

# 直播火爆再創 東方在

隨著中國社會消費面的復常,亦將拉動製造業、能 源產業等不同領域增添擴張動力。2023 雖仍有不少外圍 因素影響著港股及企業發展,但在中國經濟持續發力支持 下,加上出口穩定貢獻,內外循環經濟協同下,料 GDP 增長可實現良好增幅。個別板塊包括電商產業,尤其值得 持續看好。

2022 要選最爆炸性的股票,必然是新東方在綫 (01797) ,其持續革新轉型創出新方向,近期更曾創出 52 周新高,期內高低位幅度達 21.9 倍。隨著國內經濟復 常,料新東方在綫將仍有不少動力挑戰新高。

光大証券近日指,新東方在綫旗下的東方甄選主站 直播間於 2022 年 12 月 28 日至 2023 年 1 月 2 日開啟海 南外景直播活動,其中12月28日為東方甄選周年慶,1 月2日為海南專場直播。據悉,其直播流量及 GMV 創造 **佳績**,新外景直播形式打造了更大的增長空間。據了解, 12月26日看世界海南開播,GMV 800萬元人民幣(下 同) , 12 月 27 日、1 月 1 日 GMV 超 2.000 萬 元。12 月 26 日至 1 月 2 日 5 次直播平均 GMV 1.380 萬元。光大証 券認為各地疫情穩定後線下消費服務復甦,看世界 GMV 具備增長基礎。

各地疫情峰值已過、春節旅遊高峰期到來,酒旅消費 展望後續哈爾濱等外景直播,持續提升內容厚度,並有望



需求提升確定性強,有望驅動看世界再度貢獻較高GMV。 再者,東方甄選主播善於結合旅行與人文知識,穩定、親 和的團隊具備高信任度,看世界相較同類帳號具備獨有競 爭力,適合外景直播行銷方式。此外,產品側與內容側仍 有較大提升潛力。看世界酒旅景點等低頻產品具備一定價 格競爭力,有望加入特產、餐飲、電影票等高頻產品,而 直播內容符合東方甄選品牌調性,與粉絲群體契合度較高,

在未來貢獻超預期的 GMV 增量。

更值得留意的是,直播間的 運營數據非常亮眼。根據灰豚數 據,12月28日至1月2日東方甄 選各矩陣直播間(主站+美麗生 活+自營產品+看世界+將進酒 + 圖書) 日均 GMV 合計 6,684 萬 元,對比12月10日至27日國內 疫情反覆時的日均 GMV (3,326 萬元)增長101%。同時,周年慶 歌舞表演豐富,人氣主播齊上陣 助力觀看人次、轉化率提升。12



月 28 日主站 GMV 達 9,988 萬元, 高於過去 30 天平均 (3,000萬元) 233%, 觀看人次 3,221萬人, 高於過去 30 天平均(1,296 萬人)148%;轉化率4.6%,高於過 去 30 天平均(3.5%)1.0pct。

外景直播具創新及稀缺性,而東方甄選直播間的市場 認同度在不斷提升,加上疫情負面影響消除後,東方甄選 直播 GMV 數據實現回暖,看好其後續 GMV 增長潛力,光 大証券給予「買入」評級,值得參考。

筆者沒有持有上述股份。

# 港股回暖新股勢將再熱 港交所遭熱捧今年有力試新高



踏入 2023 年投資市場回 暖,港股強勢,恒指突破兩萬大 關後,乘勢上試兩萬二關口,主 板交投亦見回升,直接帶動港交 所(00388)股價有望再次上破 400 元水平。事實上, 2021 年前 同期、農曆新年前夕,縱於疫情 下,港交所股價於突破 500 元大 關後,曾高見570元創歷史新高, 故於「虎去兔來」之際,值得期 待能否再創試高位。

全球進入疫後復常,連中國

亦已啟動免檢疫通關,提供最後一塊拼圖,環球經濟正式 邁進重回增長階段,而中國經濟現處起步初期,反彈空間 將更見明顯。對比去年港股表現,於低基數等因素下,筆 者相信港股大有反彈空間,交投上升,亦有助刺激港交所 盈利。港交所今年首三季錄得收入及其他收益 132.55 億

元,按年下跌 18%,EBITDA 更按年下降 27% 至 93.78 億元;期內純利則按年減少28%至70.99億元。去年全 球疫情經歷不起大落,大市彷彿失去上衝動力,但現時最 壞時刻已過,大市將隨勢回暖,港交所亦可因交投回升, 令盈利重見增長。

於去年第三季,雖然首次公開招股(IPO)市場稍 為回暖,錄共29隻新股上市,總集資額達535億元、較 上半年 17 隻新集資額高逾兩倍,預計全年累共 89 間企 業成功掛牌,但募資總額仍按年大幅縮水近七成,只錄約 1,046 億元,創下 2013 年以來新低,全球新股集資僅排 名第四。然而,部分於去年延期、押後上市計劃的企業, 大有可能於今年重新上市計劃,若重經審計等程序,最快 可於第1季底、或第2季重啟,新股上市熱潮有望重現。 此外,去年累計有9間家企業以介紹形式在港上市,另有 5 宗以 SPAC (特殊目的收購公司) 形式上市,加上中概 股回流在港掛牌、雙重主要上市等渠道,上述種種優勢均 較去年新股集資額最多的上交所、深交所獨有,若市況回

順勢必有利吸引更 多內地企業來港掛 牌,除推升港交所 新股上市收益,日 後更可帶動日均成 交額 上行,刺激集 **團未來**盈收增長。



事實上,自 2023 年起港股日均成交額已回升至逾 1,500 億元,較去年第四季約 1,270 億元高近兩成,再證 最壞情况已逐步過去。港交所股價自去年10月底低位累 積反彈最多逾八成,更跑贏恒指,但於 IPO 市場再熱、互 聯互通放寬納入股份及加上現正積極籌備推出「港幣人民 幣雙櫃台模式」及其莊家機制,進一步支持人民幣櫃台在 香港上市、交易及結算,長遠可提升港交所成交量及競爭 力,均有助推動港交所股價再試高位。無可否認,港交所 股價近日升幅急勁,短綫或可能受獲利盤阳礙走勢,但短 綫仍勢破 400 元、再看 440 元,止蝕價為 300 元。

## ·手買賣去年陷歷史次低 今年料彈



去年受疫情、加息及股市大瀉三重打擊,導致一手推盤 困難,買家及投資者審慎靠邊站;惟通關終於在今年初實現, 發展商已群起部署推出新盤,料市況將出現大逆轉。根據利 嘉閣地產研究部綜合土地註冊處數據,2022年全港共錄一手 私宅買賣登記 9,974 宗,按年急挫約 43%,創下 2014 年以 來的 9 年新低,並為 1996 年有紀錄以來的歷史次低水平。期 內成交總值錄得1,125.99億元,按年大瀉52%,同為9年 來最少。

按樓價劃分,在介乎 401 萬元至 2,000 萬元的 5 個登

記較活躍的銀碼組別當中,去年601萬至800萬元的組別成為登記量最多者,共錄2,997 宗,按年跌17%,但跌幅遠比其他熱門的銀碼組別為少,表現屬跑贏大市。值得注意 的是,銀碼介乎 2,001 萬至 5,000 萬元的組別,於 2022 年僅錄 429 宗登記,按年急 挫 75%, 成為跌幅最大的組別,而介乎 1,201 萬至 2,000 萬元的組別亦急跌 73%, 反映去年發展商及買家均集中在推售及吸納小型單位,而令中大型單位登記表現異常冷 清;就連1億元以上的超級豪宅新盤也大受影響而僅錄得85 宗登記,按年跌幅也高達 35%,表現同樣遜於大市。

展望 2023 年,隨著香港與內地重啟通關,打通經濟及人流脈絡,令市場信心顯著回 升,加上近期股市持續反彈,而加息幅度亦有望逐步減慢,幾個之前利淡的因素均在扭轉, 有望推動購買力在今年重新入市。此外,今年有不少大型新盤及鐵路盤伺機推出以滿足去 年被鎖起的購買力,加上內地資金料再度南下,又有專才計劃的置業需求,故筆者初步預 期,2023 年一手私宅買賣登記量可較 2022 年大幅反彈五成,至逾 1.5 萬宗水平,而登記 金額亦料相應上升近50%,至約1,680億元。

### 歷年一手私宅買賣登記量值走勢



資料來源:土地註冊處及利嘉閣地產研究部

### 企業要先確定靠甚麼增長 房地產科技



房地產的產業鏈非常廣泛,由傳統的建築發展、軟件以致 平臺,企業的增長模式都不一樣,大致可以分為三種模式 這種模式的著重點也不同,亦要認清楚自身的定位,才可以 制定適當的策略。

#### (一)產品導向型 (Product-led)

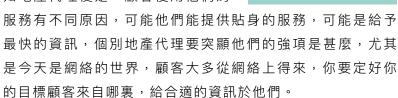
香港的房地產發展商在買家心目中有不同的等級,他們認 定某一個發展商的建屋質素比其他人高,價格也賣得比其他 發展商貴,舉一個最簡單例子,長沙灣四小龍在同一個位置 理論上價格應該相近,但實際上不同發展商價格仍有分歧, 原因是在產品上,有些發展商無論在用料和設計更優勝,在 產品的質素上分了高下。另外軟件也是鬥產品質素,所以它 們很快便作出更新來留住顧客。

#### (二)市場導向型(Market-led)

若果有一件產品沒有牌子你是分不清有何差異,而當貼 上牌子之後價格相差很大,這表明你做市場推廣做得非常成 功,名牌建築師收費比一般建築師 為高,原因是發展商可以標榜由名 師設計,有利銷售或出租,作為項 目的賣點,你便需要想辦法把名氣 弄高,從而賺取溢價。人是靠觀感 的東西,當大眾認定你是大師的時 候,話語權便在你手中。

#### (三)銷售導向型 (Sales-led)

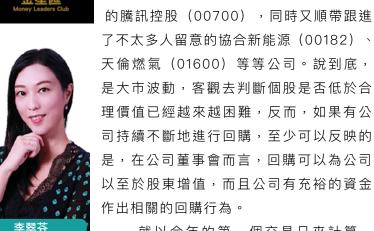
他們以銷售人家的產品為主 如地產代理便是,顧客使用他們的







## 段永平沽出騰訊ADR原因是?



(08040)

就以今年的第一個交易日來計算, 當日港股總共有30家主板公司進行回購, 其中也包括騰訊控股。騰訊總共斥資約3.3 億港元回購 97.82 萬股股份,回購價介平

近月,筆者持續關注正在不斷回購

329 至 344.2 元之間。而緊隨騰訊的,AIA 友邦控股出手亦 頗為豪爽,當日涉及回購金額亦高達 2.25 億港元,回購股 份達到 257.18 萬股,回購價格介乎 84.5 至 88.6 元。至於 其他回購的公司,回購金額則介乎數萬至一千多萬港元,一 般而言回購金額與上市公司的體量有一定的相關性。

#### 沽出騰訊 ADR 換馬到蘋果

說到回購大戶騰訊,去年屢次抄底騰訊 ADR 的段永平 近日卻一反去年不斷「抄底」騰訊的做法,於年初發文透露 出騰訊的港股。



段永平在去年2月底開始買入騰訊,在首次買入的半 個月後,中概股就遇上單日最大跌幅的3月15日,騰訊由 2月底的每股 ADR 50美元跌至37元,段永平表示選擇賣 出部分股神的伯克希爾-B(BRK/B)買入騰訊,但在其後 兩個月,騰訊依然繼續「尋底」,看來連段永平也被動「坐 貨」了,不過段氏一於少理,繼續於 4 月份買入騰訊 ADR 然後在8月即騰訊港股跌穿300元大關時,再次買入騰訊 「美股的騰訊也基本全部換到蘋果了」,但仍然表示沒有賣 ADR,10月又再買入,期間遇上南非報業減持騰訊,騰訊港 價值」。 股一度跌至 188 元, ADR 曾跌至 23 元。

但自11月開始,南非報業宣佈已停止減持,騰訊每日 回購恢復,這讓騰訊 ADR 從底部 24 元漲至 45 元。如以粗 略的平均價計算,段永平買騰訊至1月沽出時,應該是有相 當盈利的。雖然如此,但也有人質疑普通人不可能好像段永 平般有無限倉位,如2至3注都把握不到較低的平均價,很 快就會被「套牢」。

#### 考慮未來現金流不敢重注買騰訊

其實如果有留意段氏的言論,在去年8月時,段永平 已表示不敢重手買騰訊,反而認為蘋果確定性更高,但找到 一個商業模式好的公司並不容易,預計幾年內還會有機會進 一步加倉騰訊。但對於騰訊的未來現金流方面懂得不夠透 徹,所以下不了重手。

如果比較蘋果及騰訊,在段氏眼中,蘋果的回購政策 是只留足夠運轉的現金,余錢全部用於回購和分紅,反而騰 訊確實有很多財務投資令人很難理解。以段氏的原話,就是 「財務投資為什麼不能讓股東們自己去決定呢?」

過了一月份,大部分上市公司很快就會進入業績靜 默期,回購股份活動將相應減少或暫停。因而, 靠回購支撐股價的公司,2至3月份可 能會十分難捱,說到底,股價不能只靠 公司自己去「買起來」,還要市場參與



筆者沒有持有上述股份。







## 美匯持續回落港股回調要吸納

港股保持強勢,恒指上周企穩於 21,000 點之上,技 術走勢上 10 天線已升穿 250 天線, 而 20 天線預期都會升 穿,後市仍可看好的;不過近期指數升幅已甚巨,短期要 面對不少回吐壓力,中長線投資者想入市可稍等一等,大 市即使回吐一千點,筆者都不會感到意外。另一方面,資 金明顯是在不同板塊上流轉,科技股暫時「抖抖」,但由 本地股及資源股合力支撐大市;所以不妨多加部署一些落 後成分股,現時值博率是高得多。

上周四(1月12日)美國公布去年12月消費者物價 指數(CPI) 年增 6.5%,符合市場預期,較前值 7.1% 大 幅回落,是自 2022 年年中達到高峰以來連續第六個月放 緩;扣除食品和能源成本的核心 CPI 年增 5.7%, 同樣符 合市場預期,較前值6%有所下滑,是2021年12月以來 新低。從數據上看,亦合乎筆者之前所講通脤回落已成定 局的說法。

既然通脹回落都大局已定,即使將來美聯儲講話「放 鷹」,其實就無需太過理會;因為正如筆者上期文章所述, 即使眼見通脹回落已有明顯趨勢,但官員們都不會願意「預 鑊」,冒險做出一些有機會令通脹回升的舉動。最重要是



市場已經反映了終端利率水平高於5%之上,而通脹數據 明顯是不會令到聯儲局可以加息至 5.5% 或 6% 之上。市 場已經用資金投票,美匯指數已跌至102水平,是近9個 月低位; 而10年期國債債券孳息股亦再次跌穿3.5%水平。

執筆時市場預期聯儲局在2月2日議息會議上加息 25 個基點為 62% 左右,基準利率升至 4.5% 至 4.75%。

如果通脹數據繼續回落,3月16 日再次議息後加 0.25% 的話,基 準利率就會升至 4.75% 至 5% 附 近,都已經合乎目標水平;再之 後的加息與否就看情況而定,特 別 是 美 國 企 業 的 業 績 發 佈 , 營 收 指引等。加息周期完結前就要好 好部署,美匯下跌,對石油、黃 金、外匯等都有利好作用,不過 近期黃金已升至高位,再上升空 間不會太多,反而油價有力再上, 中國復常經濟活動增加都刺激原 油需求,而非美貨幣走勢不俗, 多少都可以部署。

股市方面,雖然美股近期有 回勇跡象,但中線仍很受衰退憂慮困擾,反而美匯下跌資 金多流至到新興市場炒作,當然亦包括港股市場,所以回 應文章開初,中長線後市是可以繼續看好,回落就要吸納。

權益申報:筆者為證監會人士,並無持有上述股份。



### 本港

#### 越秀交通料 12 月絕大部分公路收入反彈

越秀交通(01052)公布,受疫情影響,除廣西蒼郁高速、河南尉許高速外,公司其餘項目 去年 11 月路費收入均按年下降。然而受 10 月國慶期間小客車免收通行費等因素影響,河南尉許高 速、湖北漢蔡高速、湖北大廣南高速、湖北漢孝高速及虎門大橋於11月的路費收入均錄得按月增長; 受 11 月份貨車車流按月上升且貨車收入較高的因素影響,廣西蒼郁高速、河南蘭尉高速及廣州西 二環高速於 11 月的路費收入均錄得按月增長。

當中,廣州北二環高速於 11 月收費車流量、路費收入按月下降 7.2%、2.2%。當月收費車流 量、路費收入按年下降 40.3%、33.3%,主要是由於當月廣州市持續發生嚴峻疫情,導致車流量 減少;廣佛肇高速(廣州段)新建成的朝陽互通立交於 2022 年 1 月 16 日正式通車,持續對路段 造成了分流影響。集團指,受惠於疫情防控措施的放鬆,12月份以來公司旗下絕大部分項目收入迎 來反彈,預計車流量及路費收入將會逐步恢復。

#### 移動互聯遭提清盤呈請

移動互聯(01439)公布,於2022年10月24日,公司接獲由浩宸律師行有限法律責任合 夥根據香港法例第 32 章《公司(清盤及雜項條文)條例》向高等法院提呈對公司進行清盤命令之 呈請。該呈請將於2023年2月8日上午十時三十分於高等法院進行聆訊。

該呈請乃針對公司無法償還金額約為 95.65 萬元之債務。公司正就該呈請尋求法律意見及與 呈請人溝通,並將告知其股東及投資者有關該呈請之任何重大進展,並將於適當時候根據上市規則 另行刊發公布。公司股份已自 2022 年 9 月 1 日起暫停買賣,並將繼續停牌直至另行通知為止。

### 新焦點稱委任代理主席及管理層變動

新焦點(00360)公布,自周四(1月12日)起,王振宇已辭任非執行董事,不再擔任審核 委員會及戰略委員會成員以及香港授權代表;張健行已辭任非執行董事,不再擔任提名委員會主席 及薪酬委員會成員;林雷已辭任非執行董事,不再擔任戰略委員會主席以及審核委員會及提名委員 會成員;張曉亞已辭任非執行董事,不再擔任酬委員會、提名委員會及戰略委員會成員

同日起,李慶文已獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會及提名委員會成員;石晶已獲委 任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員;佟飛已獲委任為代理主席、 提名委員會主席及薪酬委員會成員;及曾宇凱已獲委任為香港授權代表。

#### 金禧國際附屬獲大連普華提供燃料油及成品油

金禧國際(00091)公布,其間接全資附屬標領與大連普華訂立銷售框架協議,據此,大連 普華應於框架協議有效期內不時向集團提供燃料油及成品油。框架協議應自框架協議日期起至今年 12 月 31 日期間有效。大連普華主要業務為分銷成品油及其他石油產品。

#### 摩通降財險評級至「中性」 目標價下調至 8.4 元

摩根大通發表報告,對中國財險(02328)評級由「增持」下調至「中性」,並將目標價由 12 元下調至 8.4 元。該行認為,內地非壽險承保周期似平已經見頂,因為隨著放寬疫情相關限制措 施,因車禍減少而帶來的低賠付率可能會消退。此外,由於定價完全自由化,今年的汽車保費增長 可能會比去年放緩。該行將 2023 和 2024 財年的淨利潤預測分別下調 18% 和 16%,以反映承保 趨勢弱於預期。

#### 摩通上調中國平安目標價至 85 元 評級「增持」

摩根大通發表報告,將中國平安(02318)目標價由78元升至85元,此按綜合方式作估值, 維持「增持」評級。

該行指將中國平安 2022 年至 2024 財年的稅後營運利潤分別上調 2%、6%、10%,以反映 放寬疫情限制措施後的潛在業務復甦,並相信充足的資本基礎將支持平安持續的業務增長和股息增 長。在公司連續三年的新業務價值負增長之後,該行預計其在充足資本基礎下,持續的壽險業務復 甦將成為近期催化劑。

摩通認為,中國平安新業務價值的增長將在很大程度上得到平衡分銷策略的支持,意味著包 括集團在內的保險公司將繼續保持一定比例的儲蓄保單銷售,因為代理人數量的扭轉和更廣泛的經 濟復甦需要更多的時間,代表客戶轉向純保障型產品的意願在明年可能較今年加強,至於養老金業 務亦可能在中期內增加額外的新業務增長潛力。

#### 摩通指信行上季盈利遜預期 評級維持「增持」

摩根大通發表報告指,中信銀行(00998)公布上季業績快報公告,盈利增長按年增8%, 遜於該行預期的5%,而信行去年全年盈利增長則較該行預測的低1%,惟較市場同業預測的高於 2%;信行上季營運收入較該行預期高於3%,其不良貸款率和不良貸款覆蓋率基本上按季持平。

該行表示,由於信貸成本影響,中信銀行去年第四季純利低於預期,並預計中信銀行將降低 撥備以支持盈利,但信行去年第四季仍保持穩定的覆蓋率,故實際不良貸款覆蓋率較該行預計的高 於 12 個百分點。

摩通指,中信銀行去年第四季的收入增長勝於預期,以及資產質量和撥備水平穩定,為今年 強勁的利潤增長奠定堅實的基礎。該行維持中信銀行目標價 4.15 元,維持「增持」評級。

### A 股

#### 眾安在綫與平安銀行拓借款保證保險業務

眾安在綫(06060)公布,昨天與主要股東中國平安 (02318) (601318.SH) 旗下平安銀行(000001.SZ) 信用 卡中心訂立個人借款保證保險業務合作協議,該集團為該中心的 個人信用卡現金分期產品提供保險服務。

該集團指,對於每位申請信用卡現金分期業務的個人信用 卡客戶,該集團將透過客戶投保為有關現金分期業務承保個人借 款保證保險,保費由客戶支付,而今年度協議上限金額 1.26 億 元人民幣。該集團指,協議為期2年,合作與消費金融生態場 景業務發展策略相契合,通過該中心為更多客戶提供相關保險服 務,提供穩定增長的收入,加深於互聯網保險市場的影響力及品 牌知名度。

#### 山東黃金核數師天圓全辭任 擬信永接任

山東黃金(01787)(600547.SH)公布,由於內部人員 安排問題,天圓全會計師事務所(特殊普通合夥)辭任其國內 核數師,而該集團建議委聘信永中和會計師事務所(特殊普通合 夥) 為國內核數師,以進行截至去年 12 月 31 日止年度財務及內 部控制審核工作。

該集團指,若獲通過,2022年度審核費用同比下降 483 萬元人民幣,因A股及H股審核工作均由信永中和負責,在審 核過程中有利於整合審核資源和節約成本等,而天圓全確認概無 辭任事宜須證券持有人垂注。

#### 藥明康德控制人沽 1% 股權套 28 億人民幣

藥 明 康 德 (02359) (603259.SH) 公 布 , 實 際 控 制 人 控制的股東披露自去年12月19日至周三(1月11日)累計沽約 1.1809% 股權, 套現約 28.48 億元人民幣(下同)。該集團指, 有關股東透過集中競價交易和大宗交易方式出售約 3,495.43 萬 股A股,每股減持價格介乎75.51至89.86元,而所持股權將 由 24.07% 降至 22.8967%。

#### 庸發証券發債<br /> 籌 30 億人幣屬上限 60%

廣發証券(01776)(000776.SZ)公布,有關今年向專 業投資者公開發行短期公司債券(第一期)共發行30億元人民 幣(下同),為計劃發行規模上限50億元的60%。該集團指, 本期債券票面利率為 2.79%,期限為 365 天,其中,主承銷商 平安證券及其關聯方平安信託、方正證券參與債券認購,最終獲 配總金額2億元,主承銷商長城證券關聯方博時基金管理參與本 債券認購,最終獲配總金額 2,000 萬元。

#### IPO 消息

#### 望塵科技以近中間價 6.5 元定價 一手中籤率 50%

內地手機遊戲開發商望塵科技(02458)公布招股結果,擬 全球發售1,242萬股,香港公開發售佔372.6萬股,國際發售佔 869.4 萬股,香港公開發售部分錄得超額認購約 2.4 倍,國際發售 項下初步提呈發售已獲輕微超額認。

每股發售價定為 6.5 元,為招股價範圍 (5.7 至 7.16 元)近 中間價定價。每手 400 股計, 一手中籤率約 50.02%, 認購三手 即 1,200 股穩獲一手。該股將於下周一(1 月 16 日)掛牌。獨家 保薦人為大華繼顯。

公司上市料淨集資約1,100萬元,當中約30% 擬用於與運 動聯盟、運動協會及運動俱樂部重續現有知識產權特許及取得額外 知識產權特許,以開發現有及新手機運動遊戲;約35%用於加強 集團的營銷力度,積極向中國及海外市場推廣遊戲;約 25% 用於 進一步加強集團的人才庫及完善集團的研發實力;約10%用於營 運資金及一般企業用途。