



領展折讓三成「5供1」籌188億



領展指出，是次供股集資有助於亞太區尋求投資增長新里程。圖為位於深圳的領展中心。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）領展（0823）昨宣布自2005年上市以來首次供股，以全面包銷方式「5供1」集資，每個供股基金單位認購價44.2元，較本週四收市價62.8元折讓29.6%，按每手100股計，供20股需斥884元，籌資總額約188億元（扣除開支前，並假設未償可轉換債券未獲轉換）。領展計劃將約一半供股集資額用作償還債務，將淨負債率降至低於20%。領展股份昨早停牌，下周一復牌。

一半作還債 亞太覓投資

領展指出，是次供股集資可壯大領展的資本基礎，部署領展3.0策略，即是於亞太區（香港、內地、新加坡）尋求投資增長新里程，以鞏固領展作為亞太地區領先的房地產投資者及資產管理人的地位。領展行政總裁王國龍坦言，由於港元與美元掛鈎，美國加息對香

港的資產定價必然有影響，為尋找投資的好時機。領展預計，供股所得淨額約40%至50%用於償還現有債務，包括2023年到期的總額約70億至80億元現有銀行貸款，及2024年1月1日之後到期約10億至20億元循環銀行貸款；亦會用作一般營運資本。其餘部分將用作探索未來投資機遇，尤其專注位於亞太區的零售、停車場、辦公室及物流板塊。

領展強調，截至公告日期，供股所得款項淨額沒有被指定用於任何具體的投資機遇。供股計劃按包銷協議的條款及條件由牽頭包銷商滙豐銀行、星展銀行及摩根大通全額包銷。滙豐銀行為供股計劃的獨家全球協調人。

王國龍：「好天斬埋落雨柴」

王國龍指，配股會令現有股東權益攤薄，而供股

集資則可讓所有基金單位持有人公平地參與投資。又認為，未來將有不同投資機會出現，若預先保留資金，可讓領展更有競爭力，而獲得資金後由於未有新項目投資，因此先將債務比例降低，其他放在存款及短線投資，形容是「好天斬埋落雨柴，但個天不會天落雨的」。「雖然對派息有短暫影響，但可節省利息支出，而且未來將資金投入新投資項目，相信可帶來可觀回報，可讓單位持有人有可觀增長」。

被問到今次供股是否因為去年底以近125億元收購新加坡兩項商場物業，至今仍未能引入資本合作夥伴所致，王國龍強調，相關收購已獲新加坡當地銀行進行貸款融資，現正洽商條款中，目前亦正與數個資本合作夥伴商討合作中，因此並非因為新加坡的收購引發供股需要。

18伙戶戶逾1100萬 照吸引逾百人搶購

劈價見效愛海頌貨尾90分鐘售罄

香港與內地全面通關後，長實與市建局合作長沙灣愛海頌頭劈價，最多減18%推售最後18伙分層單位及以招標發售4伙天台特色單位。其中，以價單推售的最後18伙分層貨尾昨晚7時發售，位於紅磡置富都會商場的售樓處外重現人龍，吸引約104組準買家排隊等候登記及即場抽籤揀樓，人龍一度由商場中庭的售樓處，延伸至港鐵紅磡站外天橋位置。消息指，價單的18伙單位約90分鐘內售罄。

香港文匯報記者 梁悅琴

位於長沙灣海壇街201號愛海頌已經入伙，提供876伙。長實早前表示，以「合理而吸引」的價格沽出餘下單位，盡快套現並與合作夥伴作結算安排，把資金作其他投資用途。昨發售的18伙分層單位，提供4種付款辦法。當中以90天付款計劃計算，折實價1,179萬至1,346.5萬元，折實呎價15,000元至17,464元，減幅由11%至最高達逾18%。當中，入場單位為3座10樓B室，三房間隔，面積786方呎，折實呎價15,000元。同屬長沙灣現樓，由Twin City Holdings Limited持有的睿峰連日錄成交。VMS鼎昇董

事總經理陳玉成表示，睿峰自2月初推售以來累售10伙，套現逾1.03億元，昨加推3伙於下周二起招標發售。

睿峰推3伙下周二起招標

該盤影拍中原按揭及經絡按揭推出樓按優惠，中原按揭董事總經理王美鳳表示，推出全期息口低至H+1.3厘樓按，封頂息率低至3.375厘，現金回贈最高2.3%，成數最高九成，還款期長達30年。美聯影拍經絡按揭提供按息全期低至H加1.3厘按揭優惠，鎖息上限為最優惠利率P減2.5厘（P為5.875厘），成

數最高九成，年期最長30年。

另一邊廂，會德豐地產常務董事黃光耀表示，藍田KOKO ROSSO預計下周優先開放示範單位及展銷廳予VIP參觀，有機會同日開價，定價參考同系1及2期，它們最近平均成交呎價約2.1萬元，緊接最快下周五起對外開放示範單位。

KOKO ROSSO 下周供參觀

該盤主打細單位，發展商料可吸引上車客及投資者入市，黃光耀指至今錄逾1,000宗查詢，有約10%屬內地客，期望透過一手樓銷售刺激市場氣氛，估計全月錄約1,000宗新盤成交。

星凱·堤岸特色戶雙破頂

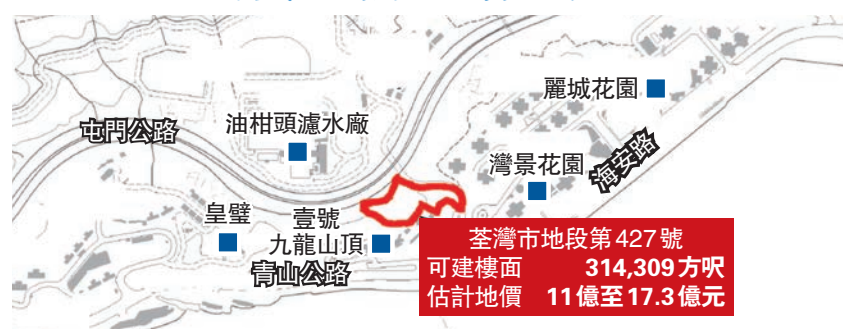
中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱·堤岸招標沽出3個特色單位，合共套現逾6,690萬元。其中，2座49樓B室，面積1,505方呎，內置樓梯連接1,134平方呎天台，成交價4,816萬元，呎價32,000元，屬項目首個沽出的連天台單位，成交價及呎價雙破頂。據悉，買家作自住之用。隨著項目快將落成，本月錄錄6宗成交，合共套現逾1億元。



愛海頌排隊人龍一度由紅磡置富都會商場延伸向港鐵紅磡站外天橋。

荃灣宅地收10標 流標風險小

荃灣寶豐路住宅官地位置圖



嘉華國際尹紫薇表示，集團是次獨資入標地皮。記者曾興偉攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近日接連有地皮流標，荃灣寶豐路住宅官地昨午截標卻獲10家財團入標。現場所見，入標者包括長實、遠東發展、鷹君、信置、嘉華、佳明集團及新加坡公司等。業界指出，是次反應比起其他項目踴躍，流標機會較細，並估計項目發展作大碼豪宅機會較大。綜合市場資訊，項目估值介乎11億元至17.3億元，每方呎樓面地價約3,500至5,500元

可建31萬呎 需建輔助宿舍

地政總署表示，寶豐路住宅地皮收到10份標書。該地鄰近灣景花園、翠濠閣

及卓能集團旗下壹號九龍山頂，地盤面積約9萬方呎，最高樓面可達31.43萬方呎。相關樓面不包括將由買方按照實地條件所興建的設有30個宿位的弱智人士輔助宿舍之政府設施樓面。項目發展期止於2028年12月31日。

根據實地章程，發展商須負責地盤外寶豐路一帶範圍的未來公共道路鋪設工作，並交還予政府，有關工程內容已於去年刊憲。另外，項目需提交多項評估報告，包括噪音、排污、排水及交通方面。

嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇向記者表示，集團是次獨資入標，政府設施等發展限制已計入發展

成本。尹氏認為，近期部分地皮出現流標情況，反映發展商與政府對地價看法有落差，但相信這幅地皮會成為轉捩點，之後情況會有改善。另外，佳明集團控股執行董事曾嘉敏亦表明集團獨資投標地皮，指已考慮到項目地點配套、施工時間等發展限制，出價會較審慎保守。

或趁市況調整低價入標

對於今次投地反應，業界普遍認為，一般來說住宅官地有10份標書不算特別，但對比起近期市況，項目入標數量，今次相對活躍。泓亮諮詢及評估董事總經理張楚超向記者估計，

或許是發展商盤算趁市況調整能以低價投地，獲利空間較大，遂吸引10個財團入標，算是市場參考的指標。

他又指，項目附近屋苑以高級豪宅為主，估計很大機會發展為大面積的高層豪宅，對項目估值為15.3億元，每方呎樓面地價約4,800元。至於發展商須興建弱智人士輔助宿舍，他認為，目前不少企業都重視企業社會責任，反過來看，在這條件下仍能吸引10個財團入標，反映實際影響不大，相信不會影響財團出價及項目定位。

中原測量師行高級經理吳庭琛表示，地皮獲投10份標書屬反應踴躍，是由於地皮規模不大，投資額細，風險相對低所致，但出價料審慎保守。地皮毗鄰壹號九龍山頂、翠濠閣及皇璧等，鄰近麗城區，起居配套齊全，具發展潛力，料開則會以中至大型單位為主，大部分單位可享海景，預計每呎樓面地價約4,000元，地價約12.6億元。

普緒助理總監（估值及諮詢）李雋傑認為，今次入標數量在近期中比較踴躍，在市況慢慢趨向明朗的前提下，待今次土地批出的價錢，應該可以反映到發展商的取態以及期望。

CCL突破160點 升幅2年最勁

香港文匯報訊（記者 黎梓田）內地與香港全面復常通關消息刺激樓市反彈，農曆新年假期前已見買家踴躍入市，帶動二手樓價表現。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL，最新報160.73點，創近三個月新高，按周升1.25%，升幅是近兩年最大。中原分析，CCL指數重登160點，反映長假前1周市況，隨著新春後季節性旺市來臨，下個短期目標CCL重上170點水平，估計復活節前後達到。

旺季來臨 復活節或登170點

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報160.73點，創12周新高，按周升1.25%，升幅是2021年4月（93周）以來最大。本周指數是反映新春長假前1周的市況，CCL升幅擴大，成功升破160點，兼連升2周共1.81%。新春後季節性旺市順利來臨，下個短期目標CCL重上170點水平，估計復活節前後達到。

去年12月起，CCL明顯轉勢見底（156.37點）回升，近7周6升1跌，累升2.79%，確認樓價出現V型反彈。樓市成交持續活躍，展望樓價穩步向上。現時CCL距離170點，相差9.27點或5.77%。

另外，大型屋苑領先指數CCL Mass報161.21點，按周升1.31%，升幅是2022年6月（32周）以來最大。CCL（中小型單位）報159.64點，升1.31%，升幅是2021年4月（93周）以來最大。兩者齊創12周新高，兼齊升2周，累升1.94%及2.03%。至於CCL（大型單位）報166.23點，升0.98%，幅度是2022年10月（18周）以來最大。

京東ChatJD加入AI聊天戰團

香港文匯報訊（記者 殷考玲）繼微軟、谷歌及百度（9888）等企業之後，再有公司加入AI聊天機器人混戰行列。京東集團（9618）昨公布，雲旗下言犀人工智能應用平台，將整合過往產業實踐和技術積累，推出產業版ChatGPT，命名為「ChatJD」。不過，日前急升的AI概念股昨日再現回吐，百度集團跌最多，挫7.4%，京東集團亦跌6.3%，阿里巴巴（9988）和商湯（0020）同跌逾3%。京東表示，ChatJD將以「125」計劃為落地應用路線圖，包括一個平台、兩個領域、五個應用。一個平台是指ChatJD

智能人機對話平台，即自然語言處理中理解和生成任務的對話平台，預計參數量達千億級；兩個領域分別為零售、金融；五個應用則包含內容生成、人機對話、用戶意圖理解、信息抽取、情感分類，涵蓋零售和金融行業複用程度最高的應用場景。

元宇宙概念漸見「落伍」

近期AI聊天機器人成為熱話，去年炒得熱烘烘的元宇宙概念似乎已經「落伍」。近期憑ChatGPT爆紅的微軟，外電報道指，微軟解散成立僅4個月的工業

元宇宙部門，約100名員工全部被解僱。該部門於去年10月，負責搭建操作系統的軟件接口，用於操作發電廠、工業機器及運輸網絡等。事實上，微軟上個月的萬人裁員計劃已經波及多個元宇宙項目。

此外，外媒稱微軟解散混合現實工具包MRTK（Mixed Reality Tool Kit）的開發團隊，MRTK負責搭建虛擬現實平台框架，能夠幫助開發者開發跨平台MR（混合現實）應用。由此可見，微軟減少元宇宙投入的同時，卻在人工智能領域不斷加碼，微軟上月底就向ChatGPT母企OpenAI投資百億美元。

中移投資入股鳳凰傳媒

香港文匯報訊（記者 蔡競文）中移投資斥近20億元人民幣入股鳳凰傳媒。鳳凰傳媒日前公布，公司控股股東鳳凰集團與中移投資簽署股份轉讓協議，鳳凰集團將所持2.54億股公司股份（佔公司總10%）轉讓予中移投資，每股7.73元，涉資近20億元人民幣。

近20億人幣購10%股份

經過是次股份轉讓後，鳳凰集團持股比例降至62.8%，中移投資持股10%，股份轉讓不會導致鳳凰傳媒控股股東及實際控制人發生變化。

中移投資表示，中國移動（0941）作為全球最大的綜合性電信運營企業，鳳凰傳媒是全國最具影響力和規模最大的出版發行公司之一，雙方能優勢互補，在圖書融合出版、數字內容、智慧教育、線上線下文化空間運營等多個領域合作潛力巨大。轉讓完成後，雙方將共同推動出版行業數字化轉型，構建高水準的數字出版技術創新能力。

鳳凰集團表示，是次引進中移投資作為優質戰略合作夥伴，有利優化上市公司股東結構，推動落實上市公司融合發展戰略。