



每周精選

遊戲版號放寬 期待網易新遊戲上市



張賽娥 南華金融副主席

港股透視

回顧上周，恒指全周升650點，收報20,040點；國指升243點，收報6,833點；上證指數升41點，收報3,273點。本周美國將會公布初次申領失業救濟金人數、成屋銷售、PMI等。歐元區將會公布PMI和服務業公布PMI，中國內地和香港市場周四為端午節假期。

恒指上周持續造好，成交進一步增加，並突破至20,000點水平。市場主要聚焦在美聯儲的議息結果上，最終美聯儲局6月份暫時停止加息。

美聯儲主席鮑威爾在講話中指出，美聯儲的點陣圖上仍然預期經過6月份的暫停之後，7月和9月份將會繼續加息。因此終端利率或落在550-575基點上。早前公布的CPI數據亦顯示部分服務業仍然存在價格黏性，仍然需要一定的貨幣政策手段來壓制通脹。

網易-S(9999)主要從事網絡遊戲、數字音樂、教育、廣告等多元化業務，並在全國範圍內擁有龐大的用戶群。網易在全球互聯網行業具有重要地位，已成為全球最大的互聯網綜合服務提供商之一。

公司在網絡遊戲領域具有強大的實力，開發了大量受歡迎的遊戲，包括《陰陽師》、《夢幻西遊》、《天下3》、《大神遊戲》

等。此外，網易還與多家國際遊戲製作商合作，網易遊戲在全球範圍內擁有大量忠實玩家，並在手機遊戲與端遊市場取得了優越地位。

教育及遊戲領域多元發展

網易在教育領域也有廣泛的布局，旗下擁有網易有道(DAO US)、網易公開課等多個教育品牌。網易有道提供線上詞典、翻譯、作業幫、英語學習等多元化教育服務。網易公開課則是一個免費的線上教育平台，匯集了來自全球各大名校的課程。

公司今年會推出大量新遊戲，包括《哈利波特：魔法覺醒》、《超凡先鋒》、《暗黑破壞神：不朽》等。預料新遊戲將會對公司的營收帶來新的增長動力。另外，新遊戲《蛋仔派對》登頂iOS的下載榜，日活躍玩家超過3,000萬人次。《逆水寒》基於網易

網易-S(9999)



伏羲的AI技術創造出個性化的NPC。《逆水寒》將會於本月底進行公測，預料遊戲將會佔據RPG類型遊戲的龍頭地位。

突破150元阻力位 有望續造好

估值方面，現時預測2023/24年的預測市盈率分別為16.2/14.5。若新遊戲和經濟復甦等因素能夠持續帶動網易業績增長，相信估值有進一步提升的空間。短線方面，股價突破150港元的大型區間阻力位，有望繼續造好，投資者可以多加留意。

(筆者為證監會持牌人士，本人及其關連人士沒有持有報告內所推介的證券的任何及相關權益。)

莎莎穩收入控成本虧轉盈



黎偉成 資深財經評論員

莎莎國際(0178)於截至2023年3月底為止的2022至23年度業績，其期股東應佔溢利5,824萬元，扭轉2021至22年度虧損3.43億元劣況。

業績能夠由虧轉盈，其中重要原因為成本控制取得預期效益：特別是在生產方面持續經營業務營業額35億元同比增長2.57%，無疑比上年度的12.1%升幅要低得多，但以生產為主導的銷售成本本期內達20.99億元則減少2.46%，遂使毛利14.01億元增加11.1%，和毛利率持續提升(由首財季的35.5%，升第四財季的43.5%)。

經營方面的成本控制亦理想，包括銷售及分銷成本12.23億元同比减少7.5%、行政費用2.44億元則下降2%，加上資產及物業、機器及設備未有如上年度要減值8,697萬元之況，使稅前有溢利1,486萬元，上年度則有虧損3.28億元。

至於業務發展和回報，表現理想者當然為

香港與澳門市場業績良好：營業額23.73億元同比增长7.27%，分部有盈利1.1億元，而非上年度有虧損1.98億元。

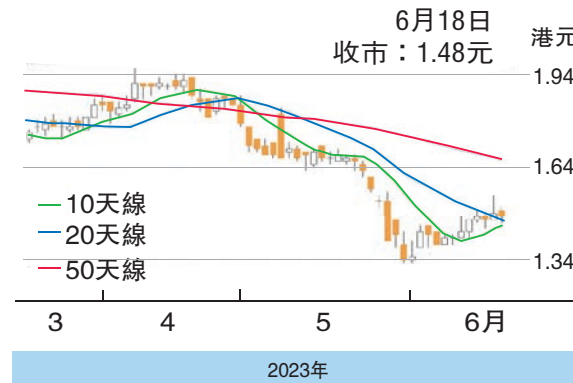
港澳市場業績向好

此因港澳市場由放寬到取消防疫限制和通關的支持：(1)香港特區的新冠病毒防疫措施於2023年1月8日放寬，並於2月6日起全面通關。(2)澳門特區更於2022年12月19日起放寬旅客提供聚合酶連鎖反應(PCR)陰性檢測結果證明的措施，12月23日進一步取消對香港居民的限制，及在2023年1月8日起也取消對內地居民的限制。

此外，馬來西亞市場的營業額2.99億元同比增长55.7%，錄分部溢利2,285萬元1，而上年度要蝕751萬元。

至於中國內地市場，營業額達2.25億元同比减少27.88%，分部虧損4,445萬元。但2022至

莎莎國際(0178)



23年度的第四季度受惠於中國內地疫情陰霾消除，中國內地線下銷售額恢復至6,150萬元，較上一季度增長32.7%，稍見增長復甦。

此外，線上業務營業額6.01億元同比减少13.5%，分部業績為有虧損2,120萬元，上年度尚有盈利692萬元。

深圳控股5月份銷售數據表現不俗



鄧聲興博士 意博資本亞洲有限公司 管理合夥人

內房有望持續受惠國策，可留意較優質的深圳控股(0604)。集團公布，今年5月份未經審計合同銷售額約12.18億元(人民幣，下同)，按月升49.4%，按年升261.4%。

合同銷售面積達約5.7萬平方米，按月及按年升66.4%及315.9%。首5個月集團未經審計總合同銷售額約45.1億元，較去年同期上升121.5%，對應總合同銷售面積約19.47萬平方米，升154.6%，期內每平方米平均售價約23,162元。數據表現不俗，亦反映集團能保持去年業績扭虧為盈的良好勢頭。

集團以物業開發、物業投資及城市綜合運營服務為核心業務，同時涉足高科技農業、高端製造等創新業務，致力於轉型升級或以城

市綜合開發運營、科技產業的投資服務為主要的科技型產業集團。

去年扭虧為盈

2022年全年，集團收益為315.4億港元，按年微降1.59%。年內溢利20.85億港元，而2021年度錄虧損27.21億港元。

地產業務方面，儘管受到多地疫情反覆的影響，集團積極優化流程，加速推進項目建設，開發結轉效率得到有效提升。去年全年實現房地產開發銷售收入約256.5億港元，房地產開發毛利率37%，維持行業內較高盈利水平。全年合同銷售金額約192.1億元，按年上漲0.6%，銷售表現遠超同業水平。集團於今年可售貨值超過450億元，合同銷售目標為230億元，計劃增長約20%。

集團於2月公布，擬分拆深業物業股份上

市，於建議分拆及上市完成後，預期將擁有深業物業不少於50%的權益，深業物業仍將作為公司附屬。深業運營主營業務涵蓋城市、產業園、住宅物業和商業運營管理服務。截至2022年底，深業運營收入規模26.3億港元，在管面積約6,823萬平方米。業務覆蓋全國14個省份和47個城市，粵港澳大灣區面積佔比達67%。業務組合多元，拓展實力強勁，非住宅業態面積佔比達62%，獨立第三方項目面積佔比達72%，兩項指標均高於同業水平。

財務方面，集團截至去年底現金及銀行存款達133.6億港元，雖然較2021年底少41.3%，惟仍處於健康水平。而去年度銀行及其他借款平均綜合利率為3.3%，控制在業內較低水平。

(筆者為證監會持牌人士及筆者未持有上述股份)

心水股

股份	*收報(元)	股份	*收報(元)
網易-S(9999)	155.7	華潤水泥(1313)	3.49
莎莎國際(0178)	1.48	龍湖集團(0960)	20.5
深圳控股(0604)	1.39		*上周五收市價

股市縱橫

韋君

水泥板塊受捧 潤泥看高一線

水泥板塊在上周大市的反彈市中表現不俗，市場憧憬內地加大力度刺激經濟，提振房地產受關注。華潤水泥(1313)正處築底回升走勢，上周五更獲大成交推升，技術走勢強，續可看高一線。

潤泥大股東為央企的華潤(集團)，持股68.72%，在港上市14周年，市值243.7億元。主要業務涵蓋石灰石開採，以及水泥產品、熟料及混凝土的生產、銷售及分銷。水泥產品主要以「華潤」及「紅水河」商標在廣東、廣西及福建地區進行銷售。

安信證券研報表示，自3月商品房銷售增速持續回落，消費建材板塊至今回調20%以上，當前估值優勢顯著，政策寬鬆預期下行業有望迎來估值修復，疊加「保交樓」驅動下竣工回調，短期消費建材板塊財報改善預期強勁，消費建材或為彈性最大子板塊，建議底部關注各細分領域未來經營改善預期強勁。

潤泥股價在5月隨大市下滑，已消化首季度盈虧的不利影響，並預期次季乃至下半年業績恢復快速增長。

潤泥在今年3月底抵首季度業績，營業額52.94億元(人民幣，下同)，按年減少24.1%。錄得虧損3,708萬元，相較上年同期純利7.3億元；每股虧損0.5仙。主要是需

求不穩及去年同期水泥銷售均價基數較高。

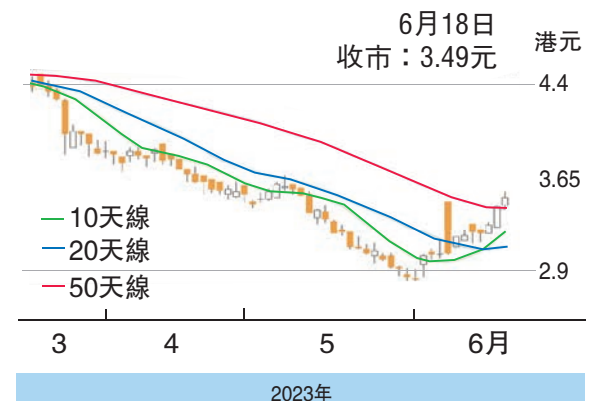
華潤集團系內房企龍頭之一的華潤置地(1109)近期顯著反彈，市場看好商品房需求回升，提升了水泥行業需求前景。潤泥與華潤置地訂立建材框架協議，潤泥可據此向潤泥採購建築材料，並訂立截至2023年、2024年及2025年12月31日止3個年度的全年上限，分別為4億元、5億元及6億元。

華潤(集團)有6家上市公司，地產水泥之外，還有啤酒、電力、醫療、醫藥公司，集團業務持續發展，協同合作永續。集團業務增長點之一，是去年12月廣西潤瀚新材料年產千萬噸級骨料項目在南寧投產，標誌著集團首個千萬噸級新型環保高端骨料項目正式投產運營。

大成交配合反彈

潤泥上周五收報3.45元(港元，下同)，升7仙或2%，成交大增至7,640萬元。該股在上月跌市中插落至2.80元低位獲承接反彈，該水位亦為去年10月底低價，形成雙底回升態勢。近日走勢中，已升越10天、20天及50天線，並出現黃金交叉，吸引資金追捧。在成交配合下，投資者伺機吸納，上望4元水平。

華潤水泥(1313)



紅籌國企高輪

張怡

龍湖走勢轉好可擴升勢

據早前外電報道，由於現行政策未能令陷入困境的房地產業持續反彈，內地正制定一攬子新措施以支持房地產市場。報道指出，監管部門正考慮降低主要城市部分非核心區的置業首期、減低代理交易佣金，並在國務院指導下進一步放寬住宅購買限制。受到消息刺激，一眾內房股於6月第2個交易發力炒上，當中龍湖集團(0960)湧上17元完場，單日升17.24%，為是日國指升幅最大股份。值得一提的是，龍湖於6月1日曾下探至14.34元水平，造出去年11月上旬以來低位。以該股上周五收市價的20.5元計，低位回升的幅度已達42%，在技術走勢已漸擺脫頹勢下，不妨續加留意。

龍湖日前公布，5月份實現總合同銷售額145.6億元(人民幣，下同)，合同銷售面積83.5萬平方米；月內歸屬公司股東權益合同銷售金額94.1億元，按年增加3.9%，合同銷售面積54.6萬平方米。今年首五個月，累計實現總合同銷售金額817.2億元，涉及銷售面積474.8萬平方米。

大行對銷售增長感樂觀

摩根士丹利發表研究報告指，在投資者活動上交流時，龍湖管理層透露在逾300億元可售資源支持下，對今年全年實現合約銷售額增

長感到樂觀，同時預計內地房地產市場將出現脈衝式復甦，有計劃於6月推售更多新項目，中期目標每年銷售額可達到2,000億至3,000億元。

該行指出，龍湖今年沒有到期的境外債務，境內短期借款大部分是可以展期的銀行貸款，認為集團外匯風險較小。首五個月龍湖在主要一二線城市共收購17幅土地，應佔土地價格約150億元，預計將在下半年帶來銷售貢獻。大摩對龍湖給予目標價31.1元(港元，下同)，評級「增持」。

評級機構惠譽亦將龍湖的評級展望從「負面」調整為「穩定」，並確認其長期外幣發行人違約評級(IDR)、高級無抵押評級及未償付高級票據的評級為「BBB」。惠譽預期龍湖今年合約銷售表現繼續贏贏民營開發商同業，預測今年度權益合約銷售額將增長6%，今明年租金收入預期增長22%及16%，發展項目毛利率或可回升至18%及19%。

趁股價轉好跟進，上望目標為4月14日以來高位阻力的25.2元，惟失守20天線支持的18.69元則止蝕。

看好騰訊留意購輪15422

騰訊控股(0700)上周五收報363元，續漲2.25%。若繼續看好該股後市表現，可留意騰訊瑞銀購輪(15422)。15422上周五收0.1元，其於今年10月19日最後買賣，行售價440.2元，現時溢價24%，引伸波幅37.78%，實際槓桿8.41倍。

本版文章為作者之個人意見，不代表本報立場。

輪證透視

港交所上試50天線 若看好留意購16557

美國零售銷售數據勝預期，外圍氣氛好轉，恒指上周五亦升至一個月新高重上兩萬點大關，單日成交增加至1,700億元。恒指牛熊證資金流情況，截至上週四過去5個交易日，恒指牛證合共錄得約6,922.0萬港元資金淨流出，顯示有好倉資金套現，恒指熊證則累計約1.14億港元資金淨流入，顯示有資金流入淡倉。街貨分布方面，截至上週四，恒指牛證街貨主要在收回價19,200點至19,499

點之間，累計相當約2,523張期指合約；熊證街貨主要在收回價20,100點至20,399點之間累計了相當約1,636張期指合約。

港交所人民幣雙槓台模式於周一登場，市場部分投資者憧憬帶動股價表現，截至上周五已連升三日並上試50天線阻力約320元附近位置。個股產品資金流方面，截至上週四過去5個交易日，港交的相關認購證及牛證合共錄得約1,160萬港元資金淨流入部署。產品

條款方面，目前市場上較活躍的港交認購證為行使價約360元至388元附近的短期至中期價外條款，實際槓桿約8至12倍。如看好港交，可留意認購證16557，行使價368.2元，9月到期，實際槓桿約11.8倍；也可留意牛證65878，收回價290元，槓桿約9.8倍。

本文由法國興業證券(香港)有限公司(「法興」)提供。結構性產品並無抵押品。如發行人或擔保人無力償債或違約，投資者可能無法收回部分或全部應收款項。以上資料僅供參考，並不構成建議或推薦。

法興證券