

傳小米折讓配股籌逾400億

市場面對競爭愈趨激烈 或引發汽車股「抽水潮」

小米集團(1810)股價近年不斷破頂，上周再創歷史新高。據其銷售文件顯示，由集團創辦人雷軍控制的公司，擬以先舊後新方式配售7.5億股，每股售價介乎52.8元至54.6元，較昨日收市價折讓4.2%至7.4%，集資最多53億美元(約413.4億港元)，為月內第2宗超過400億元的配股。分析指，內地新能源汽車市場面對的競爭愈趨激烈，車企需要資金進一步拓展業務，鑑於大市累積一定升幅，缺乏資金的汽車股或趁機「抽水」。

小米昨收報57元，升4.21%。股價過去12個月累升2.86倍，單計年初至今亦升近64%。在股價強勢之際，集團亦趁高抽水。據其銷售文件顯示，是次配股股份涉及7.5億股B股，相當於現有B股總數3%，已擴大B股總數2.9%。資金將用作擴大業務、研發及其他一般公司用途。是次交易由高盛及中金擔任整體協調人。

據聯交所資料顯示，小米對上一次配股是在2020年，同樣以先舊後新方式配股，當時集資約237億元。

料是第3大集資規模配股

宏高證券投資經理梁杰文表示，近年汽車業競爭激烈，部分汽車股因而需要資金發展業務，由於今年以來恒指已累積一定升幅，不排除缺乏資金的汽車股陸續在市場「抽水」。然而，由於目前港股市底不俗，暫時不用過分憂慮配股潮的影響。



過去5個月，小米汽車每月交付逾2萬輛。中新社

今年以來已有多間與智能駕駛相關的股份進行配股，包括優必選(9880)、黑芝麻智能(2533)、知行汽車(1274)等。而電動車龍頭比亞迪股份(1211)亦在本月初宣布，以每股335.2元配售新H股集資約435.1億元，用作研發投入、海外業務發展、補充營運資金以及一般企業用途，並為港股歷來規模第2大的配股行動，僅次於美團(3690)在2021年配股集資512億元。小米料是第3大集資規模的配股。

小米汽車目標2027年「出海」

小米剛公布的業績顯示，去年第4季經調整純利83.2億元人民幣，按年升69.4%；季度收入1,090.1億元人民幣，同比增48.8%。

雷軍上調小米今年汽車交付目標至35萬輛。集團預計2027年將是小米汽車

「出海」元年，目前還有非常多的準備工作需要完成。

在過去5個月，小米汽車每月穩定交付超過2萬輛，公司希望先在內地市場立足，企穩頭部地位。

小米財報顯示，集團上季智能電動汽車收入163億元人民幣，分部經調整淨虧損7億元人民幣。計及全年，汽車業務虧損62億元人民幣，相當於每輛車虧損4.5萬元人民幣，反映業內競爭非常激烈。

結束兩連跌 恒指彈215點

另一方面，港股結束過去兩個交易日跌勢。恒指昨高開59點後，一度倒跌，其後好淡爭持。由於A股收市倒升，帶動恒指尾市升幅擴大，最多曾升277點，高見23,967點，收漲215點，報23,905點。大市成交額縮減至逾2,331億元。恒生科指則跑贏大市，升97點，收報5,736點。



■世邦建議住宅地以分紅模式回收地價。

特區政府積極推進「北部都會區」發展，世邦魏理仕昨建議政府重新評估洪水橋/厦村新發展區、新田科技城整體規劃及賣地計劃機制，包括以免地價方式吸引國際或本地鐵路營運商參與建設港深西部鐵路，日後再透過鐵路車站上蓋住宅用地分紅。

政府計劃將北都打造成國際創科中心，當中港深西部鐵路計劃以「設計、建造、及營運(BOT)」形式的合約推進，目標下半年收集意向書；而北都三個「片區開發」試點規劃正收集意見，希望下半年推出招標。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部主

世邦倡免地價先建北都鐵路

管兼執行董事鄭亥延昨表示，有能力參與鐵路營運商非港鐵(0066)莫屬。然而，除了北都之外，香港至2031年鐵路建設藍圖將耗資1,100億元，當政府推進這些大型項目時，必須先解決即時基建項目資金缺口。

優化試點片區規劃增吸引力

鄭亥延指出，鑑於土地市場低迷，未來土地價格補貼「鐵路+物業」發展模式或不足以讓鐵路公司執行大量前期資本支出。建議可以透過免地價方式，吸引鐵路營運商參與建設港深西部鐵路，減少前期支出，由於鐵路開通後會令鄰近土地及物業升值，港鐵日後可透過鐵路車站上蓋住宅用地分紅，盡早吸引私人發展商參與。

她表示，新田科技城被設想為一個創新驅動型經濟集群，已為創新及科技(I&T)開發預留逾300公頃土地，加上混

合用途及商業區內的商業建築可吸納相關行業，建議仔細審視洪水橋/厦村新發展區中企業及科技園區規劃。重新檢視新田科技城整體規劃公屋適宜性，在創新科技園區附近的公屋未必適合研發專業人士。

鄭亥延稱，即使政府修改靈活的公私營房屋比例(由5:5至7:3不等)，但仍可能不足以滿足預期新勞動人口湧入。此外，專業人士或能在深圳以相似預算找到更大住宿空間，新田科技城應增加人才公寓及私人住宅用地比例，以達至與相關行業協同效應。

此外，她認為，目前三個片區開發試點邊界分散，難以形成協同效應，以目前土地價格而言，預計初期資金或超過未來私人房屋發展利潤，最終導致市場反應低迷。相反，提供設計靈活性的整體規劃，將對私人發展商更具吸引力，建議政府重新評估三個片區整體規劃。

亞洲首批槓桿及反向產品登場

港交所(0388)成為亞洲首批推出個股槓桿及反向產品的交易所。南方東英首批美股個股、槓桿與反向產品昨日掛牌，在港上市亞洲首批9隻產品，包括追蹤Tesla(特斯拉)、巴郡及Nvidia(英偉達)等美股掛鈎產品。各設有港元和美元櫃台。

港交所交易所買賣產品主管Jean-Francois Mesnard-Sense認為，新產品有助拓展香港市場廣度和深度，進一步豐富香港產品生態圈，加強香港作為區內領先的交易所買賣產品(ETP)市場地位，以及作為國際金融中心的競爭力。

ETP首兩月日均成交升九成

港交所數據顯示，本港去年ETP市場市值增至4,630億元，創新高，單計今年首兩個月，ETP日均成交額達360億元，按年升89%。

另外，南方東英指，新個股槓桿及反向產品為投資者在亞洲交易時段，提供便捷的美股熱門股票交易或對沖工具，有助投資者對美國盤後市況作出靈活部署。



■大埔上然入場價321萬元起。

大埔上然加推69伙

萬科香港旗下大埔上然第2期上周五(21日)開價，收票反應理想，發展商昨加推69伙。董事總經理周銘禧表示，加推單位涵蓋1房及兩房，面積302至474平方呎。

他指出，使用最大折扣付款辦法、優惠及回贈後，折實平均呎價11,714元，相比首張價單屬原價加推，只因應坐向及景觀有所調整，價格為同區近10年最優惠新盤。單位折實價321萬元至698.5萬元，當中33伙低於400萬元，可受惠100元印花稅新措施。

文曜月內推特色戶招標

另外，建灝地產投資及銷售部董事鄭智榮表示，九龍城文曜最快本月推出30樓頂層平台特色戶招標。該4套房戶面積2,183平方呎，連平台，價錢參考九龍塘及啟德前跑道區特色戶成交呎價4萬元至5萬元，並向買家送贈兩個車位。

泛海(0129)執行董事關堡林表示，洪水橋滙都累售897伙，現考慮短期盡推全數單位。該盤現時平均呎價約1萬元。