太古地產49億北京買地 首個住宅項目落戶朝陽

落實千億投資計劃 聯手中建智地建濱水綜合社區

太古地產(1972)持續看好中國市場前景，堅持長期部署、加大投入，落實千億元投資計劃，公司繼續布局北京市的核心片區。太古地產昨宣布，公司聯合中建智地成功投得北京市朝陽區將台地皮，總價49.05億元人民幣(約57.7億港元)。此為太古地產在北京首個住宅項目，屬北京太古坊社區延伸，將打造世界級濱水綜合社區。

●香港文匯報記者 蔡競文

太古地產宣布，公司聯合中建智地，通過公開土地招標成功投得北京市朝陽區將台地皮（包含JT629-0013-1、0001、0018三幅地皮），總價為49.05億元人民幣。 太古地產持有該合資公司35%的權益，雙方將善用壩河沿岸生態資源，打造世界級濱水社區。項目包含太古地產在北京的首個住宅項目，並配以一系列品味生活、零售及運動設施。

持續擴朝陽版圖

是次買地延續了太古地產在朝陽區的長期投資。自2010年代初起，太古地產便通過北京太古坊（包括前身頤堤港）的投資與發展 ，積極參與將台酒仙橋一帶的城市更新。今年初，三里屯太古里北區亦完成新一輪重要煥新升級，彰顯太古地產對朝陽區的長期承諾。

太古地產行政總裁彭國邦表示，作為公司在北京的首個住宅項目，這個新項目是公司在內地長期投資的重要里程碑。繼上海「陸家嘴太古源 源邸」取得理想銷售成績後，這是在公司1,000億港元投資計劃的支持下，進一步拓展中國內地的住宅業務。他期待發揮太古在自身的社區營造專長，攜手中建智地打造一個獨特的濱水地標，以配合朝陽區建設活力宜居社區的發展願景。

本次合作夥伴中建智地是中國建築集團旗下的專業地產開發平台，長期深耕北京市場，發展經驗豐富。

中建一局副局長、中建智地黨委書記、董事長樊飛軍表示，十分榮幸與太古地產攜手，在將台這一重要濱水地塊上達成深度戰略合作。本次項目的順利落地是中建智地踐行「中國文化地產創領者」定位、升級高端住宅產品的關鍵里程碑，接續公司在北京高端住宅市場的深耕勢能。

中建智地：強強聯合

樊飛軍續稱，依託央企的精工實力，及將文化融入住宅規劃及設計的文化營宅體系，持續打造高品質的住宅項目，助力區域居住品質升級。他期待充分發揮自身央企精工、產品營造與本土深耕優勢，聯動太古地產世界級的社區營造能力與成熟的高端商業住宅運營經驗，強強聯合、優勢互補，共同雕琢兼具文化底蘊與國際質感的濱水標杆社區。

據介紹，該地皮位於北京四環至五環之間，鄰近地鐵14號線將台站，總建設用地面積約72,152平方米 (規劃地上總建築面積約97,914 平方米)。地皮位於壩河國際活力濱水帶核心區段，是朝陽區重點發展的國際化功能區域之一。

地皮擁有開揚壩河河景，便捷連接主要環路及通往北京首都國際機場的高速幹道，周邊文化藝術機構、學校及醫療等配套。



●太古地產昨公布聯同中建智地成功投得北京市朝陽區將台地皮。項目將屬北京太古坊社區延伸。圖為近月正式由頤堤港更名的北京太古坊。 北京太古坊小紅書截圖

作為太古地產在內地規模最大的綜合發展項目——北京太古坊社區的延伸，項目將與北京太古坊產生高效業態協同，貼合朝陽區城市更新與品質升級發展目標。

太古地產稱，該項目將打造為「職住休閒」一體化生態圈，結合商業、住宅、品味生活、文化藝術與運動體驗，並持續強化將台酒仙橋片區的都市吸引力，推動其躋身北京優質城市活力地標之列，支持朝陽區對該區域的整體發展願景。

信置夥鷹君近27億奪土瓜灣重建項目

香港文匯報訊（記者 蔡競文）市區重建局昨公布，上周五截標的土瓜灣道「小區規劃」壓軸項目——土瓜灣道/榮光街發展項目，由信和置業（0083）及鷹君（0041）合組財團天瑋有限公司，以26.88億元投得，每呎樓面地價約5,068元。項目將建900伙住宅，信置表示，是次成功投得項目，充分體現集團對香港長遠前景的信心，支持城市持續發展。

早前市場對地皮估值34.5億至48億元，換言之，市建局今次賣地較市場估值下限還低22%。

信置：年內買5地 彰顯承諾

信和置業主席黃永光昨表示：「我們非常高興與鷹君集團合作投得這幅優質九龍市區用地。這是集團一年內投得的第5幅土地，包括重中之重，位於北部都會區的洪水橋 / 厦村新發展區的首個『片區開發』項目，彰顯集團對香港長遠發展的承諾。」

他續指，特區政府推展第一個五年規劃，積極對接國家發展藍圖，香港邁進發展新篇章。「我們歡迎中央政府倡議成立『世界灣區經濟合作聯盟』，深化與其他世界級灣區的交流合作。香港作為港澳大灣區一員，這項高瞻遠矚的倡議將增添新動力。我們對國家及香港的發展充滿信心。」

將建9萬平方呎商場

項目可建總樓面約53萬平方呎，包括約9萬平方呎商場，以及兩幢住宅大樓，提供約900個住宅單位，日後更將設行人天橋全天候「無縫」連接港鐵土瓜灣站。由土瓜灣站兩站可達紅磡站、四站可達金鐘站，亦可經柯士甸站轉乘香港西九龍站高鐵往返內地；駕車約10分鐘可達中環、尖沙咀及西九龍等核心商業區。

信置執行董事田兆源表示，是次為集團第二度投得土瓜灣「小區發展」 項目，集團於同區的新盤「瑆海」近期推售反應理想，反映區內優質住宅深受用家垂青。是次再度參與區內發展，有助進一步發揮集團的經驗及協同效應，打造優質住宅項目。


●信和置業夥拍鷹君集團投得市建局土瓜灣「小區發展」項目。 圖為項目設計意念。 市區重建局供圖

新世界大供股 黃少媚冀股東着眼長遠

香港文匯報訊（記者 周紹基）新世界發展（0017）日前公布「1供11」的大比例供股計劃，該股股價亦應聲跌逾半。小股東昨日在股東會上，多次對此表達不滿。新世界執行董事兼行政總裁黃少媚回應稱，完全理解小股東對供股及股價的關注，但她強調，今次供股並非為了攤薄小股東股權，而是希望透過大股東帶頭籌集足夠資金，確保公司能跨過目前低潮期。她希望大家着眼公司長遠的資產價值。

銀行大股東護航紓財困

黃少媚說，今次提出解決問題的「組合拳」，關乎新世界長遠發展的決定，因為該公司擁有非常多的優質資產，亦有銀行及大股東全力支持，她希望股東給予更多時間與空間，去逐步收復資產負債表及股價折讓。

新世界首席財務總監劉富強表示，該公司認為今次供股的時機、規模及結構都是適當選擇，全面的資本整合計劃將帶來穩定資金，支持落實餘下計劃，逐步降低負債率，保存資產價值。他又指，若計劃未能通過，公司的流動性、財務靈活度都會受限制，可能要以較不理想價格出售旗下優質資產或推遲日常物業發展速度。

新世界目前負債逾千億元，近期已解決機場「11 SKIES」的安排，消除股本集資最重要的障礙。

對於小股東不滿供股價折讓及比例，劉富強說，該公司是把供股價折讓、集資規模及發行股數一起考慮，並由公司與獨立包銷商詳細討論出來，他認為近250億元的融資規模合理，才足夠公司的資本結構、流動性及加快往後業務發展。以此為基礎，再計供股價格相對理論期權所需折讓，以及公布前最後收市價，才計出今次供股比例及價格。

供股交易完成後，新世界的淨負債率將由2026年6月底的68.3%，下降至48.3%。新世界表示，未來將透過住宅項目加快現金回籠，有序出售資產變現，提升持續經營的現金流等。目標在2030年底前，實現1,500億元至2,000億元的資產及合約出售額，令新世界總債務減400億元至500億元。

「不預期3年後再供股」

小股東在股東會上，要求管理層承諾往後不再供股。劉富強表示，明白許多長期支持的小股東的心情，亦希望小股東對公司的未來有信心。今次交易規模正是按現有業務計劃的資金需求，當中包括償還債務、資本開支、日常營運資金需要及部分投入有現金回報的發展機會。他重申，供股完成後，該公司承諾3年內不需要再進行供股，無重大不利變動下，亦不預期3年後再供股。

劉富強又強調，現階段首要任務是改善財務狀況，維持充裕流動性、現金流，完成重整計劃後，支付永續債累積而未付的分派，才可解除派息限制，相信解除後，透過提升經常性現金流，降利息成本，將可逐步重建可持續的派息能力。

新世界昨收報2.25元，跌7.216%。該股在上周宣布供股消息、停牌前報4.87元。

阿里巴巴上季經調整盈利增92%

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）阿里巴巴（9988）昨公布截至今年9月底止2027財年第二季度業績，期內收入按年增長10%至2,715.19億元（人民幣，下同）；股東應佔盈利645.35億元，按年升2.07倍，每股攤薄盈利3.24元。按非公認會計準則計算，經調整盈利為199.09億元，按年增加92%；經調整EBITA為326.36億元，按年增長2.6倍，主要受惠於淘寶閃購和雲業務經營業績改善，以及各業務運營效率提升。

阿里巴巴首席執行官吳泳銘表示，集團全棧AI能力持續提升商業化水平，推動本季度表現強勁。AI相關產品收入連續第十三個季度實現三位數按年增長。公司近期公布了涵蓋自研芯片、超節點架構、智能體原生雲基礎設施、AI模型及智能體的全面升級。其中，平頭哥發布了新一代AI芯片真武V900。另外，集團消費業務阿里電商集團盈利顯著增長，即時零售市場份額穩定且持續按年大幅減虧，將繼續把技術創新融入全棧AI體系，以滿足各行業強勁且多元的AI需求。

AI雲與算力服務方面，季度收入按年增長53%至609.73億元，外部商業化收入增速連續第十個季度加速至64%，剔除算力設備解決方案收入後的外部經常性收入按年增長67%。其中，AI相關產品季度收入達179.18億元，在阿里雲外部經常性收入中佔比達49%，年化收入（ARR）已突破100億美元。分部經調整EBITA按年增長121%至88.38億元，EBITA利潤率提升至14.5%。除AI實驗室的訓練和推理需求外，來自大型國央企、智能製造、互聯網、汽車、具身智能、金融服務及生物科技等行業客戶的需求亦持續擴大。

資本開支增六成達逾500億

資本開支與財務狀況方面，集團第二季度資本性支出為504.77億元，按年增長60%，主要用於持續投入AI基礎設施。來自螞蟻集團的有關投資收益為34.6億元，按年增加26.6%，主要歸因於公允價值收益淨增加，部分被新增長舉措和科技投入增加所抵消。截至季末，集團持有4,879.29億元現金及其他流動投資，期內斥資2.21億美元回購1,795萬股普通股。

阿里巴巴集團首席財務官徐宏表示，隨着AI商業化不斷深入，集團會繼續審慎根據市場情況投入AI建設，注重提升資本回報率，並致力於盡早實現自由現金流轉正。

展望未來，阿里巴巴管理層預計明年雲業務收入將增長30%至45%，2028年增速將回升至50%，並預計於2028年下半年實現現金流轉正；集團維持2030日曆年（即2031財年）雲外部收入達1,000億美元、利潤率超過20%的長期目標不變。

投資署搭橋 哈薩克斯坦時尚品牌登陸香港

香港文匯報訊 香港近年積極開拓中亞市場，透過代表團出訪、經貿論壇、商務對接等多層次交流，吸引中亞企業留意香港平台機遇。哈薩克斯坦時裝及紡織品牌ADILI昨於山頂開設期間限定旗艦店，成為首批進駐香港的中亞零售品牌之一。

ADILI落戶香港，反映香港積極深化與中亞的經貿及文化聯繫，並加強「一帶一路」連結。投資推廣署於2025年及2026年出訪中亞，包括哈薩克斯坦，與當地企業交流，介紹香港蘊藏的機遇，並探討嶄新合作領域。開店前夕，投資推廣署於11月17日舉行交流會，聯繫在港哈薩克斯坦商界並促進兩地文化交流。

投資推廣署署長劉凱旋表示，ADILI的當代哈薩克設計為香港國際化的零售市場增添一道絢麗色彩。品牌落戶反映香港與中亞的文化聯繫日益深厚，這亦是推動更廣泛經貿合作的重要動力。投資署會善用環球網絡和行業專業知識，致力吸引更多像ADILI一般，來自中亞以至其他地區的出眾品牌，以香港為基地拓展全球業務。

ADILI：邁向國際第一步

ADILI聯合創辦人Indira Adil表示，香港是亞洲時裝、生活品味及國際零售市場的交匯點，「在港開店是我們邁向國際舞台的重要第一步。我們非常感謝投資推廣署的支援，包括提供市場資訊、實戰指導及聯繫本地人脈，使我們得以成功進駐香港市場。」

ADILI聯合創辦人兼創意總監Assel Adil表示，「我們以香港為靈感的膠囊系列，開展了當代哈薩克設計與這個充滿活力的城市之間的對話，將原創印花背後的傳統裝飾藝術，與香港的色彩和特質融為一體。我們期待與香港大眾及來自世界各地的旅客分享這個系列。」

ADILI以其受哈薩克傳統裝飾啟發而創作的原創印花圖案而聞名，該品牌特別為新店推出以香港為靈感的膠囊系列，與其廣受好評的經典系列一同發售。

Indira Adil和Assel Adil兩姊妹於2010年創立ADILI，在哈薩克斯坦的設計工作室創作其原創印花圖案，產品涵蓋時裝、配飾、家居紡織品及禮品。ADILI在哈薩克斯坦各地設有零售店，香港店是品牌進軍國際市場的第一步。



●劉凱旋（左一）表示，投資署將致力吸引更多像ADILI般，來自中亞以至其他地區的出眾品牌，來香港拓展業務。 政府新聞處