

# 金融科技周月底舉行 料3萬人參加

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：由財經事務及庫務局及投資推廣署主辦的「香港金融科技周2023」，將於10月30日至11月5日舉行，預料吸引逾3萬名參加者，以及超過500萬在線觀看次數。

「香港金融科技周2023」將以「金融科技新定義」為主題，其中實體主論壇將於11月2日及3日於灣仔會展舉行。行政長官李家超、財政司司長陳茂波、金管局總裁余偉文等將擔任重點演講嘉賓，廣州市及深圳市地方金融監督管理局局長、上海及深圳證券交易所負責人亦會出席。

## 復辦「大灣區日」訪內地科企巨頭

今年的主論壇將呈現各種元宇宙體驗，並且通過虛擬遊戲、擴增實境和虛擬實境備展示元宇宙在聯繫商機和推廣香港文化的可行性。

另外，「香港金融科技周2023」將於10月31日復辦「大灣區日」。屆時「大灣區日」除了在當天在深圳舉行整日論壇，隨後更會安排一系列參觀內地科技巨頭企業的活動。

署理財經事務及庫務局局長陳浩濂表示，香港金融科技行業正值新時代，不再局限於技術層面，而

開展現實生活的實際應用，全面提升金融生態系統，發展令人鼓舞。

## 金融盛事陸續有來

除了「香港金融科技周2023」，由本月底至下月底期間，香港將有多項金融盛事，包括由金管局舉辦、將於11月7日至8日舉行的「國際金融領袖投資峰會」；由投資推廣署策劃、於11月8至17日舉行的年度「StartupHK創業節」；以及由金管局與國際結算銀行聯合主辦、於11月27日至28日舉行的「國際結算銀行高級別會議」。



眾多本港金融科技業界精英將出席金融科技周的活動。

# 碧桂園未按期付1.2億債息 恐引發其他債券交叉違約

【香港商報訊】據外電報道，碧桂園(2007)一隻美元債的30天付息寬限期已過，但債券持有人仍未收到付款。碧桂園回覆外國媒體重申，由於內地市場出現深度調整及銷售疲軟，預料公司將無法按時履行所有離岸債券義務。市場預計，這家曾是內地最大的房地產開發商已拖欠海外債務。



碧桂園能否渡過這次難關仍是一個未知數。

報道稱，碧桂園於2025年到期、6.15厘的美元債券原應於今年9月18日兌付債息1540萬美元(約1.2億港元)。惟債券持有人指出，碧桂園在30日寬限期到期前，即截至10月17日中午，他們仍未收到相關信息。倘若碧桂園在寬限期內未能支付債息將被視為違約，並引發其他債券交叉違約。

## 有近110億美元離岸債

碧桂園目前擁有近110億美元(約861億港元)的離岸債券和60億美元(約470億港元)的離岸貸款。過去幾周已錯過了其他境外付款，儘管這些付款的30天寬限期仍未失效。碧桂園表示，公司希望尋求整體解決方案解決其問題，並希望能夠持續經營來協助各方持份者。至於是否出現違約問題，公司拒絕發表評論。

碧桂園本月初曾表示，尚有總值4.7億港元的到期款項未兌付，預期無法如期或在相關寬限期內，履行其所有境外債務款項的償付義務，包括旗下發行的美元債，惟重申，高度重視境外債務管理工作及全體債權人的利益，將適時與債權人就潛在方案進行溝通，懇請債權人給予時間，以達成最佳解決方案。

## 碧桂園稱控股股東從未減持股票

內地媒體曾引述多位碧桂園內部人士指，近期碧桂園創始人楊國強家族向碧桂園提供3億美元的無息貸款；而在10月9日召開的集團高層會議上，集團總裁莫斌亦透露，楊氏家族正出售名下私人飛機。

碧桂園較早前在港交所(388)發出的公告中指出，碧桂園控股股東及其家屬已通過借款、增持股票、

日期	事件描述
2023年8月7日	未能按期支付總額2250萬美元的兩筆美元債利息，碧桂園承認出現流動性壓力
2023年8月10日	發中期盈警，料虧損介乎450億至550億元人民幣
2023年8月11日	內媒透露碧桂園近期將啟動債務重整
2023年8月14日	11隻境內債停牌，總額超過160億元人民幣
2023年9月5日	在30日寬限期內完成兩筆美元債利息兌付，避免實質性違約
2023年9月11日	6隻境內債延期三年方案獲通過
2023年10月9日	有投資者稱，仍未收到一筆原定於9月27日支付的3860萬美元債息，該債息設有30日寬限期
2023年10月10日	開市前公告透露，尚未支付4.7億元的到期款項，預期無法如期在相關期限內履行所有境外債務款項的償付義務
2023年10月18日	1.2億港元境外債息寬限期滿，預計無法履行，仍尋整體解決方案

購買債券、以股代息等方式合計支持公司折合約386億港元，且從未減持股票，其中向公司累計提供折合約66億港元的無息無抵押借款。碧桂園昨日收報0.74元，升0.01元或1.37%，現價市值約207億元。

2007年4月20日，碧桂園在港交所(388)主板掛牌上市，其後生意蒸蒸日上，2017年更獲得全國房地

產銷售金額和銷售面積雙料冠軍，躍居內地房企第一名，首次進入《財富》世界500強。

今年3月1日，碧桂園發布公告稱，公司創辦人楊國強因年齡原因提出辭任公司主席及執行董事職務，辭任後以特別顧問的形式繼續參與碧桂園的經營；二女兒楊惠妍接任公司主席職務。

# 恒指公司：受惠匯金增持內銀板塊價值升

【香港商報訊】恒指服務公司在昨日刊發的指數快訊中提及，中國主權基金中央匯金公司上周增持數家內銀股份。恒生港股通中國內地銀行指數(HSS-CBI)隨即上升，過去一年的總回報高達19.6%，顯著跑贏大市，而指數的股息率亦高達8.2厘。

10月11日，四大內地銀行，即農業銀行(1288)、中國銀行(3988)、建設銀行(939)及工商銀行(1398)發公告指，中央匯金對其進行A股增持，為2015年8月以來首次，而中央匯金亦將在未來6個月之內繼續增持此四大內銀。增持消息公布後翌日，恒生港股通中

國內地銀行指數單日急升4%。

## 四大內銀佔內銀指數權重逾四成

恒生港股通中國內地銀行指數在2017年2月推出，目前成份股數目為12隻，此指數反映在港上市，且可經港股通買賣的內銀股之表現。前述四大內銀在指數的權重約41%。中央匯金增持展現出政府的強勁支持，既提升了內銀股的投資氣氛，亦可能意味著內銀板塊在經過多年整固之後，價值開始浮現。

截至今年10月17日，以恒生港股通中國內地銀行

指數為代表的內銀股歷史市盈率僅3.4倍，較其5年平均水平4.7倍低逾1個標準差，反映內銀板塊相對其長期平均水平被低估。

恒生指數由年初至今回報率錄得7.7%跌幅。截至今年10月17日，恒生港股通中國內地銀行指數的歷史股息率達8.2厘，年初至今總回報為3.3%，跑贏恒生綜指11.1個百分點。過去一年，以總回報計，恒生港股通中國內地銀行指數的升幅高達19.6%，1年波動率為21.5%，而恒生綜指期內升幅為11.4%，波動率26.7%。

# 上季二手私樓蝕讓佔比高見18.4%

【香港商報訊】綜合土地註冊處資料，今年第三季錄3009宗私宅轉手買賣登記獲利率跌至80.5%，較第二季的84.8%大跌4.3個百分點，並創2009年第三季以來的57季(即逾14年)新低。利嘉閣地產研究部主管陳海潮稱，加息兼逢經濟復蘇緩慢及股市下跌，樓市走下坡，致令二手私宅轉手獲利率及賺幅齊挫，後市尚待減辣措施再定去向。

期內，虧損個案錄得686宗，佔比急增至18.4%，比例按季增加4個百分點；平手有42宗，佔比按季升至1.1%。陳海潮指出，反映股市持續探底及經濟復蘇不似預期下，急需套現的業主忍痛蝕讓沽樓。

平均獲利率方面，今年第三季每宗私宅轉手個案平均賺幅為45.5%，較第二季的49.4%回落3.9個百分點，連續四季低於50%水平，並創自2011年第二季以來的50季(即12年半)新低。陳海潮指出，數據反映加息之下樓市走下坡，樓價下跌及多了持貨期較短的業主沽貨，導致賺幅持續顯著下降。

陳海潮預期，第四季市場變數較大，焦點是本月25日施政報告對樓市辣招的放寬程度，倘若辣招調整，第四季私宅轉手獲利率，有機會回升至82%的水平，而平均每宗賺幅亦料重越50%之上。

## 施政報告左右第四季樓市

按物業轉售價格劃分，樓價1001萬元至1200萬元組別的二手私宅，轉售獲利率達83%，表現最佳，惟按季亦跌3.8個百分點；平均賺幅亦按季跌6.4個百分點至45.2%。401萬元至600萬元以內細價物業的成交量最多，獲利率按季跌4.2個百分點至79.4%；平均賺幅按季微跌0.6個百分點至55.1%。至於樓價601萬元至800萬元物業的獲利率為82%，按季跌4.9個百分點；平均賺幅則挫4.1個百分點至50%。

十大獲利登記宗數最多屋苑中，太古城每宗轉手個案平均賺幅最大，高達1.13倍；平均賺幅較低者為日出康城，只有13.8%。

屋苑名稱	整體二手買賣登記宗數	獲利成功率	每宗轉手個案平均賺蝕幅度
日出康城	95	65.3%	賺13.8%
嘉湖山莊	54	87.0%	賺83.2%
麗港城	34	94.1%	賺82.2%
將軍澳中心	30	93.3%	賺94.8%
新都城	30	93.3%	賺84.4%
沙田第一城	34	79.4%	賺50.2%
太古城	27	100.0%	賺113.4%
美孚新邨	36	69.4%	賺47.8%
迎海	30	83.3%	賺24.5%
珀麗灣	29	82.8%	賺48.9%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

# 上周十大屋苑交投 嘉湖山莊稱冠

【香港商報訊】距離特首發表施政報告的日子不遠，樓市觀望氛圍濃厚，暫時未見利好消息提振樓市，僅有少數買家擔心業主會在施政報告減辣後反價而偷步入市，十大屋苑成交量稍增加。

綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港十大活躍指

標屋苑在上周(9/10至15/10)錄37宗買賣個案，較前周(2/10-8/10)的28宗增加32%，每個屋苑平均錄約3至4宗成交。

## 觀望施政報告減辣

在上周十大活躍成交屋苑當中，共有5個屋苑成交量上升，升幅介乎33%至1.33倍不等。當中淘大花園交投升幅最大，由前周3宗急增至上周7宗，按周增加1.33倍或4宗；而嘉湖山莊續以8宗買賣穩坐上周最熱賣屋苑寶座。

# 「產學研1+計劃」推出 促進科研成果商品化

【香港商報訊】創新科技署昨日推出「產學研1+計劃」，並開始接受第一輪申請，截止日期為11月30日，歡迎合資格大學提交申請。

創新科技署發言人說：「為了促進科研成果商品化，政府希望藉計劃激勵產學研協作，推動『從一到N』的科研成果轉化和產業發展。」

計劃獲撥款100億元，以配對形式資助不少於100支有潛質成為成功初創企業、來自八所大學教育資助委員會資助大學的研發團隊，每個獲批項目可獲1000萬元至1億元不等的資助。計劃的評審準則包括項目的創科內容、項目成果的商品化機會、團隊的技術及管理能力和項目能否配合政府政策或對整體社會有利及項目的財務因素。

創新科技署預計完成審批後，於明年第一季公布計劃首批申請結果。

# 投資移民香港 金額要求將倍增



【香港商報訊】記者宋小茜報道：今年初《財政預算案》提及重推俗稱投資移民的「資本投資者入境計劃」。署理財經事務及庫務局局長陳浩濂昨日以書面答覆立法會議員提問時稱，新資本投資者入境計劃的投資金額要求，將較原有要求倍增，其餘框架和申請資格則大致保留。

據入境事務處網站，原有的投資移民計劃要求申請者，遞交申請前6個月，在港投資至少1000萬元，資產類別包括以港元交易的港股、債券、存款證、後償債項、合資格集體投資計劃。若投資金額要求倍增，新計劃投資門檻至少達2000萬元。

至於有關申請人在港的投資範疇、金額要求、居留安排等規定，陳浩濂指，現時正在審視中，以作出合適調整。他又指，投資範疇除金融資產以外，新計劃會增加有利香港長遠發展的資產類別，包括創新科技，以達致吸引更多新資金和人才落戶香港，為經濟注入新動力的同時，促進本港相關行業發展。

陳浩濂重申，新計劃目標是進一步豐富人才庫及吸引更多新資金落戶香港，以帶動金融及其他相關專業服務的需求，支持香港資產和財富管理業的蓬勃發展。

# 財政部下周五在港增發 160億人幣國債

【香港商報訊】記者宋小茜報道：財政部公布，中央政府增發160億元(人民幣，下同)國債，將於10月25日(星期三)進行投標，並於10月27日(星期五)交收。

其中，總值40億元的增發2025國債、50億元的增發2026國債、40億元的增發2028國債和30億元的增發2033國債，可供合資格的債務工具中央結算系統(CMU)成員以價格為標的，通過中央結算系統債券投標平台進行競價投標。發行後，各系列的增發國債將與其原國債合併構成單一系列。

2025國債、2026國債、2028國債和2033國債年利率分別為2.2厘、2.3厘、2.52厘和2.71厘。

# 煥然懿居第三座超購13倍 8個人爭一大單位

【香港商報訊】記者蘇尚報道：市建局第二個港人首置盤紅磡煥然懿居第三座昨日截止申請，據市建局指，煥然懿居第三座接獲逾3659份申請，以單位總數260伙計算，超額認購13倍，其中近七成屬於單一申請者。

市建局指出，最終收到的申請表數目，有待點算郵寄(以郵戳日期為準)和親身遞交的申請表後核實。

## 近七成屬單人申請者

如果以煥然懿居第三座總數260伙計算，即超額認購13倍，相較2019年推出煥然懿居第一及二座時超額43倍(接獲逾2萬宗申請認購450伙)，今次煥然懿居第三座認購反應較為遜色。

市建局稱，根據初步統計，在收到的申請表中3586份申請經網上遞交。值得注意的是，約67%屬於一人申請，其餘約33%為家庭申請，而由於當局規定只有家庭申請者可以選購2房及3房單位。換句話，大約1180多名家庭申請者認購135間兩房及3房單位，超額倍數不足八成。