

憧憬调控放鬆 內房股全線落鑊

花旗：升浪延至下季 大摩薦融創潤地旭輝

中國證監會准許富力地產(02777)、首創置業(02868)發行H股集資，市場解讀為放鬆房地產政策訊息，疊加中央政治局會議未有就房地產行業作出論述，內房股昨日炒高，富力地產股價升逾6%。花旗相信，內房股升浪有望延續至明年首季度。另外，星展發表最新港股報告，唱好恒指明年最樂觀情況可升至31500點，但最悲觀情況下要低見17800點。恒指昨日收報26494點，微跌3點。

大公報記者 劉鑽豪

截至第三季度底止，內地信託資金投向房地產餘額約2.78萬億元人民幣，按季減少5%，是2015年四季度以來首次出現負增長，而11月份集合房地產信託規模386.45億元人民幣，是今年第二低點。正當市場擔心房企融資渠道趨緊之際，中證監為富力地產、首創置業發行H股集資開「綠燈」，重燃樓市调控措施趨鬆的憧憬。與此同時，中央政治局會議並無提及房地產行業，投資者解讀為利好房地產的訊息，刺激資金昨日追入內房股。

瑞銀助瀾 富力飆6%

獲瑞銀唱好的富力地產，昨日股價漲6.041%，報13.34元。瑞銀表示，富力地產若增發20%股份，負債比率將會由220%降至180%，減低投資者對其負債水平的憂慮。富力地產現價值吸引，預測市盈率只有2.5倍。同樣獲准增發H股的首創置業，股價升4.5%，收報2.76元。其他內房股方面，新城發展(01030)股價升4.3%，報9.08元；融創中國(01918)股價升4.2%，報42.8元。

大摩同樣唱好內房股。大摩指出，內地對房地產行業發放兩大利好訊號，第一個是中證監批准富力地產、首創置業增發H股；其次是中央政治局會議並無討論房地產行業，釋出放鬆政策訊號。

大摩重申內房股價值「吸引」，首薦融創中國、旭輝控股(00884)及華潤置地(01109)。花旗相信，內地地產股反

彈浪可以延續至明年首季，主要有兩大利好因素，包括內地12月份房地產銷售樓盤銷量優於預期，另外，中央政治局會議並未提及樓市政策。

花旗預期，內房股明年銷售額料有13%增幅。該行推薦股份包括世茂房地產(00813)、龍湖地產(00960)及時代中國(01233)等股份。

星展：恒指明年最牛31500

整體港股陷悶局，恒指反覆跌3點，報26494點。國指微升0.8點，報10408點。光大新鴻基證券策略師伍禮賢稱，美國計劃在15日向中國商品加徵關稅，相信大市在這個日子前會維持悶局。他相信，無論中美能否在月中達成協議，相信都會有正面消息，近期手機設備股及豬肉股表現突出，正正是反映貿易會談的良好預期。

另外，星展最新發表港股展望報告。星展稱，港股現價值合理，相信已反映本地地修例風波，及潛在中美貿易戰因素。基本情況下，恒指明年目標28300點，最樂觀情況則低見17800點。國指明年基本情況下的年目標為10800點，最樂觀、最悲觀情況下的目標分別為12300點、8630點。星展把鐵塔(00788)納入為首選股，料可受惠5G的資本開支，其他首選股包括中銀香港(02388)、港交所(00388)及領展(00823)。

▼大行重申內房股價值吸引，升勢可以維持至明年



證券界對內房行業評論

券商	評論
大摩	留意到內地對房地產行業釋出兩大正面信號，第一個是中證監准許富力地產及首創置業發行H股；第二個是中央政治局會議無提及房地產行業。預期內地放鬆房地產政策，重申內房股「吸引」
華泰金融	中央政治局會議未有就房地產行業作出論述，或反映現行樓市政策力度足夠。該行預期內地會推出鼓勵措施，慎防住宅銷售失速
花旗	中央政治局會議未提及房地產行業，釋放溫和政策基調

內房股逆市上揚

推薦股	昨收(元)	升幅
富力地產(02777)	13.34	+6.0%
新城發展(01030)	9.08	+4.3%
融創中國*(01918)	42.80	+4.2%
時代中國*(01233)	15.24	+2.9%
旭輝控股*(00884)	6.14	+2.6%
龍湖地產*(00960)	32.60	+2.0%
世茂房地產*(00813)	29.60	+2.0%
華潤置地*(01109)	35.90	+1.7%

*大摩推薦 #花旗推薦

星展2020年港股推薦股

推薦股	昨收(元)	變幅(%)	目標價(元)
中國國航(00753)	7.20	+0.9	7.80
中銀香港(02388)	26.35	無升跌	33.00
中國鐵塔(00788)	1.59	無升跌	3.10
蒙牛乳業(02319)	30.90	+0.9	33.10
招商銀行(03968)	37.35	-0.6	44.60
碧桂園服務(06098)	25.95	+0.5	26.20
宇華教育(06169)	5.33	-0.3	6.20
港交所(00388)	246.80	-0.3	316.00
領展房產(00823)	80.75	+0.3	95.50
中國平安(02318)	89.50	-0.3	115.00
世茂房地產(00813)	29.60	+2.0	32.00
新鴻基地產(00016)	114.10	+0.3	137.00

創夢擬購樂遊70% 傳作價逾百億

【大公報訊】記者李潔儀報導：隨着內地遊戲市場回暖，手遊企業通過收購壯大規模。騰訊(00700)持股19%的創夢天地(01119)宣布，擬收購同業樂遊科技(01089)近七成股權，按停牌前作價計，涉資或最少53.8億元，市傳出價高達109億元。

由「賭王」何鴻燊四房三子何猷君擔任首席營銷官(CMO)的創夢天地宣布，上周五交易時段後，與樂遊科技股東之一的郁國祥，及其全資擁有公司港新及奇新有限公司訂立諒解備忘錄。

根據該份備忘錄，售股股東有意向創夢天地出售樂遊合共近21.33億股，佔已發行股本約69.21%。當中包括16.14億股普通股，以及近5.19億認購期權股份。

公告未有披露可能涉及的具體作價及條款，倘若以樂遊科技停牌前報2.52元計算，收購股份作價約53.8億元，歷史市盈

率約48倍，收購價接近創夢天地的市值。耀才證券研究部總監植耀輝指出，交易或會觸發全面收購，相信會對樂遊科技股價帶來正面刺激作用，反觀創夢天地以歷史市盈率約48倍收購，或存在作價過高之嫌。不過他提到，樂遊科技所持旗艦產品《Warframe》價值甚高，對創夢天地來說屬優質資產，惟現處於備忘錄階段，交易仍存在變數。

兩股今雙雙復牌

樂遊科技主要從事個人電腦(PC)和視頻遊戲開發，包括與亞馬遜遊戲工作室合作開發的《魔戒》遊戲，以《變形金剛》等遊戲開發版權，第三人稱射擊遊戲《Warframe》(戰甲神兵)更是公司的主要收入和利潤來源，今年上半年註冊用戶總數超過5310萬戶，同比上升27%。

外電消息傳出，創夢天地收購手遊

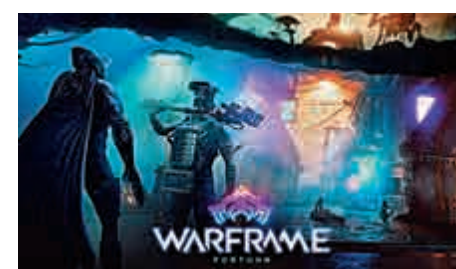
公司樂遊科技進行排他性磋商，交易最高涉資約14億美元(約109億港元)。

據了解，創夢天地今次計劃進行的收購，將夥拍潛在合作夥伴進行，包括投資基金或遊戲公司，並由瑞士信貸集團負責今次交易，惟收購談判仍在進行中，暫未有任何最終安排或決定。

創夢天地及樂遊科技昨日開市前雙雙停牌，兩股已申請將於今天(10日)復牌。



▲創夢天地宣布，擬收購同業樂遊科技近七成股權。圖為創夢天地去年底上市



▲射擊遊戲《Warframe》是樂遊科技的主要收入和利潤來源

兩家公司中期業績比較*

創夢天地(01119)		分項	樂遊科技(01089)	
14.3億人民幣	+33.3%	收入	1.06億美元	-2.0%
47.2%	+7.8個百分點	毛利率	60.5%	-7.9個百分點
1.78億人民幣	+79.5%	淨利潤	928.8萬美元	-26.3%
57.77億港元		市值#	77.66億港元	

備註：* 為截至2019年6月底止6個月 # 為截至2019年9月12日

經濟弱息差跌 瑞銀削港銀評級

【大公報訊】瑞銀發表報告，預期本地銀行面對淨息差收窄，加上香港經濟衰退，料將不利本地銀行股。瑞銀將本地銀行股明年盈利預測下調，降幅6%至8%，銀行股中只給予中銀香港(02388)「買入」評級，因估值便宜，同時貸款組合品種多，但目標價從39.1元削到30.8元。

只維持中銀買入評級

瑞銀將恒生(00011)評級由「買入」降到「中性」，目標價更從212.6元大幅下調至157元；同時也將東亞(00023)評級從「中性」下調至「沽售」，目標價由21.5元下調至15.3元。該行維持滙控(00005)及渣打(02888)「中性」評級，目標價維持56元及70元不變。

該行表示，雖然不良貸款周期似乎可控，但仍下調2020年香港銀行的投資評級。該行指出，不難理解香港銀行的股價正處於歷史低位的原因，因為隨着環利減息，銀行的淨息差將會收縮；加上香港經

濟目前正處於技術性衰退，因此信貸成本將會上升。

此外，滙控昨日宣布多項高級管理層變動。批發市場及信貸風險管理主管郭珮瑛(Pam Kaur)將獲委任為集團風險管理總監，明年1月1日起生效；安思明(Samir Assaf)將退任環球銀行及資本市場行政總裁，2020年3月1日起生效，並轉任企業及金融機構業務主席。環球資本市場主管Georges Elhedery及環球銀行主管Greg Guyett將出任環球銀行及資本市場聯席主管，直接向集團行政總裁匯報。兩者都將成為集團管理委員會成員。

麥廣宏(Amy Maguire)將於2020年1月30日退任集團營運總監，並於2020年6月9日其6個月通知期屆滿時正式離任。麥廣宏協助在全球市場物色其繼任人莊顯揚(John Hinshaw)。莊顯揚將於2019年12月10日加入集團，成為候任集團營運總監，並於2020年2月1日正式履任。

新聞分析

海外市場成為手遊新戰場

大公報記者 李潔儀

隨着內地遊戲版號恢復審批，過去一年，整個遊戲市場產業回暖，市場估計到2021年，全國手遊市場規模將達2299億元人民幣。配合5G時代的到來，將更能刺激手遊市場的發展，真正迎來手遊黃金時代。

內地手遊行業仍然面對產品同質化問題，早年騰訊(00700)推出的多人在線英雄競技手遊《王者榮耀》，一下火爆起來，更引起市場的模仿熱潮，導致類似產

品湧現。在遊戲市場發展日趨成熟，遊戲行業人口紅利持續消退的困局下，各遊戲朝精品化路線轉型，大量引入創新元素，以滿足用戶群的需求，或可成為新的增長點。

無疑，中國市場是兵家必爭之地，海外市場亦不容忽視，皆因海外市場已經成為手遊公司的新戰場，騰訊的大逃殺類遊戲《PUBG MOBILE》是一個很好的例子。

伽馬數據及Newzoo發布的《2019全球移動遊戲市場中國企業競爭力報告》顯示，今年首10個月，全球手遊市場收入約682億美元，預期全年來自中國自主研發的網絡遊戲，在海外市場銷售收入預期超過110億美元，按年增近15%。

目前，中國手遊市場規模佔全球約32%比重，發展空間仍然充裕，惟競爭壓力亦將持續增加，如何在海外市場佔一席位，得視乎手遊開發商在全球的影響力。