

購美領館豪宅 恒隆：獲中央同意

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 美國政府去年以公開招標形式出售壽山壽山村道37號的豪宅物業，同年9月由恒隆地產以25.66億元投得，但年底恒隆發公告稱未能完成交易，原因涉及中美兩國外交事務，交易需中央政府批准，否則香港土地註冊處不能為買賣協議備忘錄註冊。事件18日有突破性發展，恒隆表示，賣方已完成其外交義務並獲得中國中央人民政府的同意，公司正與賣方處理完成交易事宜，並將於適合的時間作對外公佈。

「適合時間作對外公佈」

18日有傳媒報道指，土地註冊處已為該協議備忘錄完成註冊，文件由美國駐港總領事史墨客 (Hanscom Smith)、恒隆地產行政總裁盧卓柏簽名，惟業權仍未完成轉讓。恒

隆發言人18日接受香港文匯報查詢時，以短訊回覆：「恒隆很高興賣方已完成其外交義務並獲得中國中央人民政府的同意，因此我們正與賣方處理完成交易事宜，並將於適合的時間作對外公佈。」

美國駐港總領事館去年招標出售南區壽山村道37號宿舍地，地盤面積約94,796方呎，可重建面積約47,397方呎，最終於9月以接近市場下限的25.66億元由恒隆中標，折合每呎樓面地價54,138元，較旁邊2年前成交的壽山村道39號地低近四成。恒隆去年曾透露，項目將會重建地皮成多間獨立式豪華大宅，預計2024年落成，投資總額約40億元。

不過，有關交易於去年12月30日交易限期最後一日出現變故。恒隆當時發公告稱，與美國簽訂的買賣協議備忘錄，未有得到土

地註冊處進行註冊，原因是交易涉及中美外交事務，並非一般商業行為，必須由美國政府提前60天經外交部駐港特派員公署向內地政府提出申請，並取得內地政府書面答覆同意，以及證明美國政府已遵守外交義務，方可辦理有關註冊手續。

恒隆當時表示正尋求法律意見，延長完成時間的可能性。

外交部發言人汪文斌曾指，由於美方對外國駐美領館房地產管理有規定，根據對等原則，中方要求美駐華使領館包括駐香港總領館，在租賃、購置、出售或以其他任何方式獲得或處置房地產，以及實施館舍新建、改建、擴建、修繕等工程時，也必須相應提前向中方提出書面申請，並提供詳細信息，在得到中方書面答覆同意後，方可辦理有關手續。



●恒隆發言人指，公司正與賣方處理完成壽山壽山村道37號交易事宜。

滬深指數牛勁不繼 大盤開局不利 惟九成個股漲

首日斬獲豐 A股散戶「開門紅」

牛年風水輪流轉，坊間均以為A股「開門紅」板上釘釘，不料18日滬深指數大幅開盤後一路走低，最終創業板指大跌近3%，向下擊穿3,400點整數關口，僅滬綜指收於小漲。以茅台為代表的機構抱團股重挫，低市值板塊卻強勢崛起，滬深兩市近九成個股收漲，不少散戶18日都略有小賺，甚至戲稱「掘到了牛年第一桶金」。有業界人士認為，流動性不足是導致大盤下跌的主因，但內地經濟基本面向好，投資者當前應看淡短期市場波動，首季乃至上半年仍是國內權益類資產配置的時間窗口。

●香港文匯報記者 章蘿蘭 上海報道



●滬深兩市18日近九成個股收漲，不少散戶有斬獲，甚至戲稱「掘到了牛年第一桶金」。

資金換馬 非龍頭股或追落後

香港文匯報訊 (記者 章蘿蘭 上海報道) 牛年A股風格驟變，機構抱團股雪崩。此舉究竟是短線板塊輪動，還是中長期趨勢？廣州萬隆分析，節前抱團風格下，行業龍頭類個股對多數個股產生虹吸效應，導致行業龍頭獲利盤極度豐厚，非龍頭類個股則持續下探，而當前市場風格的切換，至少說明在機構抱團到極致的情况下，部分有做多能力的增量資金，已經開始對追高持謹慎態度，獲利盤豐厚的龍頭類個股，或面臨消化籌碼的壓力，而超跌的非龍頭類個股，則有望迎來市場風格重回均衡的超跌反彈機會。

「抱團股」累升巨 回吐壓力大

所謂「抱團股」是指有許多機構同時持有的股票，機構資金在其中佔有一定的比例。之所以會出現機構抱團這種現象，一方面是因為市場優質標的較少；另一方面是因為機構的資金龐大，無法做到像散戶一樣快速快出，業績壓力又緊迫，這就導致了眾多機構跟風買入當前市場中的優質股票，從而導致機構抱團的現象。抱團股具有確定性強、盈利能力強、高估值低換手等特點。號稱「A股股王」的茅台，通常都是機構抱團的目標。

在上海海能證券投資首席分析師徐碧瑤看來，風格全面轉換可能性不大，畢竟核心品種的抱團行為，首先還是突出資金對稀缺優質公司的追捧，而短期而言，確實很有可能出現高低估值切換，當高估值品種難以繼續向上拓展空間的時候，資金外溢效應就會去尋找安全邊際較高的品種。

重倉茅台外資基金紛紛減持

雖然趨勢尚待觀察，但近期機構對抱團股的短期表現，的確已有分歧。市場消息稱，繼全球持有茅台最多的基金——「美洲基金-歐洲亞太成長」基金在2020年四季度減持茅台之後，另一重倉基金、瑞銀旗下的瑞銀(盧森堡)股票基金-中國機遇近期也減持了茅台。截至1月底，貴州茅台為該基金第五大重倉股，基金持有市值8.16億美元，但與2020年底相比，持有貴州茅台減少3.66%。該基金總規模折合人民幣1,128億元，為全球最大的中國股票基金。

此前，已有機構提醒，過度抱團可能蘊含潛在風險。中泰證券非銀團隊就提到，目前，基金前50大重倉股估值均處於歷史高位，高估值對流動性邊際變化的敏感度極高，一旦市場賺錢效應減弱甚至消失，市場可能進入「贖回基金——拋售持股——『抱團』瓦解」的負反饋中。此外，過度抱團也可能造成市場融資功能減弱，中部及尾部公司估值長期折價。

18日 中國央行等量續做2,000億元(人民幣,下同)1年期中期借貸便利(MLF),同時開展200億元逆回購,因當日有2,800億元逆回購到期,公開市場實現淨回籠2,600億元。值得注意的是,春節假期後首個交易日就回籠逾2,000億元,為近年來罕見。上午銀行間質押式回購利率多數上行,交易所1個月期以內的回購利率全線走高。隔夜上海銀行間同業拆放利率(Shibor)報2.341%,大漲41.6個基點。方正證券首席經濟學家顏色預計,節後流動性不會太過充裕,資金面維持節前「緊平衡」格局。

由於春節長假期間周邊市場紛紛創新高,不少投資者認為A股牛年

首日也會「補漲」,但全日僅滬綜指升0.55%,收報3,675點,創業板指大跌近3%,深證成指亦跌1.22%。內地散戶對A股表現大呼意外,戲稱「我猜中了開頭,卻沒猜中結局」,但與以往不同的是,今次有不少散戶斬獲頗豐。

機構抱團股呈全線崩跌

在股市馳騁10多年的小陳在接受香港文匯報訪問時透露,手中5隻股票全部收漲,一日內賬面上賺了七八萬,「這才是貨真價實的『開門紅』,去年漲了指數,其實都是便宜了機構,我們小散根本沒賺到錢。」另一位夏先生進行短線操作,總共3萬元落袋為安。在他看來,這樣的市場才有得玩,「要不

然天天只漲茅台,有幾個散戶能玩得起!」

與此成鮮明對比的是,機構抱團股呈全線崩跌態勢。貴州茅台18日瀉5%,超10億元主力資金淨流出,市值縮水超1,600多億元。除此以外,抱團雲集的白酒板塊中,瀘州老窖、水井坊、酒鬼酒、今世緣均重挫6%。其餘抱團龍頭股如美的集團亦大跌8%、智飛生物挫11%。不過,有色金屬、煤炭採選狂飆6%,石油、化肥、貴金屬、化纖、鋼鐵、保險、軟件服務等拉升4%。

影視概念漲超2%,內地春節檔黑馬《你好,李煥英》出品方北京文化漲停。各家快遞公司春節期間不打烊,加之今年鼓勵就地過年,致網購需求旺盛,快遞概念板塊整

體升2%,韻達股份漲近6%,圓通速遞漲近3%,申通快遞漲近2%。

後市仍看好 趁調整布局

植信投資研究院發布最新報告稱,A股市場開市首日,個股走勢分化明顯,周期行業大幅上漲,抱團個股明顯回調,股票市場的兩極分化,好似國內市場並未感受到全球金融市場的交易熱情,但建議投資者當前應看淡短期市場波動,積極配置國內市場,因為一季乃至上半年,仍是國內權益類資產配置的時間窗口,股票資產的成長性向好、股票市場的流動性合理充裕、市場預期改善、全球風險承受度提升,這四方面因素將共同支撐上半年股市階段性走強。

基金公會調查:逾半港人冀強積金加入A股基金

香港文匯報訊 (記者 岑健樂) A股鼠年表現不俗,愈來愈多港人對之產生了濃厚興趣。香港投資基金公會去年11月進行的一項網上調查顯示,逾半(53%)受訪的香港居民認為強積金應該包括A股基金。

有受訪者更認為,一隻強積金應配置約25%到A股市場,才算具備了相關潛力。

此次調查訪問了約840名年齡介乎

25至65歲的香港居民,他們月入達3萬港元以上,或擁有超過50萬港元流動資產。在表示強積金應該包括A股基金的逾半受訪者中,61%的首要原因是看好內地經濟前景,相信未來中國仍是全球經濟的主要增長動力;13%認為首要原因是A股與其他市場的關聯程度較低,因此強積金包括A股基金能分散投資風險。至於有所保留的受訪者,主要原因是圍繞對人民幣前景

和A股公司治理等方面的看法。

看好內地經濟前景 人幣走強

總體而言,大約五分之二(42%)的受訪者認為A股具有吸引力。在這些受訪者中,42%認為首要原因是中國是全球經濟的重要增長動力;19%認為首要原因是對人民幣的長期走勢持樂觀態度。

至於認為A股沒有吸引力的受訪

者,主要是由於對內地監管框架和市場運作缺乏了解。

香港投資基金公會退休金委員會副主席曹偉邦18日表示,在現時市場較為波動的情況下,需要較長時間衡量純A股基金的風險以及市場需求。談及後市表現時,他表示隨著新冠肺炎疫苗已經陸續推出,投資者可對後市保持審慎樂觀,避免錯過疫情後經濟反彈的投資回報。

新政出台 滬樓春節遇冷

香港文匯報訊 (記者 孔雯瓊 上海報道) 上海中原地產18日發布春節期間的樓市交易數據顯示,農曆新年假期(2月11日至17日)上海樓市交投冷清,大部分項目網簽數量不超過5套。業內稱,春節原本就是樓市休整狀態,加上剛出台的積分制試點的落

地使得購房難度加大,很多人在節前像做算術題一樣算積分,因此使得樓市遇冷。分析師認為,隨著節後春季到來,料樓市會逐漸恢復正常。

據統計,假期間上海新建商品住宅成交1.3萬平方米,共有59個項目有網簽記錄,多數項目網簽數量不超過5

套,僅少部分超過10套。和以往慣例相同,今年沒有新產品入市。上海中原地產市場分析師盧文曦表示,買賣雙方假期中的重心不在買房上。同時,疊加節前出台的調控政策,市場各方都需要時間來消化。

有樓盤銷售人員稱,1月底出台的樓市

新政,使得在上海買房需要計算積分,「只有算好分數才能明確自己是否可以購房,特別是一些熱門的樓盤,偏差0.1分也會錯失認籌資格」。該人員強調,新政導致買房並非有錢就行,選得比拚積分擁有資格。對於節後行情,盧文曦認為成交會逐漸恢復正常,供應也會逐步增加,為「小陽春」行情作鋪墊。不過,因為政策因素,市場有重新適應過程,人氣聚攏需要花費較長時間。

賽生藥業9495元入場

香港文匯報訊 (記者 周曉菁) 賽生藥業18日公布招股詳情,19日起至24日招股,計劃發行近1.16億股,當中10%為香港公開發售,設有15%超額配售權。招股價介乎每股17.2至18.8元(港元,下同),集資最多約21.81億元。不計手續費,每手500股,入場費約9,494.7元,料3月3日掛牌上市,摩根士丹利、中金及瑞信為聯席保薦人。

是次招股引入11名基石投資者,合共認購10.4億元等值股份,約佔發行規模47.5%至52%,設6個月禁售期,包括上海臨港新片區及中郵創業國際資產管理。

該公司總裁兼首席執行官趙宏於記者會表示,旗下主要產品「日達仙」在內地市場已推出逾20年,優勢顯赫,有信心未來銷售額可保持雙位數以上的穩定增幅。

此外,內地家居護理品牌立白旗下朝雲集團已通過港交所上市聆訊,市場消息指,後者已開始上市前預路演,目標集資約3億至4億美元。

外電引述消息稱,新浪微博計劃最快今年在港二次上市,有關討論仍處早期階段,包括出售股份的規模和時機等仍有可能改變。