

利東街開1.1萬呎「超級茶倉」 來港一年門店擴至7家 霸王茶姬看好港市場 逾10新門店陸續開張



●霸王茶姬全球最大規模的「超級茶倉」昨日正式於香港灣仔利東街開業。



●霸王茶姬沉浸式演繹「煮、煎、點、泡、萃」。



●霸王茶姬用現代「萃茶」技藝，讓年輕人愛上喝茶。

香港零售業界密部署即將到來的「10·1黃金周」，憧憬迎來消費復甦。內地連鎖茶飲企業「霸王茶姬」全球最大規模的「超級茶倉」昨日在灣仔利東街開幕，總建築面積超11,000平方呎，未到一年時間品牌在香港門店數已擴充至7家。霸王茶姬港澳子公司總經理何耀祥昨透露，已簽約10多家新門店地址，數月內將陸續開業，加速在港市場布局。●香港文匯報記者 周曉菁

據悉，新門店將分別位於銅鑼灣Fashion Walk、將軍澳PopCorn、尖沙咀美麗華廣場、旺角MOKO新世紀廣場等核心商場，此舉展現出品牌對香港零售消費及旅遊業的堅定信心，亦彰顯其拓展全球業務的決心。

入駐香港一年來銷情超預期

霸王茶姬於去年9月28日入駐香港，首間門店位於K11購物藝術館，何耀祥形容一年來的銷情「超過預期」，反映出消費者對高品質茶飲的追求及對品牌理念的認同。香港是國際化、多元化、包容度高且具消費活力的城市，看好香港市

場的發展潛力；同時認可香港作為國際文化交流的平台，能夠幫助品牌將茶文化更好地分享給世界各地消費者。

定價方面，品牌將原葉鮮奶茶價格定在28元至34元區間，相信能把握銷售及利潤的平衡。就記者所見，現場亦不乏定價108元的「煎茶」系列餐單，何耀祥解釋，這一系列可一茶三喝，能與親友分享，有信心會獲得消費者的喜愛。

不同於常規門店，「超級茶倉」不僅為消費者提供茶飲空間，更以沉浸式茶文化體驗為亮點，按照漢魏、唐代、宋代、明代等不同時期「煮、煎、點、泡、萃」的特色飲茶方式，研發出相應的新產品系

列。何耀祥稱，在港首次開設此類高品質門店，門店面積較大且位於核心商圍，產品系列齊全，未來此類形式的門店不會太多，最多有2至3間。

黃金周期間推非遺花燈活動

此外，為慶祝霸王茶姬入駐香港一周年，且順勢把握「10·1黃金周」，霸王茶姬全港5家指定門店將在9月28日起至10月8日期間推出非遺花燈活動；全城尋找生日中含「9」或「28」兩個數字的生日茶友，每家門店前50位生日茶友可獲得原葉鮮奶茶大杯免單券一張。

截至2025年6月底，霸王茶姬全球門市數量已達7,038間，遍佈中國、馬來西亞、新加坡、泰國、美國等多個國家及地區。

另一邊廂，無印良品葵芳新都會廣場店經過全面升級，昨日重新開業，為慶祝新店開業，由9月26日至10月1日，凡於該店消費淨值滿300元或以上，即可獲贈限定針織手挽袋一個。新店設置「給水站」，方便顧客自備水樽隨時補充飲用水，減少一次性塑膠使用。



●出席「香港·進·品牌大灣區」研討會的特區政府官員和內地及香港專家合影，左六為陳家偉、右七為陳潔玲。香港文匯報記者李昌鴻攝

品牌局倡港企善用AI拓內地市場

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）粵港澳大灣區發展辦公室與香港中華廠商聯合會及香港品牌發展局昨日在深圳舉辦「香港·進·品牌大灣區」研討會。特區政府政制及內地事務局、粵港澳大灣區發展專員陳潔玲表示，隨著AI時代的到來，港企內地品牌要與時俱進，善用AI進行營銷，更好地開拓內地市場。

陳潔玲介紹說，最新一份施政報告提出向「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」注資超過14億港元，並擴大資助至更多海外市場；支持未來三年在內地和東盟電商市場繼續舉辦「香港好物節」，推廣香港品牌；並支持業界舉行更多有利推動品牌發展的活動，鞏固香港作為內地品牌「走出去」和環球品牌「引進來」的最佳平台。

內地多使用DeepSeek等AI工具

香港品牌發展局主席陳家偉接受媒體採訪時表示，大灣區深度融合，為香港品牌在內地市場的推廣奠定了情感基礎。對利用AI來拓展內地市場，陳家偉認為，港人港企需要及時調整和適應內地AI營銷工具，包括使用DeepSeek、百度等。內地市場有着獨特的消費習慣、市場規則和文化背景，香港品牌在進入內地市場時，需要深入了解並適應這些差異。

他稱：「港企因地制宜的創新，包括在產品設計、營銷策略、技術應用等方面進行調整和優化。香港品牌在進入內地市場時，不能簡單照搬海外模式，而要深入了解內地消費者的需求和偏好，開發適合內地市場的產品和服務。同時，在技術運用上，要積極探索如何將內地和海外AI技術優勢相結合，提升企業的創新能力和市場適應能力。」

差估樓價指數連升3個月 業界料樓市走出谷底

香港文匯報訊（記者 黎梓田）差餉物業估價署昨公布，8月全港私人住宅樓價指數升至288.5點，按月升0.14%，連升3個月，按年則跌1.2%。業界分析表示，差估樓價指數連升3個月，並創今年以來新高，顯示樓價走出谷底，呈穩步向上之勢，預期樓價全年升幅有望達3%至5%。

按單位面積劃分，A類物業（430方呎以下）售價指數按月升0.33%；B類物業（431至752方呎）按月持平；C類物業（753至1,075方呎）按月持平；D類物業（1,076至1,721方呎）按月升0.19%；E類物業（1,722呎以上）按月升0.23%。

租金指數連升9個月

租金指數方面，8月私人住宅租金指數升至198.7點，按月升1.12%，連升9個月，按年升1.85%。今年首8個月，私人住宅樓價指數跌0.24%；租金指數升3.22%。

美聯物業分析師岑頌謙指出，差估樓價指數顯示樓價走出谷底，呈穩步向上之勢。隨新一份施政報告落實眾多措施，疊加美國重啟減息效應，加上港股持續造好，近月恒指已突破26,000點，年內累升約三成，為樓市注入正面動力。同時，租金持續向上，激發「租轉買」需求及長線投資者入市。在多项利好因素下，預期樓價有力續升，全年升幅有望達3%至5%。

二手樓價指數連升3周

另一邊廂，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報140.25點，按周升0.62%，CCL連升3周共2.3%，進一步向上升穿140點水平，指數創2024年8月初後的59周新高。落實減息後，買家入市信心轉強，有助釋放更多二手購買力，樓價升勢或可持續。CCL只要再升2.77點或1.98%，便會到達第四季目標143.02點，即2024年撤辣前的低位。

楊明儀也指出，大型屋苑領先指數CCL Mass報141.88點，按周升0.18%，指數創2024年6月底後的64周新高。CCL(中小型單位)報140.51點，按周升0.44%，指數創2024年7月初後的63周新高。CCL Mass及CCL(中小型單位)齊升3周，分別累升2.17%及2.27%。CCL(大型單位)報138.90點，按周升1.59%，指數創2025年4月底後的21周新高。

四區樓價連續兩週二升二跌。九龍樓價指數報139.63點，按周升0.65%。港島樓價指數報140.75點，按周升0.07%。新界東樓價指數報153.64點，按周跌0.12%。新界西樓價指數報129.50點，按周跌0.14%。

新世界總債務1461億 黃少媚：減債工作已見成效

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新世界發展（0017）昨日公布截至6月底止年度業績，總債務約為1,461億元，按年減少約57億元。新世界主席鄭家純昨在業績報告中表示，「時勢不由人，然變局如潮，何以舟楫？」他認為面對複雜多變的挑戰，韌性成為新世界抵禦風浪、穿越周期的堅實根基。集團強調，集團的減債工作見成效，全年總債務及淨債務都有下跌，現金流亦都明顯改善並回復正數，反映集團財務狀況回穩。

已完成882億元貸款再融資

財報顯示，集團淨債務約為1,201億元，同期減少約35億元；短期債務約為66億元，減少約350億元；淨負債比率增5.6%至58.1%。截至6月30日新世界已完成約882億元的貸款再融資及協調工作。

鄭家純在業績報告中表示，「過去一年，市場環境複雜多變，挑戰層出不窮」，又說「我們以戰略定力鑄定方向，於壓力中沉潛蓄勢，在衝擊下柔韌破局，始終葆有與時俱進的活力」。新世界發展執行董事兼行政總裁黃少媚昨亦表示，集團的減債工作見成效，2025財年全年總債務及淨債務都有下跌，現金流亦都明顯改善，回復正數，反映集團財務狀況正回穩。

期內集團可動用資金共約450億元，包括現金及銀行結餘約259億元及可動用的銀行貸款約192億元，董事會決議不派發末期股息。持



●新世界發展執行董事兼行政總裁黃少媚（左二）表示，集團的減債工作見成效。

續經營業務收入按年下降23%至276.81億元，集團表示主要由於多個舊有項目接近完工，導致來自建築業務的收入減少等所致。核心經營溢利按年減少12.8%至60.17億元；受一次性撥備及虧損影響，去年度股東應佔虧損163.02億元。

鄭志剛新創品牌與K11無關

至於前行政總裁、非執行董事兼副主席鄭志剛在離任新世界後創立K11 by AC品牌，新世界回應傳媒查詢指，K11是集團全權擁有的註冊商標及品牌，而鄭志剛在離任後已徵求新世界同意，因此可使用「K11 by AC」品牌。新世界也強調，K11 by AC目前的投資、業

務、營運，包括輕資產管理項目等等，都與新世界集團（包括K11）無任何關係。同時，目前集團營運及管理的K11 Musea、K11 Art Mall、廣州K11、上海K11，以及年報上有提及及到的K11項目，亦都同K11 by AC無任何關係。除了體系內公司之外，集團旗下的K11系列，目前沒有管理由第三方開發的物業項目。根據業績報告，截至今年6月30日止年度，集團來自持續經營業務的收入為276.81億元，按年下降23%；核心經營溢利為60.16億元，按年下降13%；來自持續經營業務的股東應佔虧損為163.02億元，主要由於一次性撥備及虧損。董事會決議不派末期股息。新世界昨收報7.84元，升0.128%。

按證半年賺多4.92倍 外匯基金存款回報增

長之安老按揭業務於上半年受物業價格變動帶來負面影響相比去年同期減少；於有利市況下，持有的現金及債務投資所產生的外匯收益增加；淨利息收入增加。部分溢利則被來自年金業務保險業績之會計虧損增加所抵消，反映因去年推出的年金增加及折扣活動的外溢效應帶動新造保單數量增加。

上半年年金總保費大增至54億元

按證屬下半年及安老按揭業務受於市場計價會計帶來日益增加的敏感性及波動性所影響，撇除香港年金公司的財務業績，安老按揭業務受物業價格變化，按證保險公司提供保險保障

的貸款組合影響後，上半年按證公司經調整的除稅後溢利為8.74億元，按年增87%，年化權益回報率為6.2%，按年持平，成本對收入比率則為14.2%，按年跌8.2%。

就按揭保險計劃，上半年新取用貸款額為175億元，其中61%用於二手市場物業，較去年同期有所減少。安老按揭計劃上半年批出488宗申請，較去年上半年的546宗有所下降，平均物業價值為410萬元，而平均每月年金為9,800元。值得注意的焦點是，上半年年金業務涉及11,531張保單，總保費金額達54億元，較去年上半年的2,295張保單，總保費金額11億元大增。