

# 港金融業復甦強勁 吸引外資加速擴張業務 星展傳斥25億 再購中環中心六層

## 看好前景

本港首次公開招股 (IPO) 市場持續暢旺，去年香港新股集資額突破1000億元，位列全球榜首。受惠金融業復甦帶動，本港甲級寫字樓也走出谷底，大額成交急增。消息透露，世茂集團許榮茂持有的中環中心6層樓面剛以逾25億元大手沽出，呎價約1.7萬元，較2017年購入價低約一半，新買家為該廈持有多年層樓面的大業主星展銀行DBS，隨着此次加碼增持，星展將持有中環中心共14層樓面。

大公報記者 林惠芳



▲星展銀行再度出手後，將擁有中環中心共14層物業。

## 今年大額甲廈成交

物業	總面積 (約/方呎)	成交價 (約/元)	呎價 (約/元)	買家
銅鑼灣港島壹號中心最頂的13層樓面 (連同物業天台及50個車位)	30萬	72億	2.38萬	阿里巴巴
中環皇后大道中99號中環中心31樓、32樓、36樓、37樓、56樓及76樓	15萬	逾25億	1.7萬	星展銀行
灣仔告士打道60號中國華融大廈全幢	9.6萬	11.6億	12145	華僑銀行
黃竹坑偉華匯10層樓面 (包括大廈命名權、地下商舖及20個車位)	11.76萬	8.39億	7128	大新銀行
金鐘力寶中心第1座38樓全層	18085	2.51億	13879	鷹君集團或有關人士

去年本港甲級寫字樓錄得約180萬方呎正淨吸納量，扭轉過往收縮局面，主要是受惠於對沖基金、資產及財富管理公司，以及金融行業對商用樓面需求增加。與此同時，眼見甲級寫字樓呎價對比高位已大幅滑落，實力企業開始趁低吸納，今年大額成交顯著回升。

## 呎價約1.7萬 較一年前平三成

市場消息透露，世茂集團創辦人許榮茂持有的中環皇后大道中99號中環中心31樓、32樓、36樓、37樓、56樓及76樓共6層樓面，新近獲星展銀行以逾25億元承接。據資料顯示，上述6層寫字樓每層建築面積介乎23628至25922方呎，可享維港全海景或中環市景，今次為部分交吉及部分連租約出售，按6層樓面總建築面積合共約15.04萬方呎計算，成交呎價約1.7萬元。

值得留意，星展銀行對上一次增購中環中心為2025年初，當時分別以6.46億元及

7億元，向「磁帶大王」陳秉志購入中環中心75樓及66樓，當中75樓面積約23901方呎，折合呎價約2.7萬元，而66樓成交呎價則約2.6萬元，2層涉資共13.46億元，意味着今次的呎價較1年前低超過三成。

## 累計將擁有14層樓面

相隔僅逾1年，星展銀行今次再度出手連掃中環中心6層，連同該行早已持有的



▲星展銀行加碼在港投資，以逾25億元購入中環中心的6層樓面。

10樓、11樓、16樓、17樓、18樓及73樓，星展合共有中環中心共14層樓面。

長實於2017年以402億元天價售出中環中心75%權益，以出售樓面約122萬方呎計，平均呎價約3.3萬元，買家包括內地財團及一批本地資深投資者，其中許榮茂當年購入中環中心9層樓面，現以呎價約1.7萬元沽出6層，較2017年入市時的平均呎價大跌約48%。

許榮茂近年加快沽售甲廈，包括把中環中心55樓全層分拆為12個細單位出售，據悉已售出10個，連同今次賣出6層樓面，料合共套現約30億元。

事實上，甲廈價格大幅回調，開始吸引資金「尋寶」，今年來本港錄多宗大額成交，較矚目為阿里巴巴 (09988) 與螞蟻集團以約72億元購置銅鑼灣港島壹號中心 (One Causeway Bay) 最高的13層寫字樓作為兩家企業的香港總部，成為2021年以來香港最大宗寫字樓成交。

## 阿里推新AI視頻模型 料一周後發布

【大公報訊】人工智能 (AI) 視頻模型 HappyHorse-1.0 匿名登頂視頻榜單多項測評，阿里巴巴 (09988) 終於「承認」是ATH (Alibaba Token Hub) 旗下創新事業部研發的模型。HappyHorse已內部上架百煉平台，預期一周後正式對外發布。

評測平台 Artificial Analysis 榜單上，HappyHorse的多項得分超越字節跳動旗下Seedance2.0，以及快手 (01024) 旗下可靈3.0等。目前，HappyHorse-1.0在純視

頻質量、文本轉視頻和圖像轉視頻領域的Elo得分均排名第一。

## 千問AI眼鏡S1開啟預售

資料顯示，HappyHorse-1.0是目前全球首個原生支持音視頻聯合生成的開源視頻大模型，擁有150億參數，單張H100上生成一段5秒1080p視頻僅需約38秒，原生支持英語、普通話、粵語、日語、韓語、德語及法語七種語言的唇形同步，詞錯誤率在

同類開源模型中最低。

另外，阿里巴巴旗下千問旗艦AI眼鏡S1，正式開啟預售，在限時優惠及國家補貼後，入場費最低為3499元人民幣 (約4013港元)，下周三 (15日) 現貨發售。

作為千問第二款AI眼鏡，S1較千問AI眼鏡G1在交互、顯示、續航及硬件配置方面均有顯著升級，包括1200萬像素攝像頭，支持3K視頻錄製及超級夜景拍攝，續航能力達7小時。

## 思格新能獲1267億仔展 超額287倍

【大公報訊】新股市場氣氛火熱，三隻新股仔展申購額均突破百億元，超購逾百倍。其中分布式儲能系統 (DESS) 解決方案提供商思格新能 (06656) 市況最旺，首三日已取得1267.65億元仔展資金，以公開發售額4.4億元計，超額認購287.1倍。該公司招股期於下周一 (13日) 截止，下周四 (16日) 掛牌，中信証券 (香港) 和法國巴黎銀行為聯席保薦人。

## 群核與長光辰芯超購逾百倍

「杭州六小龍」之一的群核科技 (00068) 仔展氣氛緊隨其後。該公司招股進入第二日，仔展申購額已升至239.25億元，以公開發售額1.22億元計，超額認購194.5倍。群核科技將在下周二 (14日) 結束認購，下周五 (17日) 在港上市，摩根大通、建銀國際擔任聯席保薦人和整體協調人。

CMOS 圖像傳感器 (CIS) 提供商長光辰芯 (03277) 亦獲散戶踴躍入飛，據券商平台統計，首兩日招股共錄得282.38億元仔展額，相較公開發售額2.6億元，超額認購107.4倍。該股與群核科技同樣將下周二結束認購，下周五掛牌，中信証券 (香港) 和國泰君安融資擔任聯席保薦人。

## 新股仔展情況

思格新能 (06656)	
仔展額	1267.65億元
超購倍數	287.1倍
群核科技 (00068)	
仔展額	239.25億元
超購倍數	194.5倍
長光辰芯 (03277)	
仔展額	282.38億元
超購倍數	107.4倍



▲思格新能錄得287倍仔展超額認購，為三隻現正招股的新股中最佳。

# A股創業板研新標準 助新興產業上市

## 中證監發布創業板改革八大舉措

- 突出板塊功能定位，更好服務實體經濟高質量發展**
  - 支持優質未盈利創新企業和新型消費、現代服務業等領域優質創新企業發行上市
- 優化發行上市標準，提高包容性和吸引力**
  - 增設創業板第四套上市標準。建立IPO預先審閱機制。深化新股發行定價機制改革
- 積極發揮地方政府作用，助力提高審核註冊效率**
  - 試點由地方政府向證監會和深交所推送擬在創業板發行上市企業信息
- 嚴把發行上市遴選准入關，壓緊壓實審核註冊全鏈條責任**
  - 壓實深交所審核主體責任。提高審核問詢針對性。加強公權力制衡監督，強化審核註冊全流程廉政風險防控
- 完善融資併購制度，提升股債融資靈活性便利性**
  - 推出再融資儲架發行制度。支持優質創新公司設置股權激勵考核指標。支持創業板公司發行科創債、綠色債券等產品
- 強化全過程監管，推動提高上市公司質量**
  - 加強新股發行定價、上市公司分類的監管。完善並落實退市制度。壓實中介機構「看門人」責任
- 深化投資端改革，促進投融資協調發展**
  - 在創業板引入做市商、大宗交易實時成交確認、ETF盤後固定價格交易等機制安排。允許基金投顧配置創業板ETF
- 匯聚工作合力，共同營造良好市場發展生態**
  - 發揮地方政府在企業培育、涉企服務、風險處置等方面的作用。加強與相關行業主管部門的溝通協作和信息共享。強化深交所科技成果與知識產權交易中心功能

大公報記者李暢整理

【大公報訊】記者李暢北京報道：中國證監會昨日發布《關於深化創業板改革 更好服務新質生產力發展的意見》(《意見》)，進一步提升創業板制度包容性、適應性，更好發揮創業板板塊特色和優勢，也是更好服務實體經濟高質量發展的重要舉措。

## 研發投入納指標

中國人民大學重慶金融研究院研究員敦志剛認為，此次改革不僅是上市門檻的優化，更是後續創業板乃至整個資本市場深化改革的「催化劑」與「壓力測試」。長遠看，將顯著提升創業板板塊的活力與吸引力，引導更多金融資源流向國家戰略方向，最終推動資本市場更好地服務實體經濟高質量發展和培育新質生產力。

《意見》增設第四套標準通過引入收入複合增長率、研發投入等成長性、創新性指標，與市值、收入指標進行組合，更好支持具備高成長潛力與突出創新能力的優質企業。

具體而言，「新興產業」的指標包括預計市值不低於30億元 (人民幣，下同)，近1年收入不低於2億元，近3年收入複合增長率不低於30%。至於適用於「未來產業」的指標是預計市值不低於

40億元，近1年收入不低於2億元，近3年累計研發投入不低於1億元且佔收入比例不低於15%。

## 分析：為獨角獸開專屬通道

敦志剛表示，創業板第四套上市標準的增設標誌着中國資本市場對創新企業成長規律認知的深化與服務能力的系統性升級。新標準通過差異化指標設計，科創板更側重於「硬科技」與前沿技術的原創突破，而創業板第四套標準則明確服務於「新興產業」與「未來產業」領域的優質創新創業企業。實現了與科創板的錯位發展與功能互補。兩項核心成長性與創新性指標，與市值、收入形成組合拳，為尚處快速擴張期但已展現強大市場潛力的「獨角獸」企業開闢了專屬通道。此舉不僅是對創業板「服務成長型創新創業企業」定位的再強化，更是資本市場制度供給從「看過去」到「看未來」的一次理念躍遷。

深交所隨後也就同步制定修訂的4項配套業務規則公開徵求意見。深交所負責人在答記者問內透露，這次改革在創業板建立首次公開發行預先審閱機制，預先審閱階段，申請文件、審閱過程、結果等不對外公開。正式受理後，發行人需要一併對外披露預先審閱階段問詢、回覆文件。新增約定限售方式。發行人和承銷商設定不同檔位的限售比例和限售期，向鎖定比例更高、鎖定期更長的投資者配售更多股份。提高中小盤股戰略配售比例，對首次公開發行數量不足1億股、1億股以上不足4億股的中小盤股，將其戰略配售比例上限由不超過20%、30%分別調整為不超過30%和40%。

◀中證監為深化創業板改革，提出了八大舉措。



▲創業板指數昨日收升3.78%，創4年多新高。

【大公報訊】A股昨日集體收漲，滬綜指及深成指分別收漲0.51%及2.24%，創業板指更收升3.78%創4年多新高。隨後深化創業板改革的意見正式落地。

## 連續3日成交超2萬億

A股昨日高開高走，除創業板重上階段性高位，滬綜指昨日盤中也曾升超4000點，最後收報3986點。板塊題材上，電池、能源金屬、證券、兩輪車、多元金融、移動支付、存儲芯片、CPO、光伏設備、液冷服務器板塊漲幅居前；貴金屬、港口航運、機場航運、豬肉、光纖概念股跌幅居前。此外，A股全日成交額約2.34萬億元 (人民幣，下同)，較上日放量1900億元，為連續第3個交易日成交額超2萬億元。

針對前期創業板表現突出，機構認為，主力行業的輪番上漲、共同推動是主要原因。展望後市，德邦證券首席經濟學家程強認為，A股市場在經歷今日大漲後，短期可能繼續震盪上行走勢，但需要關注成交量的變化和熱點的持續性。金信基金基金經理譚佳俊表示，在市場情緒回暖、量能持續放大之際，可適度積極參與主線行情。

## A股收漲 創業板指創4年新高