

本港銀行特定分類貸款比率面對上升壓力，其中一個主要原因來自商業房地產信貸。對於早前有外媒報道，部分本港大型銀行正討論成立「壞賬銀行」以吸收不良貸款，金管局總裁余偉文回應指，設立壞賬銀行是當銀行資產負債表出現嚴重問題時的非常之舉，強調完全不切合目前香港銀行穩健經營、財務實力雄厚的情況；此外，本港商業房地產貸款信貸風險可控，未有對任何單一借貸人過度集中。

**金**管局昨公布第2季末銀行特定分類貸款比率為1.97%，與今年3月底的1.98%相若。余偉文在網誌《匯思》指出，要全面了解銀行信貸質素，可參考三大指標，包括資本充足率；撥備覆蓋率；以及財務實力。

他表示，即使本港銀行特定分類貸款比率面對上升壓力，特定分類貸款比率由2021年底的0.89%，慢慢重返至2%的長期平均水平，但仍遠低於亞洲金融風暴後，1999年9月高峰水平的7.43%。

#### 本港進入信貸下行周期

余偉文解釋，銀行特定分類貸款比率上升，一方面是香港進入信貸下行周期，另一方面則來自商業房地產信貸的影響。近年全球商業房地產，包括店舖、寫字樓等，因電子商貿和居家工作的興起而受壓，香港亦不例外。加上過去數年高息環境，加重發展商及投資者償債負擔，引起市場關注銀行能否有效管理相關風險敞口，以至金融穩定風險。

他稱，目前商業房地產價格和租金因利率水平及市場供求情況等因素而受壓，貸款抵押品價值下降，借款人難免擔心銀行要求即時還款。局方和銀行業界多次強調，銀行在檢視信貸額度時，依然會綜合考慮借款人的信貸需求、整體財務狀況及還款能力等一攬子因素，不會單純因物業抵押品價值變化而調整額度。局方一直密切監察銀行業整體穩健發展，認為商業房

## 余偉文：商業房地產貸款風險可控 港銀穩健經營 財務實力雄厚



余偉文強調，成立「壞賬銀行」完全不切合目前港銀經營狀況。  
資料圖片

地產貸款的信貸風險可控，未有對任何單一借貸人過度集中。

此外，銀行早前亦明確表明不會只因租金收入下跌而要求借款人即時還款。這些務實與靈活的考量，體現銀行願意與企業「同舟共濟」，與社會共渡難關的取態與決心。如借款人自己因為財務狀況一時不穩定，而違反貸款協議條款，銀行會先與其協商，只會在別無他法的情況下，才會採取適當信貸行動，保障銀行穩健經營和存戶利益。

#### 滙豐：第二級貸款並非違約

另一方面，近期多家香港地產商爆出財困消息，加上北角和富商場恐遭銀行接管，引起市場對港銀資產質素的憂慮。此外，恒生銀行（0011）於商業地產撥備大

增，滙豐撇除內地借款人，319.2億美元的香港商業房地產貸款，其中73%（約181.4億美元）被列為「第二級」貸款，較2024年底的33%，同比增3個百分點。滙豐企業傳訊部（亞太區）昨回應稱，被歸類「第二級」的貸款不代表違約，也並非信貸質素的絕對指標。

該行指出，考慮到外部事件和市場狀況，令第二級貸款增加是常見情況，但最終未有導致違約。而與去年同期相比，集團在港的商業房地產貸款組合質素保持穩定。

滙豐表示，儘管非住宅物業供應過剩對市場帶來短期壓力，但該行相信特區政府近期減少賣地，可支持行業中期復甦。該行強調對市場長遠供求情況保持信心，並對行業中長期前景感到樂觀。

## 信置近11億奪屯門住宅地

特區政府今個財政年度首幅推出招標的屯門海珠路住宅地皮，由信置（0083）以10.89億元奪得，地皮每平方呎樓面地價3,860元，遠高於市場預期中位數2,150元。

海珠路地皮面積4.7萬平方呎，以地積比率6倍計，最高可建樓面面積28.2萬平方呎。地皮批租期50年，預期可興建525個住宅單位。市場估值4.2億元至7.9億元，每平方呎樓面地價介乎1,500元至2,800元。

#### 發展商對後市有信心

中原測量師行執行董事張競達表示，地皮今次高價中標，對政府推地是個正面信號，估計未來數季推地將更大膽。至於發展商出價超出市場預期，反映對鐵路沿線項目，以及對後市有信心。相信現時市況已走出谷底，未來數年可望拾級而上。

地皮上周五（8日）截標，地政總署共獲8份標書，入標發展商包括嘉華（0173）、信置、中國海外（0688）、保利置業（0119）及會德豐地產等。



■海珠路住宅地成交樓面呎價遠超預期。

## 傳恒大物業擬放盤

中國恒大（3333）將於本月25日除牌，下周五（22日）為最後上市日。彭博社引述消息報道，法院指定清盤人正與瑞銀和中信證券為其子公司恒大物業（6666）尋找潛在買家。

中國恒大自去年1月遭法院頒令清盤以來，股份一直停牌。集團日前宣布，由於未達聯交所復牌指引要求，故上市委員會決定取消其上市地位，集團亦無意申請覆核。

#### 中國恒大暫變現20億

中國恒大清盤人安邁顧問董事總經理杜艾迪及黃詠詩發表首份清盤進展報告，總結過去18個月工作，透露至今於非核心資產包括子公司股權、學校債券、會所會籍及藝術品等共變現20億元，相當於集團2022年總資產不足1%。

清盤人稱，中國恒大旗下業務龐大複雜，對收回資產構成挑戰；有關清盤價值（包括資產與負債）極不明朗，無法就債款攤還預期提供指引。

受放盤消息刺激，恒大物業昨曾飆18.75%，收報0.85元，升6.25%。市值91.89億元。



■騰訊上季資本開支倍增，主要用於AI相關業務。  
法新社

受惠於人工智能（AI）領域持續投入並從中獲益，「股王」騰訊（0700）第2季股東應佔溢利556.28億元（人民幣，下同），按年增16.79%。每股基本盈利6.115元。以非國際財務報告準則計，經調整盈利630.52億元，增10.01%，勝預期。收入1,845.04億元，增14.52%。

第2季，騰訊資本開支同比增1.19倍至191億元，主要用於支持AI相關業務發展。總裁劉熾平昨在線上業績會表示，集

## 騰訊次季經調整多賺一成

團在AI方面投入巨大，但會「聰明地花錢」，次季主要用於升級產品、提升用戶體驗，預期未來幾個月將推進旗下AI助手元寶與騰訊現有平台整合，擴大集團優勢。他強調，騰訊有足夠芯片用於AI訓練和模型升級。

#### 國際遊戲業務收入增35%

期內，備受關注的廣告收入大漲，也得益於AI運用。首席戰略官James Mitchell解釋，營銷服務業務上季收入按年增20%至358億元，環比則增12%，主要因AI驅動廣告平台改進及微信交易生態提升，推動廣告主對視頻號、小程序及微信搜一搜的強勁需求。季內主要行業營銷服務收入均有所增長。

增值服務業務方面，上季收入同比漲

16%至914億元，本土市場遊戲收入404億元，升17%。值得注意的是，國際遊戲業務收入增35%至188億元，主要得益於Supercell遊戲、《PUBG MOBILE》，以及《沙丘：覺醒》等均有出色表現，且增速創該部分收入獨立披露以來新高。

此外，第2季，金融科技及企業服務業務收入按年增10%至555億元，尤其企業服務收入增速較近幾個季度有所加快，反映企業客戶對AI相關服務的需求增加，包括GPU租賃和API token使用，以及商家技術服務費增長。

至於上半年，集團股東應佔溢利1,034.49億元，同比升15.56%。以非國際財務報告準則計，經調整盈利1,243.81億元，升15.62%。不派中期息。期內，收入3,645億元，升13.7%。