

涉挪用5000萬炒海力士ETF 傳中環26歲交易員累蝕1.5億

【香港商報訊】記者宋小茜報道：中環德輔道中19號環球大廈一間投資公司女董事日前報案，指旗下一名26歲男職員在未經授權下擅自挪用公司5000萬元資金炒股，導致帳面損失1.5億元。該涉案男子涉嫌盜竊已被捕。

據悉，涉案公司為「Chief Wealth Investment Limited」，該名被捕男子受僱於轄下一間名為「致富管理服務有限公司」的子公司，涉案發生於今年1月9日至7月20日期間。

股票倉位尚未平倉

據媒體報道，該交易員未經許可挪用公司5000萬元作為保證金，通過有關機構進行融資，並買入港交所上市的槓桿衍生品南方東英兩倍做多海力士ETF（7709）。

報道引述香港金融人士分析稱，該職員挪用的5000萬元本金之所以演變成1.5億元的巨額虧損，是因為保證金融資（Margin）與兩倍做多ETF的雙重槓桿疊加所致。該交易員以此保證金撬動數億元的買入力，其可能於7月該ETF暴跌之前重倉。

公開數據顯示，南方東英兩倍做多海力士ETF受存儲芯片概念推動，價格於今年6月底飆升至每股193.65元的歷史高位。但隨後半導體板塊急劇回調，截至事發前的7月20日，南方東英兩倍做多海力士ETF已暴跌至52.58元，跌幅超過72%。

目前，警方透露的信息顯示，上述股票倉位尚未

平倉。這意味著該持倉的最終損失仍將隨股價波動。

香港證券及期貨專業總會會長陳志華認同，涉事公司可能非證券經紀行，基於合規的經紀行，須設嚴謹的內部控制體系，包括每月向證監會遞交財務申報表（FRR），加上證券公司現時大多採用高度電腦化系統，可以偵測任何異常交易，並進行即時鎖定。

致富證券澄清與事件無關

另外，由於環球大廈為本港著名金融及券商重鎮，消息一出即引發市場熱議及客戶疑慮。設總部或分行於該大廈的兩大地老牌券商致富證券及信誠證券，隨即發聲明與事件劃清界線。

在環球大廈5樓設有「享譽理財中心」的致富證券澄清，事件中所涉及的公司並非致富證券，被捕人士亦絕非致富員工，強調與報道事件毫無關係。至



南方東英兩倍做多海力士ETF從高位暴跌逾七成。

於總行位於環球大廈9樓的信誠證券，其聯席董事張智威亦迅速在社交平台發文發出「特別聲明」公開救火，提醒市場切勿誤會，澄清信誠運作一切正常，呼籲客戶放心。

據報道，報案人姓王（36歲）是涉事投資公司的女董事；而被捕男子姓袁（26歲），是公司投資經理。袁任職該公司投資交易員約半年，他在過去半年於未經公司授權及同意下，代表公司及使用公司資產投資，其後股票價格下跌導致公司損失。事件由於公司進行審計及查帳時揭發，並由公司董事報案。公司實際損失仍有待點算。

耀才證券遭證監譴責兼罰款280萬

【香港商報訊】記者宋小茜報道：證監會昨天譴責耀才證券（香港）有限公司並處以罰款280萬元，因該公司沒有實施充足而有效的內部監控程序，以監察和偵測由其客戶進行的清洗交易。

涉可疑交易監控缺失

證監會調查發現，於2023年11月1日至2025年9月13日期間，由於耀才的內部監控措施不足，導致615個客戶帳戶執行了1021對涉及736隻股票及權證的清洗交易。

證監會亦發現，由於耀才在2024年3月前主要依賴交易後監察及人手審查，來識別可疑交易活動，客戶因而得以在被偵測前進行清洗交易。儘管耀才於2024年3月引入交易前攔截安排，但監控力度仍然不足，因有關安排依賴人手介入，而非自動化監控來防止清洗交易，而其以人手主

導的阻截機制，僅在再次偵測到清洗交易後方會被觸發。

另外，單日內同一客戶帳戶中的多項清洗交易，會被視為單一事件，故同一交易日內重複發生的失當行為，無法被識別及處理。結果，客戶能夠於單日內不受限制地執行多對清洗交易。

證監會認為，耀才未能維持充分而有效的內部監控程序，以監察和偵測由其客戶作出的清洗交易，因而違反《操守準則》，並沒有盡力確保市場廉潔穩健。

耀才稱所有內控技術符監管要求

耀才證券回應表示，誠懇接受處罰決定，已於2025年9月全部完成改造，目前所有內控技術均已符合監管要求。相關事件不涉及技術安全問題，亦不影響任何客戶的正常交易及資金安全。



耀才涉監控缺失，容許客戶執行逾千次清洗交易。

公開資料顯示，今年4月，螞蟻財富完成對耀才證券的收購。耀才表示，新團隊高度重視內部風控與合規管理，將持續加強相關體系建設，確保業務穩健發展。

貿發局60周年新起點►啟動兩大優化 優化架構►增效創新 優化資源►開拓新市場

香港貿易發展局(香港貿發局)在成立60周年的新起點，上周五(7月24日)公布兩大優化措施：一是「優化架構 增效創新」，推行「產業群組策略」，提升營運效率，全力支持企業制定更全面的推廣布局；二是「優化資源 開拓新市場」，香港貿發局會優化全球網絡資源，在全力協助企業深耕傳統市場的同時，亦開拓新市場商機，包括中亞、中東、北非等高增長市場。

香港貿發局主席馬時亨教授表示：「貿發局成立60周年，以兩大『優化』開啟新篇章，以創新思維前瞻部署，我希望帶領團隊以客為本、以產業為軸心，透過優化架構及資源，提升營運效率，瞄準高增長新市場，助香港企業應對未來市場挑戰及抓緊新機遇。

▲貿發局主席馬時亨教授 通過協助企業制定具策略



▲香港貿發局優化架構，貿發局主席馬時亨教授、總裁張淑芬與副總裁團隊合照。
(左起：全球網絡及供應鏈副總裁鍾永喜、大健康及創意產業副總裁張詩慧、特別項目副總裁古靜敏、總裁張淑芬、主席馬時亨教授、企業規劃副總裁張梁惠玲、消費品及生活時尚副總裁林玉鳳，以及科技及數碼創新副總裁朱耀昌。)

性的全面推廣方案，我們能進一步發揮香港『內聯外通』的獨特優勢，配合香港特區政府首份五年規劃，更好地服務國家發展大局。」

優化架構►增效創新

為更精準支援業界應對複雜多變的全球貿易環境，貿發局以「產業群組策略」(cluster approach)為核心，重新配置職能，設立六大產業群組。香港貿發局總裁張淑芬指出，這種產業群組模式不僅提升營運效率，更促進團隊的產業知識及人脈，提升內部的協同效應，為企業提供更全面的一站式全球支援。「無論企業需要尋求資訊，或參加本地國際展覽或會議、參加海外考察團、尋找投資者、開闢生產線，還是開拓新市場，不同產業持分者，都可以

透過貿發局產業群組獲得一站式全面支援。」

產業群組策略 (cluster approach)

金融及專業服務

全球網絡及供應鏈

科技及數碼創新

大健康及創意產業

消費品及生活時尚

企業規劃

優化資源►開拓新市場

香港貿發局目前在全球設有51個辦事處，覆蓋中國內地、亞洲、歐洲、美洲、中東及非洲等主要市場，發揮「內聯外通」的角色。貿發局將積極優化全球資源，把握高增長市場、新經濟走廊帶來的機遇。

馬時亨主席表示，貿發局將加強哈薩克斯坦阿拉木圖顧問辦事處的資源，以提升對中亞地區的支援，於中東會加強沙特阿拉伯利雅得顧問辦事處的資源。為把握橫跨中亞、中東及非洲的經濟紐帶所帶來的機遇，貿發局亦會在埃及開羅設立新的顧問辦事處，將成為貿發局第52個環球辦事處，以強化在非洲的現有布局。此外，為配合共建「一帶一路」倡議，貿發局會加強巴西聖保羅及智利聖地牙哥辦事處的資源，覆蓋秘魯市場，以捕捉「全球南方」延伸經濟紐帶

所帶來的機遇。他補充，針對東盟市場，貿發局將加強在新加坡、越南、馬來西亞及菲律賓的推廣工作及支援能力；亦會加強歐洲土耳其及波蘭辦事處的資源。傳統市場方面，貿發局將繼續維持與北美的雙向貿易及投資關係，鼓勵美國及加拿大企業參與本局活動，促進更緊密的經貿互動。與此同時，亦會積極推動亞洲、歐洲及非洲之間的經貿交流，並擴大倫敦辦事處的職責範圍，統籌北歐市場的推廣及業務發展。

內聯外通 連繫全球

A powerful global network

▲香港貿發局優化資源，協助企業開拓全球機遇，未來將繼續緊貼全球經貿變局，發揮香港「內聯外通」的獨特優勢。

香港貿發局60周年網址：https://60.hktdc.com/tc

廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收補償決定書 荔府徵房補字〔2026〕29號

房屋徵收部門：廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室（以下簡稱區徵收辦）
徵收實施單位：廣州市荔灣區人民政府街口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：2023 登記 06051524
被徵收房屋地址：荔灣區鶴洞蟹頭涌邊一巷2號
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：鄭永甜（占2/6份額）

本府因城中村改造需要決定徵收荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋，於2025年5月13日作出《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋的決定》（荔府徵房〔2025〕2號）並公布《荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》，徵收補償協議簽訂時間到2025年7月12日。荔灣區鶴洞蟹頭涌邊一巷2號房屋位於上述徵收範圍內。因被徵收人鄭永甜（占2/6份額）未在簽約期限內簽訂補償協議，區徵收辦提請本府作出徵收補償決定。

查明：據《廣州市不動產登記查冊表》載明，被徵收房屋荔灣區鶴洞蟹頭涌邊一巷2號，登記字號為2023 登記 06051524，不動產權證號為粵（2023）廣州市不動產權第05036862號、第05036863號、第05036864號、第05036865號，房屋所有權人為鄭滿旋（占1/6份額）、鄭果均（占1/6份額）、鄭執女（占2/6份額）、鄭永甜（占2/6份額），房屋專有建築面積為61.826平方米，磚木結構，1層，規劃用途為住宅，登記附記“土地未辦有償使用手續”。該址房屋現由被徵收人居住使用。

據《房屋平面附圖》（編號：CKK10995）載明，該屋用地面積和建基面積均為73.2780平方米，現狀為框架結構6層，總建築面積488.6312平方米，另有第7層簡易結構（無牆體）49.0232平方米、簡易結構（有牆體）8.0500平方米、化糞池1個。《房屋建築年代技術報告》（祥泰鑒字〔2025〕ND-0326號）載明，該房屋（除E結構外）建於2014年11月後。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026030011號），以2025年5月13日為評估時點，廣州市荔灣區曼源一街1號1302房（建築面積43.7829平方米，其中套內面積33.688平方米）市場價值為181.26萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026030065號）以2025年5月13日為評估時點，荔灣區鶴洞蟹頭涌邊一巷2號市場價值為247.98萬元（其中產權資料記載建築面積價值為137.44萬元、不在產權資料記載建築面積的價值為110.54萬元），估價結果已扣減預計應繳納的土地出讓金。

該址房屋其他產權人鄭滿旋、鄭果均、鄭執女已另行簽訂徵收補償協議。根據《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）及《補償方案》的相關內容，被徵收人鄭永甜按照占產權比例計算，可以獲得的徵收補償情況如下：

一、按貨幣補償的方式進行徵收補償，可獲得的補償款合計939756.72元，其中包括：貨幣補償款按指導費為877930.62元（磚木結構20.6087平方米×42600.00元/平方米），貨幣補償補助費按20.6087平方米×3000元×61826.10元。

二、按房屋產權調換的方式進行徵收補償，以補償面積20.6087平方米計算，應安置套內面積為20.6087平方米。被徵收人可在《補償方案》載明的仍有存餘回遷安置房源或項目周邊5公裏以內的存量商品房中選擇產權調換安置房源，由於安置房不可分割，若確定的安置房房屋面積與應安置建築面積存在差異的，按照《補償方案》計算差價款。選擇項目周邊5公裏以內存量商品房的，按被徵收房屋的補償價值等價值置換，超出被徵收房屋的補償價值部分，按商品房價格購買。超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房交付前臨時安置費按照《補償方案》計算。

三、不論選擇上述何種補償方式，被徵收人仍可獲得獎勵、補償費用合計541667.83元，具體為：簡易結構（無牆體）貨幣補償款4085.28元、簡易結構（有牆體）貨幣補償款1475.87元、化糞池補償833.34元、搬遷費1666.67元、生活相關設施、線路補償666.67元、無報建無產權附屬設施（框架結構）426805.2元，補償面積20.6087平方米的臨時安置費按50元/平方米×3個月共3091.3元，補償面積20.6087平方米徵收獎勵費按5000元/平方米共103043.50元。

現依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》（國務院令第590號）第十七條至第二十八條，《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）第二十條至第三十三條規定，本府決定如下：

一、被徵收人可以自本決定書送達之日起20日內選擇貨幣補償或產權調換其中一種補償方式。如選擇貨幣補償，被徵收人可獲得的補償金額合計1481424.55元（含房屋面積補償款939756.72元及獎勵、補償費用541667.83元），領取款項時需扣減不動產登記部門核定的土地使用權出讓金（如有）；如選擇產權調換，被徵收人可獲得獎勵、補償費用合計541667.83元，應安置套內面積為20.6087平方米，可選房源以被徵收人現場選房當日的安置房源情況為準。被徵收人選擇後，需書面答復徵收實施單位，並簽訂徵收補償協議。

二、被徵收人逾期不選擇徵收補償方式的，本府將根據產權調換房屋面積與應安置建築面積相近原則，採用產權調換的方式進行補償。具體補償情況如下：

以廣州市荔灣區曼源一街1號1302房進行房屋產權調換，應安置套內建築面積為20.6087平方米。補償安置房屋套內面積對比應安置套內面積超出13.0793平方米，因安置房不可分割等原因，根據項目補償方結合被徵收人占有產權份額計算，超面積款3.3334平方米×26000元/平方米=86668.4元，3.3334平方米×36000元/平方米=120002.4元，6.4125平方米×46000元/平方米=294975元，分攤面積10.0949平方米×4960元/平方米=50070.7元，共計551716.5元，超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房交付前被徵收人自行安排住處的，根據應安置套內建築面積為20.6087平方米×50元/平方米/月計算臨時安置費，從搬出原址房屋之日起計至徵收人發出《安置房入住通知書》之日止。臨時安置費標準由搬出之日起每三年遞增10%。

三、關於遷出被徵收房屋及進行注銷登記的權利義務

（一）被徵收人（含房屋使用人及同住人員）自本決定書送達之日起30日內遷出被徵收房屋，徵收實施單位應在被徵收人（含房屋使用人及同住人員）完成被徵收房屋遷出時向被徵收人支付獎勵、補償費用合計541667.83元；若選擇安置房安置且確需過渡臨遷的，住宅搬遷費按雙程計算（即增加住宅搬運費1666.67元）。該部分費用與被徵收人需支付的房屋價值差額互抵扣後，剩餘的款項由被徵收人支付给徵收實施單位。

（二）被徵收人自本決定書送達之日起30日內按照不動產登記相關規定辦理被徵收房屋的房地產注銷登記手續。

（三）徵收實施單位協助被徵收人辦理產權調換房屋過戶手續。

被徵收人對本決定不服的，可自本決定送達之日起60日內向廣州市人民政府申請行政復議，也可自本決定送達之日起6個月內向廣州鐵路運輸中級法院提起行政訴訟。

被徵收人在上述期限內不申請行政復議、不提起行政訴訟，又不履行上述決定內容的，本府將向人民法院申請強制執行。

聯繫人：李先生
聯繫電話：13802743345

紅磡底利街項目 市建局接7份標書

【香港商報訊】記者林德芬報道：市建局近年最大型住宅項目之一的紅磡底利街/浙江街項目，昨天正式截標。市建局表示，共接獲7份標書，據媒體報道，其中包括長實（1113）、嘉華國際（173）及中海外（688）。

資料顯示，底利街項目佔地約8.18萬平方呎，可建樓面面積約73.72萬平方呎，是去年政府以象徵式地價批予市建局的兩幅用地之一，預計可以興建約1200個住宅單位。市場對該用地的估值約44.2億至58億元，每平方呎樓面地價約6000至7870元。

美聯：地皮估值約51億元

美聯測量師行董事林子彬指出，由於是次市建局推出的地皮屬優質臨海市區項目，發展潛力優厚，而且項目規模龐大，是次入標反應符合預期，並不乏大型發展商參與。若以每呎樓面地價7000元計算，地皮估值約51.61億元。

嘉華國際發展及租務總監（香港地產）尹紫薇到場入標。她表示，項目屬市區罕有海景地段，且鄰近港鐵站，交通便利，集團出價已參考近期市況。她續稱，雖然近期受暑假及世界盃等因素影響，樓市交投有所回落，但預期後市將逐步回升。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，該項目的優勢在於市區臨海地段，坐擁海景且毗鄰大型公園；缺點則是涉資龐大，樓面多達73.72萬平方呎，總投資額可超越100億元。

百大新晉屋苑 Q2成交量升近三成

【香港商報訊】記者林德芬報道：利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨天表示，綜合土地註冊處數據所得，今年第二季(Q2)數據顯示，100大新晉屋苑成交量按季大幅上升26%至2075宗，表現遠超整體二手私宅市場的15.1%、十大屋苑的4.2%及傳統50指標屋苑僅2.6%的升幅，反映資金顯著流向新晉屋苑。

陳海潮表示，此現象主因在於新晉屋苑樓齡較新，避免了舊樓龐大的大廈維修及裝修成本；加上部分業主貼市價放盤帶動需求，配合低樓齡在申請長年期與高成數按揭上的優勢，以及新晉屋苑附會所等現代化配套，成功強勢吸納年輕買家與換樓客源。

6月成交745宗創兩年半新高

綜合土地註冊處數據，2026年6月該行追蹤的全港100大新晉屋苑共錄745宗二手買賣登記（數字主要反映五月中旬至六月上旬二手市場市況），較5月的678宗升約一成，繼今年初小陽春旺市後再次衝破700宗關口，創兩年半紀錄新高，期內登記總額錄70.78億元，較前月64.88億升約9%，同創兩年半紀錄新高。