

安達臣商業地呎價2684元 3個月瀉51%

新地近3億奪得 低估值下限20%

市道低迷

安達臣道石礦場 第二幅商業地資料

地盤面積	約57372方呎
可建樓面	約近11.03萬方呎
地皮作價	2.96億元
每呎樓面地價	約2684元
得主	新地(00016)
標書	4份
入標者	領展(00823)、信置(00083)、新地(00016)、長實(01113)
市場估值	最低3.7億元

大公報記者整理

安達臣道商業地皮價值不足三個月大跌51%。



領展地皮位置

飽受多項負面因素衝擊，商業地皮身價大不如前。新地(00016)繼日前奪得總樓面廣達近70萬方呎的西九藝術廣場大樓發展權後，昨日再下一城，以2.96億元投得觀塘安達臣道最後一幅商業地皮，每呎樓面地價僅2684元，較領展(00823)8月底以7.66億元、每呎5011元投得的同區商業地，地價不足3個月狂瀉51%。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆表示，集團很高興投得安達臣商業地皮，該區將來人口密度高，預計興建中等檔次的民生商場，預計總投資約10億元。

新地三日內兩奪高地項目

觀塘安達臣道石礦場第二幅商業地上周五截標，共接獲4份標書，包括領展、信置(00083)、新地及長實(01113)，地皮最終由出價最新的新地，以2.96億元、每呎樓面地價約2684元投得，並是該公司三日內兩奪商業地。

上址地盤面積約57372方呎，估計可建樓面約近11.03萬方呎，市場估值約最低3.7億元起，每呎樓面地價約3355元，意味新地是次中標價較市場估值下限低約20%。

若比較領展兩月前即8月底以7.66億元、每呎樓

面地價約5501元投得的毗鄰商業地皮，是次成交價較對上一次足足低約51%，新地今次出價已是4標中最高，估計該公司對於居然中標可能也感到意外。而領展所持地皮，3個月即淪為蟹貨。

區內公屋多 料建民生商場

美聯測量師行董事林子彬表示，是次項目地價較市場預期為低，更較8月批出的同區首幅商業地皮樓面呎價低逾五成，主要由於市況調整影響，加上息口趨升，增加投資成本，故項目的入標數目已較首幅略少，而且是次項目分開兩塊地皮發展，建築成本有所增加，亦令出價更為審慎。

林子彬指出，是次項目的周邊為發展中之公營房屋群，區內民生零售及商業有一定基本需求，預料投得的發展商將項目用作長線投資。另外，雖然

項目成交價低於市場預期，但同時亦反映特區政府亦配合市況環境，將地皮底價作出調整，此舉可避免項目流標打擊市場，並以穩定地皮供應為目標。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓直言，領展所在地皮每呎5501元具有參考性的標準，而事隔3個月的地皮中標價卻不合理地低，反映最新成交價與市場預期有明顯落差。

領展標價未及新地

值得注意的是，領展上次中標後仍有入標競投此地皮，惟中標者卻是新地，換言之領展入標價比新地更低。市場人士估計，一方面領展預計沒有其他發展商高價搶地，故大幅降低入標價。普華助理總監(估值及諮詢)李雋傑稱，有可能領展上次低估發展成本，故希望低價拿鄰近土地平均攤開支。

美銀23樓連3車位放售 意向價5億

【大公報訊】飽受疫情及外圍經濟不景氣衝擊，核心區甲級商廈身價大跌。第一太平戴維斯分析稱，金鐘美國銀行中心23樓全層連3個車位，獲接管人委託放售，意向價5億元，總面積約13880方呎，每呎叫價約3.6萬元，連同物業出售的車位屬美國銀行中心4樓的5號、6號雙車位，以及50號車位，可滿足企業租戶的需要。

資料顯示，物業於2018年以7.018億元易手，呎價約50562元，登記買家為恆成國際發展有限公司，公司董事包括邱亞夫、邱晨冉、孫衛嬰及王燕，上述人士與利邦控股(00891)一眾董事姓名相同。意味物業最新叫價較購入價低2億元。



美國銀行中心(左建築)23樓全層連3個車位在市場放售。

FTX律師：大量資產已被盜



全球第二大加密貨幣交易所FTX破產一事持續發酵，FTX新管理團隊委任律師透露，FTX資產被發現遭受大量被盜取，箇中原因涉及黑客攻擊所致，現時錄得80億美元(約624億港元)。此事令數以百萬計的加密貨幣投資者，憂慮最終能否於破產的FTX取回財產。

自從FTX申請破產後，周二是此案首次提堂，這種訴訟通常會在申請破產後數天內進行，而是次聆訊被延遲，原因是公司倒閉來得非常突然，管理層只保留到很少的資料及紀錄。

紅杉損手12億 罕見向投資者道歉

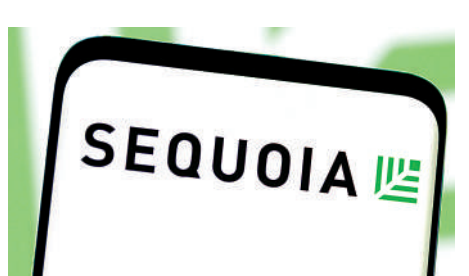
代表FTX新管理層的律師James Bromley在特拉華聯邦法院上指出，FTX大量資產已經被盜，涉及黑客攻擊。受到擠提的影響，FTX資金大舉流失，因而拖欠金額(包括虛幣交易、銀行欠款等未償還債務)達80億美元，在無力償還的情況下，FTX在11月申請破產保護。

今次資產被盜之事，令人更加相

信，散戶投資者和大型機構客戶，勢難取回損失掉的數10億美元。最終結果視乎破產法庭最終的判決。但James Bromley表示，在進入法律程序逾一週後，人稱薯條哥的FTX前執行長Sam Bankman-Fried(SBF)向律師提供的財務資料十分有限。

同時，James Bromley在庭上詳述FTX歷史，以及為何在本月突然倒閉。他指出，薯條哥建立一個極速壯大的虛幣帝國，儼如他個人的封地。可惜最終這塊封地卻急速破敗了。他評論此事形容為「皇帝沒有穿衣服」。

紅杉資本投資FTX損手11.7億元，因而向投資者道歉。



另外，華爾街日報引述消息人士說，紅杉資本為投資FTX損失1.5億美元(約11.7億港元)而向投資者道歉，這是該公司較罕見的行為。在是次電話會議上，紅杉資本的合夥人Roelof Botha和同僚向基金投資者承諾，日後將會改善對未來投資的盡職審查。

Tron孫宇晨研究購買FTX資產

同時，外媒報道，Tron創辦人孫宇晨透露，其附屬機構正在評估購買FTX資產的可能性。他在新加坡向記者表示，對任何交易持開放態度，所有可能性都會考慮，現正對有關資產作逐一評估，但他認為由於FTX已進入破產程序，所以所需要的時間和過程將會較長。孫宇晨創辦了虛擬貨幣網絡Tron，並充當Huobi Global數碼資產交易所的顧問。

FTX委任律師披露重點信息

1. FTX資產大量被盜竊，原因涉及黑客攻擊所致
2. 在進入法律程序逾一週後，FTX前行政總裁Sam Bankman-Fried(SBF，坊間稱為薯條哥)向律師提供的財務資料十分有限
3. FTX一直受到黑客攻擊，涉案資金迄今還未尋回，無巧不成話，在申請破產當天，更遭到黑客大舉攻擊
4. 薯條哥建立一個極速壯大的虛幣帝國，儼如他個人封地，然而這塊封地卻急速破敗了

大公報記者整理

許正宇：港有信心打造虛擬資產生態圈



把握機遇 財經事務及庫務局局長許正宇(圖)在立法會表示，特區政府於十月底發表的《有關香港虛擬資產發展的政策宣

告》，向全球虛擬資產業界展示政府推動香港發展成國際虛擬資產中心的願景。正如在《宣言》中表明，特區政府期望，亦有信心在香港發展蓬勃的虛擬資產行業和生態圈，並透過提供健全而清晰的監管制度，及一系列的支援措施，期望未來會有更多有質素的虛擬資產企業落戶香港或在港尋求發展機會。

許正宇表示，為進一步完善監管框架，特區政府於今年七月向立法會提交立法建議，訂立虛擬資產服務提供者發牌制度，確保財務穩健及避免利益衝突等要求。發牌制度有助持牌人建立信譽，接觸更多香港市場的投資者。資助和人才培育方面，他說，「拍住上」金融科技概念驗證測試資助計劃推動業界更積極投入研發新金融服務和產品，至今已批出七個與虛擬資產相關的項目，特區政府亦在2020年推出「抗疫基金金融科技人才計劃」，資助本地金融科技、初創及其他相關企業開設職位，當中涵蓋48家虛擬資產相關公司。

他指出，留意到不少司法管轄區就虛擬資產一直實施有限的監管，較為著眼於反洗錢或支付的角度，有別於香港健全的監管方針。因應虛擬資產市場近年出現的波動，全球監管機構開始注視香港監管制度所重視的投資者保障和金融穩定。現時香港作為一個「先行者」推行周全的制度，可增加投資者對受規管的香港虛擬資產服務提供者的信心。

薯條哥父母：一直想交還巴哈馬豪宅



引人側目 自從FTX申請破產保護後，外界在過去兩周一直接關注創辦人、前行政總裁Sam Bankman-Fried(SBF，坊間稱為薯條哥)的一舉一動，例如，他手持的現

金是如何使用的。本月初，傳媒揭露薯條哥父母擁逾億元巴哈馬度假屋，但發言人稱兩人一直想歸還。

根據官方物業紀錄，薯條哥父母及FTX高層，在過去兩年在巴哈馬合共買入最少19項物業，價值約共1.21億美元。同時，負責FTX案件的檢查官在周二表示，FTX一個部門在巴哈馬豪擲了3億美元，購入住宅和度假村物業，以供高級職員使用。

路透社發現，大部分註冊文件顯示，物業屬於豪宅，包括一間在豪華度假區Albany的7幢公寓，涉及金額約7200萬美元。文件又顯示，這些物業是由FTX一個部門買入，以用作公司主要高層人員的住宅，並不清楚誰人居住。

另外，亦有報道指出，薯條哥雙親，即史丹福大學法學教授Joseph Bankman和Barbara Bankman，在巴哈馬Old Fort Bay購置臨海住宅。據政府文件顯示是作為「度假屋使用」。當他們被問及相關事情時，發言人回應Bankman家人一直試圖把財產歸還給FTX。

香港中山隆鎮同鄉會
(以下簡稱:本會)

召開2022年周年會員大會通告

茲定於二零二二年十二月十七日(星期六)下午二時三十分，在九龍旺角旺角道33號凱途發展大廈九樓(即本會會址)舉行周年會員大會，大會的議程如下：

- (一)會務報告；
- (二)報告及通過二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日之核數師報告及審計賬目；
- (三)報告及通過續聘黃龍德會計師事務所為本會來年度之核數師。

香港中山隆鎮同鄉會
會長：劉炎
副會長：曾再儀 李觀權 李壽良 方耀光

日期：二零二二年十一月二十四日

※出席者請出示會員證或有效身份證明文件。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE LE REVEUR

Notice is hereby given that TSUI, KA HO of SHOP B, G/F, WELLAND COURT, NOS. 244-246 FA YUEN STREET, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of LE REVEUR situated at SHOP B, G/F, WELLAND COURT, NOS. 244-246 FA YUEN STREET, MONG KOK, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 24 November, 2022

申請酒牌續期公告 LE REVEUR

現特通告：徐家豪其地址為九龍旺角花園街244-246號惠寧閣地下B號舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角花園街244-246號惠寧閣地下B號舖LE REVEUR的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月24日

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2022-64

富奧汽車零部件股份有限公司關於高管減持計劃時間過半未減持股份的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

富奧汽車零部件股份有限公司(以下簡稱“公司”)於2022年7月29日在巨潮資訊網上披露了《關於高層減持計劃期限屆滿未減持股份及後續減持計劃的預披露公告》(公告編號：2022-41)，公司董事會總經理甘先國先生計劃於公告披露之日起十五個交易日期內以集中競價交易的方式減持公司股份，甘先國先生計劃減持不超過277,828股，佔公司總股本的0.015%。

根據《上市公司股東、董監高減持股份的若干規定》(深圳證券交易所上市公司股東及董事、監事、高級管理人員減持股份實施細則)等規定，現將具體情況公告如下：

- 一、減持計劃實施情況
- 二、其他相關說明
- 三、備查文件

甘先國先生簽署的《股份減持計劃時間過半未減持公司股份的告知函》，截止至本公告披露日，本次減持計劃時間過半，甘先國先生未減持其所持有的公司股份。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會
2022年11月24日

申請新酒牌公告 太德

現特通告：黃鎮宇其地址為新界上水新祥街10號地下，現向酒牌局申請位於新界上水新祥街10號地下太德的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月24日

清潔香港 人人有責