去年355外企來港開業創新高

■賈沛年指，有信心今年可協助370間公司在港設立業務。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）去年來港外資再創新高。投資推廣署昨日公布，該署去年共協助355間外資在港開業或拓展業務，按年上升5.4%創新高。投推署署長賈沛年於記者會表示，近年香港政局多紛爭，投資者固然會考慮香港的政治環境，但最重要的考慮始終是商機，該署有信心今年可協助370間公司在港設立業務；現時有770個洽談中的項目表示有興趣於未來18個月來港發展。

外資看好港輻射商機

賈沛年昨表示，去年本港發生的違法「佔領行動」未影響來港發展的外資數量。雖然環球經濟仍然面對多方面的挑戰，但香港固有營商優勢及新商機，繼續吸引海外及內地投資者。外資到海外投資主要考慮當地長遠的經濟及發展潛力，及輻射至其他地區的發展機會，個別事件不會影響外資來港投資。

另外，有憂慮指美元強勢或影響歐洲及日本投資者來港，賈沛年稱外資來港投資看的是長線發展，匯價恒年經常波動，認為匯市不直接影響投資意慾。

對於廣東省上月與本港簽定服務貿易自由化協議，賈沛年相信駐香港的企業將受惠，該署助理署長何兆康補充，現正密切留意如何利用有關開放服貿幫助企業發展業務。

資產管理成熱門投資

展望今年，賈沛年稱有信心可協助370間公司在港設立業務，再創新高；現時有770個洽談中的項目表示有興趣於未來18個月來港發展。其中，受惠於滬港通通車及內地企業「走出去」的政策，資產管理將持續成為熱門的投資行業。

賈沛年續指，在去年完成的項目中，來自內地的投資者仍佔最多，其有75個項目，今年的目標市場亦包括內地及東南亞國家聯盟等經濟體。行業方面，該署計劃專注協助金融科技、網上零售服務及海運服務等公司來港發展。

投資推廣署昨日發表年度報告，去年該355個已完成的投資項目來自47個國家及地區，內地仍然是最大的來源市場，共有75個項目，其次是美國、英國、日本和法國，其中孟加拉、塞浦路斯、科威特、波蘭、羅馬尼亞及塔吉克斯坦為首次合作。另外，在始創企業方面，去年該署協助62個創業者及企業家在香港設立業務，佔總項目的17.5%。這些始創公司來自不同國家，包括法國、美國和英國等地。去年還有較多資產管理、餐飲業及軟件解決方案等行業來港投資。

億元賭局馬雲勝算大

電商大戰商業地產 萬達擬關10百貨

香港文匯報訊（記者 陳堡明）在電商會否取代商業地產上，曾和阿里巴巴主席馬雲作1億元（人民幣，下同）對賭的萬達集團董事長王健林正面臨挑戰。面對電商的衝擊，萬達商業（3699）除開設萬達電商正面迎戰外，內媒昨傳出萬達於受日漸壓迫的實體百貨中亦會作出一定調整，正準備關閉10家經營不善的萬達百貨，同時壓縮20多家百貨的面積。所騰出的空間將會引入與電商較小競爭的飲食及體驗式業務，以增加旗下百貨的人氣。

早在2012年12月，在CCTV中國經濟年度人物頒獎現場，王健林與馬雲共同設立一個1億元的賭局，約定到2020年，如果電商在內地零售市場佔比超過50%，王健林將輸給馬雲1億元，否則馬雲將輸給王健林1億元。至賭局結束雖然還有5年時間，但電商咄咄逼人之勢愈來愈強橫。

引入飲食業務吸人氣

內地《第一財經日報》消息指，王健林旗下的萬達商業正準備關閉10家經營不善的萬達百貨，該等百貨位於寧波、青島、瀋陽等地，同時壓縮20多家百貨的面積。消息人士透露，萬達百貨因地理位置以及招商問題等，導致經營一直面對不同問題，所以萬達打算調整旗下百貨布局以激活商業。

萬達於內地有超過80家百貨公司，大部分配合萬達商業地產發展，即在萬達廣場的大樓內開設。萬達廣場除百貨外，一直有引入其他餐飲及服飾，然而人氣卻未如理想，這亦是萬達決定重整百貨業務的主因。集團經過一輪評估，決定關閉部分三四線的萬達百貨，並引入人氣較盛的飲食業及體驗式商業。

消息人士續表示，「說到底就是實體商業受到電商的衝擊太大」，因過去服裝業乃最受購物中心歡迎的業務類型，銷售盈利高之餘，承租力亦非常強。不過在電商衝擊下，服裝業卻是最受打擊的一批。消息人士更舉例，「假如說服飾店每平米每天租金是10元以上，那麼餐飲每平米每天的租金僅3元至5元。」

拖低廣場收入雙刃刀

所以引入餐飲業亦是一面雙刃刀，因會拖低廣場的收入，不過消息人士認為，幸運的是萬達經營電影院等無法取代的體驗式業務表現不俗。該等能聚集人氣的業務，例如內地人氣十分高的飲食品牌「外婆家」，幾乎是廣場求餐廳進駐的。可想而知，萬達決定壓縮百貨，引入飲食及體驗式業務的原因，正是吸引人氣。

除招商問題外，另一個萬達廣場面對的問題是，廣場面積非常大，一般超過10萬平方米，所以與一般位於市中心的百貨公司不同，只能建設於一線城市郊區或三四線城市，於地理位置上先輸一仗。雖然不少三四線城市為吸引大品牌進駐，均會給予不少優惠政策，但卻造成反效果，發展商或因而減少有關地理位置上的考量。部分綜合發展項目的經營動力更低，因發展商一般已從樓盤中回本獲利，發展購物中心需投入大量資本及時間，令發展動力相對較低。

萬達商業昨收報48.05港元，跌1.74%。

■傳王健林旗下的萬達商業正準備關閉10家經營不善的萬達百貨。 資料圖片

全球自持物業面積 萬達商業坐亞望冠

香港文匯報訊 萬達商業（3699）昨發布的去年業績快報顯示，從物業持有面積上看，截至2014年底，萬達商業總計持有已完工物業面積為2,157萬平米，接近全球最大物業持有地產商美國西蒙地產。

萬達商業在去年上市前持有的物業面積為1,470萬平米，也就是說萬達商業在2014年下半年持有的物業面積新增近700萬平米。如按這速度增長計算，業內人士預計萬達商業自持物業面積可能在2015年上半年超越西蒙地產，躍居全球自持物業面積最大的商業地產商。

長期以來，萬達商業地產「以售養租」模式的可持續性一直受到業界質疑：即用物業銷售帶來的現金流支撐物業持有，這就導致萬達雖然持有物業體量極大，但其出租的收益佔比卻很低。

物業租賃業務增長勁

此次，萬達商業在業績快報中指出，2014年該公司的物業租賃業務保持快速增長，全年租金回款達110.8億元（人民幣，下同），同比增幅為32.7%，租金回款完成率達100%；從佔整體收入的比重來看，這一比例已從3年前的7.4%提升到了2014年上半年的22.3%。

有分析認為，2014年全年這一比例可能會更高。萬達亦真正從銷售型地產公司向持有物業型地產公司轉型。從資本市場估值角度來看，主要依靠租金收益的香港老牌房企如恒隆、太古，其市盈率會高過萬科等銷售型房企。

租金收益率有所提升

在收入增長的同時，萬達商業的租金收益率亦有所提升，公司2014年自持物業租金營業利潤全年達67億元。如果按招股書披露的全年核心淨利潤預測數據推算，萬達商業租金帶來的淨利潤貢獻應會超過公司核心淨利潤的三分之一。

截至2014年6月30日，萬達商業地產在內地29個省（市、區）的112個城市布局了178個商業項目，涵蓋萬達廣場、購物中心和豪華酒店。

從全行業來看，受到2014年中國房地產市場整體低迷的影響，內地房地產企業業績普遍下滑。目前A股已發布業績預告的26家上市公司當中，有14家公司去年業績預料會出現下滑或虧損。此前萬達集團董事長王健林曾表示，內地房地產行業的高速發展時期已經結束，面對新常態，整個萬達集團將向文化、旅遊、金融和電子商務方向轉型，萬達集團亦預計在1月17日公布未來的轉型計劃。

螞蟻金服控股天弘基金遇阻

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）阿里巴巴主席馬雲私人持有的螞蟻金服上月向內蒙君正提起仲裁，要求內蒙君正履約向天弘基金增資6,943萬元人民幣並支付利息和賠償，否則解除其增資權。內蒙君正昨日發表公告回應表示，雙方主要爭議在於新舊股東能否共享自協議簽署日至增資擴股完成之日期間天弘基金未分配的利潤，以及天弘基金是否需要重估。

內蒙君正稱增資待批覆

內蒙君正稱，螞蟻金服堅持新老股東共享所有未分配利潤，違背2013年10月天弘基金向政府有關審批部門上報的、由三方股東共同簽署的《天弘基金管理有限公司增資擴股方案》中，「根據本次增資擴股安排，公司現有股東享有本公司增資擴股完成之日的未分配利潤處分權。其後實現的利潤由新老股東按出資比例共享」的規定，直接導致天弘基金增資擴股沒有完成。

內蒙君正表示，天弘基金增資擴股，實質是由國有控股企業改制為民營絕對控股企業的經濟行為，仍待國資管理部門的批覆。並表示，天弘基金國有控股股東於2014年6月30日發出《關於中止天弘基金增資擴股相關工作的函》，並向國資管理部門緊急匯報。公司諮詢天弘基金得到的口頭答覆是國有資產需要重新評估，目前仍在等待國資管理部門的書面文件。

對此，螞蟻金服反駁稱，截至2014年6月30日，天弘基金累積未分配利潤仍然為負，依照《公司法》不能進行利潤分配。此外，依據2014年1月新老股東各方正式簽署的《增資與認購協議》：自協議簽署日至增資擴股完成之日，未經螞蟻金服同意，天弘基金不得進行利潤分配。目前，中國國際經濟貿易仲裁委員會已經受理此案，並向內蒙君正發出了仲裁通知書。

聯想整合業務挑戰三星蘋果

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）聯想（0992）行政總裁楊元慶昨日於美國接受訪問時表示，自去年完成收購摩托羅拉及IBM後，公司今年將關注業務整合多於收購。他又指，聯想是全球最有競爭力的第三大智能手機廠商，最有希望挑戰三星和蘋果公司。

內地網售MOTO手機

摩托羅拉周二宣布將重返中國市場，下月會推出MOTO X手機，MOTO X PRO和MOTO G將會在未來發售。據《華爾街日報》報道，楊元慶表示，計劃在內地以互聯網銷售摩托羅拉手機，至於聯想品牌的手機則會繼續通過電訊營運商銷售，此舉正好反映公司有意與以互聯網銷售起家的小米正面交鋒。

另外，據《新浪科技》報道，楊元慶指聯想是全球最有競爭力的第三大智能手機廠商，最有希望挑戰三星和蘋果公司。上述講法似乎並沒有將競爭對手小米放在眼內。

目前聯想集團的收入中，PC業務佔比仍佔近80%，流動和企業級業務的佔比仍然不多。不過隨着上述兩項收購完成，未來企業級業務和流動業務的佔比將達到40%。楊元慶希望未來聯想流動業務快速增長，收入超過傳統PC，企業級業務更多是實現對集團利潤的貢獻。他又預期，摩托羅拉在未來4至6季均未有盈利，但重申IBM伺服器業務於首年可以扭虧為盈。

迪臣建設冀毛利率提升

■左起：迪臣建設行政總裁姜國祥及主席兼非執董謝文盛。 陳楚倩 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）由迪臣發展（0262）分拆的迪臣建設（8268）今日在創業板上市。迪臣建設行政總裁姜國祥昨表示，現時公司現有合約訂單約12億元，將於18個月內完成。項目毛利率維持在6.5%，行業持續發展，有望毛利率可增長一兩個百分點。

擬增內地建築業務比例

他續指現時美元轉強，有利穩定材料價格，但預料工資上漲10%，增加部分工種成本。公司計劃加大內地建築業務的比例，現時本港及內地分別佔八成及兩成，希望在未來調整比例至本港及內地分別佔七成及三成。另外公司在分拆前引入首都創投（2324）為投資者，姜國祥指首都創投純為投資者，現時雙方暫未有合作計劃。

是次分拆將以分派及配售方式實施，公告指迪臣建設與賬簿管理人兼牽頭經辦人於去年12月29日訂立定價協議。根據協議，最終配售價以每股0.385元下限定價（原配售價介乎0.375元至0.4元），估計配售所得款項淨額約1,650萬元。完成有條件分派及配售後，迪臣發展佔迪臣建設的股權將由約90.1%下降至約51.18%。完成建議分拆後，迪臣建設將成為公司間接非全資附屬。

泰加保險傳1.61元定價

其他新股方面，市場消息透露，泰加保險（6161）招股價以高於中間價1.61元定價（招股價圍是1.2元至1.8元），集資2.01億元，並在下周四掛牌。泰加保險配售部分已錄得5倍超額認購，公開發售超購近12倍。同樣在下周四掛牌的雅士維（1993），市傳錄得輕微超額認購，其招股價範圍是5.85元至7.02元。

另外，東方大學城（8067）昨天宣布於創業板上市之計劃詳情，將初步配售共4,500萬股股份，配售價介乎每股2.60元至2.68元，每手1,000股。假設配售價為每股配售股份2.64元（即配售價範圍的中位數），集資總額預計將為1.188億元。配售期由昨日起至下周一，預期股份將於下周五掛牌。法國巴黎證券（亞洲）為獨家保薦人。

東方大學城配售上市籌1.2億

東方大學城是內地最早成立的大學城之一，位於河北省廊坊市，大學城校區佔地面積約48.7萬平方米。集團擁有的教學設施及宿舍，建築面積分別約11.9萬平米及約14.4萬平米，其主要業務是向內地的教育機構出租包括教學樓及宿舍等教育設施，以及出租廣泛配套設施予其租戶。是次通過配售股份上市，假設配售價為每股2.64元，在扣除上市開支後估計所得款項淨額約為7,780萬元，擬用作在校區內新宿舍的興建。

截至2014年6月30日止兩個財政年度之純利分別為1.13億元人民幣及4,040萬元人民幣。

國泰Flybe擴航班代碼共享

■國泰與Flybe航空進一步擴展航班代碼共享協議。 資料圖片

香港文匯報訊 國泰航空（0293）昨日宣布，與Flybe航空進一步擴展航班代碼共享協議，乘客可搭乘國泰航班，經由阿姆斯特丹或巴黎轉乘Flybe航班前往英國4個城市。國泰目前每星期營運75個航班往來香港和多個歐洲城市，包括倫敦、曼徹斯特、巴黎、阿姆斯特丹、法蘭克福、羅馬、米蘭和莫斯科，並將於今年3月開辦蘇黎世航線。