

# 京東 Vision 下周上架推 3D 購物

## 虛擬數字人直播 帶動「618」百億銷售額

隨着蘋果公司一體式混合實境 (MR) 頭戴設備「Vision Pro」在中國內地正式上市，京東集團(0618)「京東 Vision」亦於下周五(28日)同步與 Vision Pro 上架，將是內地首批發布 Vision Pro 應用的企業。另一方面，京東今年「618」購物節直播仍是重頭戲。由於生成式人工智能 (Gen AI) 技術被廣泛應用。集團透過虛擬數字人直播已服務逾 5,000 家品牌，帶動商品成交總額 (GMV) 接近百億元 (人民幣，下同)。



■即將上線的 Vision Pro 最便宜型號仍需要 29,999 元人民幣。

京東昨舉辦 618 媒體開放日。京東 Apple Vision Pro 負責人匡浩會後表示，蘋果公司發布 Vision Pro 後，京東看到空間計算潛力。由於逾半數以上用戶購物上，出現商品到家後發現尺寸過大或過小問題，透過京東 Vision Pro，用戶可以將虛擬的商品一比一還原，商品也可以被提前模擬使用。

### 首期以家場景為核心

京東 Vision 應用首期以家場景為核心，覆蓋多個家電家居與潮流數碼產品，後續將逐步拓展至全品類。

匡浩指出，調研中發現，看 3D 建模的用戶與看 2D 用戶相比，因前者更了解產品細節而轉化率更高。目前 Vision Pro 最大問題就是成本高，即將上線的 Vision Pro 最便宜型號仍需要 29,999 元。隨着設備量產及規模化，未來一定會降價，空間計算技術是劃時代技術，當硬件成本降低，普及率會愈來愈高，集團亦決定緊跟這個技術，料會顛覆電商用戶體驗。

此外，京東亦宣布已完成鴻蒙原生應用程式「京東鴻蒙版」開發，將在華為應用市場上架。京東鴻蒙版 App 即將在華為

應用市場上架。

另一方面，繼京東 CEO 劉強東數字人分身於 4 月亮相直播間後，今年 618 期間，格力董明珠、海信胡劍湧、LG 李東善等多位企業創始人或 CEO 均通過數字人現身京東直播間。

京東亦協助中小企業和商家進行虛擬數字人直播。京東表示，今年 618 數字人直播間觀看總時長超過 38 萬小時，數字人直播間用戶互動頻次逾 400 萬。

硅基智能 CTO 林會傑指出，製作一個數字人原需要逾百萬元，但隨着 2023 年初大模型與數字人結合，且技術逐漸成熟，製作成本不斷下降。現時製作成本已降至原來成本的 1%，甚至更低。

### 數字人令直播成本降

京東相關部門負責人稱，隨着 AI 大模型應用，無需真人錄影拍攝，京東可以借助技術實現全 AI 數字人生成。

京東披露相關數據稱，京東言犀數字人可以實現 5 至 10 分鐘小樣本素材形象建

模。言犀數字人直播等成本是真人的十分之一，閒時直播轉化率超過 30%。「京東言犀 AI 語音技術已突破黃金 60 秒，在 60 秒內無法判斷溝通對象是 AI，還是真人。」

京東負責人介紹，在內容創意、廣告投放、自動化營銷、客戶管理等多個領域應用 AI 技術，AI 文案、AI 做圖、AI 客服、AI 導購、AI 直播等領域落地應用，有助商家實現生意增長。

另一方面，京東透露，Apple、華為、小米為熱銷品牌前三，超薄洗衣機、國貨美妝、便攜充電槍等產品今年增長特別快。

國貨引領消費新風尚也成為一大消費趨勢，熱度 TOP 100 品牌中，國貨品牌佔比超過 70%，90 後和 00 後國貨消費金額佔比超過 55%，「新中式」成為搜索熱詞，新中式產品種類同比增長超 120%、新中式產品用戶數同比增長超 100%。

此外，由 3 月至今廣東天雨連綿，京東 618 數據顯示，廣東人今年最愛買商品之一是抽濕機。

# 紫金發 CB 兼配股籌 195 億

紫金礦業(2899)昨公布，擬發行 20 億美元 (約 156 億港元) 於 2029 年到期的 1 厘有擔保可換股債券 (CB)，另以每股 15.5 元，配售 2.519 億新 H 股，籌資 38.71 億元，合共集資約 195 億元，將用作離岸債務再融資，以及海外市場業務營運與發展。

紫金昨收跌 1.5%，報 16.08 元，成交額 36.6 億元。

債券初步換股價為每股 19.84 元，較昨收市價有溢價 23.4%。若悉數轉換，可轉換為紫金 7.87 億股 H 股，相當於擴大後已發行 H 股 12.1%。此外，配售新 H 股則佔擴大後股本 4.21%，配售價較昨收市價折讓 3.6%。

### 港股成交兩個月最少

另一方面，港股連跌 3 日，恒指反覆收跌 20 點，報 17,915 點。成交額縮減至逾 923 億元，為超過兩個月最少。

恒生科技指數跌 12 點，收報 3,697 點。騰訊 (0700) 及美團 (3690) 均跌約 1%，阿里巴巴 (9988) 跌 0.6%。



■NOVO 第 3B 期昨原價加推 80 伙。

## NOVO 第 3B 期周六推 160 伙

新地 (0016) 旗下屯門 NOVO LAND 第 3B 期昨再原價加推 80 伙，折實平均呎價 12,206 元，並落實周六 (22 日) 發售首輪 160 伙，折實平均呎價 12,206 元。

新地代理總經理陳漢麟表示，周六發售單位涵蓋 2 伙開放式、39 伙 1 房、95 伙兩房及 24 伙 3 房，現金付款折實價 298.7 萬元至 846 萬元，折實呎價 11,102 元至 12,796 元。該盤明日晚上 8 時截票，截至昨天累收逾 4,000 票。

### 新增付款方式折扣逾 17%

此外，項目新增 180 日付款方式適用於已公布的首 3 張價單，可獲 180 日成交，最高折扣率 17.425%，比現金付款計劃 (90 日成交) 最高折扣率 15% 為多。

至於昨日加推單位實用面積 297 至 697 平方呎，涵蓋 32 伙 1 房、26 伙兩房，以及 22 伙 3 房，全屬高層單位，折實價 370.26 萬元至 848.21 萬元，折實呎價 11,735 元至 12,796 元。

## 內地房價

陳文鴻 珠海學院「一帶一路」研究所所長



灣區視野

內地地產泡沫穿破，市場上似乎出現不少乏人居住的大型屋苑。過去一二十年，內地地產泡沫製造出來的房屋供應驚人，超出社會需求。部分地區因出生率下降，人口往大城市遷移，短期內即使經濟繼續上升，亦難以有足夠需求來填滿已建的房屋，其中尤以三四線中小城市的情況最為嚴重。

珠三角經濟比內陸不少地方興旺，但地產泡沫亦相對較大，有的開發商憧憬港人和海外華僑會在當地添置房產。在深圳、廣州、佛山、東莞等市區，地

價雖跌，但跌幅低於內地其他城市。而且日後經濟強勁，需求應該可同樣回升，地價房價亦有回升機會。不過，在市區以外，在交通要點以外，數目龐大的新樓盤卻未必有新的需求。未必變成鬼城，可發展機會不多。即使港人熱衷置業的地方，例如中山，港人主要作為第二居所，周末才去休閒居住。早先購置的還會保留。若房價大跌，新的需求未必增加。即使房價低，港人亦未必再如以前那樣抱有升值期望地購置。當供過於求，租勝於購，可以少了各種麻煩。

珠三角包括港澳的大灣區，目前地

價房價似已超出經濟發展的水準，有點脫離民生的支撐。個別地區雖可維持高價，但亦難有泡沫時期的瘋狂漲價。內地公共交通運輸的改善，私人出行汽車的普及，使地區距離縮短，中心地區實際範圍縮小，房價地價的差距只會隨交通便捷而減少。即使中心地區保持高價，稍遠地區便難以把價格提升，人口隨交通便捷而擴散，房價亦同樣因可競爭的供應增加而下降。

縱使部分中心區保持高價，但已無再漲的餘地。大灣區只因經濟較佳，稍勝於內地其他城市，但未必可勝上海江浙的中心城市。