

# 柏傲莊 III 快開價 河景大單位擬標售

新盤持續滾浪出擊，新世界與港鐵合作大圍站柏傲莊 III 計劃日內開價，首批至少179伙，料本周六對外開放示範單位，望城門河景大單位有機會以招標形式推售，呎價有望突破3萬元。恒基地產旗下鴨洲洲大街71號逸南及長沙灣家壹昨齊齊加推合共28伙。

●香港文匯報記者 梁悅琴

新世界發展營業及市務總監黃浩賢表示，大圍站柏傲莊 III 日內開價，首批單位涵蓋一至四房戶，部分向城門河景大單位將以招標方式推出，去年推售的1及2期最貴呎價曾造出逾3萬元，相信向城門河景大單位有機會挑戰項目新高呎價。

該盤於本週六起對外開放示範單位及開始收票，預計6月初進行首輪銷售，由於去年推售的1期和2期有很多向隅者，相信今次反應會依然熱烈，亦會按收票情況加推單位。

柏傲莊 III 單位除了配有集團自家研發設計的智慧室內裝置如專利三合一智能門鎖 ArtisLock、多功能洗乾熨組合 Laundry+，部分單位更率先備有集團研發的玻璃趟門 MAGIC SLIDE。項目部分四房單位的客廳或飯廳，更設有步入式 ArtSaloon 藏酒間及瑞士研製的 V-ZUG 除菌衣物管家 Refresh Butler。

## 逸南加推 18 伙 折實入場 460.8 萬

另一邊廂，恒基地產旗下樓花期約17個月的鴨洲洲逸南昨日加推18伙，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，逸南昨日加推18伙全數為標準單位，當中包括3伙開放式單位及15伙一房單位，實用面積186至264方呎，維持最高6%折扣，折實平均呎價25,372元，撇除

樓層和景觀因素，屬原價加推，折實價460.882萬至686.482萬元，折實呎價24,547至26,281元，他預料短期內落實銷售安排。

同系長沙灣家壹亦加推10伙，實用面積均為479方呎，折實價998.66萬至1,061.68萬元，折實呎價20,849至22,165元，該盤將於本週六發售10伙。

新盤成交方面，恒基地產旗下啟德 THE HENLEY I 昨晚發售次輪96伙，消息指，售出約38伙，最高成交價3,131.25萬元，創項目標準分層新高。系內與新世界合作馬鞍山迎海，駿岸透過招標以6,000萬元售出第6座31及32樓6樓B室複式戶，創迎海、駿岸新高成交價，單位實用面積2,913方呎，並設1,107方呎私人平台及私人泳池，四房四套房連儲物間及套廁，呎價20,597元。

## 綠山 5422 呎別墅逾 3.7 億沽

嘉里建設發展旗下筆架山豪宅項目綠山昨透過招標以3.7399億元售出別墅6號，實用面積5,422方呎，屬四套房加雙工作間設計，呎價約68,976元，成交價為綠山項目新高。嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，綠山創出項目成交價新高，集團對豪宅市場及項目極具信心，未來將陸續推出分層單位以回應市場需求。



●新世界發展營業及市務總監黃浩賢(右四)表示，大圍站柏傲莊 III 部分向城門河景大單位將以招標方式推出，料呎價可逾3萬元。



▲柏傲莊 III 週六起對外開放示範單位。圖為三房裝修示範單位。



▲柏傲莊 III 大部分單位設有玻璃趟門 MAGIC SLIDE。



▲韓家輝(右)表示，逸南加推 18 伙屬原價加推。預料短期內落實銷售安排。

招商局商業房託 (1503) 昨日舉行股東周年大會，執行董事郭瑾在會上表示，公司有3個新的物業儲備，涉及約18萬平方米，冀未來幾年逐步注入，現時上海及深圳空置率較高，而租金因供應上升而下跌。他又認為，公司冀拓展深圳以外的一線城市，前兩年香港寫字樓空置率上升，隨着社會及疫情緩和，現時是在香港物色投資的好時機。

## 招商局房託：現是在港投資好時機

郭瑾表示，公司首季出租率因旗下物業裝修改造有所降低，但整體租金水平仍有提升，而公司將會安排部分合併租戶遷往在其他物業，所以預計整體物業出租率將會更好。他又指，第二季旗下科技大廈有重大租戶承租，透露租戶為醫療行業公司，已由一月份逐步遷入，雖然具體未能披露，但相信會提高租務表現。

郭瑾指，公司買入物業一般最少持有2年，收購標準短期是投資者租金回報，長期是租金趨勢、市場地區發展等，但由於現時收益率不低，因此尋找高回報項目需要時間。他又指，旗下南山區花園城購物中心未來會成地鐵上蓋物業，冀在通車前完成內部改造，成本約2.35億元人民幣，料對價值及未來租金將有提升。對於深圳賽格大廈事件，他感到驚訝，稱相信事件不會影響公司，若出現搬遷潮亦料不會受惠，相信事件只是偶然現象。

## 領展發 6.5 億離岸人民幣債務票據

香港文匯報訊 領展 (0823) 昨日宣布，已成功發行6.5億元三年期離岸人民幣債務票據，年度票息率為2.8%，為香港地產公司所發行的同類債務工具中歷來最低。是次為領展首次發行人民幣債務工具，票據將於2024年5月24日到期。發債所得款項將作一般企業營運用途，而有關票據獲惠譽國際評級為A級別。領展行政總裁王國龍表示，這次發行是為領展首次踏足離岸人民幣債務市場，連同公司現有包括港幣、澳元和英鎊的債務融資組合，公司進一步實現了資本管理的多元化和靈活性。這次發行的獨家賬簿管理人、美國銀行亞太區債務資本市場主管譚悅康表示，機構投資者持續對離岸人民幣市場中具有強大品牌認可度的高信貨質素產品表示興趣。

## 投資理財

●責任編輯：曾浩榮



澳元上週二受制78.15美仙附近阻力走勢偏軟，本週初曾向下逼近77.05美仙水平逾1周低位，周二呈現反彈，一度重上77.75美仙水平。澳洲統計局本週二公布商品外貿數據，4月份出口值按月僅增長1,300萬澳元，而進口值則按月下跌7%，數據顯示出口與進口表現均較3月份轉弱。不過美元指數偏強，周二進一步下跌至89.53水平逾4個月低點，澳元反而受惠美元的偏強表現，連日企穩77美仙水平。

### 受惠美元偏強表現

另一方面，澳洲上週四公布4月份減少3.06萬個就業職位，是過去7個月以來首次下跌，主要是全職職位增加3.38萬人，而兼職職位則大幅減少6.44萬人影響。隨着4月份就業參與率下跌至66%，遜於3月份的66.3%水平，4月份失業率反而回落至5.5%，低於3月份的5.7%水平，符合澳洲央行對今年失業率將下跌至5%的預期。不過數據未對澳元構成支持，加上美元指數過去8周持續反覆下跌，抑制澳元跌幅，該些因素引致澳元過去兩周均大致未能擺脫77至78美仙之間的活動範圍。市場等候澳洲央行下周二公布會議結果之際，預料澳元將暫時上落於77.00至79.00美仙之間。

### 金價目前走勢偏強

周一紐約6月期金收報1,884.50美元，較上日升7.80美元。現貨金價周二企穩1,872美元水平走勢偏強，迅速重上1,887美元水平。德國5月份Ifo指數改善，歐元周二向上逼近1.2265美元水平逾19周高位，美元指數擴大跌幅，同日美國10年期債息未能持穩1.60%水平，減輕金價回吐壓力，不排除現貨金價在1,870至1,890美元之間作好整理後擴大升幅，預料現貨金價將反覆重上1,900美元水平。

### 金匯錦囊

澳元：澳元將暫時上落於77.00至79.00美仙之間。  
金價：現貨金價將反覆重上1,900美元水平。

# 科技股估值下降 長期投資買入點



儘管科技股仍存在短期的不利因素，但現時是成為全球科技股投資者的理想時刻，科技股估值下降會成為具吸引力的買入點。科技股的表現低迷始於去年11月，當時宣布預防新冠肺炎的高效疫苗即將推出。然後在今年第一季度，美國10年期國債收益率迅速上升，這對較高估值的股票如科技股產生較負面的影響。有些人也擔心某些科技公司將受政府更嚴格監管。

●景順首席全球市場策略師 Kristina Hooper

科技公司的盈利和收入具吸引力：科技業是公布盈利高於預期的公司比例最高的兩個行業之一。科技業也是在公布收入高於預期的公司比例最高的行業。這些結果無疑有助於證明當前估值的合理性，這些估值雖然很高，但仍遠低於科技泡沫時期的估值。

鑑於我們預計隨着經濟重新開放，美國以外的經濟體將跟隨美國實現更強勁的復甦，因此科技行業的強勁收入和盈利可能會持續更久。新冠疫情後的習慣具持久力：

新冠疫情導致大眾幾乎將所有時間都花在家裏，包括在家工作、運動、娛樂及購物。雖然經濟重新開放令大眾不再全天候留在家中，但一些習慣可能會持續。預計公司在科技方面的支出將加速增長：公司一般可用於科技支出的現金水平變得更高。

此外，科技可以為許多公司當今面臨的問題提供解決方案。個人在科技上的支出也可能會加速增長：許多國家的家庭儲蓄水平提高，並且有可能至少將當中部分花費在個



● 科技股目前存在不利因素，但科技股估值下降或成為具吸引力的買入點。資料圖片

人使用的科技上，例如最新的智能手機或平板電腦。

### 投資的理想時刻

雖然筆者並不預期科技股很快就能在市場上重新領跑，但筆者認為有一些令人信服的理由令打算長線投資的投資者將任何重大的科技股

拋售視為買入機會。儘管科技股仍存在短期的不利因素，但科技是一股長期的力量，可以為當今的問題提供解決方案，並為不同行業引發顛覆性創新改變。

筆者認為現時是成為全球科技股投資者的理想時刻，科技股估值下降會成為具吸引力的買入點。

## 通脹憂慮減退 美元走勢受制

### 金匯出擊 英皇金融集團 黃楚淇

美元兌一籃子周二觸及四個半月的低點，因為美國經濟數據較預期疲軟，以及美國聯邦儲備理事會(FED)官員堅稱政策將保持不變，緩解了投資者對通貨膨脹將迫使利率上升的擔憂。投資者做空美元，認為隨着全球經濟從疫情中恢復，美國的低利率將促使現金流向海外。

美國聖路易聯邦儲備銀行總裁布拉德表示，他預計今年和明年的通脹率都將高於2%，但包括布拉德在內的幾位美聯儲官員的評論支持了政策將在一段時間內保持不變

的觀點。周一公布數據顯示，美國全國活動指數為0.24，不及預期的超過1。下個焦點將是定於本周五公布的美國個人消費支出(PCE)和通脹數據，以了解是否有警訊顯示美國通脹可能加速，並迫使美聯儲調整政策。

### 89.50 不容有失

美元指數近兩個月的下跌，至本週低見89.53，自上周以來，美指已多試探89.50水平，故留意若可繼續守住此區，或見有重新走穩的傾向。當前焦點是一道下降趨向線形成的阻力位於90.20，突破料見較明顯的反撲。以自3月31日高位93.44的累計跌幅計算，38.2%的反彈幅度

看至91.05，50%及61.8%分別為91.50及91.95水平。至於向下較大支持參考1月低位89.21以至2018年2月的低位88.25。

### 日圓有可能上揚

美元兌日圓走勢，近一浪的升勢匯價再次停步於110關口之下，而圖表亦見RSI及隨機指數正超買區域維持下行，可望美元兌日圓續有下

試壓力。支持關鍵將會直指上月低位107.46，需留意由於匯價在近兩個月已盤整在高位區間，故若失守此頸線位置，料將加劇沽壓。以年內的累計升幅計算，38.2%的調整幅度為107.75，擴展至50%及61.8%則為106.75及105.75。較大支撐參考2月低位104.40。至於向上較大阻力預估在111以及去年高位112.21。

### 今日重要經濟數據公布

新西蘭議息決議	
10:00	5月製造業企業景氣指數，預測106，前值104
14:45	法國 5月消費者信心指數，預測97，前值94
16:00	瑞士 5月投資者信心指數，前值68.3

等候議息結果 澳元暫時橫行