

內房有支持 前景轉佳 銀城國際 穩健可留意

中國政府在二十大後，持續穩步推出不同政策措施以振興經濟增長，其中對急需融資渠道支持的房地產行業釋出了較大力度。中國監管部門正推出多項措施，促進房地產市場平穩健康發展的同時，為樓市提供全面的金融支援。市場相信通過增信支援發債，民營房企可獲得一定規模低成本資金，並可提升企業市場形象、恢復市場對企業的信心。受惠於消息刺激，近期內房股全面回升，早前經過一輪急回的小型內房股銀城國際（01902）累計升幅僅約20%，大有追落後的空間。

倍升潛力不容忽視

目前，銀城國際市值僅約4億港元，資產價值嚴重被低估。截至2022年6月30日，公司總資產達約412.8億人民幣（下同），而總權益約57.2億元。截至同日，公司在手現金及銀行結餘約19億元，意味市值遠低於在手現金值，加上公司於早前已完成了9月初到期的1.1億美元境外債交換，完全解除了債務違約的風險。更值得注意的是，公司的合約銷售在持續改善中，集團於10月份錄得的合約銷售為14.51億元，同比僅輕微減少2.4%，合約建

築面積約67,065平方米；售價每平方米約21,632元。2022年首10個月，集團連同其合營企業及聯營公司的總合約銷售額約為110.27億元，同比減少約51.7%；總合約建築面積約為57.47萬平方米及平均合約售價約為每平方米19,188元。

今年上半年，銀城國際合約銷售為65.7億元，同比下降60.3%，而平均合約售價約為每平方米21,277元。綜合目前首10個月數據可見，集團的業務已在環比回升，10月份的平均合約售價亦已重上21,000元水平，這說明了集團業務所在的區域，購房者對其項目的認同度良好，售壓有所減少。



2022上半年，公司的新房合約銷售主要來自於新一線城市杭州、南京及蘇州，預期下半年趨勢相若。特別值得注意的是，公司於上半年的銷售回款達82.1億元，回款率為125%，且期內整體交付率達85.8%，交付滿意度為86%，大大保障了公司的營運現金流，以及項目交付率，從而進一步提升終端買家對公司項目及質量的認同度。

基於宏觀經濟考量，銀城國際的全年業績料有所倒退，按上半年淨利潤6,660萬元全年化計，公司的現價市盈率僅為3倍。按合理市盈率6倍計，目標價可見0.5港元，若市場情緒持續回穩，料行業估值有望上調，而擁有穩健財務狀況的銀城國際，是市值內房股的長線佳選之一，應可見0.8港元。

時髦基金



唐人（逢一、二見報）

筆者沒有持有上述股份。

中芯國際現多重底承托極強 走勢轉強升破牛熊綫上望21元

中港兩邊睇



中美磨擦不時升溫，而作為中方高端先進行業龍頭的中芯國際（00981），無奈成為大國博弈磨心，但其產品主要集中於較成熟製程，故對業績影響仍有限。雖然集團於今年第3季出貨量略有下降，但於平均銷售單價微升下，期內銷售收入按季仍微升0.2%至19.07億元美元（下同），按年則上升34.7%；期間盈利為4.71億元，按年上升46.5%，按季則下跌8.5%。

根據中芯國際首3季業績及第4季指引中值，預期全年收入按年上升約34%至73億元，毛利率約38%。雖然集團面對著市場多方不明朗因素，包括智能手機及消費電子產品需求疲弱、外部需求下行，加上集團部分工廠進行整修及保護，導致產能利用率下降，但其上季毛利率仍能按年上升5.8個百分點至38.9%，按季僅微跌0.5個百分點，仍合乎其預期範圍中。

集團亦將今年擴產計劃的資本支出，由50億元

上調至66億元，為北京、深圳、上海臨港新晶圓廠做準備，以滿足其於5至7年內增加每月34萬片（等效8吋）12英寸產能計劃。上述新晶圓廠將使用美國新規管制外的成熟技術，增資擴產計劃於出口管控制下受影響極微，而成熟技術的研發成本、回報風險亦相對低，於全球各層面均對晶片需求愈趨旺盛下，有關計劃有相當長遠投資價值。

美國剛於10月向中國晶片業發動新一輪制裁，規定美籍專業人士，不得在中國半導體產業工作，而中國最大晶圓代工廠中芯國際，則約三分之一工程師是外國人，當中更大部分為美國人，無可否認此舉勢必阻礙集團未來數年開發新技術部署，拖慢推進新製程的步伐。雖然市場一直認為中芯國際的技術，仍落後尖端製程至少4年、好幾代製程，但早前傳出集團於技術取得突破，成功生產7納米晶片，並開始向客戶交付，或者其實中芯國際的技術並非如外界想像般落後。此外，部份



內地企業於外購零件有難度下，中芯國際所提供的產品正好配合該等「內循環」需求，可成日後盈收增長潛在動力。

中芯國際面對多方負面消息打擊後，股價反覆向下，但於今年3至10月期間，先後6次於15元水平出現強力承托，並於10月底再試該水平後反彈，收復多條移動平均綫，執筆前更升破205天牛熊分界綫，走勢轉強，短綫有力上試19元水平，若市況配合可再上試去年初高位21元，止蝕價14.6元。

筆者沒有持有上述股份。

樓市潮聲



冀好消息帶動 二手樓市逐步回暖

息口持續趨升而市場暫缺利好因素刺激，大幅減價盤成為唯一入市動力，將左右十一月份住宅買賣登記情況。據土地註冊處數據所得，2022年十月份全港共錄2,102宗二手私宅買賣登記，按月微升0.4%，連續4個月在二千宗邊緣窄幅震盪。至於十月登記總值按月微升4%，錄181.8億元。

今年十月份，按二手私宅價值分類，9個價格組別的買賣登記量錄得五升三跌一持平，當中以樓價1億元以上組別的50%升幅最顯著，登記量由前月的4宗增至上月的6宗。此外，樓價400萬元以下者亦升8%，錄382宗。至於登記量佔比最多的401萬至600萬元組別則錄得620宗，按月也升3%。

按全港三區作分析，十月份新界區買賣登記有1,106宗，按月增2%；港島區表現持平在344宗；至於九龍區錄得652宗登記，按月跌2%。上月十大活躍二手私人屋苑登記量升多跌少，其中以新港城的升幅最勁，月內錄15宗登記，按月大增逾1.1倍；其次日出康城上月登記量也大增53%，錄得58宗，並晉身成為上月登記量最活躍屋苑。

本港本月初再度加息，且幅度增至四分之一厘，對此買家表現十分審慎，暫時以觀望及等待減價盤為主；倘若一手新盤進一步以低價出擊，牽動二手業主擴大減幅，則料可吸引較多剛性需求入市，可望支持十一月的二手私宅買賣登記維持在逾二千宗的水平繼續窄幅徘徊，初步預期達2,200宗；否則若業主減價幅度不夠吸引，月內買賣登記恐連二千宗大關也失守，屆時或再下試2020年一月以後的34個月低位。

至於最新情況是美國通脹有所放緩，息口上升壓力或可略減，加上內地開始放寬入境檢疫日數的限制，並刺激股市反彈，倘此等利好消息能持續，對刺激整體經濟及樓市氣氛均有大幫助，大家可密切留意。

利嘉閣 十月二手私宅登記2,102宗 低位徘徊



資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

房地產科技——大數據 Big Data

傳統的企業做決策很多是靠老闆或高管自己拍腦袋去定調，憑著他們在商場的經驗或市場觸覺，或者委託協力廠商的調研公司作分析和研究，去支撐老闆們的決定，尋找認同感，在過去未出現互聯網的時代可能對的，但是也曾經出現過災難式的誤判令原本擁有優勢的企業也落後於人，80年代初麥肯錫曾經為AT&T做了一份移動電話的報告，認為未來全球只有200萬的用戶市場，不值得投資和開發這個產品，今天便知道這份報告錯得很厲害，原因可能用了錯誤的數據或演算法，或撰寫報告的人有前設，令AT&T在當時擁有巨大優勢也不可以更上一層樓。

智慧企業的商業決策是倚靠大數據和演算

法，很多人一聽到數據已帶有色眼鏡，認定數據會造假或以此騙人，但是數據是足夠大數量和一些真實成交的數據，而演算法是經過深度電腦學習的話，其決策的命中率就會非常之高，讀者看了一大堆文字肯定搞得一頭霧水，但筆者只說一個例子便會弄明白，Netflix是典型的智能企業而CNN是傳統企業，Netflix可以從觀眾的瀏覽次數、停留時間、搜索習慣等形成實時的活數據，只要演算法寫得好，便會知道觀眾喜歡看甚麼類型的節目？哪個演員組合更賣座？所以他們投放的製作叫好又叫座，每顆子彈也沒有浪費。

傳統的電視台是廣播，數據的回饋有一段時

間，也倚靠協力廠商用傳統方法做統計，偏差往往很大，決策也是靠高層憑經驗去敲定，收視並不穩定要聽天由人。兩個企業在長時間軸肯定智能企業跑贏，因為他們做每一次的決策的勝算也高，在大數據法則之下，智能企業會把傳統企業淘汰，Netflix便是最好例子。

90年代初里安房地產開發上海瑞虹新城的時候是沒有採納當地的數據，祇是照搬開發沙田第一城的經驗，沒有考慮房型和朝向的問題，故第一期的銷售並不理想，查實每一個城市或地區的要求都不一樣，需要靠數據去支撐決定項目設計，今天的數據要求是即時性及運用算法推算會得到更精準的產品符合消費者的要求。

逢一、二、三見報



沛然環保高級顧問
邵志堯
Email: kenryyip@icchk.com

名嘴工作室

一哪
睇片
完整
視頻



李翠芬

中國中煤能源(01898)(601898.SH)於2006年由中國中煤能源集團發起設立。當年12月公司在香港成功上市，2008年2月發行A股。

中國中煤集煤炭生產和貿易、煤化工、發電、煤礦裝備製造四大主業於一體，公司擁有豐富的煤炭資源、包括以中國中煤為主體開發的山西平朔礦區、內蒙古鄂爾多斯呼吉爾特礦區動力煤基地，山西鄉寧礦區焦煤資源等等。公司主要煤炭生產基地均配備暢通的運煤通道，並與煤炭港口連接。

2022年上半年，中國中煤實現收入1,180.39億元人民幣(下同)，同比增長15.5%；主要是煤炭、煤化工產品市場價格上漲等使收入同比增加。期間，集團商品煤銷售量13,349萬噸，其中自產煤銷售5,865萬噸，同比增長4.7%。

半年收入增15% 達1,180億

期內，集團煤化工業務主要煤化工產品產量272.6萬噸，同比增長10.5%，收入從去年同期的106.65億元增長

中國中煤具防守性

16.3%至124.02億元；經抵銷與其他分部間銷售後的收入則同比增長16%至121.56億元，主要是煤化工產品銷售價格上漲。

煤礦裝備業務方面，期內收入同比增長9.2%至54.16億元，經抵銷與其他分部間銷售後的收入同比增長7.4%至47.62億元。期內累計完成煤礦裝備產值51.5億元，同比增長7.7%。累計新簽合同額同比增長33.8%。受惠煤礦智能化市場趨勢，主要刮板輸送機產品國內市場佔有率達到34.1%。

集團整體毛利由去年同期171.03億元增加114.8億元至285.83億元，大幅增長67.1%；毛利率從提高7.5個百分點至24.2%。



其中，煤炭業務分部毛利增長尤為明顯，較去年同期增長80.1%至243.54億元，毛利率提高8.3個百分點至23.9%。其中，自產商品煤毛利同比增加106.6億元、毛利率同比提高10.8個百分點。

中期利潤增近7成

上半年股東應佔利潤145.29億元，同比增長69.5%。經營活動產生的現金淨額201.22億元，同比下降2%，如僅計算生產銷售活動創造現金淨流入則達到200.21億元，同比增長32.4%。

利潤當中，煤化工業務貢獻亦明顯提升，受益尿素價格大幅上漲，上半年煤化工業務生產經營貢獻利潤17.13億元，同比增加4.25億元。煤礦裝備業務稅前利潤3.17億元，金融業務稅前利潤5.93億元，其他聯營公司利潤同比均有所增加。

股價方面，中煤能源上周五收市價，折合歷史市盈率僅約4.7倍，考慮今年業績增長勢頭，市場預測動態市盈率中位數不足3.5倍。參考往年派息紀錄，預期動態收益率可達7%，具有一定防守性。

筆者沒有持有上述股份。



金星滙 FB

可能係全香港最大聲！最有畫面嘅！

炒股算

STOCKS PARTY

財經雜誌

聲音導航

Vincent
資深外匯投資者

李慧芬
高寶集團證券執行董事

岑智勇
百利好證券策劃師

比比
光大證券國際財富管理策劃師

楊德華
CFA Conrad Investment Services Limited 投資總監

陳偉明
耀才證券銷售客戶服務部 高級經理

常歡
元大證券(香港) 營運總監

仲有更多嘉賓強勢發聲 敬請期待

陳美濤
Tomato

傾情演繹

即掃即睇

真·學堂大三元

香港最有料到的投資 TELEGRAM群組

贏在戰火蔓延時

·多名市場人士、分析員坐鎮互動分享
·開卷即贏嘅財經雜誌《炒股算》預先披露獨家猛料，穩佔第一浸炒上先機
·定期與上市公司高層Gathering
·即跟即賺不能外傳的密技
·囊括股票、期指、各種衍生工具及適量玄學服務

黃金優惠套餐：**\$12888元**

- 一年半計劃
- 三個月收費 **\$1088元**
- 半年計劃 **\$2088元**
- 一年計劃 **\$3888元**

·永久翻看視象高峰會《贏在戰火蔓延時》
·可同時預約以下2名高峰會的嘉賓，長達2.5小時的小組會面/飯局一次，詢問任何股市、玄學、命理問題，知無不言，言無不實。

聯絡及查詢：WhatsApp 陳小姐 (6056 9992)



Conrad Investment Services Limited 投資總監 楊德華CFA

港股周五 (11月18日) 高開低收，雖然承接美國中概股升勢，但盤中支持力度不大，恒指最終跌 53 點收市，報 17,992 點，失守 18,000 點。現階段都是短炒為主，始終低位回升了 20% 以上，懼高是正常，低位買了貨先行止賺亦是人之常情，即使想買貨，都可能要回落些少再分段吸納吧。

阿里巴巴 (09988) 公布業績，亦是如筆者所料不太差勁，優於市場預期，隔晚美股都大升 7.8%；而事實上過去年多因內地監管問題，市場已經大削網股盈利預測，但明顯地股價上反映政策風險多於盈利倒退風險，中概科技股更多一個美國退市風險；而政策風險是無從預測，所以過去一段日子，筆者都不敢買入阿里、京東等中概股，但現時股價已有值得博空間，盈利倒退上已得到充分、甚至過度反映，只要政策上不太惡化，潛在升幅是頗高的。

由於政策未明朗及近期市況波動，筆者都只會採取短炒策略，周五趁好消息開市已沽出阿里巴巴，等待下一次機會；而周四提到其中一個潛在利好因素，今年底可以雙重上市，集團最新表示要留待明年才成事，所以成為「北水」標的，又要再等一段時間了。

2022年11月18日交易明細			
股票名稱	買入 / 沽出	股數	成交價格
阿里巴巴 (09988)	沽出	500股	\$83.10

權益申報：筆者為證監會持牌人，本倉位由筆者客戶提供參考。於本文刊登之時，未必能反映本倉位的即時變動。筆者持有中國移動 (00941)、及中國國航 (00753) 及相關期權。

股票名稱	股數	今日收市價	上日收市價	即日盈虧	平均成本價	未實現盈虧	回報率(%)	市值
中國移動 (941)	1,000	\$49.75	\$49.85	-\$100.00	\$51.300	-\$1,550.00	-3.12%	\$49,750.00
中國國航 (753)	8,000	\$5.83	\$6.01	-\$1,440.00	\$6.300	-\$3,760.00	-8.06%	\$46,640.00
順豐房託 (2191)	10,000	\$2.57	\$2.55	\$200.00	\$2.953	-\$3,833.00	-14.91%	\$25,700.00
硬蛋創新 (400)	10,000	\$1.59	\$1.57	\$200.00	\$1.815	-\$2,250.00	-14.15%	\$15,900.00
沛環保 (8320)	160,000	\$0.089	\$0.094	-\$800.00	\$0.101	-\$1,920.00	-13.48%	\$14,240.00
快意智能 (8040)	20,000	\$0.495	\$0.495	\$0.00	\$0.540	-\$900.00	-9.09%	\$9,900.00

股票期權倉位								
中移動11月\$50認購期權	-1,000	\$0.530	\$0.590	\$60.00	\$0.65	\$120.00		
國航11月\$6.00認購期權	-4,000	\$0.130	\$0.220	\$360.00	\$0.33	\$800.00		
即日股票市值總數				-\$1,520.00				\$162,130.00
港元現金結餘								\$74,822.00
2022年8月18日組合起始資金								\$1,000,000.00
累計資金提存								-\$680,000.00
最新投資組合總額						-\$13,293.00	-8.30%	\$236,952.00

免責聲明：本欄文字及表內組合純為介紹文中相關理念之用，僅供參考，絕不構成向讀者提供任何投資買賣建議或意見，敬請投資者務必審慎行事，配合包括但不限於本身風險承受能力/預期回報/財富/收支/年齡/投資經驗等具體適用性因素，讀者請獨立思考及自行作出投資決定，必要時請諮詢本身投資顧問或相關專業人士的獨立第三方意見。如因相關言論或文章招致任何損失，概與筆者無關。

通脹明顯回落 美國國債有得諗

港股近期氣勢如虹，恒指重上 18,000 點大關，由最低位 14,597 點計數算，回升幅度已超 20%，進入技術性牛市；未來能再進一步，筆者認為關鍵依然是中國內地防疫上放寬程度如何。世界各地已經步入復常階段，筆者剛剛到歐洲旅遊，亦親身體驗到海外已經將新冠病毒看待成一般疾病，很多國家都已經將出入境檢測完全刪除，人口可以自由流動、經商，經濟活力已回升不少。

以香港的防疫經驗，由「3+4」改為「0+3」檢測後，雖然每日仍舊有幾千宗新增確診個案，但放寬後並無出現個案大幅上升情況，醫療系統亦運作正常，正常情況下疫情應該已經受控。經過多年的防疫經驗及借鑒其他地方開放後情況，估計中央政府都有充分數據針對性防疫，同時在藥物研發上亦有很大的進展，明年是有望出現大幅的放寬可能性，投資者是可以多加部署放寬受惠板塊。而中央政府亦深明防疫及經濟之間要取得一個平衡，最近公布優化疫情防控工作的二十條措施，明顯是一個進步，既然已經有一些曙光出現，資金自然會再次流入香港股市，未來數年環球經濟依然是很大挑戰，筆者亦不會覺得可以很快再有高增長情況出現，但股市跌得太殘下，理應要出現一

些修復。當然，最重要是防疫上不能再走回頭，否則再次陷入危機。

除了中國經濟大環境外，美國通脹見頂，加息周期很大機會在明年初完結，都對股市大大有利，美國 10 月份 CPI 7.7%，回落幅度優於預期，加上 10 月份 PPI 亦降至 8%



水平；整體都反映美國通脹已見頂，現時只差在回落速度快慢，市場都已經有了大多數的共識了；不過美股大幅反彈後，短期難免會有一些波動，而聯儲局的官員亦不久出外來「放鷹」說加息未完，但從市場反應來看，明顯跟以前是有分別，美元指數及國債息率都反映出已經沒有太大「驚慌」。

既然通脹已經受控回落，停止加息都是指日可待之事，長年期債券已經是可以開始入手時間，筆者本人及客戶亦已經開始分注買入美國國債長債 ETF；而更進取資金應該會短線炒作一些科技股，但只限是短線；從資金流向看，明顯是買入經濟衰退受惠股，即舊經濟為首的道指成分股。

權益申報：筆者為證監會持牌人士，筆者及客戶持有美國國債長債 ETF。

五行大贏家



Conrad Investment Services Limited 投資總監 楊德華CFA

益高證券投資總監 郭志威 (Will Kwok)

「至威選股·一字千金」14年贏股經驗。

益高證券投資總監郭志威 Will kwok, 超過14年投資經驗，對股票市場擁有深入了解，擅長發掘爆升股份作中長線投資，近年成功捕捉股份包括853、1755、2168、3319……全部升幅超過300%。曾創下72倍年回報的紀錄。

打賭：一年訂開期內未能贏回\$6000的原銀奉還。
為讀者每周提供兩篇只供專業贏家享用的「高汁文章」，助你股場決勝千里，每星期有兩日為銀包充值。

查詢及報名：WhatsApp 陳小姐 60569992

試用價 \$488 個月

(原價\$600)

\$1800 三個月
(原價\$2880)

\$3300 半年
(原價\$4880)

\$6000 一年
(原價\$8880, 再送多2個月)

學生 9個交易日 贏超過16萬港元

1個多月贏近30萬

學生在反彈浪賺近60萬!