

強化灣區布局 領展39億買穗商場

王國龍：位處市中心 租金具增長潛力

獨具慧眼

領展(00823)再度於內地購買商場，以32.047億元(人民幣，下同)(約38.96億港元)收購廣州太陽新天地購物中心，為領展於內地的第六個及大灣區內第三個零售物業投資，使領展內地資產佔比提高到16.6%。領展行政總裁王國龍解釋，物業位處條件優越的市中心，居民生活富庶，商場具租金增長潛力，是一項有吸引力的投資。

大公報記者 趙建強

領展此次以32.047億元收購該廣州項目及其相關債務，較物業於2021年5月24日估值的33.5億元折讓4.3%。王國龍解釋，此次收購貫徹領展投資組合多元化的業務策略，預期帶來長遠穩定的收入。

他表示，在內地一線城市收購高質素、能帶動收入及具資本升值潛力的地產項目，有助領展收益增長。他又相信，憑該公司的零售資產管理經驗及與廣州現有資產並行營運的協同效應，可望能提升該物業的租賃情況，全面釋放其價值。

專家：港缺高回報物業投資機會

王國龍指出，廣州消費品零售市道於2021年首季錄得強勁反彈，而太陽新天地購物中心位於珠江新城核心商業區和廣州國際金融城之間的市中心黃金地段，該處人口密集且居民生活富庶。中長期而言，相鄰地帶正醞釀重建，預期物業將進一步受惠於上班族及居民客群的增長。

艾德證券期貨聯席董事陳政深認為，領展過去在港購買有潛力物業改造，提高租金以增加派息，又以高過購入時的資產淨值出售項目來維持高派息，此模式在港不可持續，該信託要保

證維持每年約4%的收益率，就需要在內地尋找香港欠缺的高回報物業投資，以求為信託可分派收益帶來正面影響。因此，他認為領展投資內地屬長期戰略，未來會繼續，而且領展管理層強調，選擇內地項目審慎，會以民生商場而非奢侈品為主，都屬正確定位，料可維持該股得較高回報率。

改造為富裕家庭購物中心

資料顯示，太陽新天地購物中心位於廣州市天河區珠江新城東邊，樓高8層連4層地庫，總零售樓面約9萬平方米，及有800個泊車位的停車場。截至2021年5月24日，其租用率約70.3%。領展認為，目前該物業的基本租金收入遠低於同區其他管理妥善的商場，加上一個前身為百貨公司的空置舖位正待翻新，預期經重新定位、因應客戶需要提升商戶及服務組合後，商場將改造成現代化富裕家庭的綜合休閒及購物中心點，物業租金增長的潛力巨大。

領展會以內部資金及融資安排支付這項收購，並擬大部分對沖這項投資可能涉及的匯價波動。根據領展截至2020年9月30日的財務狀況，交易完成後，領展的備考調整債務對資產總值比率將由19.2%上升至20.4%。

廣州項目小檔案

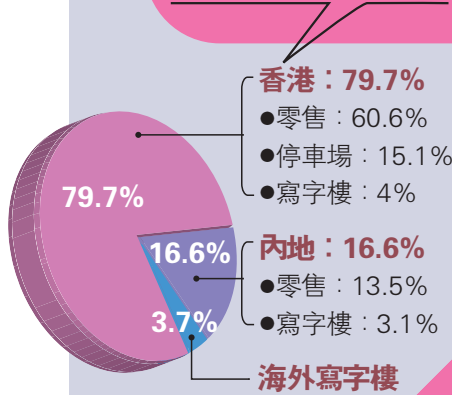
地址：廣州天河區馬場路36號
落成年份：2012年
樓層：(零售) B1-8樓
停車場：B2-B4
總樓面：(零售) 90113平米
停車場：800車位
出租率：70.3%
每月收入：1060萬元

領展行政總裁 王國龍。



▲領展以38.96億港元收購廣州太陽新天地購物中心。

領展各市場佔比

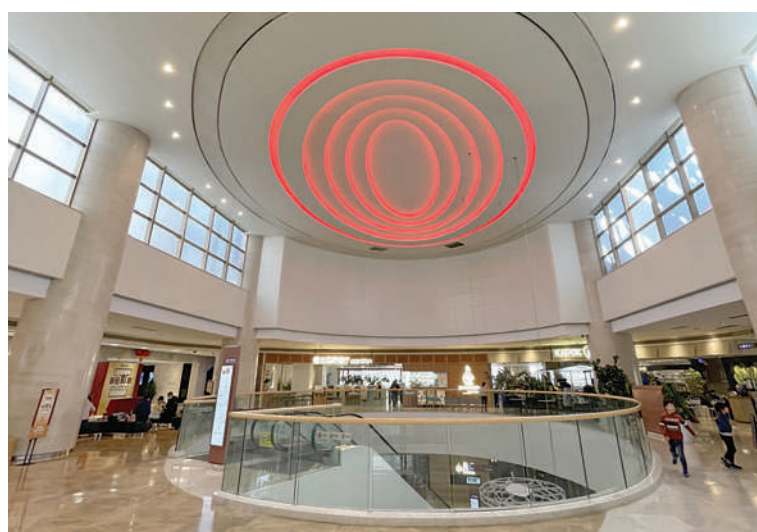


- 零售：60.6%
- 停車場：15.1%
- 寫字樓：4%
- 零售：13.5%
- 寫字樓：3.1%

領展 內地投資一覽



資料來源：領展



▲太陽新天地購物中心總零售樓面約9萬平方米。

六年搜羅 七物業分布北上廣深

【大公報訊】領展自2015年購入北京歐美匯起，連同此次收購，目前於內地4個一線城市(北京、上海、廣州、深圳)共有7個物業，其中6個為購物商場，一個為上海兩幢甲級辦公樓領展企業廣場，連同此次收購，內地7個物業佔領展物業組合總值由14.8%增至16.6%。根據領展指引，公司未來資產組

合佔比目標分別為香港70%至75%，內地20%以內，及海外10%以內。在資產規模不變下，預計領展再收購一至兩個如此廣州項目接近規模的項目，內地資產佔比即可「達標」。而領展於2019年12月以6.83億港元(約36.7億港元)購入澳洲悉尼100 Market Street項目，為領展唯一一個海外項目，佔資產組合約3.7%。領

展內部指引希望寫字樓佔比可達20%，目前僅約10.8%。另外，領展早前宣布，統一所有於內地全資擁有的零售物業品牌為「領展購物廣場」，以求「提升在內地的知名度」。領展行政總裁王國龍表示，統一品牌後，可助集團更好地把握在內地市場的發展機遇。

騰訊「豬食論」字跳：極傲慢且不公

【大公報訊】在內地火熱的短視頻行業，惹來兩大巨頭隔空對罵！騰訊(00700)高層人員日前拋出「豬食論」，批評部分低智洗腦短視頻影響用戶心智。字節跳動反擊稱，騰訊一直在攻擊短視頻行業。

騰訊副總裁、在線視頻首席執行官孫忠懷出席活動時表示，部分短視頻是非常反智和低俗的娛樂消費品，甚至把一代人的審美品位拉下去，形容「你喜歡豬食，你看到的全都是豬食，沒有別的。」



字節跳動回應稱：「騰訊某高管此番《豬食論》，是極其傲慢且不公平的。」字節跳動表示，騰訊過去三年來一直大力投入短視頻，先後推出過包括微視頻號在內的20多款短視頻APP，不過，騰訊在加大短視頻發展力度的同時，還通過各種方式對字節跳動旗下抖音、火山小視頻等App封禁，影響逾10億用戶。

孫忠懷的「豬食論」，批評部分低智洗腦短視頻影響用戶心智。

閱文戰略升級 拓建IP生態業務

【大公報訊】閱文(00772)宣布正式推行「大閱文」戰略升級，將基於騰訊的新文創生態，以網絡文學為基石、以IP開發為驅動力，與合作夥伴共建IP生態業務。

閱文首席執行官、騰訊(00700)副總裁程武在年度發布會上表示，閱文已有超過900萬名作家，過去一年於作家生態、平台連接、IP打造等方面啟動升級再造，獲得超過90萬新增作家及知名作家回歸。他續說，與騰訊影業、新麗傳媒等合作，搭建起影視聯合生產體系的「三駕馬車」。

「文化產業的核心是創新，但創新最大的挑戰是要不斷試錯，要承擔失敗的風險。」程武認為，成熟的IP產業，

通過整合優勢資源，有效提高成功率並進行產業擴容，惟目前中國IP產業的工業化能力仍處初級階段，亟需構建具自家特色的「IP生態鏈」來提質增效。

閱文昨日股價逆市向好，中段高見92元，全日收報87.75元，上升3.3%。



▲閱文過去一年於作家生態、平台連接、IP打造等方面啟動升級再造。

全球手遊收入榜 騰訊包辦冠亞

【大公報訊】中國手遊市場繼續領先全球，調研機構Sensor Tower統計，在中國手遊發行商全球收入排行榜中，騰訊(00700)蟬聯王者地位，值得注意的是，字節跳動收入大增兩倍，躋身榜單第14位。

百大發行商收入 中國佔逾40%

以全球App Store及Google Play商店的手遊收入估算，在全球百大發行商中，中國有39家上榜，吸金量達23.9億美元(約186億港元)，佔百大收入逾40%比重。

其中，排名首位的騰訊，在中國App Store收入榜中，旗下《王者榮

耀》及《和平精英》包辦首兩位。緊隨騰訊之後，輪到網易(09999)，旗下《夢幻西遊》在中國App Store收入榜單中佔據第三位。至於米哈游，受惠《原神》、《崩壞3》和《未定事件簿》等刺激，5月份收入按月升21%，重返中國手遊發行商收入第三位。

字跳遊戲收入翻兩倍 排名14位

由於《航海王熱血航線》5月收入進一步增長141%，加上《RO仙境傳說：新世代的誕生》在中國港澳台市場的穩定表現，帶動字節跳動遊戲收入達到4月的兩倍，創歷史新高，首次

躋身榜單第14名。過去兩年，字節跳動積極進軍遊戲產業，先後收購朝夕光年、上海墨鵬、沐瞳科技，更組建百人團隊，啟動以自研遊戲為主的「綠洲計劃」，針對中重度遊戲。此外，北京悠米互動娛樂科技最近股權變動，新增股東為字節跳動全資子公司北京量子躍動，持股約36.25%，原股東北京貝樂嘉創科技退出。天眼查App顯示，成立於2016年2月的悠米互娛，為手機遊戲研發商，成立於2016年，旗下產品包括多人沙盒競技手遊《Faith》。

十大中國手遊發行商 (截至今年5月)

1) 騰訊	2) 網易
3) 米哈游	4) 莉莉絲
5) 趣加	6) 靈犀互娛
7) 三七互娛	8) IGG
9) 友塔遊戲	10) 博樂科技

備註：按全球App Store及Google Play商店手遊收入估算

資料來源：Sensor Tower

十大中國手遊排行榜 (截至今年5月)

排名	手遊	發行商
1	王者榮耀	騰訊
2	和平精英	騰訊
3	夢幻西遊	網易
4	三國志·戰略版	靈犀互娛
5	航海王熱血航線	朝夕光年、中手游
6	原神	米哈游
7	萬國覺醒	莉莉絲
8	天涯明月刀	騰訊
9	明日方舟	鷹角網絡
10	陰陽師	網易

備註：按中國App Store手遊收入估算，不包括第三方Android渠道

資料來源：Sensor Tower