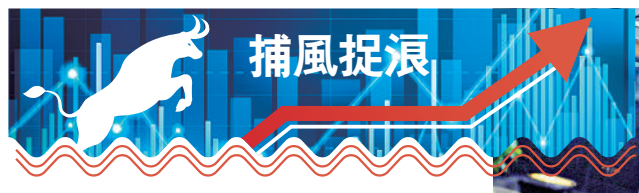
# 市場震盪AI股波動 大家樂富衛穩健值博




港股市場激烈震盪，尤以AI相關股份為甚，市值逾千億的重磅股，單日股價漲跌一成，表現恍似三、四線細價股。因此，愈來愈多「穩陣」資金泊入本地股份，令到一眾「本地薑」股價企穩在高台，個別股份更是「52周高位」常客，例如中電（00002）、莎莎國際（00178），以及本周專家推介的大家樂（00341）。這些基本面穩健的「本地薑」未來應該繼續是資金避風港。




▲大家樂基本面穩健，成為資金避風港。 法新社

## 長飛光纖光纜（06869）




買入價：78.8元

目標價：100.9元 止蝕價：70.13元

評論：長飛光纖第三季收入93.16億元，按年升139%，歸母淨利潤32.03億元，按年增1741%，主要是受惠光纖價格大升，以及供應短缺的效益。長飛光纖業績表現大幅度上升，並不是一次性因素，因為需求與價格方面的可持續性，未見有消失的跡象。



實德金融策略研究部首席分析師
**郭啟倫**

## International Paper（IP）




買入價：32.25美元

目標價：40.35美元 止蝕價:28.70美元

評論：IP是全球領先可再生纖維包裝產品生產商，去年完成收購DS Smith，顯著擴大業務版圖，今年初以15億美元售出全球纖維素纖維業務，專注可持續包裝解決方案，IP收入、利潤有望回升，對股價有正面推動力。

## 富衛集團（01828）




買入價：33元

目標價：38元 止蝕價：30元

評論：富衛集團今年首九個月交出高質量成績表，期內新業務利潤率攀升至44.9%，反映專注優質新業務策略成效顯著，為未來利潤的釋放奠定堅實基礎，多元化的泛亞洲地域布局與全渠道分銷網絡，使其具備較好抗風險能力。

掃碼睇片



光大證券國際證券策略師
**伍禮賢**

## 大家樂（00341）




買入價：6.25元

目標價：7元 止蝕價：5.65元

評論：大家樂預期上半年股東溢利按年增幅105%至125%，集團推出創新產品，成功優化收入組合。內地業務逐步回穩，銷售額及盈利能力均改善。同時，多元業務布局展現出強勁抗逆能力。

## 紫金礦業（02899）




買入價：27元

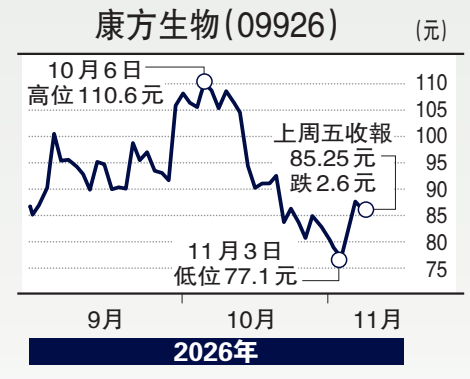
目標價：32元 止蝕價：26元

評論：紫金礦業基本面及業務前景看好。三大板塊（銅精礦、金錠及金精礦）產能釋放可期，憧憬2027和2028年盈利保持雙位增長。市盈率不足10倍，具估值重塑空間；買入價介乎27至29元，未來兩月目標價31至32元；連續兩日或以上收低於26元可止蝕。



高歌證券金融首席分析師
**聶振邦**

## 康方生物（09926）




買入價：83元

目標價：98元 止蝕價：80元

評論：康方生物旗下膽道癌PFS、OS若順利獲批，依沃西有望成為首個在美國獲批的中國原創雙抗新藥。資金積極買入生科股，該股下行風險偏低；買入價介乎83至87元；未來兩月目標96至98元；連續兩日收低於80元止蝕。

# 新暉投資頭炮長沙灣盤 月內現樓推出




◀新暉投資4個股東暢談未來發展大計。左起：蘇宏進、陳承邦、蔡潤初、朱威澔。 大公報記者梁穎賢攝

**新暉投資首個項目概要**

| | |
|---|---|
| 項目位置 | 長沙灣醫局街138號（單幢住宅） |
| 項目現況 | 已獲批入伙紙，屬現樓，可即買即住 |
| 推出時間 | 最快11月以現樓形式推出 |
| 單位數目 | 約140伙 |
| 戶　　型 | 主打一房及兩房 |
| 實用面積 | 約200多至300多方呎 |
| 定價策略 | 參考同區同檔次物業造價，傾向「貼地」 |

企業訪談

本港新晉地產發展商新暉投資，旗下首個住宅項目長沙灣醫局街138號，已獲批入伙紙，屬於現樓。集團部署最快本月以現樓形式推出市場。項目將參考同區同檔次物業造價，強調以貼市價推盤。

新暉投資由4名具備地產發展、投資及相關經驗的主要股東陳承邦、蘇宏進、朱威澔和蔡潤初創立，頭炮正是醫局街138號單幢住宅。資深獨立投資者陳承邦表示，該項目屬於舊樓收購重建，2021年開始收購，其後經強制拍賣統一業權，收購價涉逾5億元，可建總樓面面積約56431方呎。他指出，收購時，已充分考慮整體成本與市場預期，收購價反映項目位處市區核心地段。

### 提供140伙 參考同區造價

陳承邦表示，項目提供約140伙，計劃以價單方式推出，開價參考同區造價，方向傾向「貼地」並跟隨市況。項目屬於現樓，可即買即住，料租金回報達4厘至4.5厘。滙進環球發展公司董事會主席蘇宏進表示，該盤戶型主打一房及兩房，實用面積約200多至300多方呎。

另一位股東，亞洲木薯資源控股（00841）經理、雅禾物業發展董事朱威澔表示，項目間隔方正實用，加上鄰近院校及位處市區，預計可吸引留學生、本地專才及年輕專業人士租住，預期內地及本地客各佔半數。

新暉投資人蔡潤初表示，醫局街是該公司首個發展項目，現階段將集中資源，集合全港最著名的興建團隊打造一等質素，務求為公司口碑打響頭炮。因此，項目刻意以現樓開賣，讓準買家親身視察實際施工細節，而非單靠圖則及模型作判斷，從而放下對新晉發展商的戒心。

蔡潤初指出，該公司以靈活方式研究增加土地儲備，除舊樓併購及重建外，亦不排除透過投標等方式吸納項目，如有適合的官地亦會研究；選址以市區、近鐵路及交通方便為首選，未來將會研究學生宿舍及優質住宅等不同類型投資。該公司目前未有公布具體土儲目標及時間表。

### 全年樓價料升10%

負責該盤銷售的仲量聯行資深董事李遠峰引述市場數據指出，10月長沙灣區錄得超過30宗租務成交，一般單位實用呎租約65元，部分新晉優質屋苑如曉悅、曉柏峰呎租可達70元以上；差估署公布9月住宅租金指數按年上升6.15%，再創歷來新高。他預計，優質單位租金回報率可達4厘至4.5厘，並認為在租金支持下，優質物業在租賃市場具一定抗通脹作用。

談及息口及市況，李遠峰表示，美國聯儲局上月底議息後宣布不加息，上月銀行同業拆息未有超過3%，處於低位；即使12月再度議息，香港銀行亦未必跟隨。他指出，近期多個位於西南九龍及油塘的新盤，多次推出單位均告售罄，現階段未見利息走勢影響市場，預計未來樓市平穩向上，維持全年樓價升約5%至10%的預測。

**大公報記者 梁穎賢**



▲SIERRA SEA有業主持貨九個月轉售，獲利約164萬元。 資料圖片

# 新地西貢盤短炒 九個月獲利164萬

【大公報訊】發展商低價賣樓，造就業主短炒獲利。西貢十四鄉SIERRA SEA有業主持貨約九個月，日前轉售，賬面獲利約164萬元離場。

新地（00016）今年初開售SIERRA SEA第2A期，有業主於2月斥約516萬元買入第2座高層G室兩房單位，實用面積454方呎。中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，發展商上月開售第2C期時，不少向隅客流向二手市場，上述單位獲一名自用客洽購，經議價後業主降低叫價約20萬元，以680萬元成交，呎價約14978元。業主持貨僅約九個月，賬面賺幅約31.8%。

另一邊廂，中原地產分區營業經理馮健平表示，荔枝角美孚新邨第5期蘭秀道10號低層A室三房單位，實用面積704方呎，業主原叫價900萬元，剛以893.8萬元成交，呎價12696元。據悉，業主於2004年底以約283萬元購入，持貨約22年，現賬面獲利610.8萬元，賺幅近2.2倍。

世紀21奇豐物業助理區域營業董事黎健峯表示，馬鞍山新港城5期海濤居第3座高層E室兩房單位，實用面積465方呎，業主原叫價710萬元，經議價後以699.8萬元成交，呎價約15049元，應是該屋苑近3年新高呎價。據了解，業主於2004年底以約180萬元買入，持貨約22年，現賬面獲利約519.8萬元，賺幅近2.9倍。

### 十大屋苑上周末成交僅6宗

世紀21奇豐物業營業董事廖振雄表示，西貢逸瓏海匯第2座中層B室兩房單位，實用面積592方呎，剛以約660萬元成交，呎價約11149元。據了解，業主於2018年中以約767萬元一手買入，持貨逾八年，賬面蝕約107萬元，蝕幅約14%。

此外，近期發展商重新以低價策略賣樓，令二手市場受壓。中原統計的十大傳統屋苑上周末錄得6宗成交，按周減少2宗。

# 寫字樓上月交投54宗 升近4%

【大公報訊】根據中原工商舖數據，該行董事總經理潘志明表示，寫字樓買賣市場交投穩定，上月錄約54宗成交，按月及按年均升約3.85%；成交金額約31.37億元，按月升幅更達約72.01%，主要由於領匯上月以約23億元蝕售旺角商廈。

不過，上月整體工商舖買賣交投錄得約294宗，屬今年按月次低，涉及成交金額約53.09億元。潘志明表示，上月工商舖買賣宗數及金額按月分別回落約25.76%及27.49%，按年分別上升約11.36%及下跌約46.62%。

至於商舖買賣，上月錄約61宗成交，金額約11.09億元，按月分別回落約23.75%及42.69%。工廈買賣則錄約179宗，金額約10.63億元，按月分別減少約32.2%及約70.17%。




▲領匯上月以約23億元蝕售旺角商廈，令寫字樓買賣市場交投成交金額大升。 資料圖片



責任編輯：譚澤滔 美術編輯：符俊炫