



03年後首次

港去年總貸款量跌3%

金管局：上月貸款需求好轉 企業投資意慾增

2022年本港金融市場受多項不利因素夾擊，連帶經濟活動亦大受影響。金管局昨公布，去年本港總貸款量按年跌3%，為2003年以來首次錄得跌幅，而前年則升3.8%。銀行業資產質素同樣備受關注，去年特定分類貸款比率升至1.38%，年升0.5個百分點，內地相關貸款的特定分類貸款比率增至2.21%，年升1.35個百分點。金管局表示，留意到上月本港貸款需求已有好轉，隨着本港恢復全面通關有望帶動經濟活動回升，對今年貸款需求審慎樂觀。 ◆香港文匯報記者 馬翠媚

香港銀行業去年營運情況

項目	2022年	2021年	按年變化
稅前經營溢利	+19.3%	-19.8%	虧轉盈
淨息差	1.31%	0.98%	升0.33個百分點
普通股權一級資本比率*	16.2%	16.2%	持平
特定分類貸款比率*	1.38%	0.88%	升0.5個百分點
貸款總額	-3%	+3.8%	升轉跌
存款總額	+1.7%	+4.6%	升幅收窄2.9個百分點
港元貸存比率	88.4%	86.7%	升1.7個百分點

註：*為初步數字

製表：香港文匯報記者 馬翠媚



◆阮國恒（左三）指，去年貸款需求由升轉跌，主因是佔比較大的境外使用貸款減少、貿易融資跌幅亦較大。

香港文匯報記者北山彥攝

本港去年總貸款量為近年來首次錄得跌幅，若以細項劃分，去年用於境外使用貸款總額按年跌10.2%、貿易融資大跌13.5%，前年分別升1.4%及14.2%，至於內地相關貸款按年跌4.4%，前年則升3.7%。住宅按揭貸款按年增長4.2%，惟仍較前年增幅大幅收窄5.6個百分點，拖欠比率0.06%，微升0.02個百分點。

阮國恒：內房貸款風險可控

金管局副總裁阮國恒昨出席記者會時表示，去年貸款需求由升轉跌，主因是佔比較大的境外使用貸款減少、貿易融資跌幅亦較大，雖然最近有輕微恢復，但業界對有關需求仍不太樂觀，未來仍要視乎外圍環境表現。不過他亦提到，隨着本港與內地恢復全面通關，留意到上月本港貸款需求，以至企業投資意慾都有即時好轉，但難以用單月表現去預測全年走勢，惟相信隨着本港恢復全面通關下，料今年貸款需求審慎樂觀。

至於銀行業資產質素方面，阮國恒表示，去年特定分類貸款比率仍不算太高，上升速度亦符合預期，未見信貸質素需要太大關注，不過他亦坦言內房貸款相關問題暫時仍未完全解決，雖然內地有出台支

援樓市相關措施，惟仍需時觀察有關措施的成效。他強調，內房貸款相關監管工作早於6年至7年前開始，當時已經關注到內地相關貸款明顯上升，並涉及槓桿較高的內房，因此銀行業已提早做好風控措施，相信整體風險仍然可控。

按揭貸款質素仍然良好

另外，截至去年第四季末，本港負資產住宅按揭貸款宗數有12,164宗，按季增加近22倍，是2005年首季尾以來最多。阮國恒表示，樓價下跌會導致負資產個案上升，但目前本港平均新造樓按揭成數只有約五成，而高成數按揭亦有按揭保險承擔風險，而按揭貸款質素比總體按揭貸款平均水平更好，所以不認為目前負資產情況會有為金融市場帶來風險的憂慮。不過他強調會繼續密切監察市況，確保銀行執行的措施合適。

至於未來息口走勢方面，阮國恒預期美國加息周期仍未結束，即使美國停止加息，但美聯儲已表明最終利率將會停留一段時間，意味高息環境或會持續。他又指，目前港息與美息仍有一段差距，根據聯匯制度，港美息差長遠會趨向收窄，但由於經濟活動亦會影響港元需求，因此難以判斷未來港息走勢。

銷監局下月出招規管「呼吸Plan」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）針對近年發展商流行透過財務公司向買家提供「呼吸Plan」（包借包按的意思）等按揭安排來促銷新盤，部分個案卻引起爭拗。一手住宅物業銷售監管局昨就賣方或其指定財務公司提供的財務計劃發出新作業備考，建議發展商於下月17日起應向準買家提供有關資料文件列明財務計劃的資料和一份《給準買家的提醒》，以提升透明度和保障買家。

以書面形式確認財務計劃

銷售監管局留意到，一手住宅物業的賣方或會不時自行或通過其指定財務公司提供不同的財務計劃（例如按揭、押記或貸款）。作業備考建議，若準買家於售樓處向賣方表示，有意申請賣方在價單內所列由賣方或其指定財務公司提供的一項或多於一項財務計劃，賣方於雙方簽訂臨時買賣合約前，應向準買家提供有關資料文件列明財務計劃的資料

和一份《給準買家的提醒》。同時，賣方亦應提醒準買家，如對財務計劃的條款及條件、批核條件和申請手續有任何疑問，應向賣方或其指定財務公司查詢有關詳情。

銷售監管局亦建議準買家要細閱有關價單和其他相關文件內列出的財務計劃資料（包括條款及條件等），而且不要輕信口頭承諾，應以書面形式確認為準。在簽署任何文件前，應小心閱讀合約文件內容，並在有需要時徵詢法律意見。

助買家減少相關按揭誤解

新地代理總經理陳漢麟認為是好事，因為文件能夠讓買家更清晰了解發展商提供的優惠和條款細則，他指距離實行有關安排仍有時間，準備時間相當充裕，又指新地一向於樓盤價單上都有詳細列明按揭條款，相信影響不大。中原按揭董事總經理王美鳳表示，現

時新樓盤價單內會列出發展商或指定財務公司如有提供的按揭貸款資料，但偶有買家仍對有關按揭計劃帶有誤解，例如以往尤其自2015年期間流行「呼吸Plan」，自此市場有買家誤以為發展商新盤按揭等同「呼吸Plan」，有些買家誤以為必可獲發展商指定財務公司批出按揭，但現時絕大多數發展商一按或二按均已列明需要買家具有足夠還款能力並須提供入息證明，又或最終由指定財務公司審批為準，並非「包按」計劃；又例如免息免供計劃有可能令免供期後縮短按揭年期，又或樓花買家在一兩年後上會時樓價已出現波動下調而導致可造按揭金額下跌，故並非必可獲發展商批出成交價計算的按揭成數，最新指引及做法可向買家額外提供有關財務計劃的資料及提醒，進一步增加銷售透明度和貸款資訊性，讓買家加強留意發展商按揭計劃的注意事項，減少買家的誤會及保障買家利益。

投資大佬包凡失聯 華興曾挫50%

香港文匯報訊（記者 岑健榮）港股昨受美聯儲下月可能加息半厘等消息影響，反覆向下，最多曾跌283點，低見20,703點，最終收報20,719點，跌267點或1.28%，大市成交逾897億元。市場焦點在華興資本（1911）主席、執行董事、首席執行官和控股股東包凡失聯一事上，華興資本一度大跌50%，低見5元，創歷史新低，收報7.18元，仍跌2.82元或28.2%。



◆包凡

華興資本昨晚發公告，董事會得悉公司暫時無法與公司的董事會主席、執行董事、首席執行官和控股股東包凡取得聯繫。董事會並不知悉任何資料顯示包先生失去聯絡一事或可能與集團的業務和／或運作有關，而集團目前業務及運作維持正常。公司的執行委員會，成員包括公司的兩名執行董事謝屹環及王力行，及其他管理層將繼續負責集團的日常管理和運作。

華興資本董事會成員除包凡、謝屹環及

王力行之外，還包括有非執行董事李世默、劉星及林寧；及獨立非執行董事姚珏、葉俊英及肇越。

曾參與滴滴快的等合併

受消息拖累，華興資本昨日股價最多曾大跌50%，低見5元，該股昨最終收報7.18元，大跌2.82元或28.2%。

包凡是內地投資圈內知名大佬，此前因為參與滴滴和快的、美團和大眾點評、58同城和趕集網的合併而聲名遠揚。

據內地澎湃新聞消息，近日有市場傳言稱，包凡近幾日未在辦公室和其他公開場合出現，另有香港市場人士稱，近兩日確實無法與包凡取得聯繫。而包凡最後一次公開露面是在2022年12月初的「2022未來科學大獎頒獎典禮」上。

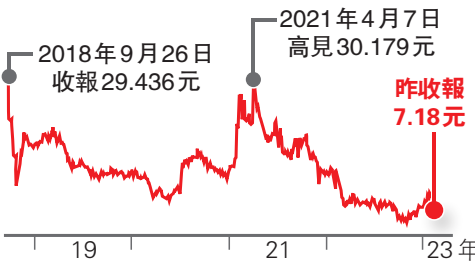
公開資料顯示，包凡，現年52歲，1970年10月出生。2005年12月創辦華興資本集

團前，包凡曾於2000年10月至2004年10月擔任AsiaInfo Holdings, Inc.的首席戰略官。該公司是一家中國信息技術及軟件服務供應商，曾於納斯達克上市，股份代號為ASIA。此前，包凡曾任投資銀行家，於1994年7月至2000年5月先後於摩根士丹利擔任分析師及於瑞士信貸擔任經理。根據港交所股權披露，截至最後申報日期2022年11月4日，包凡持有華興資本控股2.77億股，持股比例為48.76%，為華興資本控股實控人。以昨日收市價計，華興資本市值為40.81億港元。

內媒稱集團總裁亦失聯

另據內地「天眼查」數據顯示，包凡仍在6家企業任職，包括華興證券有限公司、上海華晟優格股權投資管理有限公司、天津華傑企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）、天津錦煌企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）、華興資本控股與北京淘金者科技有限公司。

華興資本股價曾創歷史新低



澎湃新聞昨還透露，在包凡之前，華興資本集團總裁叢林於2022年9月亦開始失聯。

華興資本集團成立於2005年，業務涵蓋投資管理、私募融資、併購、證券發行與承銷、證券研究與交易、財富管理及其他服務，是一家領先的綜合性金融服務機構，並在北京、上海、香港、新加坡和紐約等地設有辦公室，擁有逾700位員工，以及投資銀行業務、投資管理業務及財富管理業務三線並行。

2022年8月30日，華興資本控股公布2022年中期業績，公司實現總收入6.04億元（人民幣，下同），實現總收入與淨投資收益為5.12億元，淨虧損為1.54億元。

NOVO LAND 2B期 首批料最少146伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）大型新盤推售如箭在弦，新地代理總經理陳漢麟表示，屯門NOVO LAND 2B期將於下周初開價，首張價單至少146伙，涵蓋一房至三房戶，並會優化第1期的付款方法，為首置客、換樓客及專才提供不同付款方式。

睿峰夥利嘉閣推置業優惠

VMS鼎珮合夥人馬宣義表示，恢復全面通關帶動長沙灣睿峰銷情，該盤自本月初推出80伙，至今累沽21伙，當中兩房至三房單位佔七成，套現2.1億元，而本月初至今錄超過1,500組聯樓客參觀，短短過去周末已錄400組聯樓客，集團採「以靜制動」策略，又指市場推出更多新盤，有助全面刺激市況。

VMS鼎珮董事總經理陳玉成表示，睿峰頂層三房戶已推出招標，意向價參考35樓A室成交價錢，項目尚餘約200伙貨尾，包括連平台特色戶，及餘少量高層三房單位。該盤夥利嘉閣推出置業優惠，經利嘉閣購入單位可獲贈3萬元旅遊現金券。

長實代理新加坡華瑞資本銷售的半山西部波老道21 BORRETT ROAD第1期加推1伙4房單位於下周二起招標，單位為10樓7號室，實用面積2,316方呎。萊蒙國際與恆和發展合作何文田128 WATERLOO昨天以招標形式售出11樓H室，屬四房雙套連儲物室間隔，實用面積1,258方呎，以3,368.3萬元沽出，呎價約26,775元。據悉，買家為內地專業人士。



◆利蘊蓮(中)表示，社會復常下對集團長遠前景依然感到正面樂觀。

道將多個停車場連接起來，以減少路面交通、噪音及污染。

談到上海利園寫字樓業務，呂幹威指，該項目已於去年第四季獲得首位租戶承租，現已入駐裝修，雖然新冠疫情拖累項目進度，但是項目地處位置優越，人流好，預期第二至第三季承租率會上升，期待年底會有較好的承租率。

希慎：春節假期後人流明顯增長

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港與內地自1月8日起恢復免檢疫通關，希慎興業（0014）主席利蘊蓮昨於業績記者會上表示，今年內地與香港恢復全面通關是一個非常正面的消息，由於農曆新年假期及1月的簽證要求，1至2月份集團旗下商場的人流未見有大幅增長，銷售額亦未能反彈至2018年水平，但肯定的是春節假期後人流已見明顯增長，加上相隔數年內地消費習慣亦有改變，需要繼續觀察，預計今年年中情況會較明朗。她相信隨着通關、商業及社會復常，對集團長遠前景依然感到正面樂觀。

去年轉蝕11.5億 照派中期息

希慎興業去年蝕11.5億元，扭轉對上一個賺13.8億元的局面，第2次中期股息

維持每股派1.17元，扣除投資物業公平值變動，去年基本溢利跌8.6%至21.29億元，勝預期。當中集團寫字樓業務組合的營業額按年減少8.7%至15.78億元，其中包括按營業額收取的租金1,100萬元，出租率由94%下降至90%。商舖業務組合的營業額增加1.4%至16.43億元，其中包括1.06億元按營業額收取的租金，出租率維持99%，年內續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。

希慎首席營運總監呂幹威表示，去年下半年限制措施逐步取消，客流量和消費開支普遍回升，特別是在周末期間，通關後內地旅客來港增加，有見部分名牌門店已有人排隊。商舖租金已尋底，去年商舖租金收入已回升，預期今年租金收入會持續

增長。

寫字樓業務方面，利蘊蓮表示，由於本港寫字樓供應增加，未知辦公室租金能否回到之前的水平，但有見租金表現正在改善中。

對於近期本地地皮流標，呂幹威表示，樓價短期波動，集團以財務審慎的管理策略，現時集團手頭上有兩至三個發展項目，會留意市場的變化，亦會在市場上尋找機會。

旗下物業擬進行資產提升

希慎興業首席財務總監及公司秘書賀樹人指出，未來5年將投入15億至20億元資金，對核心物業組合進行大型資產提升工程，將按計劃建立行人通道系統來貫通利園區各建築物，並連接銅鑼灣地鐵站至加路連山發展項目。同時亦計劃日後以隨