍數上升，有些更跌破底價；樓市方面，樓價過去1年合共上升了12.09%，今年首7個月累升了7.3%，不過，指數在連續上升了13個月後，7月終於斷纜，按月下跌0.46%。可是另一邊廂，剛性需求帶動租金上揚，由於有大量人才和留學生湧入，租金反而升了0.78%，創出歷史新高。

看好中小型住宅

世界潮流在變，我們這一代人經歷工業革命、改革開放、互聯網時代，到了今天的AI人工智能變革，傳統經濟受到很大的衝擊。然而經過時代的洗禮，依然改變不了長期存在的傳統行業，例如金融行業、居住房屋等等，我們經常聽到移動汽車房屋要代替人類居住空間、在家辦公可以取代寫字樓上班等等，結果大家看到的是，除了中國內地，全球的房子價格都在漲；此外，大型金融公司仍在持續租進核心區寫字樓，原因是老闆喜歡員工們一起工作的氣氛，這樣更有制度和紀律，也更有工作效率。有中老年讀者問筆

的全球安全倡議強調共同、綜合、合作、可持續的安全，倡導「對話而不對抗、結伴而不結盟、共贏而非零和」。這並不是一種商業化的簡單思維，而是一種對國際秩序的不同理解。「好好吃飯」何以成爲一種深刻的政治表達，正是這部電影值得關注的地方。

《歡迎來龍餐館》將一名中國廚師置於飽受戰亂衝擊的中東環境中。影片沒有從總統、將軍或外交官的視角展開，而是把鏡頭對準那些試圖讓餐館繼續營業、努力生存的普通人。影片反覆強調「好好吃飯」的主題，提醒人們，政治的最終目的並不是製造令人印象深刻的戰略術語，而是創造一種社會秩序，讓普通人能夠過上正常的和平生活。因此，餐館不再只是一家餐館。它成爲另一種國際關係觀的隱喻：世界不僅僅是由國家和權力構成的棋盤，也是人類必須共同生活、共同面對未來的餐桌。

美美與共 尊重不同的文化

這部影片的跨文化背景還揭示了中國外交的另一個特點：美美與共，尊重不同的文化。一個廚師無法簡單地把熟悉的菜譜原封不動搬到一個陌生環境。面對食材不同、口味不同、風俗不同，一道成功的菜肴往往來自適應，而不是強加。這同樣可以成爲觀察國際關係的一面鏡子。中國外交從來不是要求所有國家都變成另一個中國，也不是認爲中國的發展道路可以簡單複製到其他國家。中國強調的是，各國應當根據自身國情選擇適合自己的發展道路。因此，中國對主權和不干涉內政的強調不能簡單歸結爲交易性考量。它同樣源於中國對國家間不平等關係的歷史敏感。中國的外交，是通過其在現實世界中的影響來衡量，國家無論大小一律平等。比如，「一帶一路」合作，持續改善參與國的基礎設施，交通、電力、供水、學校、醫療設施和互聯互通，深刻改變了億萬普通人的生活。與此同時，中國也是安理會

香港特別行政區 區域法院 民事訴訟案件2026年第3427號 DBS BANK (HONG KONG) LIMITED 星展銀行（香港）有限公司 原告人 及 THE PERSONAL REPRESENTATIVE OF THE ESTATE OF CHAN SHING LUNG (陳承龍), DECEASED 死者陳承龍的遺產代理人 被告人 告示 請注意其註冊辦事處在香港皇后大道中99號中環中心11樓的星展銀行(香港)有限公司已對死者陳承龍的遺產代理人提出訴訟。現將本告示在香港發行之中文報章上刊登並通知死者陳承龍的家人及親屬有關此訴訟並要求該死者的家人及親屬在此案中代表該死者的遺產。如家人及親屬中有意在此訴訟中代表死者陳承龍或對此告示有任何查詢，請於此告示刊登後的14天內（即2026年9月22日前）與以下律師行聯絡 蕭溫梁律師行（訴訟部黃先生/楊先生） 地址：香港中環德輔道中127-131號有餘貿易中心16樓 電話號碼：2103 9888，傳真號碼：2122 9650 此案的檔案編號：D250015.035/E/ELT-MISC 日期：2026年9月7日	DCCJ3427/2026 香港特別行政區 區域法院 民事訴訟案件2026年第3427號 原告人 被告人 告示 請注意其註冊辦事處在香港皇后大道中99號中環中心11樓的星展銀行(香港)有限公司已對死者陳承龍的遺產代理人提出訴訟。現將本告示在香港發行之中文報章上刊登並通知死者陳承龍的家人及親屬有關此訴訟並要求該死者的家人及親屬在此案中代表該死者的遺產。如家人及親屬中有意在此訴訟中代表死者陳承龍或對此告示有任何查詢，請於此告示刊登後的14天內（即2026年9月22日前）與以下律師行聯絡 蕭溫梁律師行（訴訟部黃先生/楊先生） 地址：香港中環德輔道中127-131號有餘貿易中心16樓 電話號碼：2103 9888，傳真號碼：2122 9650 此案的檔案編號：D250015.035/E/ELT-MISC 日期：2026年9月7日
關於李耀棠遺囑的查詢 姓名：李耀棠（英文：LEE YIU TONG，簡體字：李耀棠），性別：男 香港身份證號碼：B347558(7) 死亡日期：2022年5月27日 如任何人士曾為上述死亡人士李耀棠立下遺囑或存有李耀棠的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝鄧律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話： 852-3968 9635，檔案編號：MT/EM003322/26。 日期: 2026年9月7日	關於李耀棠遺囑的查詢 姓名：李耀棠（英文：LEE YIU TONG，簡體字：李耀棠），性別：男 香港身份證號碼：B347558(7) 死亡日期：2022年5月27日 如任何人士曾為上述死亡人士李耀棠立下遺囑或存有李耀棠的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝鄧律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話： 852-3968 9635，檔案編號：MT/EM003322/26。 日期: 2026年9月7日

者：「我們這些從事傳統行業的人，錯過了互聯網和AI年代，今天還可以存活嗎？」筆者回答：「沒問題，香港的金融和地產行業，如今不是還挺好吗？」

面對大時代來臨，當然我們都要好好學習新經濟知識，重新調整投資組合。然而，今天的香港，舊經濟依然蓬勃，也創造大量的工作崗位，為香港經濟作出主要貢獻。而傳統行業的穩定性，也為市場帶來穩定的投資回報。就如投資物業，只要懂得選擇，仍然有很多黃金機會，是很好的投資工具。在目前的市場環境下，筆者選擇的是中小型住宅和核心區甲級寫字樓。說說為什麼中小型住宅優先？首先租金回報較高且穩定，香港市場常見越大的單位呎價越高、但呎租越低的現象，導致豪宅租金回報往往只有約1至3厘，而中小型住宅則普遍可達約2至4厘；其次入場門檻較低、較細的總價意味着首期和供款壓力較可控，也更容易配合按揭槓桿去優化資金效率；再者小單位需求來源更廣，選擇靠近港鐵、商業區、學校或醫院的中小型住宅，租客來源穩定，上班族、學生、醫護等，空置風險相對較低；最後中小型住宅更具防守力，在升市時未必跑贏最頂級豪宅，但在跌市或橫行市時，較易靠租金和流動性守住陣腳。因此，從投資角度看，中小型住宅本質上是兼顧現金流回報、抗跌力強的投資工具。

港島甲級寫字樓定會跑出

工商舖方面，筆者年初就開始看好港島核心區甲級寫字樓，租售價格也的確開始出現反彈。核心商業區如中環、金鐘、灣仔北會

展中心一帶的甲級寫字樓，被視為工商舖中的高質資產，原因包括：一，業主的租金溢價與議租力強，數據顯示核心區甲級寫字樓的租金明顯高於同區乙級、丙級，亦遠高於非核心區的同級物業，例如中區甲廈租金較鰂魚涌、觀塘同級物業高出不少；二，由於租戶質素較高、抗跌力自然較強，甲級寫字樓租戶多為大型企業、金融機構、專業服務公司等，規模大、信用較好，即使在經濟下行時，倒閉或突然退租的風險相對較低；三，核心區甲廈在升跌市中表現較優，好景時甲級寫字樓租金上升較快、需求旺盛，跌市時由於租戶質素和地段稀缺性，跌幅通常較乙溫和，復蘇亦較快；四，優質管理與品牌效應，核心區土地供應有限，甲級商廈在形象、配套，如大堂、電梯、管理、泊車等具優勢，對跨國企業和高端行業有持續吸引力。

最後作一下投資總結，在剛需帶動下，中小型住宅提供較穩定的租金流、較高周轉率和較低單一租戶風險，不但防守力強，還具備上升空間。當然，不是每個物業都會升值，選擇有潛力和上升空間的樓盤非常重要，這個只要多看正面的樓市評論，以及成交報道便會有所領悟。

至於工商舖市場，價格嚴重落後出現吸引力，首先回升的是核心區甲級寫字樓，目前的升勢只是剛剛開始，很多讀者可能不知道，當年甲級商廈的價格與超級豪宅相若，如今兩者的租金差不多，但是甲廈價格卻只是豪宅的四分之一。無論從剛需的角度、價值投資法來看，港島核心區甲級寫字樓一定會跑出。

常任理事國中派遣維和人員最多的國家。從這個意義上說，把「發展外交」和「安全外交」截然分開，本身就是一種人爲的劃分。發展可以強化安全，而不安全也可以摧毀發展。中國的外交理念越來越強調二者之間的內在聯繫。

《經濟學人》相關評論中最值得玩味的地方，似乎在默認一部中國電影必須按照西方文化的評價體系來衡量。這不能不令人錯愕。如果《歡迎來龍餐館》沒有遵循西方戰爭電影熟悉的敘事語法，似乎就意味着它在藝術上或思想上就低人一等？事實上，這部中國電影拒絕把主人公塑造成一個荷里活大片裏的救世主式的英雄，或許恰恰是影片最重要的表達。英雄不一定要贏得一場戰鬥。他需要做的，可能就是設法讓人活下來。這是完全不同的電影命題。一部電影是否獲得國際認可，不取決於它是否能夠獲得荷里活某個機構的獎項。一個故事之所以具有普遍意義，不是因為某個西方機構宣布它具有普世價值。可以說，《歡迎來龍餐館》的意義已經不止於電影本身。它提供了一扇文化窗口，讓世界看到一種更廣泛的中國國際關係理念——把和平、發展、共存和普通人的福祉置於國際議程更加重要的位置。世界不需要用一種文明等級體系，來告訴所有人什麼才算「深刻」的政治。世界真正需要的是解決戰爭、貧困、氣候危機、糧食安全、疾病以及經濟碎片化等問題的務實答案。如果《經濟學人》使用「龍餐館外交」這個詞原本是為了嘲諷，那麼它最終反而可能意外地描述了一種重要的外交理念：不是首先追問「誰應該主宰這張桌子」，而是要回答「我們能否讓所有人都有機會坐到這張桌子旁」。一家在戰火中仍然營業的餐館，可以成爲對暴力的一種微小抵抗。一次跨越文化的共同用餐，可以成爲增進相互理解的一種微小行動。一個能夠平安長大的孩子，可以成爲衡量和平最根本的標準。這些

對某些西方評論家而言或許不夠宏大，但還有什麼能夠比這更接近外交成功的真正含義？

香港特別行政區 高等法院原訟法庭 破產案件2026年第4275宗 關於：債務人LUK MIU LING (陸妙玲) (香港身份證號碼G39xxxx(d)-持有人) 單方訴訟人：債權人K CASH EXPRESS LIMITED (formerly known as KONEW FINANCIAL EXPRESS LIMITED) (前稱康業信貸快捷有限公司) 有關於2026年6月18日提交的破產呈請書事宜 地址為香港中環畢打街20號會豐大廈17樓的債權人K CASH EXPRESS LIMITED (formerly known as KONEW FINANCIAL EXPRESS LIMITED) (前稱康業信貸快捷有限公司) 已針對你提交一份「破產呈請書」，而法院已下令如將該份呈請書的一份蓋章文本連同替代送達令的一份蓋章文本以預付郵資的平郵郵遞方式送交(i) Flat No.23 on 25/F of Tin Tun House (Block 15) (Including The Planter/Planter Box Appertaining To the Flat, If Any), Tin King Estate, No.10 Tin King Road, Tuen Mun, New Territories (新界屯門御業路10號田景邨第23座(第15座) 25樓23室)；及(ii) Flat No.8 on 10th Floor, May Ming Mansion, No.312 Nathan Road, Jordan, Kowloon, Hong Kong (香港九龍佐敦彌敦道312號美明大廈10樓8室)並註明由債權人LUK MIU LING (陸妙玲) 收件，及將本案件的中文通知書刊登於一份在本港廣度刊行之中文報章一次，則須當作已向你送達該份呈請書。該項呈請已延期至2026年9月29日星期二下午三時正寄往香港金鐘38號高等法院原訟法庭，你須於該日出庭。如你不出庭則法院可在你缺席的情況下針對你作出破產令，特此通知。 你可向高等法院登記處提出申請或向本律師行查詢該份呈請書。 日期：2026年9月7日 致：LUK MIU LING (陸妙玲) 司法常務官 債權人代表律師 康嘉何律師行有法律責任合夥 地址：香港中環下諾干道中64號康商大廈26樓 電話號碼：2596-1988 傳真號碼：2396-1126 檔案編號：11974/BK(RKCE)-B7/MH/lsc/ks	關於簡沛貞遺囑的查詢 姓名：簡沛貞(英文:KAN, PUI CHING)，性別：女 香港身份證號碼號碼: B632006(1) 死亡日期:2023年09月29日 如任何人士曾為上述死亡人士簡沛貞立下遺囑或存有簡沛貞的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會鄭瑞泰律師事務所，地址：香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼26樓2612室，聯絡人:黃河律師，電話: 29077722，檔案編號: KWH/CA/260914150/qc。 日期:2026年09月07日
關於林位獲遺囑的查詢 姓名：林位獲（简体姓名：林位获） 英文姓名：LIN WEIHUO 性別：男 死亡日期：2026年6月13日 香港身份證號碼：M871108(I4) 港澳居民来往内地通行证号码：H60653133 如任何人士曾為上述死亡人士林位獲立下遺囑或存有林位獲的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝鄧律師行，地址：香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心1期21樓2118室，聯絡人：黃先生（電話：3968 9587，電郵：lhwong@ytt.com.hk），檔案編號：PL/N065348/26。 日期: 2026年9月7日	關於林位獲遺囑的查詢 姓名：林位獲（简体姓名：林位获） 英文姓名：LIN WEIHUO 性別：男 死亡日期：2026年6月13日 香港身份證號碼：M871108(I4) 港澳居民来往内地通行证号码：H60653133 如任何人士曾為上述死亡人士林位獲立下遺囑或存有林位獲的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝鄧律師行，地址：香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心1期21樓2118室，聯絡人：黃先生（電話：3968 9587，電郵：lhwong@ytt.com.hk），檔案編號：PL/N065348/26。 日期: 2026年9月7日