

# 港上市RNA療法第一股 聖諾醫藥-B 宜趁低吸納

中國集採制度令不少機構投資者憂慮未來藥品降價的風險，但不少專家認為集採制度形成的規模化需求，有助中標的藥械企業迅速提升市場滲透率，並提高患者獲得診療的保障，從而不斷提升市場對藥械品牌的認受性。再者，創新醫藥產品或醫療器械仍將以市場化定價，並不納入集採制度中。因此，建議長期關注具有卓越的創新研發能力的藥械企業。

聖諾醫藥-B (Sirnaomics-B) (02257) 是港RNA療法第一股，在全球醫藥行業中亦是一家領先的專注於探索及開發 RNAi 療法的生物製藥公司。聖諾醫藥目前擁有豐富的在研產品組合，其中 STP705 及 STP707 為兩大核心產品，在臨床試驗上亦較為領先。根據公司公告，經諮詢行業顧問及關鍵意見領袖，並考慮核心產品的最新進展後，公司預計核心產品 STP705 最快將於 2023 年年底前進入治療鱗狀細胞原位癌 (isSCC) 的 III 期臨床試驗，且最快將於 2024 年年底前向 FDA 作出新藥申請 (NDA) 及最快於 2025 年底前獲批准商業化，但值得注意的是，以上商業化進程仍需取決於臨床試驗結果及 FDA 監管審核的時間。



雖然仍有大約 3 年時間才能夠看到 STP705 的商業化成果，不過市場預期公司的收益或有望在 3 年內迎來爆發。主要原因是 STP705 是目前全球唯一處於 II 期臨床試驗且用於治療腫瘤的核酸干擾藥物，在臨床試驗進度上遠遠領先於同業。因此，市場預期這個藥品一旦在 II 期臨床試驗中取得良好的成果，其潛在價值將迎來爆發。

目前，國際大藥廠紛紛加速佈局核酸干擾藥物的開發。今年以來，全球已有不少藥企通過 license-in 形式引入 mRNA 藥品戰略授權合作。其中，製藥巨頭輝瑞 (Pfizer) 於今年初與 Beam 達成為期 4 年的獨家合作，給予 Beam 的預付款便達 3 億美元，里程碑付款更高達 10.5 億美元。

而 Beam 優勢是在城基編輯、mRNA/LNP 遞送方面，未來雙方將共同推進肝臟、肌肉和中樞神經系統的三個罕見遺傳疾病的創新療法。由此可見，具有自主創新的 PNP 遞送平台和 GAINAc 遞送平台 GalAhead™ 的聖諾醫藥，其在研的抗腫瘤藥品 STP705 及 STP707 的價值，按市場空間計，將遠高於 Beam 的三個罕見遺傳疾病。眾所周知，抗癌藥是個年銷售逾 1,000 億美元的市場，STP705 作為創新且唯一進入 II 期臨床試驗的 siRNA 抗腫瘤藥，單計潛力已是 Beam 三個在研藥品的十倍。

除此，聖諾醫藥的 STP705 還有望於醫美領域作出突破，一旦成功開發出對腹部減脂和皮下組織重塑的藥物，潛在價值勢必更上一層樓。聖諾醫藥估值應以千億計。

筆者沒有持有上述股份。

時髦基金



唐人 (逢一、二見報)

## 領展停車場業務增長強勁 技術走勢反彈短綫可上破 60 元

中港兩邊睇



國投證券分析員 張嘉奇

疫後復常已成近月市場焦點，現更被視能否成為港股年末「粉飾櫥窗」的觸發點。從近況而言，北京成功舉辦約 3 萬人參與的馬拉松，加上完滿舉行二十大會議，令中港通關、復常往來，倍添希望，更曾為中港股市帶來小陽春，中港澳實大有放寬防控措施空間。然而，執筆前突傳北京疫情反彈，實施嚴格封控措施，按其強硬應對疫情的態度而言，短期內實難對早前的憧憬抱厚望，中港疫後反彈概念或需再次以較保守角度面對。

雖然香港零售市道逐步回暖，但由於中港通關無期，故若冀捕捉遊客重臨大翻身概念，相信短綫內亦不用存有過份幻想；相反，著重本地民生業務的「貼地概念股」則可從中彈出，加上香港失業率已由去年首季 7.2%、降至最新的 3.9%，相信香港業務佔比較高的股份可看高一綫。領展 (00823) 旗下商場較多日用日常類租戶，針對民生消費較多，值看高一綫。

領展日前公布截至今年 9 月底止中期業績，收益及

物業收入淨額分別錄得 60.42 億元及 45.87 億元，按年上升 4.6% 及 4.5%，而可分派總額則按年下跌 1.8% 至 32.77 億元。是次業績中不乏吸引的投資焦點，包括：香港零售續租平均加租 8.5%、香港停車場租金收入增長持續強勁，以及澳洲辦公室與零售組合收入開始全面入賬。其中，佔集團總收入近兩成、分部收入增長最快、按年上升 13% 的香港停車場及相關業務，正計劃於 2 年內為旗下 113 個停車場，將電動車充電位由現時 600 個提升至 3,000 個，並加裝 2,100 個支援不同電動車型號的充電位，升級為全港最大私營電動車公眾充電網絡。於港府大力推動環保運輸、以 2035 年或之前停止新登記燃油私家車為目標下，領展旗下停車場有力成日後業務增長引擎之一。



截至 9 月底，領展的投資物業組合，由於公平值收益及資產收購部分被外幣貶值抵銷，故估值僅按年增長 5% 至 2,234.85 億元。於美國進取加息下，令市場對領展早前公布競購 NTUC 旗下 Mercatus 總值料達 40 億新加坡元的商業物業組合，產生成本上漲憂慮，亦成為領展近期股價偏軟的因素之一，但業績中已澄清為保障資產負債表規模，於加息環境下暫不考慮任何大型收購，足以消除市場憂慮。

香港疫情日漸步入終局，租務市場復甦，加上領展的收購計劃亦能隨市況調整，未來盈收增長仍有一定動力。近月美國利率上升，導致房產基金回報相對失色，領展股價連月偏軟，但美國上周公布 10 月通漲低於預期，更或成終止提速加息的契機，令利率前景更見明朗，故負面因素已獲反映於股價，以現時預期息率逾 6 厘、並具增長潛力的企業而言，投資價值吸引。領展股價自 6 月初逾 70 元水平呈軟，累積跌幅曾高達 35%，現時 10 天綫升破 20 天綫技術上出現黃金交叉，加上近日隨市反彈後、收復上月首次跌穿的百月綫 53 元水平，值分段收集中綫持有，短綫目標看百天綫約 60 元水平，46 元止蝕。

筆者沒有持有上述股份。

樓市潮聲



利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

## 調整市需求跌 抵潛在供應減

房屋局上月底公布最新一手私樓潛在供應數字，未來三至四年為 9.5 萬伙，按季有所減少。筆者審視當中數字，減少的其中一大原因是建築中的單位數量大減 4,000 個，由次季的 7.7 萬個，減至第 3 季只有 7.3 萬個，而扣除了已預售的 1 萬個，實際樓花單位有 6.3 萬個。未來如果已批出土地上可隨時動工的單位數量沒有大變化，而發展商又依然放慢建築步伐，不排除第 4 季時，潛在供應數字有機會進一步回落至 9.3 萬個的水平。

近期樓市走下坡，需求減弱，不少人都問筆者，那麼目前是否可能不再是供不應求？暫時來說，供應算是足夠，因為在樓市辣招制肘下，市場上只有用家及長線、有實力的投資者，已沒有短線入市者及炒家存在，加上近幾年社會運動及疫情接連夾擊，少了很大部分內地及海外買家入市，所以暫時所見，目前的潛在供應，在樓價仍然相對高企之下，對於有能力入市那一批來說，足以應付。

跌市之下，大家都比較觀望，入市意欲較低，因為市場充斥較多負面因素，包括疫情未散、經濟前景未明朗、息口持續趨升、股市連番大跌等等，本地樓價繼第三季急跌了 5% 後，估計第四季至少會再跌 3%，全年恐怕要跌 11% 左右。之後能否止跌，仍要視乎疫情演變、全面通關進度，及息口上升之勢會否放緩。

此外，市場亦關注現樓貨尾上升的問題。第 3 季已落成而仍未售出單位有 1.5 萬個，按季增加 1,000 個，上升原因相信與疫情有很大關係。例如今年首季，因為疫情嚴峻，新盤

難以推售，令貨尾大量積壓，而之後美國不斷加息，整體樓市走下坡，發展商推盤難度大了，不只貨尾要減價，連全新盤推出首批開價都十分克制，正正反映了需求及存貨的問題。



利嘉閣 REALTY PROFESSIONALS 家訂服務

# 房地產科技 - 雲端服務 Cloud

阿里雲的CEO王堅，他從2008年開始阿里雲，每年燒十億元人民幣，每年年會受盡其他有盈利的兄弟公司訕笑，但是他有願景和總部的支持，才能撐過去，今天佔中國46%市場佔有率，中國鐵路所有的車票也是通過它來交易，因為它不僅僅能處理天量的交易，更能提供穩定性和可靠性，可以抵擋暴力測試，即強逼連續三次斷電也可以迅速回復，真的是捨它其誰。Amazon也是一樣AWS已佔了總收入的74%，電商只佔26%而矣。

雲計算可以提供三種服務，IaaS (Infrastructure as a Service) , PaaS (Platform as a Service) 和 (Software as a Service) , 即基建、平台和軟件皆可作為服務，IaaS最簡單把自己的硬盤放在雲端，而PaaS則是放在雲端的硬盤可以容許授權的人共享，最頂級的服務SaaS是軟



件也提供，好像鐵路車票的軟件也放到雲端，或現在流行在微信裡運行小程序是同樣的服務。未來的大趨勢是隨著5G流行而越來越重要，雲的體量和運算速也會越來越大和越來越快。

舉例工程管理當中包括建築信息模擬技術 (BIM) 及建築信息，涉及的數據儲存量非常龐大。若公司一直採用傳統伺服器儲存資料，由於採購及部署過程需時，面對全新的業務發展已應付不來。若再加入的人工智能及大數據分析技術，勢必令處理的數據量倍翻，令存取數據問題更見嚴峻。引入雲端應用服務是必然的選擇，但未必每一家公司都擁專業人員，解決數據轉移至公共雲端會發生的兼容性問題，另外服務的客戶中包括政府機構及銀行業，涉及大量敏感數據，因而對數據安全的要求極高，需要一套符合國際認可標準及安全規範的遙距存取應用方案，同時為網絡傳輸管道把關。有些人便看中商機設立特為建築業雲端服務公司提供支援。

逢一、二、三見報



沛然環保高級顧問 邵志堯 Email: kenryyau@aechk.com

名嘴工作室

一 哪 睇 片 完 整 視 頻



## 「潤」：愛爾蘭投資移民計劃

執筆之際，正從日本歸來不久，而從事證券的好友則要出發「潤」去坐移監，到葡萄牙暫住一周，以符合透過葡萄牙黃金簽證移民葡萄牙的最低要求。

事實上，自從英國推出持有英國屬土公民 (BNO) 護照港人可直接移居英國並於五年後申請入籍之後，的確「搶」走了不少其他國家的「移民生意」，例如，原本有意透過投資葡萄牙取得黃金簽證取得歐盟身份的港人，如原本已持有BNO而又不介意居於英國，大機率會打消黃金簽證的申請。

### 投資 100 萬歐元、毋須坐移監

當然，此種不需要常年居住而能取得外國身份的計劃，始終有其捧場客。加上葡萄牙黃金簽證的投資金額要求不高，因而早年也有一定的捧場客。要說葡萄牙黃金簽證的不足，那只能講有兩點，一是最後入籍要經過葡語考試，另外入籍葡萄牙後的稅率也遠遠較香港高。



李翠芬

想移民但沒有BNO，又怕從新學一國語言又或怕稅率過高，也不是沒有選擇，例如愛爾蘭。同樣是歐盟國家，愛爾蘭也一直有投資移民的政策。大體而言，透過投資移民計劃申請愛爾蘭護照要求也頗簡單，年滿18歲無犯罪紀錄的非歐盟公民，本身擁有200萬歐元資產、只要向認可愛爾蘭政府認可的基金投資100萬歐元或投資於愛爾蘭企業，便可為自己及家人申請愛爾蘭護照。

### 前期共須交中介及律師費

所謂不成功不投資，愛爾蘭政府的操作也頗為人性化，申請人可先行花數萬歐元經認可的愛爾蘭政府認可的律師行提交申請，待大約六個月左右，政府發出預批覆函後，申請人才需要真正實繳該100萬歐元投資予基金或企業，並提交相關投資相關證明。

最後，愛爾蘭移民局確認資金到位後，投資人將會收到原則性批復函。至於獲批的申請

人，只須每年登陸愛爾蘭一次，每次只須一天，並於頭五年維持投資狀態，便可不斷延續其居住權。

當然，居住權不等同入籍，如申請人希望最後取得公民身份，則須要於8年內實際居住愛爾蘭不少於一半時間。但好處在於毋須考語言試也毋須考公民試，兼且可申請高達5萬歐元的高等學府學費減免。

不過，有意透過投資移民計劃入籍愛爾蘭的人士，在選擇投資時需要注意以下幾點：

- (1) 如果選擇投資100萬歐元到愛爾蘭企業，企業可以是由投資人創立的也可以是現在已經在愛爾蘭註冊的。企業必須在愛爾蘭註冊且總部必須位於愛爾蘭，投資必須創造就業崗位或者維持現有就業崗位。(注：純粹的通過裁員或者將工作離岸外包而增加利潤的投機性投資不會被承認。)
- (2) 投資必須在尋求居民身份的人的名下，即不可透過公司進行投資。
- (3) 投資不能用於購買公開上市證券。
- (4) 投資商業或住宅房產並將房產租給房客的投資不被認可。
- (5) 投資最少持有3年。

據知，坊間為了吸引申請者，更推出了不成功退回中介管理費的計劃，等於不成功申請者只付出了3至4萬歐元律師費，對於日理萬機的高淨值人士，這本護照還是可以考慮的。



金星匯 FB

可能係 全香港最大聲! 最有畫面嘅! 財經雜誌

STOCKS PARTY

聲音導航

Vincent  
資深外匯投資者

岑智勇  
百利好證券策略師

李慧芬  
高寶集團證券執行董事

常歡  
元大證券 (香港) 營運總監

陳偉明  
耀才證券銷售客戶服務部 高級經理

楊德華  
CFA Conrad Investment Services Limited 投資總監

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

行運 中發

香港最有料到的投資 TELEGRAM 群組

贏在戰火蔓延時

高峯會

- 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**

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

· 一年半計劃

· 永久翻看視象高峰會《贏在戰火蔓延時》

· 可同時預約以下2名高峯會的嘉賓，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

世事如棋局新，突然之間所有困擾港股的壞因素消除，恒指周五（11月11日）狂飆1,244點。美國10月份CPI回落優於市場預期，市場預期聯儲局會減慢加息步伐，通脹出現明確見頂後股市來個大反撲，而筆者一直都認為通脹已見頂，只是最終加息的終端息率及時間何時結束最為關鍵。現階段看，美國加息周期應會很快結束，一眾「受害」股有望翻生。

另一方面，內地對於防疫措施上亦有明確訊號，之前筆者都一直抱有懷疑，因為內地疫情持續擴散，不斷有封城消息。現時官方取消入境航班熔断，隔離天數減至「5+3」，將風險區簡化為「高、低」兩類。值得注意的是提出，加大「一刀切」、層層加碼問題整治力度。地方黨委和政府要落實屬地責任，嚴格執行國家統一的防控政策，嚴禁隨意封校停課、停工停產、未經批准阻斷交通、隨意採取「靜默」管理、隨意封控、長時間不解封、隨意停診等各類層層加碼行為，加大通報、公開曝光力度，對造成嚴重後果的依法依規嚴肅追責。

既然內地防疫有望放寬，社會經濟活動能夠復甦，對企業盈利有莫大幫助，亦是筆者一直希望見到的。美國股市就不要與FED作對，香港股市就要跟國策走，既然如此可以適量重新入市。

2022年11月11日交易明細			
股票名稱	買入 / 沽出	股數	成交價格
N/A	N/A	N/A	N/A

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)	2,000	\$49.20	\$48.30	\$1,800.00	\$50.375	-\$2,350.00	-2.39%	\$98,400.00
中國國航 (753)	8,000	\$6.44	\$6.29	\$1,200.00	\$6.300	\$1,120.00	2.17%	\$51,520.00
順豐房託 (2191)	10,000	\$2.55	\$2.51	\$400.00	\$2.953	-\$4,033.00	-15.82%	\$25,500.00
硬蛋創新 (400)	10,000	\$1.51	\$1.42	\$900.00	\$1.815	-\$3,050.00	-20.20%	\$15,100.00
沛然環保 (8320)	160,000	\$0.097	\$0.098	-\$160.00	\$0.101	-\$640.00	-4.12%	\$15,520.00
快意智能 (8040)	20,000	\$0.51	\$0.51	\$0.00	\$0.540	-\$600.00	-5.88%	\$10,200.00

股票期權倉位								
國航11月\$6.00認購期權	-4,000	\$0.640	\$0.470	-\$680.00	\$0.33	-\$1,240.00		
即日股票市值總數				\$3,460.00				\$216,240.00
港元現金結餘								\$22,147.00
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						-\$10,793.00	-8.16%	\$238,387.00

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。

# 基本面有明確改變下 部分資金可入市



美國最新公布10月份CPI數據為7.7%優於市場預期的7.9%，較9月CPI年增率8.2%滑落；扣除波動較大的食品和能源成本的核心CPI年增率為6.3%，低於市場預期的6.5%。美股受通脹大幅回落刺激，當日道指大漲1,201.43點（3.7%），收33,715.37點；S&P 500上漲207.8點（5.54%）收3,956.37點；納指大漲760.97點（7.35%）收11,114.15點。今次的大幅回落都肯定通脹見頂，聯儲局加息之路亦差不多了，美債先行，而美國科技股應可來個大反撲。

港股方面亦受多方面利好，外圍急漲，美國加息大機會停止下，足以令國際熱錢重回市場尋找估值低市場。近

年一直困擾投資者的中美關係，突然傳來轉機，美國白宮宣布，總統拜登與中國國家主席習近平將於周一（11月14日），在印尼峇里出席二十國集團峰會期間會面。兩人將討論深化美中溝通渠道，及就共同利益合作等議題。拜登將在會談中坦率表達美方擔憂，包括台灣、人權及經濟議題。今次會談是拜登就任美國總統後，首次與習近平面對面會談，同時是中共二十大後，連任中共總書記的習近平首次與拜登會晤。

另一方面，中國內地中央政治局常委會早前召開會議，部署進一步優化防控工作的二十條措施後，國家衛健委迅速發布《關於進一步優化新冠肺炎疫情防控措施 科學精準做好防控工作的通知》，落實二十條措施，包括決定取消入境航班熔断機制，並將登機前48小時內2次核酸檢測陰性證明調整為登機前48小時內1次核酸檢測陰性證明。對密切接觸者，將「7天集中隔離+3天居家健康監測」管理措施調整為「5天集中隔離+3天居家隔離」，期間賦碼管理、不得外出。另外，將風險區由「高、中、低」三類調整為「高、低」兩類，最大限度減少管控人員。地方黨委和政府要落實屬地責任，嚴格執行國家統一的防控政策，嚴禁隨意封校停課、停工停產、未經批准阻斷交通、隨意採取「靜默」管理、隨意封控、長時間不解封、隨意停診等各類層層

加碼行為，加大通報、公開曝光力度，對造成嚴重後果的依法依規嚴肅追責。

一直困擾港股的不利因素，即美國通脹、中美關係及國內防疫措施都得到舒緩下，港股可來個估值修復期。而筆者認為防疫措施能夠放寬對港股最為關鍵，筆者相信內地經濟可以很快復甦，但大前題是防疫上要有適當緩解，重拾經濟活力的話，企業盈利自然得到提升，股市基礎就是建築於企業盈利身上。至於中美關係，筆者認為只是一個見面契機，真正要落實達成某些協議可能性不大，不宜過份炒作此因素，但能夠見面始終是好事。

正值外遊的筆者深刻感受到世界應從疫後重建，生活應該要復常。由於基本面有望得到改善下，投資者應該要考慮以將部分資金重新投入於股市上，而恒指17,000點客觀看都不會是一個「貴」的估值水平。

## 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

(原價\$600)

**\$1800**三個月 (原價\$2888)

**\$3300**半年 (原價\$4888)

**\$6000**一年 (原價\$8888, 再送多2個月)

學生在反彈浪賺近60萬!

1個多月贏近30萬

學生9個交易日 贏超過16萬港元