



TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com.hk

萬達必分拆業務來港上市

王健林：不在意誰當首富 與「小馬哥」無競爭

中國富豪何其多，近期要數熱門的莫過於「馬王」二人（阿里巴巴主席馬雲、萬達集團主席王健林），不過，萬達集團主席王健林笑言，不在意被誰超越，又強調沒有視馬雲為競爭對手。他又直言，除了萬達地產之外，必然會分拆其他業務來港上市。

大公報記者 李潔儀武漢報道

「他（馬雲）活在理想世界裡，他是在線上跑，我比較土野一點，我是在線下踏踏實實地走路，他一秒鐘跑幾十萬公里，我走路比較慢！」王健林直言，與馬雲私底下是朋友，更「從沒把小馬哥（馬雲）當成競爭對手」。

新鮮事物遇上增長瓶頸

被喻為新經濟概念的科網企近年急速冒起，創造不少新一代的年輕富豪。隨着阿里巴巴上市，創辦人馬雲身家即時飆升，不但與百度創辦人李彥宏、騰訊創辦人馬化騰，共同壟斷富豪榜前茅位置，甚至超越兩人躍升至內地富豪首位。

《彭博》資料顯示，曾經是中國首富的王健林，儘管受惠萬達商業（03699）招股上市，令身家增加逾百億美元至247億美元，但仍較馬雲的296億美元身家，相距有近50億美元。

對於未能重登中國首富之位，王健林沒好氣的回應了一句：「唉呀！不僅是馬雲，如果被其他人超過，我也沒事！」

電子商貿發展來勢洶湧，對傳統行業帶來前所未有的衝擊，以房地產發跡的王健林認為，這並非對所有行業造成衝擊，更多是影響線下購物類行業的實體店。他舉例說，中國消費市場總額達超過25萬億元，當中只有三分之一屬於「提袋」消費，即直接的零售買賣，餘下三分之二來自旅遊、文化等領域消費。不過，網上消費增長正逐年下降，直言「新鮮事物也會遇到增長瓶頸」。王健林續說，萬達的零售領域持續減少，強調第四代萬達商場零售將只佔20%，故電子商貿不會產生直接的競爭。為更好應對電子商的衝擊，萬達亦自行開發O2O（線上到線下）的模式。

事實上，以往靠房地產為支柱的萬達，早已作出多元化發展，包括部署投放大量資源，發展文化旅游產業，目標到2020年，來自文化產業的收入貢獻將超過一半，超越房地產成為集團的支柱產業。王健林不諱言，隨着城市化進程的發展，房地產行業的高速發展時間已結束，萬達正在謀求第四次轉型，向文化、旅遊、金融及電子商貿四個方向發展。

王健林稱，2014年是萬達集團的「標誌年」，未來將向國際一流跨國企業的方向邁進，笑言當萬達達到這一目標時，他便可以退休。他續說，除了安排萬達商業在本月23日（周二）落戶香港股票市場，下一步還有意把文化產業資產分拆來港上市。

冀保持每年三成增速

「萬達現在很多項目都在香港註冊，這（分拆）是必然的。」王健林表示，目前已有約十個子公司在香港註冊，又會建造多個主題樂園，例如電影科技樂園、兒童樂園等，部分肯定會轉移至香港上市公司旗下。

展望集團未來整體的增長勢頭，王健林指出，萬達連續九年實現30%的增速，相信未來仍能維持每年20%至30%增長，至於2015年的具體目標計劃，有待明年1月中旬才正式對外公布。

萬達集團主席王健林

大公報攝



集團資產萬億始退休

年屆花甲之年的萬達集團主席王健林，一直未有退休之意，他強調夢想可以把萬達打造成世界一流的跨國企業，即達到總資產一萬億元（人民幣，下同）、收入6000億元、海外收入佔20%比重，揚言「也許那一天，我是真退休了」，惟現時還未達到理想的階段，故只好繼續身體力行去奮鬥。

「的確很多人去休息了，但還有很多年紀比我大的還在幹，比如褚時健（紅塔集團原董事長）、柳傳志（聯想集團創辦人）。」王健林強調，即使他個人仍在為萬達奮鬥，但並不是巨細無

遺地去管理，目前更多會是跟集團系內數個研究院工作，設計創業產品、做市場調查等。

被問到對創業年輕人的建議，王健林指出，萬達提出一個「千人計劃」，用以支持1000個大學生。

他認為，年輕人最重要勇於創業，畢竟時下大學生畢業後，只想當公務員，敢創業的大學生要比歐美地區少得多。但同時寄語「年輕人亦要透過結合自身的特點，實實在在的創業，不要指望創業可一夜致富，更不能眼高手低，一來便想做大項目，總之務務實實，不能好高騖遠。」

文化產業與旅遊連接

揚言是第四次轉型的萬達集團主席王健林表示，未來旗下文化產業將更多發展與旅遊連接，原本目標文化產業在六年後，收益達800億元（人民幣，下同），佔整個集團的總收入規模一半以上，隨着投入更多的資源，相信到2020年文化旅游產業將可超標完成，甚至達1000億元水平。

萬達在武漢投資35億元興建電影樂園，昨日正式開幕，王健林表示，今年八月份開始預售門票，到明年六月底的門票已售罄。他續說，將於明年三月份預售下半年的門票，相信到時更會「一票難求」，肯定出現搶票。

「中國文化缺需求嗎？缺的是創新產品。」王健林認為，絕對不能單靠繼承傳統，否則只是拍電影、演話劇，要文化產業真正的發展下去，便是創新，包括跟科技接合，搞科技文化。

除了武漢，萬達還在西雙版納、哈爾濱建設主題公園，又斥資500億元在廣州建立文化旅遊城

。「我們中國人二百年被奴役，形成思維定性，就覺得西方什麼東西都好，月亮也比中國的圓。」王健林明確表示，投資廣州文化旅遊城的目的，正是要與香港迪士尼競爭。他續說，待項目建後，市場可以從入圍人次和經營收入兩個指標，看誰做得更好。

除了在中國的業務發展，萬達集團早已「走出去」，例如投資馬德里體育會，被問到在歐洲及奧地利的投資計劃，王健林表示，萬達有既定的戰略目標，發展海外市場亦是主要方向之一，集團目標2020年收入做到1000億元水平，當中最少20%來自海外市場。

他續說，除了美國以外，萬達已有投資於澳洲、英國、西班牙等，包括一年內在澳洲簽約超過30億美元，目前正在馬德里洽談一個大型項目，亦組成小組在德國研究新項目。他強調，最感興趣還是娛樂、旅遊及傳媒行業的項目併購。

騰百萬與BAT業務紐帶

大公報記者 李潔儀

臨近年尾，多隻新股傾巢而出，務必趕搭上市尾班車，其中，今年新股「集寶王」萬達商業（03699），在下周二（23日）掛牌首日，能否為小股東帶來「聖誕禮物」，大家不妨拭目以待，但肯定的是，有多位基石投資者「撐場」下，萬達集團主席王健林的身家將會水漲船高。

說起身家，最近財經界熟識阿里巴巴主席馬雲與王健林的資產比拚，兩人同樣是在內地白手興家，一個經營電子商貿，另一個從事房地產行業，正好反映新舊經濟的角力。由馬雲領軍的阿里巴巴打着「讓天下沒有難做的生意」的旗幟，步步進逼的顛覆各行各業，傳統行業誰不戰戰兢兢？要不與電商行業為伍，要不原地踏步被淘汰。

兩年前，馬雲與王健林設下「一億元賭局」，成為一時熱話，雙方打賭2022年電子商貿能否佔中國零售市場份額的一半。王健林隨後反口棄賭，更大叫「億元豪賭就此作罷」。

事實上，電商搶佔中國零售市場半壁江山，並非沒可能，雖然所有新鮮事物也會遇着瓶頸，在高基數效應下，連年高速增长已是不現實，但面對龐大的中國市場，若能持續增長並非難事，增長速度放緩可能更有利電商行業的發展。

正如王健林所言：「我早生30年、晚生30年，都沒戲了」，說到底，很多時候往往是時勢造英雄，在天時、地利、人和的大前提下，要緊湊機會才能讓企業真正傳承下去。

傳統行業要與電商領域接軌，早已是大勢所趨，O2O（線上到線下）的發展模式成為明日世界，置身於「科網進、內房退」的年代，萬達選擇夥拍阿里巴巴的宿敵騰訊（00700）、百度，形成「騰百萬」鐵三角，為的正是進入並搶攻阿里的堡壘，在電商市場佔一席位。

這邊廂，BAT（百度、阿里巴巴、騰訊）三大巨頭，亦在搶攻萬達的文化產業後房，例如阿里透過收購打造其文化產業王國，騰訊亦積極布局娛樂產業，百度又與中影集團等搭建影視文化平台，可見娛樂文化產業勢成新一輪搶攻之地。

新聞分析

今年樓價呈乾升格局

羅國偉

港府連番推出樓市辣招與增加住宅供應之下，今年樓價依然連續第六年上升，而且升幅進一步擴大接近百分之十二，遠高於去年的百分之二點九，樓市似乎陷入失控狀態，但實際上當前樓價只屬乾升格局，今年平均每月二手樓成交僅得三千三百餘宗，成交量處於歷史偏低水平，試問如此不成氣候的樓市，升勢還可以持續多久？

二手成交處於歷史低位

今年住宅樓市呈兩極化，並非全面向好，因而談不上大旺市。這邊廂，一手樓市場在地產商大舉出貨套現之下，預計全年成交宗數創出七年來最高，達到一萬六千宗，而涉及成交金額則突破一千六百億元，創出歷史新高；那邊廂，二手樓市場吹淡風，預計全年成交宗數約四萬宗，涉及成交金額則為二千二百億元，分別較去年輕微上升百分之十與百分之六而已。

月均成交量僅三千餘宗

不過，不要忘記去年二手樓市成交是有紀錄的第二低，由於港府去年初推出樓市辣招加辣版，購買第二個住宅物業需繳雙倍印花稅，二手樓市場迅速急凍，去年全年成交宗數僅三萬六千宗，今年二手樓成交量從去年基數之上僅增百分之十，可見當前樓市成交量仍於歷史偏低的水平。

成交不足升勢難持久

同時，根據過去十年的二手樓成交數字顯示，平均每年成交宗數為七萬宗，換言之，今年約四萬宗的二手成交量，僅及過去十年平均數的五成而已，如此淡靜的交投，反映當前樓市好極有限，上升動力不足，樓價升勢不會持久。

值得注視的是，現時樓市成交靜靜，一旦本港經濟與樓市出現風吹草動，二手樓業主可能大幅劈價才能賣樓套現，足以令樓價短時間內大插水。

近日油價暴瀉，引爆俄羅斯股匯風暴，市場資金紛紛避險，推動美匯指數創出八年新高，資金流向不利資產價格，本港樓市潛在風險不言而喻。

特稿

喜韻175伙新例後首盤即日清

喜韻買家郭兆明原來來頭不少，旗下擁有數間分店



道指標普周升逾3%

受惠於國際油價反彈，及美國聯儲局表示，將耐心等待加息時機，投資者情緒轉為樂觀，美股三大指數均連升三個交易日，上周五道指升26.6點至17804點；納指升16.9點至4765點，而標普500指數亦漲9.4點至2070點。累計一周，標普500指數升3.41%；道指升3.03%，而納指則升2.4%，三大指數均為10月以來最大單周升幅。同時，港股ADR比例指數亦隨美股造好，升156.9點至23274點。

受聯儲局主席耶倫言論刺激，美元兌各主要貨幣重拾升軌。美匯指數連升三個交易日，上周五逼近90關口，全個星期漲1.4%至89.598創新高。其中，美元兌歐元大幅升值近2%至1.2229，最高見1歐兌1.222創2012年8月新高，而兌日圓亦升0.6%至119.5左右。紐約期油上周五單日反彈4.5%至收報每桶56.52美元，但全個星期仍跌2.2%，倫敦布蘭特期油亦重上60美元關口，按日大升5.3%至收報62.42美元。金價連升三個交易日，紐約期金逐步移向1200美元關口，上周五收報1196美元，全周跌幅收窄至2.2%。

六盤涉344伙爆今年壓軸大混戰，獲隱世富豪撐場的房協長沙灣喜韻成大贏家，全盤175伙極速六小時搶清，為新例後首個即日全盤清袋新盤，全日一手賣近200伙，喜韻佔88%撐起半邊天，連同喜雅及喜盈，「三喜臨門」料套約37億元。

珠寶老闆為愛兒覓新居

延續「紅雙喜」（喜雅及喜盈）氣勢，喜韻銷情無「甩拖」全清。房協指出，項目早上八時四十五分正式發售，至近六時，房協公布全盤175伙已完成簽約手續，示範單位今日停止開放。而市場消息指出，喜韻用家多，兩房最搶手，反而一房較慢熱，截至下午約二時，該盤全盤175伙沽清，最後一伙由345號籌埋。

喜韻不但受普羅大眾歡迎，連隱世富豪也捧場。手持不少物業的萬福珠寶老闆郭兆明指出，豪言雖然手頭物業多，但兒子有性格不愛住旗下物業，偏偏鍾情房協喜字系，之前開買的喜雅和喜盈，其兒子均有認購，可惜落空，今次再接再厲，卒抽到較前籌，最後斥約870萬元買入一伙三房。郭明言樓價貴兒子負擔不來，幫兒子界逾600萬元首期，餘款兒子「搞掂」。

郭稱原先其租予加拿大國際學校的界限街121號物業，現已收回將建兩幢大屋自住，並睇好明年樓價升10%，認為樓價無得跌，建議政府應多建公營房屋協助年輕人上車。另有傳華懋集團主席龔仁心妻劉元春亦有捧場買入一伙，唯消息未證實。

爾巒車位入場費加20%

樓價三級跳，車位同樣有價有市。新地（00016）分拆折售的元朗爾巒車位，再加推一批發售，入場費由六月時82萬元加至98萬元，加幅約20%。新地陸續拆售車位，市場消息指出，新地將於下月15日拆售爾巒121個車位，售價介乎98萬至110萬元，入場費較6月加價20%，最貴售價平屋苑紀錄，只限業主購買，下月12至14日接受登記。該盤車位於年中分拆折售，造價約介乎80萬至110萬元，最貴110萬貴絕元朗。

另一名喜韻買家李先生抽中7號籌，以約650萬元買入一伙兩房戶自住，認為喜韻價錢不算貴，但食該盤方便，且有自住需要。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，喜韻貨種與同系喜盈相近，以中小型單位為主，吸引喜盈60%向隅客回流，新客佔40%，預計該盤銷情將理想。整體市況方面，美國聯儲局下年中考慮加息，即短期內樓市超低息環境持續，對樓市有利。預計中價豪宅將追落後。另一方面，政府致力增建公營房屋，亦即將接受新居屋申請及加推「白居二」，一連串政策有助市民上車置業，可中和市場對中小型物業的剛性需求。

此外，信置（00083）大角咀奧朗，御峯自七月重售貨尾以來錄得樓盤首宗捷訂。成交紀錄顯示，15樓B室於七月十四日賣出，買家於八月十八日簽署正式買賣合約，折實售價390.59萬元，選擇建期付款減4%計劃，買家料已支付15%首期，最終於本月十日終止交易。信置昨日更新價單將單位重推，即供連其他優惠總折扣維持10.5%不變，售價由原先431.6萬元加至484.1萬元，折實433.27萬元，較原先折實即供價386.28萬元加價12%。

新盤單日沽近200伙

另五個同於昨日火併的新盤包括沙田九肚玫瑰山112伙、西半山懿山11伙、大埔嵐山II期6伙、元朗尚悅30伙以及紅磡城中匯10伙，全被喜韻搶盡風頭，成交零星，連大貨尾全日共售近200伙，喜韻佔88%成大贏家。

另長實（00001）昨日拆售將軍澳峻瀾254個車位，同樣只限業主購買，據市場消息指，即日沽約半數，套現約1.5億元。以上述車位售價最貴150萬元而言，銷情屬預期。

被視為供應重災區的將軍澳，樓價無被供應壓碎反在需求帶動下狂升，維景灣畔兩房首穿七球。利嘉閣營業經理劉浩勤指出，維景灣畔三期一伙兩房戶以701.8萬元易手，實用544方呎，建築723方呎，實呎1.29萬元，同類單位售價一年升近10%。