

證監會推監管新規 虛擬資產交易平台可申牌

【香港商報訊】記者張智榮報道：證監會昨日發表立場書，闡明虛擬資產交易平台的新監管框架，當中包括在香港營運並就至少一種證券型代幣提供交易服務的平台，現時可向證監會申請發牌，意味投資者將能更容易識別受規管平台，以加強自身保障。但證監會強調，只會向能夠符合嚴格監管標準的平台營運者發牌。有加密貨幣交易平台稱，業界早已期待被納入規管，預計申請牌照反應積極。

歐達禮：切合公眾利益

證監會行政總裁歐達禮表示，證監會決定推行新的監管框架，是因為切合公眾利益，讓投資者能夠選擇在受到妥善規管的虛擬資產交易平台上進行買賣。立場書指出，對虛擬資產交易平台有關監管標準，與適用於持牌券商及自動化交易場所的標準相若，但同時納入了額外規定，以處理與虛擬資產有關的特定風險。例如證監會將施加發牌條件，規定平台營運者只能向專業投資者提供服務，並確保客戶充分認識虛擬資產，以及必須制定嚴格的納入準則，以篩選可在其平台買賣的虛擬資產。此外，持牌平台亦會被納入證監會監管沙盒，在一段期間內接受密切及嚴謹的監管。

僅監管證券型虛擬資產平台

不過，受現有的《證券及期貨條例》限制，證監會有權監管的對象，僅限於向客戶提供證券型虛擬資產或代幣交易服務的平台，因該類交易服務才符合該條例下的「受規管業務」。

換言之，證監會無權向只買賣非證券型虛擬資產或代幣的平台發牌，或對其作出監管，因此部分平台可能決定不會在新的監管框架下向證監會申請牌照。證



證監會行政總裁歐達禮表示，證監會決定推行新的監管框架，是因為切合公眾利益。

資料圖片

監會又指，在持牌平台上買賣的虛擬資產，將不會受到適用於以傳統方式銷售證券或集體投資計劃的相同監管制度所規管。

料業界積極申請

加密貨幣交易平台標準開普勒董事總經理鄧進一向本報表示，證監會決定發牌的做法對業界影響正面，因業界早已期待被納入規管，相信會令業界汰弱留強，又認為證監會的發牌標準合理，預計業界申請牌照的反應積極。

不過，鄧進一認為，根據國際經驗，證監會有關監管在執法上存在難度，以加密貨幣交易為例，若交易發生在銀行體系之外，現行技術下當局難以阻止交易或凍結加密貨幣資產。

近年比特幣、以太幣等為代表的虛擬資產發展迅速，有關投資活動亦趨升，但由於當局對此缺乏監管，投資者蒙受損失事故頻生。證監會於去年11月公布一套可能規管虛擬資產交易平台的概念性框架後，昨日進一步發表立場書。

416

陳茂波：香港爭當亞洲金融科技中心

【香港商報訊】記者張智榮報道：「香港金融科技周2019」昨日開幕，財政司司長陳茂波表示，本港金融科技發展相當蓬勃，現時香港有約600間金融科技公司，其中大約40%來自海外，主要是看到大灣區的發展機遇。

陳茂波出席金融科技周開幕禮後會見傳媒時指出，2014至2018年期間，金融科技初創公司在香港集資了11億美元(85.8億港元)，比鄰近的地方高很多，港府會繼續在金融科技方面創造有利環境，使香港成為亞洲金融科技中心。

本港九成銀行採用AI

金管局總裁余偉文致辭時表示，自3年前首屆金融

金發局提18項披露權益制度建議

【香港商報訊】記者張智榮報道：金融發展局昨日發表題為《〈證券及期貨條例〉第XV部——披露權益修訂建議》的報告，除了探討有關披露權益要求的挑戰及複雜性，亦提出多項改善香港披露權益制度的相關建議。

李律仁：助投資者作有根據決定

金發局曾於2014年12月刊發有關披露權益制度的報告，今次報告乃同一議題的延伸，旨在改善披露權益制度，以使業界不致動輒面對因技術性犯規而誤墮法網的風險。

金發局主席李律仁表示，全球大部分金融中心的監管機構都致力在保障投資者與迎合高效、透明市場的持續需要之間取得平衡，而此舉往往充滿挑戰。他續稱，充足且及時的披露，有助投資者作有根據的投資決定，而研究及解決繁瑣且複雜的權益披露，也正是金發局希望達到的。

為了長期更有效的監管，報告提出共18項建議，期望改善披露權益制度的同時，亦不削弱市場透明度。建議涉及包括預託證券、集體投資計劃、擔保受託人業務、核准借出代理人的豁免、全球託管、有限責任合夥企業，以及衍生工具等範疇。

市場動態

沙灣「恒大·睿峰」(414伙)及於本月初已推出市場發售的青衣明翹匯(776伙)。若以今年首10個月計，共有25個項目已獲批預售樓花同意書，合共11793伙，當中已推出市場有18個項目，涉逾9500伙，以單位計即逾八成。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，即使尚未推出的7個項目中，當中2個已發出價單，另1個亦已上載樓書，此3個項目涉逾1500伙。事實上，近年發展商積極推盤，今年獲批的單位中，有部分更加是近乎「一批即推」。

至於新申請預售樓花方面，10月共有3個，合共998個單位。當中包括啟德沐泰街12號第一期(399伙)、觀塘西發道第二期(82伙)及屯門青山公路大欖段166號項目(517伙)。

由於獲批預售樓花的單位數目相對於新申請的單位數目更多，加上司徒拔道18號第一期撤回申請，令累積待批樓花單位按月回落約3%，由9月8252伙回落至10月8007伙。

中國興業售汕頭多個物業

中國興業控股(132)公布，以代價2728萬元人民幣

金發局18項建議 改善披露權益制度

1 預託證券 釐清與託管銀行及可能享有的豁免條件(被動受託人和獲豁免保管人)可能有關的一般披露要求；

2 集體投資計劃 退休金及公積金計劃、合資格海外計劃——擴闊此等計劃的豁免條件；

3 擔保受託人業務 允許擔保受託人在指定情況下合併享有被動受託人豁免及獲豁免的保證權益；

4 核准借出代理人的豁免 釐清並簡化(如合適)核准借出代理人豁免；

5 全球託管 擴大以信託或合約形式持有證券的託管人權益豁免的範圍；

6 有限責任合夥企業 使所有集體投資計劃(包括有限法律責任合夥、單位信託及投資公司)的權益披露要求一致；

7 投資經理 簡化對投資經理及其代表的披露要求，以避免雙重計算；

8 彙總豁免 將適用於控股公司的彙總豁免範圍擴大至涵蓋合資格投資經理、託管人或受託人的某些業務，以及擴大核准司法管轄區名單；

9 衍生工具 就衍生工具(尤其是結構複雜的衍生工具)提供更多的披露權益指引；

10 權益性質改變 提供構成「權益性質改變」的示例；

11 證券交易商的過渡權益 擴大豁免至適用於集團公司，以避免雙重計算；

12 權益計算的截止時間 計算權益時允許使用全球截止時間，而不是香港交易日的收市時間；

13 H股和A股 為諸如滬港通、深港通和合格境外機構投資計劃下的A股和H股等新產品提供更多指引和釋義；

14 包銷 為首次公開發售下行使超額配發權(「增售選擇權」)提供指引；

15 就微不足道改變批給豁免 減低該豁免的複雜性，以使其符合此豁免減少合規負擔的政策原意；

16 全資擁有公司的豁免 使豁免的適用情況更為靈活，將豁免範圍擴展至適用於首次公開發售時所要求的「首次」申報；

17 交易日/交收日 加強股票借貸制度下的匯報機制；

18 無紙化證券市場 在擬議的無紙證券市場模式下就相關的披露權益處理予以考量。

傳WeWork放棄 部分港辦公場所

【香港商報訊】據外媒報道，正面臨財困的共享辦公室企業WeWork，考慮放棄本港至少6個地點的辦公室辦公場所。WeWork母公司We早前在美國上市(IPO)的計劃擱置，反映其財務出現問題，而香港則是全球最貴的房地產市場之一，寫字樓租金亦冠絕全球。

消息人士透露，WeWork正考慮放棄最近才簽訂、位於灣仔寫字樓的部分租約。該名消息人士又指，公司在8月承租灣仔合和中心四層全層樓面，共涉約6萬平方呎，租約期達9年。

代理游說客戶接手其他樓面

同時，有其他消息稱，WeWork的代理正與公司客戶接洽，游說客戶承接公司在港的5個其他寫字樓租盤。據悉，這些寫字樓已展開裝修工程，並處於不同的裝修階段，若有公司願意接手，WeWork會考慮放棄這些據點。

WeWork發言人回應指，公司新任管理層正對包括香港在內，所有地區的業務及資產進行評估，公司全心全力改善業務，亦確保業務能長遠發展，致令業主、會工、員工都能獲益。至於涉事物業業主合和實業並未回應傳媒的查詢。

根據WeWork官網，公司在港共有15個據點，除灣仔合和中心，還有同區萬通保險大廈、銅鑼灣利園一期、尖沙咀永明金融大廈，以至九龍灣傲騰廣場等。九龍區的流動辦公桌月租由2700元起，港島區月租則由3800元起。

值得注意的是，WeWork未能順行進行首次公開招股的時候，其創辦人Adam Neumann辭任行政總裁，軟銀(Softbank)以近17億美元收購其所持有的股份。軟銀中期業績披露，由於與WeWork締結拯救協議，截至9月底已對其投資103億美元，而WeWork現時估值已跌至78億美元。



WeWork在港共有15個據點。

資料圖片

尚·肆濫沽逾200伙 套現29億

【香港商報訊】一手新盤熱賣當中。龍湖(960)及合景泰富(1813)旗下啓德「尚·肆濫」，累積沽出逾200伙，套現接近29億元，最高成交呎價近3.5萬元。發展商公布，因應近日啓德站進行測試及通車在即，加上近期市況向好，限時折扣優惠將延長至今年年底。

項目以招標形式售出7伙四房雙套單位，涉及成交金額逾2.4億元。當中，第一座33樓A室成交呎價近3.5萬元，創項目呎價新高。此外，亦有一組買家斥逾7000萬元，大手購入兩伙四房雙套單位。

明翹匯次輪銷售超購19.5倍

另一邊廂，市場消息指出，佳明集團(1271)旗下青衣「明翹匯」次輪收逾6000票，以第二批292伙計，超額認購達19.5倍。項目次輪已於昨日截票，並將於明日進行次輪銷售。同時，項目昨日以招標形式售出2A座17樓A室的三房一套單位，成交價1158.9萬元，折合每呎1.53萬元。發展商表示，至今已透過招標售出8伙同類型單位。



尚·肆濫限時折扣優惠將延長至今年年底。

資料圖片

建業10月銷售增85%

【香港商報訊】建業地產(832)公布，10月取得物業合同銷售額86.3億元(人民幣，下同)，按年增加85.2%；合同銷售建築面積106.34萬平方米，按年增加50.9%。每平方米平均銷售價格8116元，增加22.8%。

今年首10個月，已取得物業合同銷售總額737.36億元，按年增加38.8%；總合同銷售建築面積1036.6萬平方米，按年增加29.7%。每平方米平均銷售價格7113元，增加7.1%。

建業地產為河南省領軍開發商，具有輕資產營運模式。上半年在河南省房地產開發市場份額超過10%。公司以輕資產模式輸出其項目開發能力，為其他地主管理項目。上半年末，該公司在手輕資產項目131個。