



▲京東IPO定價226元，集資約300.58億元
資料圖片

京東超購180倍 定價226元

【大公報訊】京東(09618)昨日中午結束公開認購，其IPO定價為226元，較定價上限236元低約4.24%，按此計算，京東將集資300.58億元，另外，市場消息指，京東公開發售超購近180倍。業內人士指出，京東的超購倍數不及網易，主要原因是京東的招股價上限一直較ADS有一定程度的溢價有關，京東ADS昨晚開市報58.47美元，以每ADS代

表2股普通股計算，折合約226.5港元，226元的定價較美股昨晚開市價已有0.22%折讓。

京東美股今年累升72%

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍表示，雖然距離京東正式上市的時間尚有一個星期，不過若在上市當日大市和美股的波動不大的情況下，預計京東首

掛能升半成左右，由於散戶普遍處於觀望，料最大升幅不會超過一成。

年初至今京東美股已大漲72.3%，而電商界的龍頭阿里巴巴(09988)今年美股股價只上漲5.46%。大華繼顯發表報告指出，將維持京東的買入評級，並將估值延伸至2021年，將目標價由56美元上調至66美元，對應30倍2021年預測市盈率，而2021年至2024年調整後每股

盈利複合年增長率為34%。

截至今年首季度，京東總收入同比增长21%至1462億元(人民幣，下同)，而阿里巴巴同期收入同比增长22%至1143億元。

就核心業務收入表現而言，京東在規模上表現優於阿里巴巴，其在線直銷業務收入為1300億元，而同期阿里巴巴的核心業務為939億元。

網易首掛升5.7% 券商建議低吸長揸

成交72億僅次騰訊 換手率31%超阿里一倍

網易(09999)、京東(09618)相繼回港作第二上市，其中昨日掛牌的網易高開8.3%，收市報130元，較上市價高5.7%，成交5454萬股，涉資72.28億元，不計手續費，每手賬面賺700元，是活躍程度僅次於騰訊(00700)的港股。網易創始人及行政總裁丁磊透過視像現身上市儀式時表示，來港上市是網易全新起點，希望在港上市能令投資者更了解公司，為股東帶來價值。

市場憧憬

大公報記者 吳榕清

按照網易在本港發行1.7億股份計算，首日股份換手率超過31%，熱炒程度遠高過阿里巴巴(09988)一倍。按在港發行股份計，阿里首日全日換手率約15%，由此，市場憧憬網易後市走勢強於阿里。網易昨早高見135.2元，其後回軟，全日收報130元，較招股價123元仍升5.7%。有分析看好網易未來表現，相信短線股價較招股價可炒高20%，見147.6元。

另外，網易在美國預託股票(ADS)周三收市報424.98美元，升3.8%，以一股ADS代表25股普通股計算，網易每股普通股作價131.74元。以網易港股開市價計，已較美股有溢價。ADS周四隨美股大市急挫4.8%，低見403.4美元。

美股價一度跌4.8%

信誠證券聯席董事張智威表示，網易首日的表現符合市場預期，基本上，所有第二上市的中概股因為有美股作為參考，預測的範圍不會有太大落差，換言之就是「無驚喜」。不過，他認為網易中長線的潛力仍值得看好。參考阿里由176元升到現在的213元，相信環球經濟的巨輪現在仍是由新經濟股驅動，建議投資者可待股價跌至130元時買入。

方正證券發表報告，給予網易「推薦」評級，予目標價177.27元。報告指

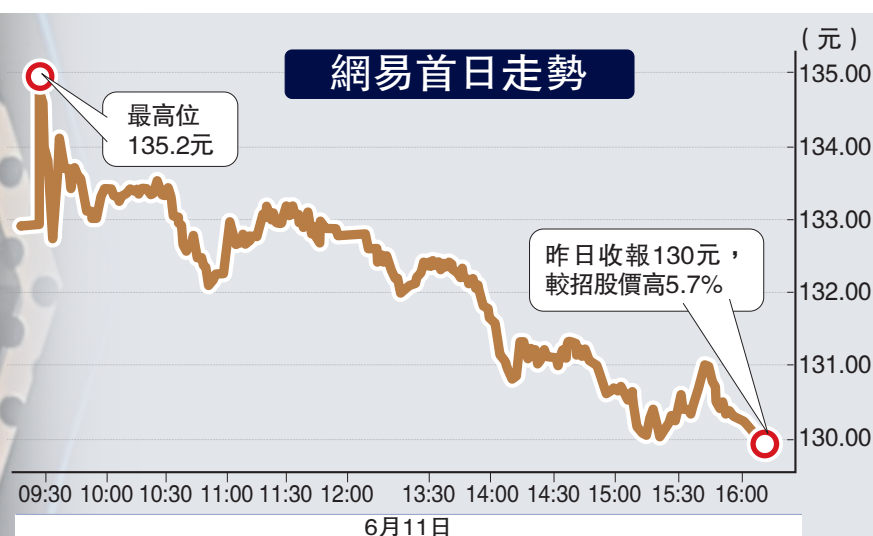
出，網易精耕MMO/RPG遊戲領域，2019年在MMO手遊市場佔率達33%，是國產RPG網遊的領軍者，研發運營經驗積累深厚，《大話西遊Online II》以及《夢幻西遊》等端遊IP，運行時間長達18年及17年，至今仍具備旺盛生命力，是遊戲史上超長線運營的代表。

遊戲收入料維持15%複合增長

交銀國際發報告表示，網易在港掛牌估值對應2020、2021年分別22倍及19倍的市盈率，預計遊戲業務未來3年收入仍能維持15%複合增長率。按照SOTP(分類加總估值法)評算，給予網易美股的目標價453美元、港股目標價140港元，對應2020、2021年分別23倍及19倍的市盈率。

法巴近期發表研究報告稱，網易估值較昂貴，給予網易每股合理估值107元，評級「減持」，又指網易約70%至80%收入來自線上遊戲，遊戲業務固有風險，利益不可預測，一旦新遊戲發行遇到阻礙，或需要持續維護，可能導致收入及利潤有重大波動，而且不能保證遊戲研究及市場營銷投資能百分百成功。

對於近期中概股的回歸熱潮，有證券界人士認為，這是應對美國《外國公司問責法案》的預防性舉措，也反映出上市公司長期的、戰略性的考量。



大行對網易最新評級

大行	評級	目標價	看法
方正證券	推薦	177.27元	網易遊戲具備旺盛生命力，且在MMO/RPG遊戲領域擁有較高競爭力
法巴	減持	107元	遊戲業務有固有風險，利益不可預測，可能導致收入及利潤的重大波動

大公報製表

37隻認購證上市 行使價最高199.99元

市場活躍

【大公報訊】網易昨日掛牌股價造好，相關認購證亦同步上市，一共有37隻網易的認購證上市，全是認購證，未見有認沽證。行使價介乎113元至近200元。由於昨日網易股價先升後回，以開市價計，所有認購證的收市價都較開市價為低。另外，仍有24隻認購證即將上市。

以最高行使價的網易法興零乙購B(13652)計，其行使價為199.99元，2020年12月10日到期，開市價為0.65元，收市0.56元，低13.8%。至於最低行使價網易東亞零乙購C(13724)，其行使價為113.8元，2020年12月11日到期，收市價為0.27元，較開市價0.31元低13%。以貼市價的網易國君一五購A(13702)，行使價

為132.88元，收市價0.24元，較開市價0.295元低18.6%。至於網易全日沽空額達7.25億元，佔全市沽空總額約3.6%，佔股份成交一成。

另外，港交所(00388)公布，會於京東(09618)6月18日上市時，推出相關期貨及期權，以及衍生權證上市。同時上市當日將納入認可賣空指定證券名單，情況與網易相同。

丁磊快手直播 帶貨只圖個樂

花絮

【大公報訊】記者王芳凝報道：網易CEO丁磊昨日在快手「獻出」直播首秀(見右圖)，此次帶貨的「宣言」是「感謝熱愛者：不賺錢圖個樂。」此次在「丁磊一嚴選直播間」的直播，為大家推薦網易嚴選優質商品，包括丁磊自用好物、美食酒水、夏季熱賣等熱門主題。除網易嚴選的自營商品外，還包括小龍蝦等商品。直播頭九十分鐘，成交達3200萬元(人民幣，下同)。

直播過程，曾在快手直播拿下1.74億成交額的知名快嘴華少，以及快手「品質好物發現官」蛋蛋也加入，共同助力。網易有道詞典筆、網易未央豬肉也在直播「出鏡」。網易味央豬肉是丁磊帶貨的第二款產品，他表示：「其實市場上很多豬是被催肥的，但一頭好豬要養10個月以上，才能吃得香。」丁磊現場還介紹了網易味央名字的由來，「味道的極致叫味央。」網易味央黑豬肉卡4份裝99元提貨卡，數分鐘賣出所有庫存11500單。



瑞銀：中概股來港估值更高

回流成風

【大公報訊】網易、京東接力來港第二上市，掀起中概股回流的風潮。瑞銀投資研究部中國互聯網主管劉源表示，中概股回歸港股，可分散美國監管風險，獲得更好估值。預計未來還有一批在美上市的大型中概股，有機會在香港或其他市場上市。同時，雖然未有消息表明第二上市的公司可納入港

股通買賣，但是他相信，相關公司遲早會取得港股通資格。

在瑞幸爆出財務造假風波，美國監管政策持續收緊的氛圍下，網易、京東等已來港第二上市。劉源指出，目前在港二次上市的公司可沿用美國通用會計準則、原本股權架構等，上市程序較為容易。然而，中小型中概股若在美國退市，再回港掛牌，程序則相對複雜。

均價低於二手房 深新盤驚現排隊黨

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：金融街華發融御花園未賣先火。由於樓盤均價5.09萬元一平米較周邊二手房價還要低，周一在批預售許可證後連夜排隊的人太多，連警察都被驚動起來維持秩序，原本計劃昨日啟動的認籌被暫停。為穩定市場預期，深圳光明住房和建設局昨日通告稱，項目將採取公證搖號方式銷售，並提醒購房者理性購房。

位於深圳光明區的金融街華發融御花園周一獲批的備案房源位於2棟、3棟A座和3棟B座，共420套，涵蓋商舖和住宅兩種類型產品，已吸引數千人登記意願。對比項目周邊的二手房價格，與其相隔一條街的龍光玖龍台均價約就達到6.5萬元一平米。據此，在項目獲批預售證的當天，就有不少人連夜在金融街華發融御花園營銷中心門前排起了長龍。



▲排隊認籌的人群網絡圖片

列隊中除潛在購房者，更有兼職「排隊」人。來自深圳某兼職群的資訊顯示，集合地點為金融街華發融御花園，每日工資150元。項目熱度可見一斑。而周一晚因為現場人太多，引來了警察清場。

美聯物業全國研究總監何倩茹表示，深圳樓價十幾年來的上漲令到投資者認為買房總有

得賺，對價格上漲的預期比較強。限價令到一手房價低於周边二手房價，一二手倒掛嚴重區域的新房更受購房者關注。

開發商已在周一晚發出公告：為防止人員大量聚集取消11號的認籌。深圳光明住房和建設局昨日在官網發布通告表示，金融街華發融御花園一期可售的394套商品住房，由前海公證處以公證搖號方式銷售，選房順序與排隊認籌先後順序無關。同時要求開發商優化認籌安排，認籌時間將不少於5天。光明住區住房區還重申，將嚴格落實「房住不炒」政策，今年明年光明區每年供應商品住房不少於80萬平方米。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進相信，深圳市光明區住建局通告對應了此前瘋狂認籌的情景，有助於規範房企的項目銷售和購房者的房源認購行為。

市區樓量少價高 轉戰偏遠區

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：記者隨機採訪了幾位去年以來轉戰深圳光明的購房者，他們之中有剛需、有投資者。提及到光明新區購房的原因，他們多數表示，主要還是因為市中心區房價動輒十萬一平米，且新房少，中籤更難，而光明未來又要建設世界一流科學城，前景值得關注。

購房者余先生直言看不懂疫情之下深圳不跌反漲的樓市，經此一波，更加無法買得起深圳市區內的房子，不想住「老破小」的他，本來打算買市區內的新房，無

奈量少價高，抽了兩年也沒抽中，每每望門興嘆。今次看到光明新區年內將推出中海、金融街等開發商的多個樓盤，感覺氣氛起來了，於是想到光明新區試試。

邱女士是投資客中的一員，她早年在深圳市區買有學位房，孩子上高中後，自己和家人不想再住在「老破小」了，手裏還有餘錢，邱女士拿出所有積蓄打算在光明新區和寶安沙井片區買新樓。「我中了幾個樓盤，看看能抽中哪個就買那個，畢竟這麼多人盯着，也不一定運氣好能抽到。」