

# 星展看好香港 26億添中環中心六層

## 交易完成後總計增至14層 配合發展財管業務

### 充滿信心

自年初以來，先後已有多家大型環球金融機構宣布在港租用大型優質寫字樓，作為擴充業務之用，昨日再添一宗。本港其中一家零售銀行星展香港證實，該行意向洽購香港中環中心（The Center）額外六層辦公樓層，成交價26.19億元，為2026年至今香港商業地產市場上最大宗交易個案，再次印證對香港的長期投資承諾。

大公報記者 黃裕慶

星展香港於交易完成後，在中環中心持有的辦公樓層總數，將增至14層。星展北亞區主管及星展香港行政總裁龐華毅表示，是次意向投資，印證星展「對香港市場堅定不移的承諾，以及對香港作為頂尖國際金融樞紐所具備的長期經濟活力充滿信心。我們對香港商業房地產市場前景保持正面樂觀。」

此次收購完成後，他相信有助星展進一步提升業務規模，為客戶提供更優質的服務，為香港的持續成功作出貢獻。此外，是次交易亦有助星展香港整合前線團隊以更貼近客戶需求，並為高增長的業務線，特別是財富管理業務的規劃整合與擴展預留充裕空間。

### 今年商業地產最大宗交易

星展香港表示，是次策略性收購涉及總建築面積15.19萬方呎，成交價為26.19億元，成為今年至今香港商業地產市場上最大宗交易個案。

在星展香港昨日作出正式公布之前，已有市場消息流出，指原本由世茂集團創辦人許榮茂持有、位於中環皇后大道中99號中環中心的六層樓面，即32樓、36樓、37樓、56樓、62樓及76樓獲新買家承接。

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，成交呎價約1.7萬元。

星展香港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，66樓成交呎價約2.6萬元，2層涉資共13.46億元，意味今次的呎價較1年前低超過三成。

計及星展香港原已持有中環中心10樓、11樓、16樓、17樓、18樓及73樓物業，預期當交易完成後，總數將增加至14層。

### 持續加碼投資 增聘客戶經理

星展香港近年積極拓展財富管理業務，該行2025年的總收入和純利同創新高，當中以財富管理業務的表現最為突出。主要是受惠於該行大幅拓展中國內地豐盛理財客戶群體、資產管理規模穩健提升，以及提供全方位的財富方案組合，帶動財富新銷售收入按年顯著上升約50%。

此外，星展香港旗下私人銀行業務（PB）的資產管理規模也按年增長近30%，淨新資金增長逾50%。龐華毅當時表示，預期本港財富管理業務受惠於結構性轉變的趨勢將會持續，星展香港將會持續加強投資，包括增聘客戶關係經理（RM）。

市場普遍預期，香港可望於2030年底之前超越瑞士，成為全球最大的跨境財富管理樞紐。香港長久以來一直扮演連接中國內地與國際市場的「超級聯繫人」角色，無論是中國企業「走出去」，或者境外企業進入中國內地，香港往往成為首選的門戶，也為財富管理業務的蓬勃發展帶來契機。



### 近年大額甲廈成交個案

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32樓、36樓、37樓、56樓、62樓及76樓	15.19萬	26.19億	1.72萬	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

▲星展香港完成交易後，在中環中心持有的辦公樓層總數，將增至14層。

### 近期大行加碼在港投資

- 2025年6月**
  - 量化交易公司 Jane Street 在香港大規模擴張業務，包括租用中環新海濱恒基項目第一期約22萬方呎樓面，及在遮打大廈承租多個樓層，進一步擴大辦公區域，涉及約2.5萬方呎
- 2026年1月**
  - 另類資產管理公司 Ares Management 近期與置地簽約，將其位於中環告羅士打大廈的辦公空間擴充並倍增，承租額外近1.3萬方呎樓面
- 2月**
  - 瑞銀集團設於西九龍 IGC 的全新香港辦公大樓「瑞銀中心」（UBS Tower）正式交接，預計將於2026年第四季正式啟用
- 3月**
  - 新地宣布，摩根大通將租用旗下西九文化區藝術廣場大樓東座和西座的六層相連層，總樓面面積約25萬方呎，租期10年，成為項目主要租戶
- 4月**
  - 星展香港宣布擬洽購香港中環中心額外6層辦公樓層，當交易完成後，持有的辦公樓層總數將增至14層

## 萊坊：中環甲廈租賃需求回升

### 市場回暖

【大公報訊】萊坊發表報告指出，港島寫字樓市場逐步出現「兩極化」。中環優質甲級寫字樓在租賃需求回升中率先受惠；不過，非核心區及次級寫字樓仍持續承受下行壓力。報告亦顯示，優質寫字樓租賃市場已出現回暖跡象，主要受惠於內地IPO活動帶動相關企業需求增加、金融服務業擴張，以及市場流動性改善等。在

2025年，部分行業的新租約承租樓面面積已超越續租樓面面積，反映租戶信心回升，特別是對優質寫字樓。

萊坊執行董事、香港區商業物業服務部主管劉柏汶表示，香港正不斷強化其作為高信任度的資本與全球金融樞紐的角色。近期香港中環及西九龍的優質甲級寫字樓租賃活動逐步增多，預期該市場的寫字樓需求將於今年進一步增加。

展望未來，萊坊指各主要寫字樓分區表現將持續分化。中環及上環的優質資產表現領先，主要受惠於穩健的租務需求、空置率持續回落，以及市場對高質素、地理位置優越寫字樓的持續偏好，當中尤以具備海景的寫字樓最受追捧。相比之下，銅鑼灣、鯉魚涌及黃竹坑等地區，受近期及即將落成的高新寫字樓供應影響，短期內或面對租務壓力。

## 財政部下周在港發債 155億人民幣逾兩年最多

【大公報訊】國家財政部繼於2026年2月在香港成功發行今年首批140億元（人民幣，下同）國債後，昨日公布將於下周三（22日）在香港發行總值155億元的第二批國債，公告指具體發行安排將由香港金管局CMU另行公布。此次發行規模是自2023年10月以來最大，市場認為，在中東戰事背景下，此舉將為全球投資者提供更多人民幣計價資產，並有助進一步鞏固香港作為全球最

大離岸人民幣業務樞紐地位。

財政部今年2月11日發行首批國債規模達140億元，大受投資者歡迎，認購倍數達3.94倍。首批國債年期分別為2年、3年、5年、10年及30年，發行額分別為40億、40億、30億、20億及10億元。該批投標結果顯示，票面利率分別為1.38厘、1.40厘、1.57厘、1.87厘及2.35厘。財政部近年在港常態化發行人民幣國債，既為離岸市

場提供高質素人民幣資產，亦作為離岸人民幣債券定價基準，推動人民幣國際化進程。

市場人士指出，在美元利率高企、全球資金部署趨審慎下，國債具備主權信用優勢，預料可吸引銀行、保險公司及長線資金認購。分析認為，中央持續擴大在港發債規模，反映對香港離岸人民幣市場發展的支持，亦有助豐富本港固定收益產品種類，提升市場流動性。

## 寧德擬設新公司 投資新能源礦產

【大公報訊】寧德時代（03750）昨公布2026年首季業績表，淨利潤207.38億元（人民幣，下同），同比增48.5%，基本每股收益4.58元。營業收入1291.31億元，同比增52.4%。同時，為進一步優化公司業務布局，保障供應鏈安全與穩定，該公司擬投資設立全

資子公司—時代資源集團（廈門）（簡稱：時代資源集團），子公司將定位為公司新能源礦產領域的專業投資運營與管理平台。時代資源集團擬定註冊資本300億元，寧德時代擬以貨幣及股權方式出資，其中現金部分為自有及自籌資金，股權部分為公司持有的相關下屬控股子公司及參股公司股權。

### 首季多賺近50%

期內，淨利潤增長48.5%，營業收入增長52.4%，主因是主營業務持續增長，營業成本則升51.6%至970.86億元，成本增速略低於收入增速，營業成本上升主因是業務規模擴大。投資收益方面則帶來了驚喜。一季度投資收益達26.88億元，同比增長100.7%，達到翻倍，

主因是部分參股公司淨利潤提升。

至於新成立的時代資源集團，經營範圍包括：礦產資源勘查、非煤礦山礦產資源開採、金屬與非金屬礦產資源地質勘探、非金屬礦物製品製造、機械設備銷售、化工產品銷售、金屬礦石銷售、非金屬礦及製品銷售等。除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動。

至於設立全資子公司之目的及對公司的影響，主要為保障上游原材料供應安全及穩定，該公司已逐步布局錳、鎳、磷等關鍵新能源礦產資源。在此基礎上，為進一步向上游關鍵原材料領域實施延伸，構建產業鏈一體化競爭優勢，擬設立時代資源集團作為公司新能源礦產領域的專業投資運營與管理平台。

## 受惠AI用電需求增 賽晶收入料翻倍

【大公報訊】「十五五」期間，國家電網公司的固定資產投資總額高達4萬億元（人民幣，下同），並力爭15項特高壓直流工程投產，帶動相關需求。電力電子器件企業賽晶科技（00580）投資者關係總監吉慶表示，受惠國家電網之特高壓項目，及新能源發電和儲能等發展，未來2至3年集團營收可望翻倍，成為增長主要動力。他又說，料今年毛利率與去年相若，即約25%，而去年資本開支約1億多元，料今年將相若，且將維持15%至20%派息率。

談及國家電網「十五五」帶來的商機，管理層表示，其間跨區跨省輸電能力將提升，新增約130吉瓦（GW），料集團可在「十五五」期間，在常規直流及柔性輸電領域之潛在訂單總額達80億元。

另外，人工智能和數字經濟發展推動數據中心用電需求將會激增。「算電融合」趨勢下，數據中心電源對高效、節能和可靠性功率半導體的需求快速增長，集團的碳化矽（SiC）產品等高端器件的應用場景將持續拓展。此外，可控核聚變作為人類未來能源的重要方向，其科研與產業化進程穩步推進，成為功率控制與開關技術的重要前沿應用領域，對高電壓、大電流和高可靠性的脈衝功率器件及

定製解決方案需求日益迫切，為行業開闢了全新的發展賽道。

▲吉慶（右）表示，新能源發電和儲能等發展，將成集團未來增長主要動力。



## 渝農商行多賺逾5% 不良貸率連降五年

【大公報訊】記者韓毅重慶報導：重慶農村商業銀行（601077；03618）2025年全年營業收入286.4億元（人民幣，下同），同比增長1.37%；淨利潤124.2億元，同比增長5.35%。不良貸款率降至1.08%，連續5年下降。該行展望「十五五」目標，資產規模突破2萬億元，淨利潤突破150億元，不良率控制在1%左右，ROE達10%以上，力爭躋身全球銀行百強。重慶農商行以數字驅動、產業鏈動、場景

圈動「三種新動能」推動系統性改革，截至去年末已設1727個營業網點，服務個人客戶2961萬戶（覆蓋重慶90%以上人口）、商戶客戶突破200萬戶。

以「渝快營」場景為核心，該行打通個人客戶與商戶數據，積分可直抵社區商戶消費。今年一季度消費節帶動297萬客戶參與，貢獻AUM（資產管理規模）時點淨增額的114%、LUM（負債管理規模）時點淨增額的60%；吸

引近40%新客為30歲以下年輕人。同時延伸文旅、鄉村振興場景：聯合10區縣發文旅卡1.7萬張，圈動商戶6100戶，帶動文旅產業鏈小微貸款新投放6.4億元。

對公業務依託科技金融獲客平台線上9個月觸達客戶超3.7萬戶，新增授信121億元，投放57億元。匹配專利資源促成77個科技成果轉化，帶動存款流入1.89億元、貸款投放3.56億元。