

啟德 MONACO MARINE 錄逾 10 萬人網上睇樓

本港疫情持續緩和，加上政府擬本月21日起放寬限聚令，發展商火速重啟新盤推售計劃。有望成為本季「頭炮」新盤的啟德 MONACO MARINE，於上周五上載樓書及推出線上展覽廳，發展商會德豐昨透露，線上展覽廳短短兩日已累積逾 10 萬人觀賞，網上預約參觀登記亦超過 8,000 人，市場反應非常踴躍。新盤蓄勢待發，周末及周日一手市場仍有零星成交，綜合市場數據，兩日合共散貨約 23 伙。

◆香港文匯報記者 周曉菁

MONACO MARINE 共有 559 伙，高座包括兩座住宅大廈，提供 453 伙，近半單位享東南維港景，標準單位實用面積 326 至 713 方呎，主打兩房及三房戶，佔 80%，另有一房戶，頂層特色戶共有兩伙，實用面積 1,570 及 1,708 方呎。低座包括 4 座住宅大廈，提供 106 伙，實用面積 324 至 768 方呎。項目預計於明年 3 月入伙。

項目或最快月內開價

發展商計劃首階段集中推售高座 453 伙，售價參考系內去年 11 月推售的 MONACO ONE，當時首批 99 伙折實平均呎價 23,365 元。據了解，月內該盤開價及公布開售詳細的機會相當大。

MONACO MARINE 展覽廳及示範單位已準備就緒開放予準買家參觀，展覽廳以摩納哥及超級遊艇為設計主題，還設有蒙地卡羅特色的賭場玩樂、F1 賽車模擬遊戲及兒童玩樂空間等。會德豐地產常務董事黃光耀昨日到展覽廳現場試玩幸運大輪盤及老虎機等遊戲。

鑑於疫情仍嚴峻，樓盤亦特設 360° 線上展覽廳參觀示範單位，讓準買家安坐家中來了解樓盤。發展商昨日表示，線上展覽廳短短兩日已累積逾 10 萬人觀賞，網上預約參觀登記亦超過 8,000 人，市場反應非常踴躍。

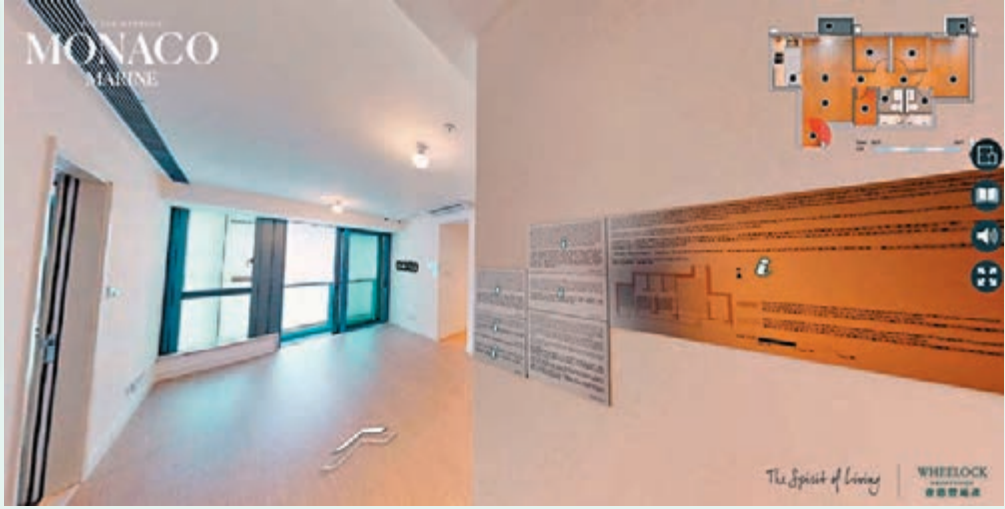
青衣蒼藍連沽 5 伙

綜合市場數據，過去兩日（4月9日及10日）一手市場共錄約 23 伙成交。



會德豐地產常務董事黃光耀

▶啟德 MONACO MARINE 線上展覽廳短短兩日已累積逾 10 萬人觀賞，網上預約參觀登記亦超過 8,000 人。



其中，青衣蒼藍於剛過去的周末連沽 5 伙海景單位，共套現 2,898.4 萬元。5 伙成交單位包括兩伙 1 房單位及三伙開放式單位。宏安地產執行董事程德韻表示，蒼藍 4 月共售出 15 伙單位，銷售額合共 8,836.4 萬元。項目至今已售 250 伙，售出超過 78% 單位，套現超過 12 億元。

疫情陰霾待散，二手樓市繼續保持暢旺。四大代理數據顯示，剛過去的周末十大二手屋成交，分別錄得 20 至 22 宗，連續多周維持雙位數。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指出，隨着防疫措施有望本月底放寬，發展商重啟推盤部署，一旦全新大盤登場，勢將整體樓市氣氛推升，預期累積多時購買力將進一步釋放。該行十大藍籌屋苑過去兩日合共錄得 20 宗買賣成交，雖按周減少 23.1%，仍連續四周企穩 20 宗水平。

二手交投量續穩

對於後市，利嘉閣總裁廖偉強認為，確診個案數字徐徐回落，加上政府剛向市民派發消費券，市面人流逐步回升，抗疫壓力一掃而空，業主普遍對於樓市前景漸趨樂觀。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦料，未來十大屋苑周末成交量可維持 20 宗或以上，成交量持續於高位橫行。

利嘉閣過去的周末十大指標屋苑錄得 21 宗二手成交個案，連續三周保持超過 20 宗成交。中原十大屋苑錄得 20 宗成交，按周跌 5 宗，亦連續四個周末錄得 20 宗成交，其中最多成交屋苑為嘉湖山莊，錄得 5 宗成交。

藥明康德盈喜 首季淨利潤增 9.5%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）藥明康德（2359）昨發正面盈利預告。公司預計今年第一季度實現營業收入約為 84.74 億元（人民幣，下同），同比增長約 71.18%。第一季度實現歸屬於公司股東的淨利潤約為 16.43 億元，同比增長約 9.54%；第一季度的基本每股收益預計約為 0.56 元，同比增長約 7.69%。

公司表示，今年第一季度歸屬於公司股東的淨利潤及基本每股收益增長主要受到

公司投資組合公允價值變動和投資收益的影響。公司補充指，上述公允價值變動和投資收益變動，預計第一季度產生淨損失約 1.79 億元，去年第一季度為淨收益逾 10.62 億元。

此外，公司又預計第一季實現歸屬於公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤約為 17.14 億元，同比增長約 106.52%。至於第一季實現經調整非《國際財務報告準則》下歸屬於公司股東的淨利潤則是約 20.53 億元，同比

增長約 85.82%。

談到業績表現良好的主要原因時，公司表示在疫情持續反覆的影響下，及時啟動了業務連續性計劃，保障了生產運營的持續穩定，以滿足客戶訂單及時交付的需求，持續賦能全球客戶，造福全球病患。此外，公司通過不斷優化經營效率，令產能利用率持續提升，規模效應得以進一步顯現。

藥明康德上周五收報 119.3 港元，跌 0.33%。

蔚來下月部分車型加價 1 萬

香港文匯報訊 受累原材料價格上漲、內地疫情發酵，內地電動車商蔚來汽車（9866）腹背受敵，繼剛過去的周六宣布整車生產暫停後，昨日又發布產品價格調整，部分車型一個月後起售價上調 1 萬元（人民幣，下同），而約半個月前董事長李斌還表示當時沒有提價的想法。

蔚來官方微博昨日發布產品價格調整的說明，稱受全球原材料價格上漲影響，由今年 5 月 10 日起，ES8、ES6 及 EC6 各版本車型起售價上調 1 萬元，ET7、ET5 起售價不變。電池租用服務方面，長續航電池包（100kWh）租用服務費由每月 1,480 元調整

為每月 1,680 元，已購車用戶不受此次調整影響。電池包按年靈活升級至長續航電池包，價格調整為每年 9,800 元。

公司並稱，今年 5 月 9 日（含）前支付 ES8、ES6、EC6、ET7 定金或 ET5 預訂金的用戶，購車及電池租用價格不受此次調整影響。

爭取盡快恢復生產

至此，蔚來也加入了新能源車企的集體漲價潮，鋰電池巨頭寧德時代（300750.SZ）3 月宣布上調部分電池產品價格，特斯拉、小鵬汽車（9868）、理想汽車（2015）均公布了加價計劃。

蔚來汽車在前日表示，自 3 月份以來，因為疫情原因，公司位於吉林、上海、江蘇等多地的供應鏈合作夥伴陸續停產，目前尚未恢復。受此影響，蔚來整車生產已經暫停。公司又指，由於上述原因，近期不少用戶的車輛會推遲交付，公司會與供應鏈合作夥伴一，在滿足防疫要求的前提下，爭取早日恢復生產，盡快將車輛交付給大家。

最新交付數據顯示，小鵬汽車 3 月與第一季度交付量同比增速分別達 202% 和 159%，穩坐「蔚小理」榜首，理想汽車增速緊隨其後；而蔚來的交付數量及增速則再次墊底。

蔚來上周五收報 163.5 港元，跌 3.82%；小鵬汽車收報 111.2 港元，跌 3.972%；理想汽車收報 105.4 港元，跌 2.947%。

投資理財

資本「造車」不簡單



宋清輝
著名經濟學家



錦囊

如各種火爆一時的「扎堆團購」、「扎堆地產」、「扎堆手機」一樣，「造車」也可以用扎堆來形容了。許多行業頭部企業宣布跨界造車或是轉型造車，已經不再成為博人眼球的新聞，政策導向、投資者偏好、人群所需以及看到車企領先企業賺到盆滿鉢滿等因素，刺激到許多企業將下一步的戰略目標投向了汽車。

比亞迪 2021 年年報顯示，歸屬上市公司股東的淨利潤 30.45 億元，同比下降 28.08%，汽車業務的營收與同期相比增加了近 30 億元；研發費用與同期相比增加了 20 億元，若是不看研發費用，比亞迪的淨利潤就變成了增長。另外多家車企的業績表現也令人滿意，可見市場對汽車的需求還在增加，造車的風口還在使勁吹着。

關鍵在於掌握核心技術

造車簡單嗎？對於資金充足的企業來說，他們會認為簡單，萬物皆可金錢衡量的產業也必然會出現「翻車」，究其原因還是可以總結為「缺錢」。因為「錢」不到位，找不到高水平科研團隊研發專業技術，無法承擔數年光景研發、無回報地燒錢，再加上市場上車企眾多、各具亮點，新產品缺少特色以及品牌、美譽度沒有優勢，「翻車」的可能性還是很高的。

若真是有錢就能搞定萬事，別說 5nm 的芯片，製造出 1nm 的芯片都不是問題，問題在於如何掌握核心技術，或是更為獨特、能推動產品在行業中佔據領先優勢的技術。技術不在手中，或是根本就開發不出來，所有的戰略都只是不切實際的幻想。造車也是如此，其本身複雜程度要遠超以往的團購、手機、房地產業務，從一個產業跨向另一個產業必然會經歷水土不服的過程，領導對新產業的注意力轉移以及企業投入的人力物力財力，都會成為一種極大的負擔。造車不簡單，隨着時代的變化，造車越來越難。從百年前簡單的發動機、車身、輪胎等簡單零部件，到如今融入成千上萬種技術的新能源汽車，還會隨着物聯網技術進步以及消費者需求的多樣性而持續改變。這也意味着，在沒有可以完全取代汽車的通行工具之前，汽車技術的研發將不會有終點，若想以不多的幾種車型搶佔市場而忽略新技術研發，過不了多久自然會被淘汰出局。

無論哪個行業，關鍵技術都是第一位，除非通過以量換價、薄利多銷來獲取利潤。汽車的關鍵技術有很多，比如有消費者關注的是低能耗，有的則關注汽車的安全性，還有關注一些新型黑科技。消費者多維度的需求，意味着車企科研人員需要做到全方位研發，而且汽車不像地產，地產有機會可以坐等升值而汽車會因為損耗而不斷貶值；地產也不像手機，製

造速度快、用戶使用頻繁甚至會出現一年一換或者一年多換的情景，能用零錢買車的人是極少數，因此我們也無法指望汽車的銷量能追上房地產和手機，即不能套用其他行業的模式或是更野蠻的方法來造車，否則打造百年車企的願望，很可能就變成打造百年車企。

智慧停車場可成新商機

雖然看起來環境很好，機會很多，可現在談論打造百年車企似乎為時過早，內地車企當前正是一種百花齊放的狀態，曇花也在其中，存活下去才是關鍵。造車新勢力這兩年的強勢逆襲，雖然和國外巨頭品牌還有不小差距，但從車企對研發的投入、對價格的把控、對品牌的宣傳等方面工作來看，造車新勢力已經具備較好的抗壓能力，若未來能繼續以消費者需求尤其是潛在需求為導向，加大研發力度，處理好與供應商、供應鏈之間的關係，不浮躁、不焦躁、不急躁，未來自然會有一片空間。

我認為，若是資金充足，我更願意開發和汽車相關的房地產業務——立體化停車場或智慧停車場。畢竟，汽車在未來大概率會成為人們生活不可或缺的商品，在土地面積有限、城市企業保有量增加的情況下，停車將難上加難，這個問題車企是否也可以多加考慮？作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出。

金價橫盤爭持 醞釀回調壓力

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美聯儲在加息問題上保持鷹派路線，推動美元上周持續走高，美元指數周五觸及近兩年來新高，美元兌歐元達到一個月高點。美聯儲理事布魯納德在上周二表示，她預計有條不紊地加息和迅速縮減資產負債表將使貨幣政策在今年稍晚轉向「更加中性的立場」，並稱將根據需要進一步收緊政策；布魯納德過往被普遍視為偏向鴿派。美聯儲上周三公布的 3 月會議紀錄顯示，許多與會政策制定者準備在未來幾個月以 50 個基點的幅度加息。美聯儲還表示，將在 5 月會議後以每月 950 億美元的速度縮減資產負債表，這標誌着開始逆轉在疫情期間向經濟注入的大規模刺激措施。此外，美國聖路易聯儲總裁布拉德上周四繼續就通脹發出警告，稱美聯儲在抗擊通脹方面落後了，需要在年底前再加息 3 個百分點，這意味着美聯儲今年剩下的六次會議每次都將加息 50 個基點。美聯儲下次會議將在 5 月 3 日至 4 日舉行，市場普遍預期美聯儲將在此次會議上加息 0.5 個百分點。

倫敦黃金方面，物價上漲和烏克蘭危機

的擔憂增強黃金作為對沖通脹工具和避險資產的吸引力，但美國聯邦儲備理事會（FED）激進的政策立場限制了漲幅；這令金價自 3 月中旬以來陷於窄幅區間橫盤，此前多日受阻於 1,965 美元，至近日則大致受制於 25 天平均線 1,948 美元，而下方則在 50 天平均線 1,908 之上獲見支撐。估計金價橫行走勢在短期內仍會持續。下一關鍵支持預估值為 1,890 美元水準，這是最近一輪累計升幅的三分之二回調幅度，故此，若然後市金價下破此區，有機會將再次開展又一輪跌勢，預計延伸支持將為 1,878 及 1,860 美元，下一級參考 100 天平均線 1,855 美元。至於阻力則繼續關注 25 天平均線 1,948 美元，進一步則參考 1,965 以至 1,980 美元。

關鍵支持位見 1890 美元

倫敦白銀方面，技術圖表見 10 天平均線跌破 25 天平均線，MACD 指標亦告跌破信號線，同時亦見 RSI 及隨機指數均正處回落中，預料銀價中短期正呈回落傾向。阻力位先看 25.05 及 25.85 美元，較大阻力位為 27 美元關口。下方支持會留意 100 天平均線 23.66，進一步看至 22.80 及 22 美元關口。

本周數據公布時間及預測(4月11-13日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
11	英國	3:00 PM	二月份工業生產#	-	+2.3%
			二月份貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	-	161.59億
12	德國	3:00 PM	三月份消費物價指數#	-	+5.1%
			三月份批發物價指數#	-	+16.6%
	英國	四月份失業率	-	3.9%	
美國	8:30 PM	三月份消費物價指數	+1.2%	+0.8%	
日本	7:50 AM	三月份貨幣供應#	-	+3.6%	
13	英國	3:00 PM	三月份消費物價指數#	-	+5.5%
			三月份生產物價指數(輸出)#	-	+10.1%
	美國	8:30 PM	三月份生產物價指數	+1.2%	+0.8%

註：#代表增長年率