

經濟向好 商廈交投增五成

用家趁低位入市 星光行呎價僅3500元

成交趨旺

甲級寫字樓價格對比高峯期已回落約四至五成，在減息及經濟好轉等利好因素下，個別企業用家開始趁低吸納，據中原（工商舖）數據顯示，今年11月份共錄得約80宗寫字樓買賣，按月升逾五成。其中，用家低位入市尋寶，星光行一個中層細單位剛以310萬元易手，成交呎價險守3500元，創該廈逾19年呎價新低。業界人士認為，甲級寫字樓新供應需時消化，市場仍以用家主導，投資需求仍弱，景觀相對遜色的寫字樓物業叫價難免受壓。

大公報記者 林惠芳

在用家主導下，本港寫字樓呎價仍受壓，繼信德中心西翼及力寶中心等港島甲廈後，尖沙咀星光行亦錄得新低呎價。中原（工商舖）寫字樓部高級區域營業董事麥偉嫦表示，成交物業為尖沙咀梳士巴利道3號星光行9樓26室，面積約880方呎，新近以約310萬元易手，平均呎價約3522元。據了解，原業主於2005年4月以300萬元買入單位，當時呎價約3409元，現持貨逾20年沽出，賬面只賺10萬元，升幅約3.3%。

景觀左右價格 海景單位硬淨

翻查紀錄，星光行對上一宗相近呎價水平成交追溯至2006年9月（逾19年前），單位為8樓26室，面

今年部分商廈低價成交

| 成交物業 | 面積 (方呎) | 成交價 (元) | 成交呎價 (元) | 該廈紀錄 |
|------------------------|------------|------------|-------------|---------------|
| 尖沙咀星光行9樓26室 | 880 | 310萬 | 3522 | 2006年後呎價新低 |
| 上環信德中心西翼22樓4及5室 | 3961 | 4753.2萬 | 12000 | 2010年以來呎價新低 |
| 灣仔力源集團大廈高層全層 | 2243 | 3166.8萬 | 1.41萬 | 2022年開售以來呎價新低 |
| 荔枝角道888號南商金融創新中心低層B05室 | 1070 | 650萬 | 6075 | 呎價新低 |
| 金鐘力寶中心1座高層2A室 | 1748 | 1922.8萬 | 1.1萬 | 15年呎價新低 |
| 尖沙咀新港中心1座15樓2室 | 1450 | 1421萬 | 9800 | 2010年後呎價新低 |

積約870方呎，以約307萬元易手，呎價約3528元。業界人士指，現時甲級寫字樓市場由用家主導，由於空置率仍高企，投資需求偏弱，景觀或質素次一等的寫字樓物業難免叫價受壓，以星光行今次成交為例，單位以樓景為主，呎價亦相對較低。

麥偉嫦表示，星光行樓高20層，地庫至4樓為零售樓層，5樓以上屬寫字樓，單位面積約200至1萬方呎，年初至今共錄7宗成交，除上述低價成交外，其餘成交呎價約4785至10022元，造價主要受景觀因素影響，以無遮擋維港海景單位呎價較硬淨，例如今年最高成交呎價的中層02室，面積878方呎，成交價約880萬元，呎價逾1萬元。

事實上，指標甲廈呎價已跌至超低水平，今年吸



▲尖沙咀星光行呎價險守3500元，創該廈逾19年新低。

引企業出手承接，例如信德中心西翼22樓4及5室，面積共3961方呎，獲杭品生活科技(01682)旗下全資附屬公司以4753.2萬元購入，呎價約1.2萬元，創該廈2010年以來呎價新低。

業主趕年底出貨 買賣料回升

展望後市，麥偉嫦認為，近期市場錄得多宗指標商廈大手成交，企業用家紛紛加快入市決定，部分業主期望趕於年底前完成交易，兩者議價空間逐步收窄，因而令商廈買賣成交增多，隨著寫字樓買賣宗數回升，加上美國減息等利好消息帶動，預計個別寫字樓價格可見望底，相信屆時可吸引更多企業用家入市。

麗新35億沽50%建行大廈

傳京東接貨

【大公報訊】麗新國際(00191)及麗新發展(00488)聯合公布，簽署有出售中環干諾道中3號相關物業（中國建設銀行大廈）的有條件協議。是次交易作價為34.98億元，平均呎價約為3.13萬元，買方為Jasmine Investment Development IV Limited，市傳為京東(09618)旗下子公司。該協議需待若干條件達成後才能完成，包括經麗新發展和麗新國際股東審批，交易預計最快於明年1月完成。

集團估計，今次出售的淨現金流入約24億元，出售該物業後將會大幅改善集團財務狀況。基於今年7月31日年結財務數據並計及今年9月30日續期的長沙灣廣場銀園貸款和此物業出售，集團淨流動負債將轉為淨流動資產，優化集團的持續性經營能力。

物業17年升值一倍

位於中環干諾道中3號的中國建設銀行大廈，現時由建設銀行與麗新發展各佔一半股權。大廈前身為香港麗嘉酒店，由麗新發展全資擁有。2007年麗新發展與建行達成合作，把物業重建為甲級寫字樓，並以13.69億元出售40%股權予建行，翌年再以4.17億元出售10%股權，合計作價為17.86億元，換言之17年升值一倍。

利嘉閣料明年樓價升幅擴大至7%

【大公報訊】樓市氣氛回暖，吸引購買力大舉入市，今年私宅買賣登記已暫錄5.4萬宗。利嘉閣地產研究部主管陳海潮估計，全年整體登記量約5.72萬宗，較去年的4.84萬宗再升18%。

展望明年，利嘉閣地產總裁廖偉強表示，整體一、二手私宅買賣登記量料將增加10%至約6.30萬宗。

樓價方面，廖偉強指出，經歷之前連跌3年後，今年首季終於成功築底，踏入9月升幅加快，總結全年料至少升逾3%。他又預計，明年樓市將出現無間

斷式的持續上升，全年樓價可錄約7%的升幅。其中，中小型住宅樓價全年看升6%至8%，豪宅物業則料有8%的上升空間。至於租金，明年升幅料會收窄，全年只看升3%，中小型住宅租金及豪宅租金升幅均料相若。

此外，據美聯物業研究中心資料，今年截至12月8日，平均每宗二手住宅註冊金額約661萬元。若按金額劃分，今年600萬元或以下二手住宅註冊量暫錄28358宗，已超越去年兼創8年新高，估計全年挑戰3萬宗，將創2014年後的11年新高。

幸薈開賣 投資客1400萬掃4伙收租

【大公報訊】益兆集團夥拍俊和合資的長沙灣幸薈，原定上月29日開賣，順延至昨日進行首輪銷售，推出53伙。售樓處位於灣仔灣景中心大廈，不少準買家陸續到場，乍現短人龍。該盤分A及B組揀樓，據市場消息指，A組錄得1組客斥約1400萬元購入4伙收租。截至下午3時半，已有20個單位獲認購，銷售流程亦已結束。另外同於昨日招標的3個單位亦順利售出，今日價單連招標共售23伙。

昨日以價單形式發售的53個單位，實用面積介乎177至309方呎，涵蓋開放式及2房間隔，折實288.3萬至606.5萬元，折實平均呎價17845元。

發展商公布，該盤早於上月下旬以招標形式發售，至今已累積售出57伙，佔可供出售單位的63%，總成交金額逾2.12億元。發展商表示對銷情滿意，餘下價單單位即日起以先到先得形式發售，尚未推出的5伙特色單位亦會於稍後以招標形式出售。

此外，信置夥資策合作的油塘柏景峰，

原定上月28日進行次輪銷售150伙，最新更改於本周六（13日）進行。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，本月至今一手成交超逾300宗。由於宏福苑慘劇，新盤紛紛暫緩開售，期內全新盤現空窗期，以致一手成交與上月同期的逾460宗，萎縮33%。



▲幸薈昨日開賣，售樓處外乍現短人龍。

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2025-55

富奧汽車零部件股份有限公司關於富奧智慧能源科技有限公司增資進展的公告

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，並導性陳述或重大遗漏。

一、交易概述

富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱「公司」）於2025年9月28日召開第十七次董事會第十七次會議，審議通過了《關於審議富奧智慧能源科技有限公司增資的議案》，為進一步完善電池循環再生產業鏈佈局，在現有電池梯次利用基礎上，繼續佈局材料再生利用業務，助力富奧智慧能源科技有限公司（以下簡稱「富奧智慧」）構建完整的電池循環生態產業鏈、實現產業鏈閉環發展，公司同意富奧智慧通過公開掛牌方式引入戰略投資者（以下簡稱「本次增資」），本次增資金額為2,000.00萬元，增資入股價格以經國有資產監督管理部門備案確認的評估值為依據確定。具體內容詳見公司在指定信息披露媒體《證券時報》、香港《大公報》、巨潮資訊網（http://www.cninfo.com.cn）上披露的《董事會決議公告》（公告編號：2025-39）、《關於富奧智慧能源科技有限公司增資的公告》（公告編號：2025-41）。

二、交易進展情況

截至本公告披露日，富奧智慧在吉林省春產權交易中心（集團）有限公司公開掛牌事項公示期已屆滿。經公開徵集投資方程序，確定吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）（以下簡稱「綠色動力基金」）為本次增資的意向投資方。

富奧智慧已與綠色動力基金正式簽署《增資協議》。根據協議約定，綠色動力基金以貨幣方式出資2,000.00萬元，認購富奧智慧新增註冊資本1,867.94萬元。增資完成後，富奧智慧註冊資本變更為8,367.94萬元，具體股權結構如下：

| 序號 | 股東名稱 | 本次增資後註冊資本（萬元） | 持股比例 |
|----|-------------------------------|---------------|---------|
| 1 | 富奧汽車零部件股份有限公司 | 6,500.00 | 77.68% |
| 2 | 吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基金合夥企業（有限合夥） | 1,867.94 | 22.32% |
| 合計 | | 8,367.94 | 100.00% |

三、交易對方基本情況

1.企業名稱：吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）

2.企業性質：有限合夥企業

3.統一社會信用代碼：91220100MAE6Y10F9J

4.註冊地址：長春市汽車開發區東風大廈1951號239室

5.執行事務合夥人：紅旗私募基金管理（吉林）有限公司（委派代表：徐航）

6.成立日期：2024年12月13日

7.出資額：貳仟壹佰萬元整

8.經營範圍：一般項目：私募股權投資基金管理、創業投資基金管理服務（須在中國證券投資基金協會完成登記備案後方可從事經營活動）；以自有資金進行投資。（除依法须经批准的项目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

9.經查詢，綠色動力基金不是失信被執行人。

四、《增資協議》的主要內容

甲方（下稱「本次投資者」）：吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）

乙方（下稱「融資方」）：富奧智慧能源科技有限公司

截至本協議簽署之日，融資方的股權結構如下：

| 序號 | 股東姓名或名稱 | 註冊資本（萬元） | 持股比例 |
|----|---------------|----------|------|
| 1 | 富奧汽車零部件股份有限公司 | 6,500.00 | 100% |
| 合計 | | 6,500.00 | 100% |

經產權中心組織擇優選擇，本次投資者同意以貨幣方式出資2,000.00萬元，認購目標公司新增註冊資本1,867.94萬元，成為融資方新股東。

第一條 審計評估

1.1 本次增資的審計評估基準日（下稱「基準日」）為2025年7月31日。

1.2 融資方已聘請具有合法資質的會計師事務所和評估機構對其進行審計、評估，評估結果已經融資方國有資產監督管理部門予以備案。根據中華資產評估集團有限公司出具的中華評報字〔2025〕39922號《資產評估報告》，截至審計評估基準日，融資方的淨資產為：6,959.07萬元。

各方一致同意，本次增資的認購價格以融資方國有資產監督管理部門備案認可的評估值為基準（即不得低於經評估備案的淨資產值），通過產權中心公

開進場交易確定，最終確定的增資價格為1.0707元/註冊資本。

第二條 增資方案

2.1 本次投資者同意對融資方進行增資，並同意出資共計2,000.00萬元（下稱「增資款」）認購融資方新增的1,867.94萬元註冊資本。本次增資完成後，融資方的註冊資本由6,500.00萬元增加至8,367.94萬元。

2.2 本次增資中，本次投資者認購的新增註冊資本如下表所示：

| 序號 | 本次投資者名稱 | 增資款（萬元） | | 認購的新增註冊資本（萬元） |
|----|-------------------------------|----------|--------|---------------|
| | | 計入註冊資本 | 增資款合 | |
| 1 | 吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基金合夥企業（有限合夥） | 1,867.94 | 132.06 | 2,000.00 |
| 合計 | | 1,867.94 | 132.06 | 2,000.00 |

2.3 各方確認並同意，本次增資完成後，融資方註冊資本變更為8,367.94萬元，其股東及股權結構如下：

| 序號 | 股東名稱 | 本次增資後認購註冊資本（萬元） | 持股比例 |
|----|-------------------------------|-----------------|---------|
| 1 | 富奧汽車零部件股份有限公司 | 6,500.00 | 77.68% |
| 2 | 吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基金合夥企業（有限合夥） | 1,867.94 | 22.32% |
| 合計 | | 8,367.94 | 100.00% |

2.4 各方同意並確認，本次增資的增資款主要用於融資方主營業務的運營和發展，不應用於非經營性支出或者與公司主營業務不相關的其他經營性支出。

第三條 股權交割

3.1 在本協議生效之次日起10個工作日內，甲方將增資款一次性支付至產權中心提供的指定賬戶。

3.2 本次投資者依據本協議第3.1條的規定向融資方足額支付增資款之日為本次增資的交割日（「交割日」），本次投資者自交割日起享有公司章程所規定的與其本次增資所取得的股權相對應的全部股東權利。

第四條 交割日後的融資方治理結構及其他事項

4.1 交割日後，富奧智慧能源科技有限公司的董事會由5人組成，其中，吉林省綠色動力汽車產業私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）有權推薦1名董事。董事經由富奧智慧能源科技有限公司股東會審議通過，董事任期為三年，連選可以連任。董事長由富奧汽車零部件股份有限公司推薦的董事擔任。

4.2 富奧智慧能源科技有限公司不設監事會，設監事一名，由富奧汽車零部件股份有限公司推薦。

4.3 富奧智慧能源科技有限公司總經理由富奧汽車零部件股份有限公司推薦，並由富奧智慧能源科技有限公司董事會聘任，總經理任期不少於三年。

第五條 稅費及相關費用承擔

5.1 本協議項下增資事宜所涉稅費、成本和費用由協議各方依據我國相關法律法規之規定各自承擔。因本次增資而產生的產權中心業務服務費按照《吉林省春產權交易中心（集團）有限公司交易服務費收費管理辦法》由融資方承擔。

第六條 協議的生效、變更與解除

6.1 本協議自協議各方法定代表人/授權代表簽名或簽章並加蓋各方公章之日起生效。

五、本次增資的目的和對公司的影響

綠色動力基金系為貫徹落實中國第一汽車集團有限公司（以下簡稱「中國一汽」）發展戰略，助力中國一汽動力電池回收利用板塊發展而設立的專項私募股權投資基金。本次綠色動力基金增資入股富奧智慧，將為富奧智慧在電池循環領域提供戰略賦能與資金支持，有效推動富奧智慧在該領域的佈局深化與競爭力提升。本次增資完成後富奧智慧由公司全资子公司變更為控股子公司，公司合併報表範圍不會發生變化。

六、備查文件

《增資協議》。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會
2025年12月10日

申請酒牌續期公告

Bobby London Inn(Tai Po)

現特通告：黃振輝其地址為新界大埔塘福道147號地下及閣樓，現向酒牌局申請位於新界大埔塘福道147號地下及閣樓 Bobby London Inn(Tai Po)的酒牌續期，*其附加批註為酒吧。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：2025年12月10日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Bobby London Inn(Tai Po)

Notice is hereby given that Wong Chun Fai of G/F & C/L., No. 147 Kwong Fuk Road, Tai Po, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Bobby London Inn(Tai Po) situated at G/F & C/L., No. 147 Kwong Fuk Road, Tai Po, N.T., with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 10-12-2025

申請酒牌續期公告

Dusk Till Dawn

現特通告：LAMA TAMANG, Kiran其地址為香港灣仔謝斐道76號地下D至G舖及舖前露天座位，現向酒牌局申請位於香港灣仔謝斐道76號地下D至G舖及舖前露天座位 Dusk Till Dawn的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年12月10日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Dusk Till Dawn

Notice is hereby given that LAMA TAMANG, Kiran of SHOPS D-G, G/F, & THE OUTSIDE SEATING ACCOMMODATION AT SHOP FRONT, 76 JAFFE RD., WAN CHAI, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Dusk Till Dawn situated at SHOPS D-G, G/F, & THE OUTSIDE SEATING ACCOMMODATION AT SHOP FRONT, 76 JAFFE RD., WAN CHAI, HONG KONG with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 10th December 2025

申請新酒牌公告

UURO

現特通告：曹靜其地址為新界西貢將軍澳東華路8號東港城1樓188號舖，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳東華路8號東港城1樓188號舖 UURO 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：2025年12月10日

申請新酒牌公告

TEQUILA MEX

現特通告：THAPA, Nita Kumari其地址為香港銅鑼灣京士頓街8號新豪大廈地下A及C舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣京士頓街8號新豪大廈地下A及C舖 TEQUILA MEX 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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年12月10日

申請新酒牌公告

四玥海鮮菜館

現特通告：張力航其地址為香港長洲北社海傍路11C號地下及舖前的露天座位，現向酒牌局申請位於香港長洲北社海傍路11C號地下及舖前的露天座位四玥海鮮菜館的新酒牌。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年12月10日

申請新酒牌公告

HOYA

現特通告：楊偉豪其地址為九龍紅磡馬頭圍道63號啟岸地下24及25號舖，現向酒牌局申請位於九龍紅磡馬頭圍道63號啟岸地下24及25號舖 HOYA 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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年12月10日

申請新酒牌公告

NABEGO

現特通告：蕭潔其地址為九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場B1樓B8號舖，現向酒牌局申請位於九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場B1樓B8號舖 NABEGO 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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年12月10日

申請新酒牌公告

開心園煮

現特通告：羅嘉文其地址為新界荃灣馬灣馬灣北村大街351號420地段地下，現向酒牌局申請位於新界荃灣馬灣馬灣北村大街351號420地段地下 開心園煮的新酒牌。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：2025年12月10日