交通便捷人流大 租金升值潛力高

隨着粵港澳大灣區規劃近期出台，大灣區融合日益深化，作為核心城市的深圳，正受到各方廣泛關注。最近領展房產基金（0823）以51億元人民幣收購深圳CBD商業樓宇中心城引發了關注。人們關注的是，為何領展願意斥巨資涉足深圳商業地產？為此，香港文匯報記者日前走訪了中心城，看到其優越的區位優勢和便捷的地鐵交通及龐大的人流，商場裝修及商戶組合甚有香港大商場特色，有200多家商舖，生意不俗，租金和升值潛力估計不錯。

■圖／文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

記者實地考察
領展深圳新商場有港味

▲▼中心城擁有便捷的地鐵交通及龐大的人流。下圖為中心城俯瞰圖。

香港文匯報記者來到位於深圳CBD的中心城，這裡有深圳地鐵1號線，並且鄰近地鐵3號線，交通十分便捷，附近有平安金融中心、大中華、卓越時代等無數高樓。作為深圳的中心區域，吸引了大量金融、科技、地產和企業總部等進駐，每天密集的人流帶來大量商機。

據中心城前台服務員告訴記者，中心城由深圳怡景集團開發持有，2007年正式開業，為一棟5層樓的商業綜合體，零售面積83,899.72平方米，擁有停車位741個。其多年來吸引了許留山、家樂福、瑞士Swatch等餐飲、零售、超市、影視娛樂和文化體驗等商家進駐。記者記得早在2007年，作為深圳首家商業綜合體樓宇，中心城成為深圳市民吃喝玩樂的最佳場所，一時吸引了無數人流前來消費。

每年賺2.8億 17年可回本

根據估值報告，截至2018年12月31日，深圳中心城已訂立204份租約，出租率100%，物業收入每月為2,380萬元（人民幣，下同），年收入達2.856億元，如果每年平均按這收入計算，領展可以約17年收回投資，但其有租金上漲和房產升值的機遇。戴德梁行華南區資本市場部主管陳俊儒表示，這是個罕見的機會，如果領展錯過就沒了。他認為，該項目具有巨大的運營和租金的提升空間。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹告訴記者，深圳綜合體不少，但做得好的並不多，領展可以憑借其在香港豐富的經驗，盤活中心城這個原本經營一般的物業。而中心城優良區位優勢和便捷的地鐵交通，無疑具備長遠增長潛力。另外，領展通過收購現成的綜合體進入深圳，快速地完成了內地四大一線城市的佈局，可以更快地分享內地消費升級的紅利。

皮鞋手錶店舖銷售暢旺

深圳作為大灣區核心城市，擁有2,000多萬人口，經濟和科技蓬勃發展，自然會帶旺許多商業中心。記者來到中心城一家由新加坡商人開設的專門銷售女性皮鞋專賣店CHARLES & KEITH，該店員表示，他們是今年新開設的商店，針對女性白領，銷售的主流鞋類價格是300至400元，銷售比較暢旺。記者現場看到一會兒功夫便有七八個女性前來詢價、試穿和購買。對於店租，該店員則稱不知情，總體生意還是挺不錯的。

記者又來到Swatch，看到各種各樣男士、女士和兒童手錶一應俱全，該店店員告訴記者，他們手錶價格介於400至1,000元之間，有部分價格更高，因為是瑞士名牌機芯，受認可度較高，總體銷量還不錯。

記者看到來自香港的許留山甜品店，該店舖面積有近百平方米，高峰時坐滿了顧客。作為香港一家連鎖式甜品店，以芒果為主要材料，專門售賣甜湯、甜品和小食。該店服務員告訴記者，其芒果西米撈深受市民喜愛，顧客能夠品嚐到健康鮮果甜品。該店不斷創新搭配新的甜品，受到許多年輕顧客的青睞。據悉，許留山一直以來大力拓展內地市場，持續積極吸引和發展加盟商。

■中心城家樂福以其豐富的品類滿足了許多市民的需求。

■國際知名品牌ZARA在中心城經營多年，吸引了許多年輕的顧客。

■香港甜品店許留山高峰時間吸引許多消費者，工作時間則人流較少。

看好大型收購機會

隨着大灣區融合發展加快，深圳作為緊鄰香港的全國一線城市，高科技和金融等產業發達，吸引逾2,000萬人口居住，無疑帶來巨大的商業機遇。美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，未來還有一些潛在的綜合體收購機會，但她不願意透露具體名稱。

何倩茹表示，一些地段好人流密集的商業綜合體仍然存在許多增值和商業機遇，也會受到一些投資機構的青睞。不過，一些大型開發商自行開發的物業，致力發展商業地產，租金穩定而且收益不錯的，他們通常很少會出售這些商業物業。而一些實力一般、經營綜合體經驗又不太豐富的，一旦遇到資金困難或者賺取一定租金和物業升值雙重回報後，他們想出手的可能性更大。

記者在鄰近中心城的連城新天地、皇庭廣場看到，其人流也十分密集，區位優勢並不遜於中心城。業內分析人士認為，如果其開發和運營的業主有出售意向，倒是機遇不錯，但要考慮如何與中心城差異化競爭。而南山海岸城、萬象天地綜合體分別鄰近蛇口和高新區，人流密集，其中萬象天地由華潤置地開發，華潤置地是實力雄厚的國企，其出售旗下萬像天地可能性不大。

海岸城鄰近前海，隨着前海開發加快，其潛力不俗。據悉，海岸城總投資約20億元人民幣，購物中心約12萬平方米和商業街約4萬平方米，並配備地下停車位約2,000個，但海岸城開發商海岸集團實力並非十分雄厚，未來不排除對外出售的可能。

中航地產在華強北開發的九方中心，人流也十分密集，但中航地產是國企中航集團旗下公司，實力雄厚，預計出售的可能性不大。

此外，在深圳寶安、龍崗、龍華等也有一些商業綜合體，如寶安的海雅繽紛城、壹方城等，儘管有發展優勢，只是目前其人流並非特別密集，運營時間不是很久，市場仍有待培育。

深圳擁144個綜合體 競爭趨激

內地經濟快速發展和人民生活水平日益提高，消費升級持續深入，許多開發商、投資機構紛紛看好商業綜合體的發展機遇。於是，許多新的綜合體（亦稱購物中心）如雨後春筍般湧現，因此，中心城也面臨其他綜合體激烈的搶客競爭。

記者走訪中心城看到，在會展中心附近方圓500米雲集了中心城、連城新天地、皇庭廣場、卓越世紀中心和平安金融中心商業廣場，其中前三者均有通往地鐵站的地下通道連接，並且彼此相連。因此，儘管每日客流量巨大，但每個綜合體也無疑分流了不少客流，彼此市場競爭因此十分激烈。對此，美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，領展作為以商舖資產組合見長的房地產信託基金，其核心競爭力便是在收購後的運營、管理和提升，怡景中心城的租約陸續將於今年、明年和後年到期，領展收購後將會重新委派管理團隊，通過出台市場調研報告和方案規劃，以較好地提升對該物業資產價值。

餐飲業成商場新勢力

如果放眼全深圳的話，目前全市綜合體競爭已進入白熱化。據贏商網統計，截至2017年底，深圳共擁有城市綜合體144個，自2012年起，新的開業平均每年17家，截至2017年底已開業購物中心面積達986.53萬平方米。受電商銷售的衝擊，許多綜合體零售業受到影響。有監測數據表明，2017年，深圳購物中心空置率環比增幅高達20.1%。不過，儘管許多購物中心服飾等零售業態佔比下降明顯，但餐飲、兒童親子、生活服務業態佔比呈上漲趨勢，餐飲逐步成為購物中心的重點業態。

領展近年佈局內地一線城市（單位：人民幣）

2015年3月24日	以25億元收購北京歐美匯購物中心；
2015年7月24日	作價66.86億元收購上海企業天地1號及2號；
2017年4月9日	作價40.65億元收購廣州西城都薈廣場；
2019年1月23日	收購北京通州京通羅斯福廣場，作價25.6億元；
2019年2月20日	斥資51億元收購深圳CBD商業樓宇中心城。

製表：香港文匯報記者 李昌鴻

映客去年扭虧賺逾11億

香港文匯報訊（記者 岑健樂） 映客（3700）前日公佈去年全年業績，成功轉虧為盈。其中，公司擁有人應佔年內利潤為11.03億元（人民幣，下同），而2017年則虧損2.39億元。每股基本盈利為0.78元，不派末期息。對於現時內地正積極發展5G，映客董事長兼首席執行官奉佑生昨於記者會上表示，5G高速度與低延遲的特點，有利於使用互動型產品，因可加強用戶體驗，故5G有利公司業務發展。他續指，現時公司有一兩款相關產品在研發中。

■奉佑生（左）稱5G高速度與低延遲的特點有利使用互動型產品。 岑健樂 攝

併購方面，奉佑生表示公司「不是為了把利潤併回來」，故希望併購的對象是平台型相關產品，期望藉此擴大用戶規模，達到「一加一大於二」的協同效應。

奉佑生：無懼抖音競爭

談到現時「抖音」客戶流量相當高，會否對公司業務構成打擊時，奉佑生表示互聯網相關企業每一日都在競爭，但他認為競爭可迫使公司進步與持續創新。他表示直播平台的優勢是與用戶的互動能力比較強，而變現能力亦比較高，因此不擔心公司業務會因「抖音」而受到重挫。

派息政策方面，奉佑生表示目前公司仍在評估相關政策，因現時業務發展需要大規模投資，但強調公司會盡力為股東帶來回報。

眾安：有信心短期實現盈利

香港文匯報訊（記者 岑健樂） 眾安在線（6060）昨公佈去年全年業績。其中，雖然總保費收入按年升89%至112.56億元（人民幣，下同），但受累去年A股市場低迷，令權益二級市場的投資收益顯著低於2017年水平，以及公司科技輸出業務尚處於研發投入及市場開拓階段所影響，母公司股東應佔虧損由2017年的9.97億元擴大至17.44億元。每股基本虧損1.19元，不派末股息。

去年虧損擴至逾17億

眾安在線首席財務官鄧銳民昨於記者會上未有正面回應公司何時可以扭虧為盈，但強調公司未來會繼續優化承保組合，如投放更多資源發展健康、車險與消費金融等業務，藉以提升服務質量，增加公司收益。

另外，眾安在線聯席首席執行官陳勁昨表示，公司去年業務保持高速增長，而綜合成本率正在下降，故有信心日後短時間內可實現承保盈利。

至於會否考慮回購股份，陳勁則表示現時董事會無討論相關話題。

虛擬銀行牌最快本周出爐

香港文匯報訊（記者 馬翠媚） 首批虛擬銀行發牌進入倒數階段，據財經事務及庫務局向立法會提交文件顯示，自去年發出《虛擬銀行的認可》指引修訂本後，金管局收到約30份虛擬銀行申請書，現正為8份申請書作最後的盡職審查，以爭取在今年3月底之前開始簽發虛擬銀行牌照，而預計發牌後，虛擬銀行可在半年至1年內推出服務。

金管局表示，期望在今年首季發出首批虛擬銀行牌照，距離本月結束只有不足一星期，意味首批虛擬銀行牌照名單最快在本周出爐。而市場流傳的中榜名單中，包括騰訊旗下財付通、螞蟻金服、小米夥尚乘、眾安夥信銀國際，以及渣打夥香港電訊，及本港金融科技公司WeLab。

財庫局文件亦顯示，金管局將分4個階段落實開放銀行業應用程式介面（API），讓第三方機構可以與銀行交換電子信息，供用戶獲取資料和使用銀行功能，第一階段開放API已於今年1月推出，目前有20間零售銀行開放超過500個API，覆蓋存款、貸款、保險、投資和其他銀行產品和服務資料，預料下一階段會在今年10月展開。

另外，財庫局表示，投資推廣署金融科技小組留意到內地金融科技市場蓬勃發展，正計劃在內地加設專責人員，以吸引更多內地金融科技公司來港發展。