

# 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臣山壽山村道37號的豪宅物業，同年9月由恒隆地產(0101)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事事務，交易需中央政府批准，否則土地註冊處不能為買賣協議備忘錄註冊。事件昨有突破性發展，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，並將於適宜的時間作對外公佈。

## 「適合時間作對外公佈」

昨日有傳媒報道指，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韋柏簽名，惟業權仍未完成轉讓。

恒隆發言人昨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，並將於適宜的時間作對外公佈。」

美國駐港總領事館去年招標出售南區壽山村道37號宿舍屋地，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使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臣山壽山村道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，不料昨日滬深指數大幅高開後一路走低，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，不少散戶昨日都略有小賺，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



●滬深兩市昨日近九成個股收漲，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探底，而當前市場風格的切換，至少說明在機構抱團到極致的情況下，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，或面臨消化浮籌的壓力，而超跌的非龍頭個股，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進快出，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。

在上海海能證券投顧首席分析師徐瑛璐看來，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減持股

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。

昨日央行等量續做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，資金面料維持節前「緊平衡」格局。

### 三大指數僅滬指保不失

由於春節長假期間市場紛紛創新高，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，

卻沒猜到結局」，但與以往不同的是，今次有不少散戶斬獲頗豐。

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來！」

### 機構抱團股呈全線崩跌

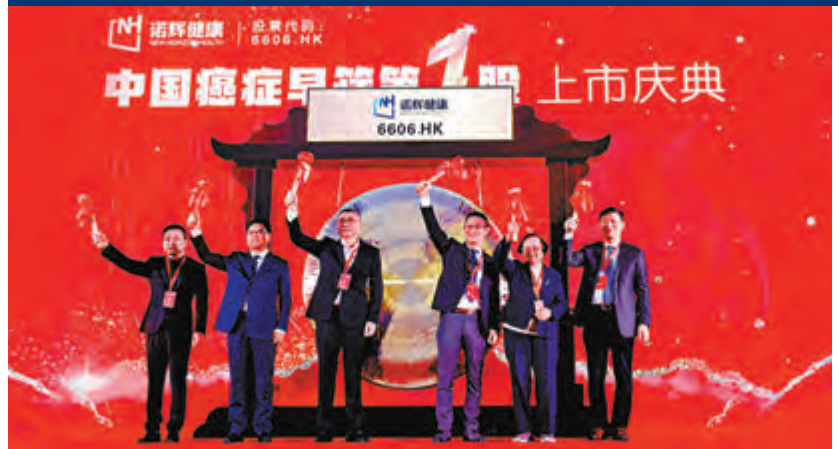
與此鮮明對比的是，機構抱團股呈全線崩跌態勢。貴州茅台昨瀉5%，超10億元主力資金淨流出，市值縮水超1,600多億元。除此以外，抱團雲集的白酒板塊中，瀘州老窖、水井坊、酒鬼酒、今世緣均重挫6%。其餘抱團龍頭股如美的集團亦大跌8%、智飛生物挫11%。不過，有色金屬、煤炭採選狂飆6%，石油、化肥、貴金

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%，圓通速遞升近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，因為一季度乃至上半年，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。

# 最賺錢新股 諾輝一手賺逾2.8萬



●諾輝健康昨上市，股價表現亮麗。

公司網頁圖片

香港文匯報訊（記者 周紹基）「北水」恢復，但獲利盤推低大市，港股7連升斷纜，全日跌489點報30,595點，「北水」重來令大市成交增至2,840億元。不過，新股市場依然熱絡，諾輝健康(6606)首日上市便勁升逾2倍，一手賬面賺近3萬元，為歷來最賺錢新股。另外，環聯連訊(1473)暗盤價

曾升79%，一手最多賺1,760元。該股最後在各暗盤平台收市介乎0.63至0.72元水平，一手賬面賺280至640元。

### 科技股已炒高 資金轉投新股

市場人士稱，很多科技股已屆高位，值博率不高，令資金更積極地投向新股及半

新股。例如首掛的諾輝全日收報84元，較招股價26.66元大升2.15倍，一手賬面賺28,670元，在不足兩周，已打破了快手(1024)賺18,500元的最高回報新股紀錄。快手昨日雖跌5.2%，報393.6元，但上市以來已累升約2.5倍，昨日也是首次下跌。

## 諾輝健康首掛狂升逾兩倍



# 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。

### 看好內地經濟前景人幣走強

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。

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表示，在現時市場較為波動的情況下，需要較多時間衡量純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。