SHARE FINANCE 成報財經

重點推介

SDG 4 優質教育（下）
疫市買家強勢 業主獲利比率低企
中概仍有風險 內房科網有望鬆綁
市場需求潛力巨大 中國抗體迎爆發期

地產指數

中原城市領先指數		中原大灣區指數		美聯信心指數	
本周公布	180.75	本周公布	120.14	本周公布	42.1
與上周比較	▲0.49%	與上月比較	▼2.41%	與上周比較	▼0.2%
與上月比較	▼1.26%			與上月比較	▼16.8%

時髦基金

市場需求潛力巨大 中國抗體迎爆發期

唐人（達一、二見報）

目前，市場風高浪急，但生物醫藥股仍是市場關注重點，因為市場剛性需求不變，且在疫情下，大眾對於創新藥的關注更大。中國抗體（03681）是少有具強大研發能力的香港生物製藥公司，專注於免疫性疾病療法。

公司今年以來，公布了多項臨床試驗的最新進展，最近亦宣布了其針對 IL17BR 創新靶點、用於治療哮喘的第一類（First-in-Class）治療產品 SM17（注射用人源化抗 IL-17RB 單克隆抗體）新藥研究申請，已獲美國食品藥品監督管理局（FDA）批准。公司預期最早於今年第一季度在美國啟動首次人體臨床（FIH）研究。

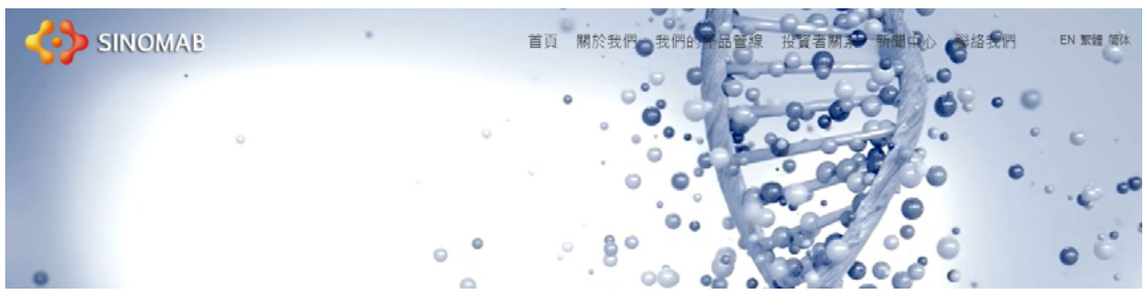
SM17 由中國抗體聯合劍橋大學一起開發的一款全球首創針對 IL17BR 靶點的人源化 IgG4-κ 單克隆抗體，具有廣泛的潛在適應症範圍，包括哮喘、特發性肺纖維化等。SM17 結合 IL-17RB 後，可抑制人白細胞介素 25（IL-25，一類關鍵的「警戒素」）導致的 Th2 細胞相關免疫反應，而警戒素已被證明與氣道細胞的病毒感染反應以及過敏性疾病如哮喘的病理變化有關。患有未受控制的嚴重哮喘的患者，會承受哮喘反復發作及住院的風險；而未受控制的嚴重哮喘疾病會引發群體死亡率 / 患病率升高、生活質素下降以及醫療支出增加等社會性問題。目前已獲批上市的嚴重哮喘療法（包括生物製劑），可一定程度降低哮喘年度發作率。然而，嚴重哮喘的有效治療仍存在未滿足的醫療需求，尤其是對當前療法無應答的患者而言。

公司相信靶向 Th2 炎性細胞因數通路（inflammatory cascade）的上游（例如 IL-17RB）的療法，將對氣道炎症相關的病理變化產生廣譜的作用並改善疾病病情。SM17 在臨床前研究取得了積極的數據，若成功實現商業化上市，有望為嚴重哮喘的治療提供更為有效和安全的治療方案。

據了解，SM17 新藥研究申請於 2022 年 2 月 11 日獲 FDA 受理，僅一個月後即獲批，充分反映 FDA 對公司候選產品的認可，也印證了公司推進新藥研發項目的高效執行力。全球哮喘患者的數量和哮喘產品市場規模不斷擴大，中國哮喘患者數量的增速更是高於全球，預計中國哮喘產品市場規模將於 2030 年前達到人民幣 650 億元，患者對兼具有效性和安全性的創新哮喘治療產品仍存在巨大需求。

中國抗體的旗艦產品 SM03 為全球首項用以治療類風濕關節炎的潛在抗 CD22 單抗，已在中國進入類風濕關節炎三期臨床試驗，並被列為國家十三五重大新藥創制專項重大項目，預期明年可上市。此外還有多個同類靶點首創（First-in-target）及同類首創（First-in-class）在研藥物，部分已處於臨床階段，前景亮麗。

筆者並無持有上述股份。



中概仍有風險 內房科網有望鬆綁

五行大贏家

CFA Conrad Investment Services Limited 投資總監 楊德華

港股上周大幅波動，恒指一度跌至 18,235 點，創出 6 年多來的新低；而科指更加是慘不忍睹，跌至歷史低位 3,463 點。不過 3 月 16 日因中央政府的「救市」言論，港股出現報復式反彈，單日急升超過 1,600 點，創出港股紀錄；翌日再升近 1,500 點，連續兩日急升，升幅超過 3,000 點。港股恒指由低位反彈 3,000 點，符合了技術反彈一半的目標，短期恒指應不會再有大幅抗奮，要先行抖一抖回氣。

港股出現暴跌主因是美國上市的中概股面臨除牌危機，加上俄烏戰爭，投資者擔心中方的政治立場有機會成為美國制裁的藉口而出現不問價拋售潮，國際資本市場對中國企業的風險厭惡程度加劇，甚至有美資大行差不多將所有中國科網企業大幅調低評級。

中國副總理劉鶴主持國務院金融穩定發展委員會專題會議，對於中概股問題，會議提到中美雙方監管機構保持良好溝通，已取得積極進展，正致力形成具體合作方案，中國政府繼續支持各類企業到境外上市。筆者認為最終是可以有一些具體方案出台的，但一些太敏感的企業營運資訊，始終是未能百分之百可以滿足美國 SEC 要求，就好像滴滴出行這些擁有中國龐大用戶數據企業，中方都會有所擔憂，始終都要在美國退市。制定合作方案不會是一朝一多之事，過程中中概股依然會是波動的，繼續被不明朗因素困擾，少沾為妙。

除了中概股外，國務院亦研究當前中國經濟形勢和資本市場問題，形容「最關鍵的是堅持發展是黨執政興國的第一要務」，統籌疫情防控和經濟社會發展，保持經濟運行在合理區間，保持資本市場平穩運行。關於房地產企業，要及時研究和提出有力有效的防範化解風險應對方案，提出向新發展模式轉型的配套措施。關於平台經濟治理，有關部門要按照市場化、法治化、國際化的方針完善既定方案，堅持穩中求進，通過規範、透明、可預期的監管，穩妥推進並盡快完成大型平台公司整改工作，紅燈、綠燈都要設置好，促進平台經濟平穩健康發展，提高國際競爭力。

在美國上市的中概股問題需要中美雙方攜手解決，不過過去一年困擾大市的內房及科網股，其實中方有絕對的施政決策權。現時內房及科網政策有望鬆綁的情況下，中長線的投資機會重新出現，同時亦有助穩定整個市場的氣氛。

權益申報：筆者為證監會持牌人士，並無持有上述股份。

廣告查詢：WhatsApp：852-6056 9992

免責聲明：本刊及相關專欄作者並不對任何關於所刊載文章提供的資料內容及對內容使用、對其內容的適合性、準確性或全面性所產生的損失或賠償負責。本刊所刊載文章提供的資料僅供參考用途，不構成任何投資建議。投資涉及風險，隨時輸到爆倉，本刊所刊載文章絕不構成提出進行任何交易的招攬、邀請或建議，亦不構成對未來任何證券價格變動的任何預測。任何人也應該以自己的獨立判斷去作投資決定，閣下如有疑問，謹請與閣下的財務顧問聯絡及諮詢專業意見。最後恭喜大家發財，投資獲利！

SHARE FINANCE 成報財經

星期一 講股拆局王
潘鐵珊 林家亨 楊德華 岑智勇 張益祖 王海翔 王冠一 驍騰原 方新俠 股領袖 李兆鈞 莫倩瑩 莫以思 慕容風 王俊文

星期二 投資先機匯
鄧聲興 阮家洛 郭志威 黃竣渝 黃灼忠（股票狙擊手） 唐人 龔成 阮靜瑤 李翠芬 孫天欣 常歡 蔡鶴卿 潘啟才

星期三 星火研究室
何保 盧盡義 劉東霖 林嘉麒 彭偉新 陳贊屯 溫冠麟 基比澳 林海茵 方澤翹 布少明 吳子軒 鄭希鈉（巨鯨）

星期四 三元炒股幫
張嘉奇 摸魚 陳秀文（十姐） 陳鴻璣 蕭永文

蘭常念 陳蓓敏 寵蓉 劉嘉輝 徐燦傑 灝昇

星期五 天宏獨角台
邵志堯 龍 SIR 聶振邦 黃漢城 黎家聰 小子

溫傑 奕風 薛俊良 何智威 梁柏基 陳海潮 李偉傑 陳錦興 張嘉奇 黃文鑫（白賴仁）

名嘴工作室

逢一、二、三 見報

沛然環保高級顧問
邵志堯
Email：kennysiu@aechk.com

一嘟睇片完整視頻

SDG 4優質教育（下）

隔一陣子便會有人提出「讀書無用論」，並列出社會上的成功企業家也沒有受過高等教育，如蘋果的 Steve Jobs、微軟的 Bill Gates 和 Meta 的 Zuckerberg，筆者只可以說他們只是異數，是萬中無一的例子，網絡上活躍分子是低學歷居多，認同讀書無用對他們來說是一種安慰，美國曾經做過一個調查，發現最高學歷群體比高中學歷群體高整整六倍，而另一個調查又發現收入和財富的關系絕對是正相關，即變相證明古人諺語：「書中自有黃金屋」是成立的。

書中雖然只是平凡的白紙黑字，都是前人智慧的積累，讀書人可以短時間便可以消化書內知識和見識成為智慧，而智慧亦是改變世界的最好手段，很多有成就的人，都是因為站在了巨人的肩膀上，吸納了前人的大智慧。

Bill Gates 每年都會看 50 本書，而且還會定期在他的網站上介紹他的書單，股神巴菲特每天閱讀 600 到 1,000 頁、Mtea 創辦人馬克祖克伯在 2015 年就下定決心每兩周要看完一本書，身價超過 860 億美元的比爾蓋茲說：「雖然我現在可以去任何地方，向任何人討教，但是，閱讀依然是我得到新知識的最主要途徑。」蓋茲表示，雖然他已經掌握了某些書內的知識，但是，這些書依然可以啟發他從不同的角度去思考。蓋茲說：「如果你無法用簡單的語言去解釋一件事，那你對它還顯然還不夠了解。」

筆者成功人士都抱住好奇心，並非讀死書之流，香港現在充斥著高分低能的人士，高分者只能答出標準的既定答案便可以，當遇上沒有既定答案的 COVID 便顯得出手無策。筆者只能總結一句：讀書一定有用，但讀書不一定成功。

疫市買家強勢 業主獲利比率低企

樓市潮聲

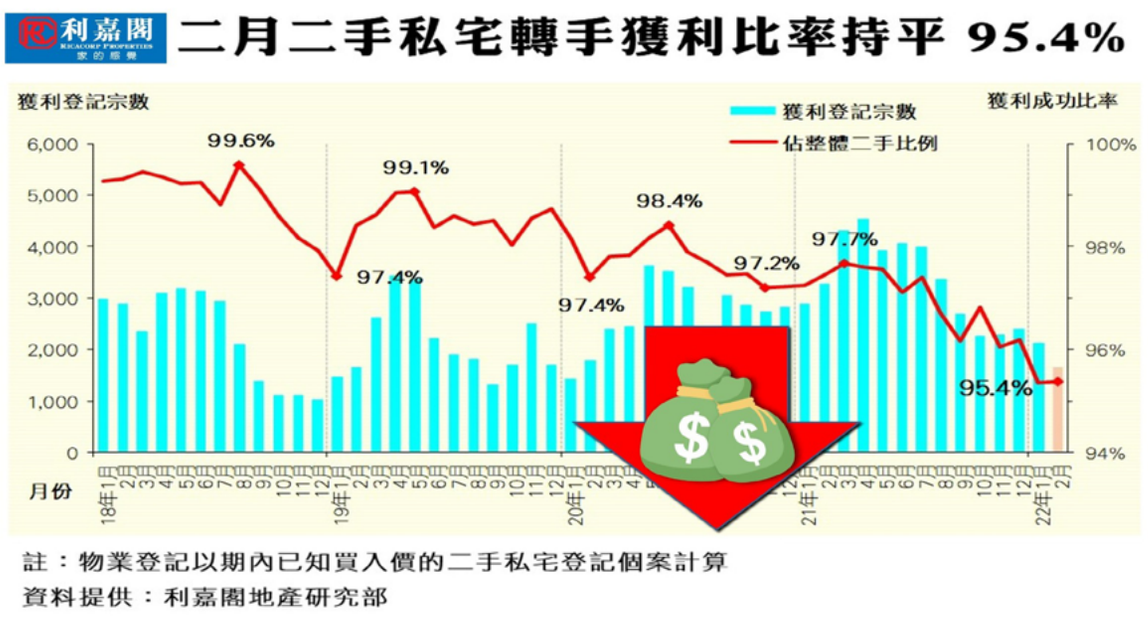
利嘉閣地產研究部主管
陳海潮

世紀疫情拖累樓市，二手私宅轉手獲利比率及賺幅連月維持低位徘徊，相信最差情況仍未反映，後市將繼續偏軟尋底。綜合土地註冊處資料，2022 年二月份全港 1,735 宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，帳面獲利個案共 1,655 宗，佔比達 95.4%，與前月表現持平，徘徊在實施樓市辣招同年的 2010 年 7 月後之 139 個月（逾 11 年半）低位。

按物業區域劃分，新界區表現較理想，以 96.7% 之數成為獲利成功比率最高的分區，按月亦升 0.3 個百分點；港島區居次，報 94.6%，按月升 1.5 個百分點；至於九龍區明顯跑輸，僅錄得 92.9%，按月跌 1.8 個百分點。

數據顯示，今年二月份每宗私宅轉手個案平均賺幅為 68%，雖按月略為回升 1.5 個百分點，但已連續兩個月低於七成，是繼 2016 年 10 月以來近 5 年半的最差表現。二月份，帳面獲利 1 倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例為 41.7%，按月回落 2.1 個百分點，共錄 724 宗；至於帳面錄得虧損者有 67 宗，佔比按月微降至 3.9%，而平手的個案則有 13 宗，佔比增至 0.7%。

第五波疫情仍然嚴峻，市場交投稀疏，議價主導權落在買家手中，在買家優勢較明顯下，部分急於沽貨套現的業主只能降低賺幅，部分甚至要割價蝕讓。有見疫情短期內難有改善，已打擊部分行業如餐飲及零售類別，對此類持貨的業主影響尤甚，因此筆者預期三月份二手私宅轉售獲利比率或再下試 95% 的關口，進一步逼近 12 年來的低位；至於平均每宗賺幅亦料續處於 65% 至 70% 之間的低位反覆徘徊。



註：物業登記以期內已知買入價的二手私宅登記個案計算
資料提供：利嘉閣地產研究部

廣告查詢：WhatsApp：852–6056 9992
免責聲明：本刊及相關專欄作者並不對任何關於所刊載文章提供的資料內容及對內容使用、對其內容的適合性、準確性或全面性所產生的損失或賠償負責。本刊所刊載文章提供的資料僅供參考用途，不構成任何投資建議。投資涉及風險，隨時輪到爆倉，本刊所刊載文章絕不構成提出進行任何交易的招攬、邀請或建議，亦不構成對未來任何證券價格變動的任何預測。任何人也應該以自己的獨立判斷去作投資決定，閣下如有疑問，謹請與閣下的財務顧問聯絡及諮詢專業意見。最後恭喜大家發財，投資獲利！

財女心經

（逢一、二、五見報）

李翠芬

霸菱亞洲成為絕唱

3 月 16 日瑞典私募股權公司（殷拓集團，下稱：EQT）宣布已就收購霸菱亞洲投資基金（Baring Private Equity Asia，下稱：BPEA/霸菱亞洲）達成協議，以 68 億歐元（約合人民港幣 470 億元）的交易總值，獲取霸菱亞洲控制旗下基金的普通合伙人實體——霸菱亞洲管理公司的 100% 股權，並可收取部分現有基金以及未來一切新基金的超額收益。至此，這家馳騁 25 年的亞洲 PE 巨頭正式易主。

成立於 1997 年，霸菱亞洲是亞洲前三大私募基金公司之一，旗下資產管理規模達 177 億歐元（約港幣 1,500 億元）。風投女王——徐新，就曾是霸菱亞洲的早期員工，當年她孤注一擲投向網易為霸菱帶去 8 倍收益，至今仍為經典。而 EQT，則是一家歐洲 PE 豪門。1994 年，背靠財力雄厚的瑞典瓦倫堡家族，瑞典銀瑞達集團正式創立 EQT，近 30 年來，EQT 管理著超過 700 億歐元的資產。

大洗牌正在 VC/PE 行業上演，誰又會是下一個被收購的對象呢？而更有意思的是，正值俄烏大戰轟轟烈烈，在這樣的的大動蕩背景下，以 EQT 為代表的的歐洲財團並未改道美國避免，而是依然熱烈擁抱亞洲，乃至於充滿潛力的中國。

歐洲 PE 巨無霸掏出 570 億

68 億歐元（約港幣 570 億元）的交易總值在以無現金、無負債為估值前提（已考慮合理水平的運營資金）下將由兩種方式交付，其中約 53 億歐元將以 1.912 億股新增發行的 EQT 普通股形式支付，即對應著 16% 的股權稀釋，剩下的 15 億歐元則以現金支付，預計將於 2022 年第四季度完成交割。這一次聯手後，EQT 將獲取霸菱亞洲控制旗下基金的普通合伙人實體霸菱亞洲管理公司的 100% 股權，並可收取部分現有基金的超額收益，包括霸菱亞洲第六號基金 25% 的超額收益，以及霸菱亞洲第七號基金 35% 的超額收益。而從霸菱亞洲第八號基金開始，EQT 將投資並有權收取霸菱亞洲未來一切新基金之 35% 的超額收益。

原霸菱亞洲創始人及首席執行官莊佳誠將擔任 BPEA EQT Asia 負責人，管理 EQT 在亞洲的 Private Capital 業務並直接向 EQT 首席執行官兼管理合伙人 Christian Sinding 彙報。莊先生亦將加入 EQT 的全球執委會。交易完成後，EQT 將在亞洲擁有超過 200 億歐元的已投資資產管理規模，覆蓋 Private Capital 與 Real Assets 業務，其團隊將遍布全球 25 個國家，合共佔全球 GDP 總額約 80%。

全新巨無霸投資平台正式誕生

EQT 目前管理著超 700 億歐元的資產，霸菱亞洲則管理規模為 177 億歐元，經此合併，一家超 877 億歐元（約港幣 7600 億元）管理規模的超級 PE 由此形成。組織架構上，EQT Private Capital 將分為兩部：其一，BPEA Private Equity 將與 EQT 亞太團隊合併成立新的——BPEA EQT Asia，另一分支則為 EQT Private Capital 歐洲和北美團隊。日後，BPEA EQT Asia 將提供類似目前 EQT Private Capital 歐洲和北美所提供的全方位投資策略服務，範圍涵蓋風投至長青業務。

業務方面，霸菱亞洲旗下的房地產投資業務將與 EQT Exeter 合併，以單一平台於全球營運。自 EQT 於 2021 年四月收購 Exeter Property Group 後，EQT Exeter 在全球快速增長，包括於 2022 年 1 月通過收購 Bear Logi 進一步擴展亞洲業務。通過與霸菱亞洲房地產業務合併，EQT Exeter 將極大擴張其在亞洲區內的本地市場布局。同時，EQT Infrastructure 將繼續在全球（包括亞洲）營運，預期將受惠於霸菱亞洲的強大本地業務網絡，助力其業務發展。

走出泛亞洲投資市場布局的重要一步，EQT 首席執行官兼管理合伙人 Christian Sinding 表示擴展亞洲市場布局是 EQT 在上市時定下的主要戰略目標之一，霸菱亞洲不但與 EQT 文化和理念高度契合，合併後可為 EQT 提供獨特機遇，發展成為擁有完善亞洲平台的世界級私募市場投資平台。通過結合霸菱亞洲在亞洲的堅實業務基礎及 EQT 在全球醫療健康與科技等行業的經驗、專有的數字化轉型與數據分析資源，以及在可持續發展領域的領導能力，在亞州以至全球均具有高競爭力的私募市場投資公司。

面對當下充滿不確定性的市場環境，我們也看到了 VC/PE 行業一個嶄新的趨勢——合併。無論是來自美國、大洋洲還是歐洲的資管巨頭都在尋找機會，趁機將獵物收入囊中，被並購的對象也從美國蔓延到亞洲。而當資管巨無霸都開始淪為被並購的對象時，一線機構如何持續保持卓越，二線機構如何力爭上游又變得更具挑戰性？這是一個前所未有的動蕩時代，一切皆有可能發生。

企業簡訊

本港

遠大醫藥公布 2021 年全年業績

遠大醫藥（00523），2021 年收益為 86 億港元益，較 2020 年同期增長 35.3%。錄得純利 24 億元，，較 2020 年同期增長 34%，每股盈利 67.72 仙。末期息維持派 11 仙。

集團堅持引領創新，專注於研究與開發。集團累計在研項目 106 個，創新項目 43 個。年 內，集團亦在研項目的研究、試驗、上市注冊等階段，合計投入超過港幣 23 億元。

集團努力不懈拓展全球業務，年內，本集團共進行了多項重要國際化合作及布局，持 續在「心腦血管精准介入診療」、「介入、核藥及免疫治療抗腫瘤」以及「重症及抗感染」 三個創新領域，以及傳統優勢領域「呼吸及五官科」進行前瞻性布局，挖掘優質創新項 目來擴充本集團的產品管線和提高本集團的綜合實力。

免責聲明：本刊及相關專欄作者並不對任何關於所刊載文章提供的資料內容及對內容使用、對其內容的適合性、準確性或全面性所產生的損失或賠償負責。本刊所刊載文章提供的資料僅供參考用途，不構成任何投資建議。投資涉及風險，隨時輪到爆倉，本刊所刊載文章絕不構成提出進行任何交易的招攬、邀請或建議，亦不構成對未來任何證券價格變動的任何預測。任何人也應該以自己的獨立判斷去作投資決定，閣下如有疑問，謹請與閣下的財務顧問聯絡及諮詢專業意見。最後恭喜大家發財，投資獲利！