

# 飛揚成本價推盤 賣平17%

2期首批88伙 一房入場價306萬

發展商趁市旺平價推盤搶灘。由長實(1113)及新地(0016)合作發展的屯門飛揚第2期，昨公布首張價單共88伙，折實平均每平方呎價12,509元，比去年6月第1期首批折實平均呎價15,050元，賣平17%，入場價僅306.9萬元。地產代理形容是「放血價」，部分單位減幅更達25%。長實主席李澤鉅昨回應稱：「當時有機會買到平少少的地，為何不賣平些？」並指希望能幫到更多人上車。

項目發展商於2018年底以17.3億元完成補地價，每呎樓面補地價約4,990元，計入建築成本及利息等開支，每呎成本價逾11,000元，顯示今次開價非常貼近成本價。

長實執行董事趙國雄形容，飛揚第2期首批呎價為「深水炸彈價」。集團近期買入多幅平價土地，有貨如輪轉信心。今年以來樓市氣氛活躍，但不希望樓價大幅上升影響民生，最重要是香港經濟向好，料今年樓價上落幅度約10%。

## 一房戶售價低於400萬

昨日適逢長和系舉行業績發布會，李澤鉅在會上表示，集團一向都很貼市，「飛揚第2期呎價約1.1萬元，而60%單位都是400萬元以下，可見「樓價是affordable(可負擔)，我們想更多人上到車。」

飛揚第2期首張價單包括51伙一房戶、32伙兩房及5伙三房，其中一及兩房即供最高折扣15%，三房即供最高折扣17%，即供折實呎價11,042元至13,972元，全數一房戶即供折實價低過400萬元。

## 影響新界西二手市場

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，飛揚2期折實平均呎價12,509元，為近三年以來呎價新低，亦比去年6月推出的第1期首批折實平均呎價低近兩成，減幅甚至較去年整體樓價跌幅15%更多，部分單位減幅更達25%。

陳永傑認為，是次屬「放血價」，發展商不計成本劈價賣樓，入場門檻較低，加上受惠「小減辣」寬減首置印花稅，相信該盤將搶走全港用家客源，導致新界西二手市場凍結，估計項目會「一炮沽清」。

## 飛揚第2期首張價單摘要

單位	88伙
間隔	1房至3房戶
實用面積	266至722平方呎
即供折實平均呎價	12,509元
即供折實價	306.9萬至923.9萬元



■趙國雄(右)形容，飛揚第2期首批呎價為「深水炸彈價」。

## 中國版ChatGPT「文心一言」登場

百度(9888)研發的人工智能(AI)聊天機械人「文心一言」昨正式亮相，標誌內地第一個對標ChatGPT產品誕生。百度創始人、董事長兼首席執行官李彥宏表示，文心一言定位於AI基座型的賦能平台，將助力金融、能源、媒體、政務等千行百業的智能化變革。

集團昨展示文心一言在文學創作、商業文案創作、數理推算、中文理解、多模態生成這五個使用場景中的綜合能力。李彥宏稱，目前已有650家企業接入產品生態。在內測過程中，他稱：「文心一言不完美，但市場有需求。」

據了解，發布會後一小時內，排隊申請文心一言企業版API調用服務測試的企業用戶已有3萬多家，申請產品測試網頁多次被擠爆，百度智能雲官網流



■李彥宏稱「文心一言」未完美，但市場有需求。

量飆升百倍。

百度是全球大廠中第一個做出對標ChatGPT產品的企業。李彥宏認為，百度AI全棧布局優勢在於，可以在技術棧的四層架構中實現端到端優化，大幅提升效率。

上述「四層架構」，是指IT技術的芯片層、框架層、模型層和應用層等四層架構。百度聲稱，目前其是全球為數不多、進行全棧布局的人工智能公司，從高端芯片崑崙芯，到飛槳深度學習框架，再到文心預訓練大模型，各個層面都有領先業界的關鍵自研技術，可以實現端到端優化，大幅提升效率。

### 料需求爆發性增長

李彥宏認為，大語言模型將帶來三大產業機會，包括新型雲計算的公司；進行行業模型精調的公司；基於大模型底座進行應用開發的公司，即應用服務提供商。

他說，大模型時代最大機會在「應用」。「生成式AI代表新技術範式，料帶來的需求爆發性增長，商業價值釋放是前所未有的指數級。」

## 憂金融危機蔓延 恒指挫335點

歐美銀行業爆發危機，市場避險情緒升溫，港股昨曾挫430點，見19,109點，為今年低位，最終收跌335點，報19,203點。成交額回升至1,113億元。

獨立股評人彭偉新稱，即使恒指短期能站在19,000點以上，投資者仍要小心，

百度(9888)AI產品「文心一言」預演未見驚喜，股價曾插一成，收挫6.4%，表現最差藍籌；騰訊(0700)及阿里巴巴

長和系昨派發成績表，其中長和(0001)去年股東應佔溢利366.8億元，按年升9.54%，每股盈利9.57元；派末期息2.086元，增12%，全年派息2.926元，升10%。收益4,572.29億元，增2.66%。

期內，錄得一次性淨收益97億元，包括完成出售英國發射塔資產的權益予Cellnex所得158億元，以及完成合併印尼電訊業務所得收益61億元，惟意大利及斯里蘭卡電訊業務非現金商譽減值120億元。

### 長實盈利增逾2%

此外，長實(1113)去年賺216.83億元，同比增2.08%，每股盈利5.98元。每股末期息1.85元，升3.35%，全年共派息2.28元，增3.64%。

長實主席李澤鉅表示，集團在投地有好高的財務紀律，主要考慮回報合理。

對於樓市走向，李澤鉅表示「無水晶球」，但香港一定有剛性需求，樓市發展仍觀望利率及房屋政策。

## 零二二年度全年業

2022 Annual Results Annou



■李澤鉅稱，香港樓市有剛性需求。

## 傳美再來港查中概股

路透社引述消息指，美國上市公司會計監督委員會(PCAOB)最快下周派員來港，展開新一輪檢查在美上市中國企業審計底稿工作。同時，中證監及財政部亦將會派出官員來港協助進行檢查。

### 遵循去年現場檢查協議

報道指，PCAOB今次選擇前往安永、德勤、羅兵咸永道等在香港和內地的分支機構。雙方官員將遵循類似去年在港進行現場檢查的協議。不過，PCAOB早前曾表示，去年當局選擇畢馬威內地的分公司及羅兵咸永道旗下香港地區分公司檢查時，發現潛在缺失。

為解決約200間內地上市公司可能在美國被除牌風險，去年11月PCAOB已來港進行審查。

(9988)分別跌2.5%及1.9%。

銀行股受壓，滙控(0005)跌2.36%。渣打(2888)跌5.39%。平保(2318)指未來業務利潤保持逾一成增速，股價仍跌3.35%。

電視廣播(TVB, 0511)插28.4%，「大台小股東大聯盟」轟公司處理盈警公告安排不當。