樓價連升12年 累漲3.6倍

【香港商報訊】記者周健鑫報道：差餉物業估價署最新資料顯示，去年12月全港私人住宅樓價指數回落至379.3，按月跌0.39%，是8個月低位。而全年計，去年本港樓價基本上橫行，樓價指數微升0.03%。這是自2009年起，香港樓市連續12年錄得升幅。至於租金方面，私人住宅租金指數按月微升約0.056%，過去一年全年計則累跌約6%。

本港樓價於2008年金融海嘯錄得11.1%的下跌後，自2009年起連年上升，樓價指數亦由當時的104.8點升至目前的379.3點，12年的累積升幅達到3.6倍。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，差估署私宅售價指數跌幅符合預期，估計樓市調整仍然持續，但每月上落波幅不大。現時房地產市場十分「畸形」，估計今年一手樓銷售仍十分熾熱，這股購買力應該可以持續到第二季。今年樓市表現最終取決於香港經濟及何時跟內地通關，如今年下半年或第四季可以通關，相信會有大量內地的購買力湧入香港樓市。

不過，林浩文認爲租金受經濟及失業率影響，估計今年租金仍會向下調整約5%或以上。事實上，樓價抗跌力強，主要原因是本港住屋需求強，加上供應少，息口低及資金充裕等因素，爲樓價帶來支持。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦表示，疫情無阻住屋需求，官方樓價指數全年企硬不跌，連升12年。又認爲，差估署12月售價指數主要反映11月下旬及12月上旬實際市況，當時第四波疫情嚴峻，惟市場對出現了近一年的疫情已有所調適，住屋需求仍是必需品，業主減價空間不大，加上不乏剛性購買力持續入市，令樓價跌幅較預期輕微。

陳海潮對今年整體樓價仍感樂觀，相信疫苗開始接種後，如疫情減退及重新通關，整體經濟表現及失業率將可改善，而在股市上升的財富效應下，市場上具實力的買家足以消化供應，因此樓價升幅在年中起將會顯著加快，全年樓價暫時看升一成。

外匯基金去年賺1978億元

余偉文：低息環境債券投資挑戰大

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：外匯基金2020年全年投資收入，雖然按年減少24%至1978億元，不過，五項主要投資都錄得正回報，當中債券投資收益925億元；香港股票投資收益40億元；其他股票投資收益690億元；非港元資產外匯估值上調96億元及其他投資收益227億元。

余偉文(中)形容，2020年對投資者而言是峰迴路轉的一年。 記者 馮瀚文攝

金管局昨日公布，2020年未審計投資回報率至4.4%，其中「投資組合」回報率是7.8%，而「支持組合」是1.6%。「長期增長組合」自2009年開展投資至2020年9月底的內部回報率年率爲12.5%。至於2019年外匯基金投資收益達2622億元，投資回報率爲6.6%。

去年股債投資收益良好

金管局總裁余偉文說：「2020年對投資者來說是峰迴路轉的一年。新型冠狀病毒爲全球經濟帶來嚴峻挑戰，但在各國央行推出超寬鬆的貨幣政策及政府一連串財政紓困措施帶動下，資產市場從大幅調整中迅速反彈，多個股市更於年內創出歷史新高。總結全年，外匯基金的股債投資獲得良好的收益。」

2020年外匯基金支付予財政儲備存款與香港特別行政區政府基金及法定組織存款的息率爲3.7%，2020年有關費用分別是326億元及115億元。在扣除所有支出及應計費用後，外匯基金累計盈餘增加1037億元。

展望今年表現，余偉文稱，全球各地經濟復蘇的時間和步伐將成爲關鍵。環球經濟有望復蘇，但受疫情發展左右，在疫苗廣泛有效分發前，疫情發展仍然不明朗，影響經濟前景。另外，地緣政治風險仍然存在，美國新政府外交政策方向、中美關係發展演變、英國實施退歐協議等，都會影響金融市場走向。

偏高估值未必可持續

正如余偉文指出，環球股市在持續低利率環境下，已連續兩年顯著上升，偏高估值能否持續仍是未知之數。他又表示，超低利率同時也對外匯基金大量持有的債券投資帶來很大挑戰，因爲低利率一方面令債息收入減少，另一方面，在市況動蕩時債息下跌、債價上升的空間非常有限，大大削弱一般股債組合分散風險的功能。

余偉文又指出，假如長期低息和多國大規模的財政刺激措施在未來使通脹升溫，觸發債息急升，可能令環球資產市場出現較大調整，對外匯基金的估值造成下調壓力。

他強調，未來金管局會小心謹慎管理外匯基金，繼續保持靈活性，作出適當的防禦性部署，並維持高流動性，以應付可能出現的金融動蕩，確保基金能繼續維持香港貨幣和金融穩定。

外匯基金資產負債表摘要 (億港元)

資產	2020年12月31日(未審計)	2019年12月31日	變動
存款	2663	3059	(396)
債務證券	32391	28566	3825
香港股票	2069	1948	121
其他股票	5348	5349	(1)
其他資產	2537	3145	(608)
資產總額	45008	42067	2941

外匯基金在2020年錄得1978億港元的投資收入，其主要組成部分包括：

- 債券投資收益925億港元；
- 香港股票投資收益40億港元；
- 其他股票投資收益690億港元；
- 非港元資產外匯估值上調96億港元；及其他投資收益227億港元。

今年投資回報難以估計

投資前瞻

金管局外匯基金投資辦公室行政總裁李達志坦言，今年外匯基金投資回報率難以估計，目前債息接近零的情況下，要在投資上花心思才能取得正回報。

李達志指出，短年期債券的收益率較長期低，部分投資者或者會因此選擇投資長期債券，但若對經濟周期出現大變化，央行利率政策改變，長債息飆升機會大，導致這些債券的市值損失大。相對來說，短期債在面對金融市場變化時的表現較穩定。

疫情下政府動用大量財政儲備應對，去年政府財政儲備從外匯基金取得326億元。市場關注政府會否與金管局商討，調整外匯基金支付款項予財政儲備的做法，增加政府收入。

金管局表示，財政儲備從外匯基金取得回報的方程式沿用多年。李達志說，現時仍是按外匯基金過去6年表現的平均數向政府支付款項，做法是經過深思熟慮。以往曾經以每年收益及財政儲備的比例支付款項，但基於每年投資波動性較大，令政府收入有較大波動，因此會繼續沿用既定做法。

毋須因個別基金離開而過慮

另外，有外電報稱，金管局在內的四家監管機構，向基金及銀行查詢撤離香港的原因。李達志說，金管局一直有與不同基金經理有日常溝通，未見需要特別關注。他強調，金管局一直歡迎任何人來港發展，香港有越多基金發展越好，過往一直有金融機構因爲不同原因進駐和離開，毋須因應個別機構離開而過慮。 **香港商報記者 姚一鶴**

港府發25億美元綠債 歷來最大規模

【香港商報訊】記者吳天淇報道：港府宣布，在政府綠色債券計劃下，成功發售總發行金額25億美元的綠色債券，發行年期分別爲5年、10年及30年期，其中30年期債券發行規模5億美元，收益率2.431%，是亞洲首個由政府發行的30年期綠色債券，亦是港府目前發行最長年期及最大規模的債券，爲香港及區內潛在發行人建立全面基準曲線。

財政司司長陳茂波表示，是次綠色債券發售成功印證投資者對香港的長遠信貸狀況和經濟基調充滿信心。這筆交易能夠凸顯和運用香港作爲區內領先綠色金融樞紐的優勢，進一步促進綠色和可持續債券市場的發展。

至於5年期及10年期綠色債券發行額分別爲10億美元，收益率0.635%及1.414% 。5年期、10年期綠債錄逾5倍認購金額，30年期錄逾7倍認購金額。滙豐和渣打(2888)爲是次發債擔任聯席全球協調行、聯席牽頭行，聯席簿記行及聯席綠色結構銀行。

這批綠色債券獲不同類別的投資者認購，最終65%分配予亞洲投資者、20%予歐洲投資者、15%予美國投資者。按投資者類別計，34%分配予銀行；46%分配予基金經理、私人銀行和保險公司；20%分配予中央銀行、主權基金和國際組織。

全城熱搶 快手超購385倍

【香港商報訊】記者吳天淇報道：內地短視頻平台快手(1024)招股熱爆全城，昨日第二日已錄得孖展認購逾4000億元，暫時超額認購逾385倍。新股活動令市場資金趨緊，昨日港股失守三萬點後持續調整，反覆跌93點，收報29297點；失守10天平均線(29376點)。主板成交2551億元，北水淨流入高達235億元。

綜合多間券商數據，快手科技公開發售部分已錄得4000億元孖展認購。其中，爲快手科技預留1500億元孖展額的滙豐，首日便借出1000億元。中銀香港(2388)及恒生(011)首日已「借爆」孖展額度。券商方面，耀才(1428)及輝立孖展分別增至近364億及317億元，信誠增至200億元，凱基錄約180億元。

微創心通一手難求

由於快手熱爆，不少投資者轉戰另一新股微創心通(2160)，惟微創心通醫療認購同樣一手難求，市場估計350手才穩中一手。該股昨暫錄孖展逾300億元，超額認購倍數超過130倍。

港股在新股熱等因素帶動之下，北水今年以來淨流入逾2700億元，惟獲北水力吸的科技股近日繼續調整，美團(3690)、騰訊(700)跌逾3%及2%，ATMX僅阿里巴巴(9988)升2.6%。

資金流入內地電訊及內銀股，中移動(941)飆5.3%，成交額更升至75億元；聯通(762)揚3.1%；中電信(728)升5.6%；鐵塔(788)漲3.5%；郵儲銀行(1658)創新高，曾見5.66元，全日升1.9%；光大銀行(6818)也升1.2%；招行(3968)升0.7%；四大內銀工行(1398)漲0.8%；中行(3988)升1.5%。

高盛將今年北水吸資規模預測調高近一倍，由500億美元(約3875億港元)大幅上調至950億美元(約7362.5億港元)，意味每日平均淨流入約4億美元(約31億港元)。

昨日5大成交額股份

排序	股份(代號)	收市價(元)	變動率
1	騰訊控股(700)	701.5	▼2.37%
2	美團(3690)	364	▼3.86%
3	中海油(883)	8.06	▲6.05%
4	阿里巴巴(9988)	260	▲2.61%
5	中國移動(941)	47.9	▲5.28%

新世界等財團 奪黃竹坑第5期

【香港商報訊】記者周健鑫報道：港鐵(066)公布，黃竹坑站物業發展項目「港島南岸」第5期發展項目合約，由新世界發展(017)、帝國集團、資本策略(497)及麗新發展(488)合組的財團健昕有限公司投得。該項目共接獲6份標書。

項目位於港鐵黃竹坑車廠上蓋，住宅部分總樓面面積約63.61萬方呎，市場估值約101億至114億元，每呎樓面地價約1.6萬至1.8萬元。料提供不多於1050個住宅單位，平均面積僅605平方呎左右，是目前1至5期項目平均單位面積最細的一期，測量師預計將以小3房爲主。據悉，項目補地價金額逾64億，每呎補價爲10119元，分紅比例固定爲25%，發展商須額外出價競投。

可提供逾千個小單位

事實上，港鐵早年已批出多個黃竹坑站上蓋的物業發展權，預計今年內第一至第三期均有機會登場，共涉約2600伙。其中，第一期由平安不動產與路勁基建合作投得，有指樓盤名爲晉環，涉約815伙，主打細戶型，發展商亦已經申請預售樓花。

至於第二期項目由嘉里(683)夥信置(083)合作，涉600伙，主打兩、三房戶；第三期由長實(1113)發展，提供1200伙；第四期由嘉里夥太古地產(1972)及信置合組財團奪得，涉800伙。

地監局：去年投訴327宗升一成

【香港商報訊】記者周健鑫報道：地產代理監管局昨日公布最新數字，2020年全年接獲的投訴327宗，較2019年的299宗，上升約9.4%，終止連續3年跌幅，當中79宗涉及發出違規廣告。

年內升幅最大的投訴是跟租金回報作出錯誤或誤導性陳述有關，其中62宗投訴涉及兩個分別位於珠海及泰國的樓花項目。監管局建議打算購買香港境外物業的消費者要格外小心，要特別留意當中所涉及的風險，尤其是樓花，須留意發展商背景及實力，一旦出現問題，消費者或要自行與發展商交涉。

地產代理增至40802人

地監局去年共懲處215名地產代理持牌人，撤銷了41個牌照及暫時吊銷了13個牌照，局方表示，被撤銷牌照的個案是基於不同原因，持牌人不再符合相關發牌條件，並非與其執業操守問題有關。

另外，疫情重挫各行各業，不少失業人士轉投地產代理行業。局方表示，截至去年底全港持牌代理增至40802人，創歷史新高。地監局預計，本港失業率上升，不排除會有更多人投身代理行業。

證券代碼：000025、200025 公告編號：2021-004
股票簡稱：特力A、特力B

深圳市特力（集團）股份有限公司 2020年度業績預告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、本期業績預計情況

1、業績預告期間：2020年1月1日-2020年12月31日

2、預計的經營業績：

□虧損 □扭虧爲盈 □同向上升 √同向下降

項目	本報告期	上年同期
歸屬于上市公司股東的淨利潤	盈利：5,400萬元-7,000萬元 比上年同期下降：75.42%-68.13%	盈利：21,967萬元
歸屬于上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	盈利：4,650萬元-6,000萬元 比上年同期變動：下降13.47%-增長11.65%	盈利：5,374萬元
基本每股收益	盈利：0.1253元/股-0.1624元/股	盈利：0.5096元/股

二、業績預告預審計情況

本次業績預告未經注冊會計師預審計。本公司已就業績預告事項與年報審計會計師事務所進行了預溝通，本公司與會計師事務所在本報告期的業績預告方面不存在分歧。

三、業績變動原因說明

根據本公司財務部門初步測算，報告期內本公司歸屬于上市公司股東的淨利潤預計較上年同期下降。主要原因是上年同期出售聯營企業深圳市興龍機械模具有限公司43%股權，確認投資收益21,068萬元，該投資收益屬于非經常性損益。

另外，2020年面對新冠疫情的巨大衝擊，本公司積極履行社會責任，響應國資委的號召，實施了物業免租降費方案，與客戶共渡難關。由于國家對疫情實現有效管控，加之本公司全員的共同努力，本公司實現的業績基本彌補了免租降費形成的利潤缺口。根據本公司財務部門初步測算，歸屬于上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤預計與上年同期基本持平。

四、風險提示及其他相關說明

1、上述業績預告爲本公司初步估算數據。

2、具體財務數據將在本公司2020年年度報告中予以詳細披露，敬請廣大投資者注意投資風險。

特此公告。

深圳市特力（集團）股份有限公司
董 事 會
2021年1月28日

股票代碼：600617 900913 編號：2021-007
股票簡稱：國新能源 國新B股

山西省國新能源股份有限公司 關于公司持股5%以上股東擬發行可交換公司債券的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，并對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

山西省國新能源股份有限公司（以下簡稱「公司」）于近日收到公司持股5%以上股東山西田森集團物流配送有限公司（以下簡稱「田森物流」）通知，田森物流擬以其所持有的公司部分股票爲標的發行可交換公司債券(以下簡稱「本次可交換債券」)。田森物流目前持有公司股份164,868,470股，占公司總股本的15.20%。

根據通知，本次可交換債券擬發行期限爲3年，擬募集資金規模不超過人民幣5億元。在滿足換股條件下，本次可交換債券持有人有權在換股期內將其所持有的本次可交換債券交換爲公司股票。

根據通知，本次可交換債券的相關事項尚需獲得監管部門的同意。本次可交換債券最終的發行方案將根據發行時市場狀況確定。關于本次可交換債券發行及後續事項，公司將根據相關監管規定及時披露。

特此公告。

山西省國新能源股份有限公司
董 事 會
2021年1月28日

證券代碼：600818 證券簡稱：中路股份 900915 中路B股 公告編號：臨2021-002

中路股份有限公司 股票交易異常波動公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，并對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

重要內容提示：

●公司股票A股（600818）連續3個交易日內日收盤價格漲幅偏離值累計超過20%，屬于股票交易異常波動。

●截至2021年1月27日收盤，公司滾動市盈率絕對值爲162.23；根據中證指數有限公司官方網站發布的市盈率數據顯示：公司所處的AMAC運輸滾動市盈率爲40.73，公司當前的滾動市盈率高于同行業，敬請廣大投資者注意投資風險。

●目前公司控股股東中路集團資金高度緊張，截至本公告日，其普通賬戶股份中88,160,734股處于質押狀態、2,720,000股處于凍結狀態，占其持股比例的72.72%，目前其普通賬戶中股份已全數處于受限狀態；另有190,932,145股處于輪候凍結質押狀態；信用交易擔保證券賬戶持有的34,085,600股份已出現平倉風險，占其持股比例的27.28%。若未來上述股份被處置，可能會導致公司實際控制權發生變更。

●經公司自查，并向公司控股股東及實際控制人核實，截止本公告披露日，確認不存在應披露而未披露的重大信息。

一、股票交易異常波動的具體情況

中路股份有限公司（以下稱公司或本公司）股票A股（600818）于2021年1月25日、26日、27日連續3個交易日內日收盤價格漲幅偏離值累積超過20%，根據《上海證券交易所交易規則》的有關規定，屬于股票交易異常波動情形。

二、公司關注并核實的相關情況

（一）經公司自查，公司目前生產經營活動正常，市場環境或行業政策沒有發生重大調整，生產成本和銷售等情況沒有出現大幅波動。

（二）經公司自查，并向公司控股股東及實際控制人書面徵詢核實：截止本公告披露日，公司控股股東及實際控制人均不存在其他應披露而未披露的重大信息，包括但不限于與本公司有關的重大資產重組、上市公司收購、債務重組、業務重組、資產剝離和資產注入等重大事項。目前公司非公開發行A股股票及控股股東協議轉讓部分股份事項正在推進中，公司及控股股東將根據項目進展及時履行信息披露義務。

（三）經公司核實，未發現公司董事、監事、高級管理人員、控股股東及其一致行動人買賣公司股票的情況。

（四）公司不存在違反公平信息披露規定的情形。

三、相關風險提示

（一）公司股票A股（600818）價格于2021年1月25日、26日、27日連續三個交易日內日收盤價格漲幅偏離值累計超過20%，股價剔除大盤和板塊整體因素後的實際波動幅度較大。此外，公司滾動市盈率絕對值爲162.23；根據中證指數有限公司官方網站發布的市盈率數據顯示：公司所處的AMAC運輸滾動市盈率爲40.73，公司當前的滾動市盈率高于同行業，敬請廣大投資者注意二級市場交易風險，審慎投資。

（二）2020年4月18日，公司披露了非公開發行股票募集資金續建高空風能發電站鎮溪項目等一攬子董事會決議，該發行股票事項經2020年5月8日召開的公司年度股東大會審議通過。目前，公司正積極推進本次非公開發行，持續接受中介機構的盡職調查、積極準備向中國證監會申報的材料。本次發行尚需報中國證監會受理并審核，該發行事項存在重大不確定性，公司將根據項目進展及時履行信息披露義務。

（四）目前公司控股股東中路集團資金高度緊張，截至本公告日，其普通賬戶股份中88,160,734股處于質押狀態、2,720,000股處于凍結狀態，占其持股比例的72.72%，目前其普通賬戶中股份已全數處于受限狀態；另有190,932,145股處于輪候凍結質押狀態；信用交易擔保證券賬戶持有的34,085,600股份已出現平倉風險，占其持股比例的27.28%。若未來上述股份被處置，可能會導致公司實際控制權發生變更。

四、董事會聲明及相關方承諾

經本公司董事會確認，不存在任何根據《股票上市規則》等有關規定應披露而未披露的事項或與該等事項有關的籌劃、商談、意向、協議等，董事會也未獲悉根據《股票上市規則》等有關規定應披露而未披露的、對本公司股票及其衍生品種交易價格可能產生較大影響的信息；公司前期披露的信息不存在需要更正、補充之處。

目前公司非公開發行A股股票及控股股東協議轉讓部分股份事項正在推進中，公司及控股股東將根據項目進展及時履行信息披露義務。

公司股票價格近期波動較大，公司郵重提醒廣大投資者：有關公司信息以公司在上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）和公司指定信息披露媒體《中國證券報》、《上海證券報》、《證券時報》和《香港商報》所刊登的相關公告爲準，敬請廣大投資者審慎投資。

特此公告。

中路股份有限公司
董 事 會
2021年1月28日

香港商報 廣告效力宏大