

差估署料今年私樓落成量續跌

【香港商報訊】記者鄺偉軒、韓商、林德芬報導：據差餉物業估價署（差估署）最新發布的《香港物業報告2026》顯示，去年私人住宅落成量為18448個單位，按年減少24%；預測今年落成量將進一步減少近8%至16975個單位，明年再進一步回落至15362個單位。

本港住宅物業市場全面復蘇

差估署表示，今年新落成住宅主要集中於新界，佔總預測落成量的58%。其中，大埔佔新落成單位的19%，西貢則佔15%。及至明年，新界將繼續成爲主要供應區域，佔預測落成量的51%、34%來自九龍城。

報告亦指出，去年本港住宅物業市場全面復蘇。受惠於本地金融市場表現強勁和利率下調，並在市場氣氛良好下銷售市場明顯反彈。售價經過連續三年跌勢後錄得溫和升幅，而交投量上升至4年新高。惟非住宅物業市場仍然偏軟，但市場氣氛正在改善。

智庫：警惕住宅供應大幅波動

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院總監葉文祺表示，雖然短期住宅供應趨緊支持樓價，但需警惕大幅波動。

住宅空置方面，截至去年底爲56081個單位，相當於總存量的4.3%，較2024年的4.5%輕微改善；當中7120個來先取得佔用許可證發出後，仍未獲發滿意

紙或轉讓同意的單位。

截至去年底，私人寫字樓的空置率爲17.6%，較2024年的16.3%增加1.3個百分點。對此，葉文祺分析，這反映私人寫字樓的供應過盛問題未解；建議政府可靈活調整土地及審批政策，適時引導更多寫字樓及零售空間轉型，爲物業市場注入新動能。

CCL升近2年半新高

至於反映二手樓價的中原城市領先指數（CCL）最新報153.72點，按周微升0.03%，創2023年11月中後127周（近2年半）新高，距離第二季156點目標，只相差2.28點或1.48%。

中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報155.45點，按周升0.45%。CCL（中小型單位）報153.87點，按周升0.25%。CCL（大型單位）報152.95點，按周跌1.09%，連跌兩周共1.39%。

四區樓價三升一跌，其中新界東CCL Mass報169.03點，按周升1.78%；港島CCL Mass報155.56點，按周升0.42%；新界西CCL Mass報140.86點，按周升0.37%，連升兩周共0.98%。但九龍CCL Mass



差估署表示，今年的新落成住宅主要集中於新界，佔總預測落成量的58%。資料圖片

則報152.47點，按周跌0.16%，連升3周後回軟。

另據中原按揭研究部及土地註冊處數據顯示，今年3月份，銀行轉按共錄得555宗登記，按月微升2.6%，按年跌5.1%；累計今年共錄得1643宗轉按登記，較上季的1755宗跌6.4%。轉按市佔率方面，中銀香港（2388）重奪單月榜首，3月錄得119宗登記，較2月增加26.6%，市佔率按月急升4個百分點至21.4%。至於滙豐銀行則錄得106宗登記，按月減少16.5%，市佔率按月跌4.4個百分點至19.1%，排名跌至第二位。

西班牙最大銀行桑坦德進駐西九IGC

【香港商報訊】記者韓商報導：新鴻基地產（016）昨日宣布，國際知名的西班牙桑坦德銀行（Banco Santander）已進駐 International Gateway Centre（IGC），成爲該西九龍地標項目首間正式投入營運的租戶。

西班牙桑坦德銀行於日前爲其位於IGC的新香港辦公室舉行開幕典禮。儀式由該行的亞太區CEO-企業及投資銀行部Alberto Rivero與亞太區首席營運官及香港分行行長Elina Wong主持，與該行逾200名員

工一同慶祝。新地代理執行董事盧經緯亦獲邀出席，見證此重要時刻。

盧經緯表示：「西班牙桑坦德銀行是次進駐，正反映西九龍迅速崛起，並被譽爲『中環2.0』的香港新一代國際商業及文化樞紐。他們選擇落戶IGC，充分展示該行與新地一樣，對西九龍長遠發展潛力和其國際影響力充滿信心。」

桑坦德銀行在1857年成立，是目前西班牙最大銀行，全歐洲排名第4，其在拉丁美洲零售業務非常龐

大。

IGC是新地高鐵路西九龍總站發展項目，寫字樓部分採用雙子塔式設計，共有四座大樓，合共提供約260萬平方呎甲級寫字樓空間。

西班牙桑坦德銀行佔用其中一座的全層，樓面面積約37000平方呎。項目亦設有五層逾60萬平方呎的購物商場，計劃將分階段開放。

IGC位於西九龍匯民道1號，坐擁優越交通優勢，位處香港高鐵路站上蓋，連接機場快線及三條地鐵線，並享有天空線帶來的便利——這條架空通道全長約1.5公里，連接佐敦、油麻地與西九龍海濱長廊及西九文化區，令往返周邊社區更爲便捷。

項目	本報告期	上年同期	本報告期比上年同期增減變動幅度(%)
營業收入	1,449,399,959.47	1,410,416,169.56	2.76
利潤總額	55,823,275.38	52,662,945.89	6.00
歸屬於上市公司股東的淨利潤	44,551,088.41	42,122,266.98	5.77
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	42,599,595.68	38,695,340.08	10.09
經營活動產生的現金流量淨額	-290,193,064.65	-437,045,694.41	不適用
基本每股收益(元/股)	0.033	0.031	6.45
稀釋後每股收益(元/股)	0.033	0.031	6.45
加權平均淨資產收益率(%)	0.909	0.880	增加0.029個百分點
總資產	8,664,883,034.00	8,889,147,320.43	-2.52
歸屬於上市公司股東的所有者權益	4,920,805,207.72	4,876,469,272.51	0.91

項目	2026年3月31日	2025年12月31日
流動資產：		
貨幣資金	1,433,435,215.53	1,893,059,822.96
結算備付金		
拆出資金		
交易性金融資產		
衍生金融資產		
應收票據	6,710,951.50	4,857,077.80
應收賬款	984,496,232.11	948,475,614.16
應收合同項下資產	30,532,899.59	16,992,627.14
預付款項	180,543,320.92	89,797,009.04
應收保費		
應收分保賬款	36,043,539.44	33,087,896.50
其他應收款		
其中：應收利息		
應收股利		
買入返售金融資產		410,625.00
存貨	1,618,284,599.75	1,692,482,874.43
其中：數據資產		
合同資產	63,928,950.90	65,021,584.23
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	370,539,208.20	579,961,810.96
其他流動資產	37,186,583.03	946,216,317.18
流動資產合計	4,761,501,500.97	5,335,841,662.59
非流動資產：		
發放貸款和墊款	2,068,807,123.05	1,717,828,081.96
債權投資		
其中：應收賬款	4,703,313.81	4,703,313.81
長期應收款	264,551,653.01	263,322,177.38
其他債權投資		
其他非流動資產	912,500.00	912,500.00
投資性房地產	11,330,328.37	11,642,317.18
固定資產	943,616,487.53	946,216,146.13
在建工程	245,678,070.91	234,000,514.09
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	55,180,805.45	61,487,108.44
無形資產	47,850,752.84	51,158,480.21
其中：數據資產		
開出支票		
其中：數據資產		
應付票據	200,047,302.66	200,047,302.66
長期待攤費用	52,010,050.57	53,326,255.04
遞延所得稅資產	8,693,141.83	8,661,460.94
其他非流動資產		
非流動資產合計	3,903,381,533.03	3,553,305,657.84
資產總計	8,664,883,034.00	8,889,147,320.43
流動負債：		
短期借款	1,485,664.00	1,485,664.00
向中央銀行借款		
拆入資金		
交易性金融負債		
衍生金融負債		
應付票據	121,218,317.55	111,544,195.07
應付賬款	1,472,644,005.06	1,296,197,829.07
預收項項	11,769.52	11,769.52
合同負債	1,357,265,835.62	1,712,528,963.82
買回購金融資產款		
吸收存款及同業存放		
代理買賣證券款		
代理承辦證券款		
應付職工薪酬	56,050,481.26	110,515,063.82
應交稅費	17,158,617.33	43,188,616.37
其他應付款	80,198,229.24	90,958,682.26
其中：應付利息		
應付股利		
應付手續費及佣金	150,305.70	150,305.70
應付保費		
應付分保賬款		
持有待售負債		
一年內到期的非流動負債	73,997,964.77	87,391,211.17
其他流動負債	59,288,829.65	82,485,143.62
流動負債合計	3,239,319,714.00	3,536,307,138.72
非流動負債：		
保險合同準備金		
長期借款	347,269,255.20	325,613,622.00
應付債券		
其中：優先股		
永續債		
租賃負債	42,361,636.67	44,970,747.73
拆入資金淨增加額		
拆入資金淨增加額		
代理買賣證券收到的現金淨額		
收到其他與經營活動有關的現金	4,965,411.22	5,560,481.23
預計負債		
遞延收益	30,633,143.65	23,449,275.62
遞延所得稅負債	1,608,413.95	1,501,190.83

項目	2026年第一季度	2025年第一季度
營業收入	1,449,399,959.47	1,410,416,169.56
其中：營業收入	1,449,399,959.47	1,410,416,169.56
利息收入		
已賺保險費		
手續費及佣金收入		
二、營業總成本	1,396,849,693.72	1,355,969,640.81
其中：營業成本	1,221,191,315.37	1,166,599,033.38
利息支出		
手續費及佣金支出		
退保金		
賠付支出淨額		
提取保險責任準備金淨額		
保單紅利支出		
其他非流動負債		
一年內到期的非流動負債		
其他流動負債		
流動負債合計	3,239,319,714.00	3,536,307,138.72
非流動負債：		
保險合同準備金		
長期借款		
應付債券		
其中：優先股		
永續債		
租賃負債		
拆入資金淨增加額		
拆入資金淨增加額		
代理買賣證券收到的現金淨額		
收到其他與經營活動有關的現金		
預計負債		
遞延收益		
遞延所得稅負債		

天星醫療招股4975元入場 集資淨額7.58億元

【香港商報訊】記者鄺偉軒報導：內地醫療器械公司天星醫療（1609）由昨日（4月24日）至下周三（29日）公開招股，共發行842.19萬股H股，招股價98.5元，10%香港公開發售，其餘國際配售，集資淨額7.58億元。不計手續費，一手50股入場費4974.67元。聯席保薦人爲中信證券及建銀國際。

集資所得，其中30%用於購置及建設新生產設施、35%用於持續提升現有產品及推出運動醫學產品、25%用於銷售和市場推廣活動、餘下10%用於營運資金。

另外，智能駕駛公司初速度科技（Momenta）已於近日秘密遞交IPO申請，據悉該公司啓動IPO前，已完成約5億美元（折合約39億港元）上市前融資，出資方包括阿聯酋磊石資本（Stone Venture）、高榕資本及高成資本等。

兩新股定價策略各有不同

至於兩隻即將上市的新股，內地製藥公司邁威生物（2493）昨宣布，發售價已釐定爲每股27.64元，即下限定價，集資約13億元；而剛成爲今年主板超購王、光電混合算力供應商曦智科技（1879），據市場消息指，該公司計劃以招股價上限183.2元定價，集資25.27億元。

內地衛浴龍頭九牧落戶香港借港出海

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：看準香港作爲內地企業「出海」首選平台、對接全球資源的獨特優勢，內地衛浴龍頭九牧集團（JOMOO）正式透過利尚派建築材料有限公司進軍香港市場。利尚派建築材料則表示，利尚派選擇與九牧攜手，將全球領先的AI智能衛浴科技帶入香港。

九牧集團副總裁張彬昨日表示，香港不僅是擁有700萬具消費引領力受衆的戰略據點，更是企業邁向國際、輻射大灣區及全球的關鍵跳板，順應再全球化趨勢。他指出，九牧目前已布局東南亞及中東，未來將以香港爲核心加速國際化。

項目	本報告期	上年同期	本報告期比上年同期增減變動幅度(%)
營業收入	1,449,399,959.47	1,410,416,169.56	2.76
利潤總額	55,823,275.38	52,662,945.89	6.00
歸屬於上市公司股東的淨利潤	44,551,088.41	42,122,266.98	5.77
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	42,599,595.68	38,695,340.08	10.09
經營活動產生的現金流量淨額	-290,193,064.65	-437,045,694.41	不適用
基本每股收益(元/股)	0.033	0.031	6.45
稀釋後每股收益(元/股)	0.033	0.031	6.45
加權平均淨資產收益率(%)	0.909	0.880	增加0.029個百分點

項目	2026年3月31日	2025年12月31日
流動資產：		
貨幣資金	1,433,435,215.53	1,893,059,822.96
結算備付金		
拆出資金		
交易性金融資產		
衍生金融資產		
應收票據	6,710,951.50	4,857,077.80
應收賬款	984,496,232.11	948,475,614.16
應收合同項下資產	30,532,899.59	16,992,627.14
預付款項	180,543,320.92	89,797,009.04
應收保費		
應收分保賬款	36,043,539.44	33,087,896.50
其他應收款		
其中：應收利息		
應收股利		
買入返售金融資產		410,625.00
存貨	1,618,284,599.75	1,692,482,874.43
其中：數據資產		
合同資產	63,928,950.90	65,021,584.23
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	370,539,208.20	579,961,810.96
其他流動資產	37,186,583.03	946,216,317.18
流動資產合計	4,761,501,500.97	5,335,841,662.59
非流動資產：		
發放貸款和墊款	2,068,807,123.05	1,717,828,081.96
債權投資		
其中：應收賬款	4,703,313.81	4,703,313.81
長期應收款	264,551,653.01	263,322,177.38
其他債權投資		
其他非流動資產	912,500.00	912,500.00
投資性房地產	11,330,328.37	11,642,317.18
固定資產	943,616,487.53	946,216,146.13
在建工程	245,678,070.91	234,000,514.09
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	55,180,805.45	61,487,108.44
無形資產	47,850,752.84	51,158,480.21
其中：數據資產		
開出支票		
其中：數據資產		
應付票據	200,047,302.66	200,047,302.66
長期待攤費用	52,010,050.57	53,326,255.04
遞延所得稅資產	8,693,141.83	8,661,460.94
其他非流動資產		
非流動資產合計	3,903,381,533.03	3,553,305,657.84
資產總計	8,664,883,034.00	8,889,147,320.43
流動負債：		
短期借款	1,485,664.00	1,485,664.00
向中央銀行借款		
拆入資金		
交易性金融負債		
衍生金融負債		
應付票據	121,218,317.55	111,544,195.07
應付賬款	1,472,644,005.06	1,296,197,829.07
預收項項	11,769.52	11,769.52
合同負債	1,357,265,835.62	1,712,528,963.82
買回購金融資產款		
吸收存款及同業存放		
代理買賣證券款		
代理承辦證券款		
應付職工薪酬	56,050,481.26	110,515,063.82
應交稅費	17,158,617.33	43,188,616.37
其他應付款	80,198,229.24	90,958,682.26
其中：應付利息		
應付股利		
應付手續費及佣金	150,305.70	150,305.70
應付保費		
應付分保賬款		
持有待售負債		
一年內到期的非流動負債	73,997,964.77	87,391,211.17
其他流動負債	59,288,829.65	82,485,143.62
流動負債合計	3,239,319,714.00	3,536,307,138.72
非流動負債：		
保險合同準備金		
長期借款		
應付債券		
其中：優先股		
永續債		
租賃負債		
拆入資金淨增加額		
拆入資金淨增加額		
代理買賣證券收到的現金淨額		
收到其他與經營活動有關的現金		
預計負債		
遞延收益		
遞延所得稅負債		

項目	2026年第一季度	2025年第一季度
營業收入	1,449,399,959.47	1,410,416,169.56
其中：營業收入	1,449,399,959.47	1,410,416,169.56
利息收入		
已賺保險費		
手續費及佣金收入		
二、營業總成本	1,396,849,693.72	1,355,969,640.81
其中：營業成本	1,221,191,315.37	1,166,599,033.38
利息支出		
手續費及佣金支出		
退保金		
賠付支出淨額		
提取保險責任準備金淨額		
保單紅利支出		
其他非流動負債		
一年內到期的非流動負債		
其他流動負債		
流動負債合計	3,239,319,714.00	3,536,307,138.72
非流動負債：		
保險合同準備金		
長期借款		
應付債券		
其中：優先股		
永續債		
租賃負債		
拆入資金淨增加額		
拆入資金淨增加額		
代理買賣證券收到的現金淨額		
收到其他與經營活動有關的現金		
預計負債		
遞延收益		
遞延所得稅負債		

項目	2026年第一季度	2025年第一季度
營業收入	1,449,399,959.47	1,410,416,169.56
其中：營業收入	1,449,399,959.47	1,410,416,169.56
利息收入		
已賺保險費		
手續費及佣金收入		
二、營業總成本	1,396,849,693.72	1,355,969,640.81
其中：營業成本	1,221,191,315.37	1,166,599,033.38
利息支出		
手續費及佣金支出		
退保金		
賠		