

美團圓夢 百威安踏爆冷染藍

藍籌數目增至52隻 半世紀太古將告別

恒指公司昨在港股市後，公布恒指「換馬」結果，美團(3690)大熱「染藍」。另外，百威(1876)及安踏(2020)則爆冷獲納入恒指成份股，同時「第一代」藍籌、即成為藍籌半世紀的太古(0019)則步其子公司國泰(0293)後塵遭剔出。恒指公司另決定，將藍籌數目增至52隻，為8年來首次增加藍籌股數目。

香港文匯報記者 周紹基

恒指本周升444點



恒指公司公布藍籌變動

染藍股份	市值(億元)	變動後佔藍籌比重
美團(3690)	17,999	5%
百威(1876)	3,271	0.46%
安踏(2020)	2,743	0.99%

剔出股份	市值(億元)	變動前佔藍籌比重
太古(0019)	391	0.23%



美團在今年8月的季檢時，曾大熱倒灶，落選藍籌。但其後股價仍直線攀升，市值升至逾18,000億元，成交額也大幅增加，日均成交逾50億元，終成功問鼎藍籌。至於去年獲納入國指的安踏，以及去年9月上市的百威，都被視為「黑馬」，而今次恒指增加藍籌數目至52隻，終使得這兩股「如願以償」。市值在藍籌「包尾」的太古，則步其子公司國泰後塵，今次遭剔出藍籌之列。

恒指創始成員將只剩下4家

值得一提的是太古，該股自1973至1974年將上市公司太古船塢，注入香港主要資產重組成太古，是恒指成份股的創始成員，藍籌身份已保持了逾半個世紀。太古離開後，恒指的創始成員理論上只剩下中電(0002)、電能(0006)、長和(0001)及滙控(0005)。

股票分析師協會副主席郭思治表示，美團終成功染藍，但他認為，消息未必必為美團股價帶來很大刺激，主要由於相比3個月前的季檢，美團股價已由約214元水平，急升至近期高位334.6元，其間累升已

逾5成，市值也由1.3萬億元增至1.9萬億元。在如此巨大的升幅下，美團再高追的風險甚大，市場隨時借好消息出貨。

今次恒指公司將藍籌數目進一步增加，事實上，早在8月公布季檢時，該公司已提前指出，鑑於新經濟行業在港急速發展，恒指公司建議對藍籌的組成作全面檢討，包括如何組合及挑選成份股、成份股數目、權重、行業及地域分布等。同時又稱，恒指成份股數目或會增加。市場人士認為，市場陸續有「巨無霸」企業赴港上市，成為藍籌的門檻已愈來愈高，市值低但有一定行業代表性的企業或會被剔走，故恒指擴容，可給予市值小、代表性高的企業，仍有機會留在藍籌中。

除恒指外，國指成份股也有大變動，阿里健康(0241)、中芯(0981)、京東(9618)、網易(9618)等新經濟股成為國指成份股。恒生科指成份股也加入明源雲(0909)及祖龍(9990)，而恒騰(0136)和網龍(0777)則被剔出。

資金回流科技股 港股守26000

港股連跌第3日，昨早曾跌逾200點，失守26,000點大關，主要因美國白宮突然發

布行政命令，禁止美國人投資於中移動(0941)、中電信(0728)等31間企業，拖累相關公司股價。不過，騰訊(0700)季績理想，加上大行唱好，資金重新流入科技股，港股全日跌幅收窄至12點報26,156點，成交逾1,514億元。

恒指全周仍累升444點或1.7%，恒生科指雖然昨日彈3%報7,939點，但全周仍要跌2.6%。騰訊季績後獲部分大行上調目標價，股價升4.3%至602元。藥明生物(2269)下周一股份1拆3生效，股份再升5.7%，是升幅最大藍籌。美國炒作染藍，昨日表現突出，股價再升6.6%，成交額增至85.67億元。此外，小米(1810)及京東也各升4.3%及7.9%。

傳獲私有化 SOHO中國曾飆41%

外電昨日在盤中報道，指高瓴資本正與SOHO中國(0410)作私有化談判，作價或超過20億美元，消息一度令該股最高升近41%。後來，內地媒體引述高瓴資本指，並無與SOHO就私有化進行談判，稱有關消息不實，SOHO股價升幅大為收窄至7%。

證監擬向投行股價交易推新準則

香港文匯報訊(記者 蔡競文)本港新股市場暢旺，監管機構亦籌謀大改革。繼港交所(0388)研究將新股招股時間縮短至1日之外，證監會也計劃針對從事股票和債券發行業務的投資銀行推出新準則，其中包括關於如何向客戶收費的框架，以及考慮調整向基石投資者分配股票的規則。

路透社引述消息人士稱，證監會要求投行昨日(周五)之前就交易過程的幾個方面提供反饋。

報道說，雖然證監會擁有數套監管銀行和券商處理交易的準則，但它在首度尋求為籌資制定詳細的行為準則，作為近期收緊監管的努力之一。證監會最新行動包括，希望創建一個恰當的框架，確定投行如何、何時收取管理股票和債券發行的費用，以及費用該如何計算。

現時投行的報酬可取決於各種績效措施，包括一家公司的股票上市後交易情況如何。

知情人士表示，證監會也在考慮調整向基石投資者分配股票的規則。這是香港的一種現象，即大型投資者被保證可以在IPO中獲得部分股份，並將持有至少6個月。

研調整向基投分配股票規則

證監會也在考慮是否應較早敲定承銷團，以限制未參與交易的投行向投資者推銷股票以試圖謀得一個位置。

證監會去年表示，正在對累計投標詢價(book-building)進行審查，即投行如何接受股票或債券交易的訂單並將其分配給投資者。

另外，港交所亦計劃推出一個新電子平台，縮短香港的新股招股時間，希望將新股上市交易日距離定價日的時間，由普遍的5天縮短至1日，以提升新股市場的定價效率，及大幅減少新股申購凍結資金對本港銀行間市場流動性帶來的不必要波動。

新產品推遲影響 瑞聲上季少賺38%

香港文匯報訊(記者 岑健樂)瑞聲科技(2018)昨公布今年第三季業績。其中，收入按年下跌9.8%，至45.2億元(人民幣，下同)；淨利為4.3億元，按年下跌38.1%；每股基本盈利0.36元。公司於業績公告上表示，收入按年錄得下跌，主要受全球智能手機市場周期性及新產品推遲的影響。瑞聲科技昨升0.85港元或1.93%，收報44.9港元。

公司於業績公告上表示，在聲學業務方面，公司基於對聲學結構、材料、算法以及精密製造的整合能力，計劃推出標準化的腔體揚聲器模組，在保持高水音質的同時，預計將體積縮小20%至30%，滿足手機輕薄化的趨勢，進一步提升行業的技術壁壘。公司正積極向客戶推廣小腔體揚聲器，目前客戶反饋積極，有望在明年逐步推出。

瑞聲科技投資者關係經理謝慧中昨

表示，隨著日後小腔體揚聲器在公司安卓出貨的佔比提升，規模化優勢將逐步體現。利用平台化、自動化的生產方式，有效提升產品通用性，在提升出貨量的基礎上降低型號數量，從而優化成本結構，顯著提升聲學的盈利水平。

續提升產品盈利水平

在光學業務方面，公司於業績公告上表示，上季塑膠鏡頭業務穩步推進，其中9月份單月鏡頭出貨量達到5,240萬支。而在今年，公司將充分利用現有產能，在上季的基礎上持續增加產量，並將持續提升良率來降低產品單位成本，提升塑膠鏡頭產品的盈利水平。

被問及公司無股份回購的計劃時，瑞聲科技董事總經理莫祖權昨表示，公司現時沒有特定的股份回購政策，但董事會期望公司的現金資源，得到恰當的分配。

山頂文輝道地招標 估值最高106億

山頂文輝道地王屬「兵家必爭之地」，預料各大發展商必定有興趣入標。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前將山頂文輝道地王「一拆二」，並宣布於本季先招標其中第2、4、6及8號的住宅用地，屬兩幅中較大型的一幅，地盤面積13.49萬方呎，最高可建樓面25.93萬方呎，提供約240伙。地政總署昨公布具體招標日期，將於下周五(11月20日)推出招標，12月18日截標，測量師估值介乎77.8億至106.33億元，預計每方呎樓面地價約3萬至4.1萬元。

樓面地價料每呎3萬至4.1萬

萊坊執行董事林浩文形容山頂地皮屬「兵

家必爭之地」，預料各大發展商必定有興趣。出價方面，雖然運房局已撤回空置稅條例草案，但始終以現時超級豪宅市況，他認為發展商在出價上應偏於保守。他又指，雖然山頂地拆細推出，但始終地價高昂，投資額預料

約120億元至140億元，相信只有3至5個大型發展商入標，有部分中資可能合組財團入標。地皮位置優越，有利超級豪宅發展，林浩文估計會興建洋房及分層的混合式發展，估計地皮樓面地價約30,000元至32,000元，地價約86億元至92億元，估值相比2019年6月份低約25%。該行預料，項目落成後平均每呎可賣65,000元。但林浩文指，項目亦有不利因素，近年這類超級豪宅的買家有四至五成來自內地，而

泛海洪水橋每呎補價3850元

另外，據悉泛海集團洪水橋田心路項目近日完成補地價逾20億元，每呎樓面地價約3,850元，較鄰近3年前的地皮高二成。項目鄰近洪水橋輕鐵站，佔地約11.08萬方呎，日後可建總樓面約52萬方呎，除了6幢住宅外，還有3.4萬方呎的商業樓面，將提供逾千伙，屬於泛海歷來最大型項目。消息指泛海預備投資約45億元，最快會在2021年底或2022年初推售樓花。

公司客購何文田新盤 付辣稅7140萬



ST. GEORGE'S MANSIONS 特色戶以2.38億元售出。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月新盤市場轉旺，更重現公司客豪付三成樓價辣稅入市購豪宅。信置及中電合作發展的何文田嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS於上月透過招標以2.38億元售出頂層連天台特色戶，據土地註冊處資料顯示，該特色戶買家為一家海外註冊公司，換言之，買家要另外支付30%樓價辣稅，涉資高達7,140萬元。

是次成交單位為ST. GEORGE'S MANSIONS第1座23樓A室，屬頂層連天台特色戶，四房四套大宅間隔，實用面積3,330方呎，另連2,933方呎天台。盡覽加多利山翠綠及洋房群景觀；單位設私人電梯大堂，私隱度極高。是次成交價包括3個車位，呎價達71,371元，成交價和呎價創今年九龍一手分層住宅新高。連同辣稅在內，買家購入此頂層連天台特色戶的成本達3,094萬元。

另外，新地旗下元朗錦田北PARK YOHO Genova加推2伙招標出售，下周二截標。單位分別為第18A座16樓A室及第19座16樓A室，實用面積分別為1,024及1,492平方呎，為連天台特色戶，天台面積約615及1,005方呎。

帝國集團夥香港小輪合作屯門青山灣帝御，星濤第三輪123伙今日截標，負責銷售恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，截至昨晚累收3,632票(中介人佔76票)，超額登記28.5倍。

首都廣場割舖24.5萬沽 慘蝕94%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情反覆令零售業前景不明朗，割舖商場再現慘蝕個案。消息人士透露，尖沙咀首都廣場2樓一個雙號迷你舖，上月底僅以約24.5萬元易手，業主於2013年11月以約378.3萬元購入，持貨7年賬面蝕讓高達93.5%，料為歷來蝕幅最大的舖位。該迷你舖的實用面積約16呎。

資料顯示，對上一個蝕讓舖位紀錄為2017年荃灣地皇廣場一個2樓雙號舖僅以30萬元售出，實用面積約42方呎，原業主於2012年底購入該舖，持貨約5年賬面蝕約92.5%。



CCL周跌0.54% 多項因素未反映

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受到裁員潮影響，樓價走勢偏軟。反映二手樓價指數的中原城市領先指數CCL最新報176.69點，按周跌0.54%，四大整體指數齊跌。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL四大整體指數齊跌，主要是受到大企業裁員及東涌商業地皮流標的不利消息影響，樓價單周回軟，升勢短暫受阻。但中秋節長假後樓價明顯擺脫低位回升，4

周計CCL累升0.49%，CCL Mass累升0.65%，CCL(中小型單位)累升0.61%。

他認為，樓價指數尚未反映新盤熱賣，定息按揭試驗計劃延長一年，以及第四波疫情反撲的影響。市場利好消息交錯，預期樓價走勢反覆向上。

政經前景趨明朗 信心料回復

自美國總統大選後，市場預期未來中美國

勢趨向穩定，聯樓活動增加。美聯物業表示，據統計，本周末(11月14日至11月15日)15個指標屋苑預約購樓量共錄得約504組，較上周末同期約489組上升約3.1%。

美聯住宅部行政總裁布少明表示，美國大選結果已近塵埃落定，政局及經濟前景趨趨明朗，市場對後市信心料逐步回復，預期低息環境會維持一段長時間，對本港樓市屬利好訊號。