

散戶買賣虛擬資產 證監提諮詢

發牌制度6月生效 提升保障管理風險

特區政府去年10月表示要令香港成為亞洲虛擬資產「一哥」，並為此推出一系列舉措，其中早前制定的發牌制度將於今年6月1日生效。證監會昨日公布《有關適用於獲證券及期貨事務監察委員會發牌的虛擬資產交易平台營運者的建議監管規定的諮詢文件》，就容許散戶使用持牌的虛擬資產交易平台、在一系列的妥善投資者保障措施下買賣進行諮詢。諮詢期至3月31日。

大公報記者 許臨

證監會行政總裁梁鳳儀表示，證監會會依照「相同業務、相同風險、相同規則」的原則，就虛擬資產交易平台監管建議多項妥善的投資者保障措施。鑒於環球虛擬資產市場近期動盪不穩，加上部分主要的加密貨幣交易平台相繼倒閉，各地監管機構達到了明確共識，認為需要對虛擬資產領域進行監管，以確保充分保障投資者，並有效管理主要風險。

首先本港的虛擬資產交易平台，無論在今年6月1日前是否已於香港營運都必須申領牌照，違規者將違反《打擊洗錢條例》下的虛擬資產服務提供者制度，證監會將會採取執法行動。而無意申領牌照的虛擬資產交易平台，則需有序地結束香港業務，結業期限為2024年5月31日。

平台須挑選合資格大型虛產

不過，平台即使獲發牌，也不是所有類別的虛擬資產都可以向零售客戶提供交易，營運者需確保所挑選的虛擬資產屬於合資格的大型虛擬資產，即獲接納至少兩個獨立指數提供者所推出的至少兩個指數當中的虛擬資產。

平台亦需考慮虛擬資產的管理層或開發團隊的背景；在各個司法管轄區的交易及監管狀況、虛擬資產的供求、市場成熟程度及流通性，包括其市值，平均每日成交量、往績紀錄等。惟證監會發言人指，有未獲納入指數的大型虛擬資產，平台可以就此向證監會協商。

此外，目前內地仍然禁止交易虛擬資產，證監會發言人表示，平台需自行採取適當措施，如檢查用戶的IP地址或VPN等，確保交易合規。

每年核數師報告 散戶可查閱

發牌制度無疑能令散戶更有保障，日後散戶可在證監會網頁查閱獲發牌及無意申領牌照的平台資料。加上證監會要求平台需每年呈交核數師報告，同時透過全資擁有的附屬公司以信託方式持有客戶款項及客戶虛擬資產，而且營運者不能轉移、借出、質押、再質押或以其他方式買賣客戶的虛擬資產，或就客戶虛擬資產產生任何產權負擔。散戶可查閱相關資料。因此，制度相信可避免發生像FTX的不當使用客戶資產行為。

線上錢包內虛產不多於總資產2%

但投資者也需注意，證監會對線上錢包資產有特別要求，過往散戶可自行分配資產在線上錢包及冷錢包，但發牌制度實施後，若客戶在獲發牌的平台交易，儲存在線上錢包內的虛擬資產不可多於總資產2%。

此外，由於存取虛擬資產需透過利用私人密鑰（private key）方能進行，日後獲發牌的平台會設立並實施書面內部政策及管治程序，以確保安全地產生、儲存及備份所有密鑰，以避免黑客入侵等問題。

券商喜迎新機遇 惟憂轉型成本高

對於證監會的諮詢，業界普遍認為會對本港虛擬資產市場帶來正面刺激，但也有券商業表示要轉型並不容易。

香港數字資產交易所聯合創始人盧廷匡指，代幣化及虛擬資產在全球已十分普遍，也愈來愈受投資者歡迎，本港有了更清晰的監管指引，將為從事虛擬資產交易的經紀及資產管理行業帶來新的機遇，也能令散戶投資者得到更多保障。

前稱「火幣」的虛擬資產交易所火必全球顧問委員會成員孫宇晨於Twitter上宣布，火必正在申領香港的交易牌照。他表示，這是虛擬資產交易所邁出的重要一步，火必將在香港推出新交易所Huobi Hong Kong，專注為香港機構投資者及高淨值個人提供交易服務。

永裕證券董事總經理謝明光則指出，去年

已有不少券商結業，根據港交所的數據顯示，去年共有47間券商業宣布停止營業，破紀錄，明顯多於2021年的17間。他續稱，部分券商業希望轉型為加密貨幣交易平台，但要申領牌照其實不容易，需要技術團隊確保交易流程，包括防止黑客入侵等，都需要龐大成本，加上要與很多海外的加密貨幣平台競爭，相信未必會有太多本地券商業有興趣轉型。

時富：完善新金融生態圈

此外，時富金融昨日宣布，與太極資本及香港數字資產交易集團HKbitEX之控股公司開展策略合作，為客戶提供虛擬資產服務。時富金融副行政總裁關廷軒表示，特區政府的政策有助香港發展成為國際虛擬資產中心，在更透明的市場運作下，香港的虛擬資產市場將更趨成熟，並發展出一個更完善的新金融生態圈。

發牌制度實施後 散戶需注意事項

可參與交易代幣

證監會要求是「合資格的大型虛擬資產」，即是獲納入由至少兩個獨立指數提供者所推出的至少兩個「獲接納的指數」中的虛擬資產

如何查閱平台是否獲發牌

在證監會網頁日後可查閱獲發牌及無意申領牌照的平台資料

檢查獲發牌平台安全性

平台需每年呈交核數師報告，同時透過全資擁有的附屬公司以信託方式持有客戶款項及客戶虛擬資產，客戶可查閱有關資料

檢查獲發牌平台負債

由於營運者不能轉移、借出、質押、再質押或以其他方式買賣客戶虛擬資產，或就客戶虛擬資產產生任何產權負擔，對投資者更有保障

線上錢包資產要求

平台營運者將會要求客戶儲存在線上錢包內的虛擬資產不多於總資產2%

大公報記者整理



虛擬資產交易平台發牌制度重點

發牌制度生效日期	2023年6月1日
持牌平台能否向零售投資者提供服務	可以
持牌平台向零售客戶提供虛擬資產條件	需確保所挑選虛擬資產屬於合資格大型虛擬資產
虛擬資產交易平台客戶審查要求	營運者需為每位客戶設定上限，參照客戶財政狀況，確保所承擔的風險是合理的
無意申領牌照的虛擬資產交易平台	需有序結束香港業務，結業期限為2024年5月31日
如何避免內地居民透過香港平台買賣虛擬資產	平台需自行檢查用戶的IP地址或VPN等

大公報記者整理

半數資產被困FTX 對沖基金Galois結業

基金倒閉

加密貨幣交易所FTX倒下後，後遺症不斷出現，一半資產被困在FTX的對沖基金Galois Capital在周一（20日）宣布決定關閉，並會把剩餘的資金還給投資者。

根據英國金融時報報導，在去年仍然管理達2億美元資產，曾是全球主要加密對沖基金的Galois Capital，周一告知投資者，將會停止所有交易活動，而所有已無效的持倉亦會解散。公司共同創辦人Kevin Zhou表示，FTX倒

閉所引起的困局，令公司在財政和文化方面來看，都不應該繼續營運下去。他再次為陷入如施境地而深表歉意。

在去年11月，金融時報披露雖然Galois Capital已從FTX取回部分資金，但在FTX倒閉時，仍有一半的資產被凍結在FTX中。Galois Capital在信中表示，基金倒閉後，客戶仍可以從沒有被凍結的資金取回九成資產。

幣安研退出美國市場

另外，有見美國監管壓力加大，全球最大加密貨幣交易所幣安（Binance）正在考慮退出美國市場。公司行政總裁趙長鵬回應稱，已暫時撤回在美國的潛在投資，或是停止競購已破產的美國公司。

事實上，美國證券交易委員會近日實行了一系列打擊措施，劍指代碼資產界別的巨頭，包括Gemini和Kraken交易所。而紐約監管機構近期亦下令暫停發行BUSD，即是與幣安有關的美元掛鈎加密貨幣。



▲幣安目前已撤回在美國的潛在投資。

藍田新盤周五開賣 148伙 超購22倍

本港經濟已走出疫情陰霾，正逐步復常，發展商也趁樓市近期有所改善下，加速推盤。會德豐地產上周六（18日）正式為藍田KOKO ROSSO接受認購登記，3日累收逾3500票；為了打鐵趁熱，公司決定安排148個單位於周五（24日）作首輪公開銷售。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，落實開售的148個單位，實用面積由268至497方呎，售價由630.1萬元至1047.1萬元，折實價由554.4萬至921.5萬元，折實呎價約17158至22209元，平均折實呎價約18347元，折實總值約11.2億元。以目前已收逾3500票計，暫超額認購約22.6倍。

經絡按揭轉介營運總監張穎曦指出，現與發展商及美聯，為該盤買家提供高達樓價九成的按揭服務，全期H（銀行同業拆息）加1.3厘，

封頂按揭為P（最優惠利率）減2.5厘（P為5.875厘），還款年期最長30年。買家可獲現金回贈。

NOVO 2B今開價 1期向隅客享優惠

此外，多個新盤亦有新進展。新地代理總



▲黃光耀（中）表示，首輪148伙的平均折實呎價約18347元。

經理陳漢麟表示，公司已落實在今日公布屯門NOVO LAND 2B期首批不少於146個單位的售價，所推單位由1房至3房不等，並會向樓盤第1期的向隅買家提供優惠。

九建（00034）安排將軍澳海茵莊園18個單位於周五開售。嘉里建設（00683）拆售跑馬地收租物業The Aster，昨公布首批10個單位的售價，由2003.2萬至2383.5萬元，減去折扣及各項優惠後，折實價由1793萬至2160萬元，折實呎價由25688至30946元。

五礦地產（00230）於周五以先到先得及招標方式發售油塘蔚藍東岸共163個單位。而由小型發展商星星集團（01560）發展的元朗兩後，該公司主席及首席執行官陳文輝透露，樓盤已剛獲批預售書，現計劃本月內上載樓書資料，下月上旬公布首批單位的售價，並於月內作首輪公開銷售。

康澤花園858萬易手 不足5年賬蝕170萬

【大公報訊】樓價回穩，惟數年前高追的業主仍未「返家鄉」，炮台站上蓋康澤花園有3房戶售價百萬，僅以858萬元易手，不足5年賬蝕約17%，賬面跌價達170萬元。

世紀21日昇聯席董事蔡嘉駿表示，康澤花園A座中層01室，實用593方呎，減價逾百萬以858萬元售出，實呎14469元。原業主2018年4月以1028萬元入市，連使費料蝕227萬元。

鯽魚涌富豪峰亦錄大幅蝕讓，消息指，該屋苑低層C室開放式單位，實用293方呎，以590萬元易手，實呎20137元；原業主2018年9月以723.46萬元一手購入，賬面勁蝕逾133萬元，蝕幅達18.4%，為屋苑歷來第二大蝕幅的成交。

利嘉閣高級分區市務董事彭錦添表示，青衣盈翠半島11座極低層H室2房戶，實用522方呎，剛售700萬元，實呎13410元，較2018年6月買入價貶值80萬元，蝕幅逾一成。

荃灣上車盤失守400萬

美聯聯席區域經理鍾家豪透露，荃灣上車盤錦豐園2座高層H室，實用339方呎，成交價395萬元，失守400萬元，實呎11652元，較2019年買入價貶值65萬元或14.1%。

香港置業助理分區市務董事（銷售）黃偉峯表示，長沙灣海旭閣中層C室2房戶，實用374方呎，以585萬元易手，實呎15642元，較4年前造價跌10萬元。

中原地產分區營業經理杜文俊表示，沙田蔚景園1座中層C室，實用369方呎，以637萬元售出，原業主持貨3年，賬賺9萬元，料蝕使費離場。

另消息指，荃灣朗逸峯7座頂層特色戶，實用面積938方呎，連815呎天台，以1118萬元易手，低市價約8%，有指物業同層某單位曾發生事故，所以影響造價。

尖沙咀地舖1億沽 呎價逾32萬近年最高

【大公報訊】內地與香港通關後，本港零售氣氛明顯回暖，舖位投資者恢復入市信心，尖沙咀彌敦道80號金鑾大廈一個地舖以1億元易手，呎價高逾32萬元，料為近年舖位最高成交呎價。

資料顯示，金鑾大廈地下C1號舖位，面積約310方呎，上月以1億元售出，呎價約32.26

萬元。消息指，新買家為資深投資者張實來及相關人士。

物業位於彌敦道與金馬倫道交界，屬區內人流暢旺的核心地段。原業主為富衛珠寶盧氏家族，早於1967年以35萬元購入該舖，持貨56年轉售，物業升值達285倍。該舖位現由影音店租用，有指新業主將重新放租，意向月租

約25萬元。

據了解，張實來及相關人士於去年初亦曾向富衛珠寶盧氏家族購入金鑾大廈地下B舖及1樓，總面積約1200方呎，作價7500萬元，而盧氏家族早於1964年以50萬元購入物業，持貨58年，賬面勁賺7450萬元或149倍。