

# 溢價4成

# 股價「疫」市跌 資產重組動作頻 傳會德豐私有化九倉

疫情令本港經濟進一步受挫，股市回軟，大股東趁股價殘提出私有化動作再度活躍。繼日前麗新發展(0488)擬折讓7.6%私有化麗豐控股(1125)後，一向被視為疊床架屋的會德豐(00020)系，大股東吳光正亦有望伺機提出私有化建議。彭博引述投資顧問公司United First Partners亞洲研究部負責人Justin Tang表示，會德豐有能力以每股作價高達27.58元，從少數股東手中回購九倉股份，即較九倉停牌前溢價40%。此外，有證券界分析指，吳光正過去10個月連番趁低價掃貨增持會德豐，亦不排除為私有化鋪路。

香港文匯報記者 梁悅琴

會德豐(00020)、九龍倉置業(01997)及九龍倉集團(00004)昨早停牌。會德豐表示，停牌以待根據香港收購及合併守則發佈的公告。九龍倉置業及九龍倉集團表示，停牌以待發佈屬公司內幕消息的公告。Justin Tang指出，九倉股價過去一年跑輸會德豐，認為是時候進行私有化。私有化後，相信吳光正家族會繼續持有50%以上合併後公司的股份。會德豐上周五收報47.25元；九龍倉置業及九龍倉集團上周五分別收報40.2元及19.7元。

## 吳宗權接棒後 多番重組

事實上，吳光正於2014年正式將會德豐王國交予兒子吳宗權後，集團內部多次重組，包括旗下九龍倉於2017年出售虧損連連的有線電視(1097)；同年又宣佈將旗下6個本地投資物業，包括海港城、時代廣場等分拆上市為九倉置業(1997)，與九龍倉業務界定清楚，並取代九龍倉成為藍籌股，九龍倉集團變成在中國內地及香港分途出擊的地產發展公司。

然而，市場並不買賬，九龍倉集團股價由分拆完成後的開市價16.68元起步，股價一度升至34元，惟去年9月股價一度見低16.3元。雖然近日九龍倉集團股價逼近20元水平，惟市賬率仍僅得0.44倍，即使會德豐及九龍倉置業的市賬率都分別只有0.385倍及0.558倍，反映股價與資產值折讓相當大。

## 疊床架屋 會德豐價值未反映

另一方面，由於會德豐系疊床架屋，導致會德豐股價未有反映應有價值。會德豐市值近970億元，惟其持有的九龍倉集團及九龍倉置業市值分別達600億及1,220億元。

換言之，會德豐市值亦未有反映會德豐直接持有的地產發展項目所帶來的價值。

與此同時，市場關注九倉與會德豐職能相近，兩者會否合併事宜。去年8月花旗指九倉市賬率吸引，有潛在被私有化機會，不過吳宗權於業績會上僅回應對目前公司架構滿意。

## 吳光正夫婦去年多度增持

然而，去年下半年之修例風波引發暴力衝突，股市回軟，令吳光正、包陪容夫婦看準時機，過去7個月趁股價回落加速增持其九倉系旗艦會德豐(020)，根據披露權益資料顯示，吳光正夫婦於去年8月26日至今年1月8日期間合共增持4個百分點，持股量由15.01%增至19.01%。計及本身吳光正透過透過家族信託持有的48.6%股權，吳光正夫婦合共持有會德豐67.6%權益。過去幾年會德豐系一直採取去蕪存菁手段剝離資產，將核心資產牢牢持於手上。有證券界分析指，兩人趁低價掃貨，不排除為私有化鋪路。

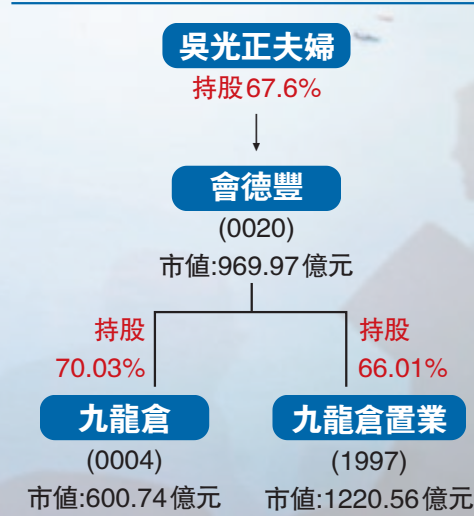
由於會德豐系內公司業務不少有重疊，不時流傳重組傳聞。早於1993年，九倉曾提出私有化海港企業，但未能成功。直至1999年該系再推重組計劃，會德豐於1999年6月成功私有化連卡佛。2018年7月會德豐以每股折讓近兩成的價格，斥資約34億元將新加坡地產業務私有化。

此外，去年長沙國金中心落成，九龍倉集團旗下的已經完成大部分投資物業的發展項目，集團負債有機會見頂，意味派息有望上調，有機會觸發價值重估。因此，會德豐愈早提出私有化，始能確保以低價成功私有化九龍倉集團的勝算。何況，會德豐將九龍倉集團在內地投資物業這隻現金牛回歸旗下，有利改善會德豐的估值。



吳光正夫婦去年多次趁股價下跌，增持會德豐。資料圖片

## 會德豐系架構圖



註：市值以昨日收市價計 製表：記者 梁悅琴

## 無懼疫市 興業物聯今招股籌2億

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 新冠肺炎疫情全球擴散，新股市場淡靜，不過再有近期備受追捧的物業股來港上市。興業物聯服務(9916)計劃發售約1億股，招股價介乎1.5元至2元，集資最多2億元，一手2,000股，入場費4,040元，今日至周五招股，預計3月9日掛牌，獨家保薦人為中泰國際，該股將成為鼠年首年上市的新股。

興業物聯服務主席兼行政總裁朱杰昨於網上發佈會上表示，新冠肺炎疫情對公司影響不大，認為物業管理為不可或缺的服務，目前已經制訂方案應對，維持服務正常運作。對於早前有新股因應

市況擱置上市計劃，朱杰回應指，來港上市是經過長期規劃，有助提升企業形象和吸引人才。他認為，香港市場成熟和國際化，金融市場出現一定波動可以理解，會比較著重競爭力及長遠發展，新股路演亦可以透過網上形式進行，對招股反應有信心。

## 未來併購以非住宅為主

朱杰又指，公司不太關注資本市場對物業公司估值升幅，相信將來進行收購的市場環境會與目前預期一致，不會出現大起大落。未來併購方面，會以非住宅物業公司為主，並優先擴展河南附近

城市，亦會考慮母公司發展的北京及武漢等地，又強調會加強第三方收入來源。

公司為河南省的物業管理服務供應商。收入主要來自物業管理及增值服務，佔公司收逾八成。截至去年首9個月，公司溢利按年上升7%至2,811萬元人民幣；收入則按年升42%至1.27億元人民幣。公司計劃將72.3%的集得款項用作收購合適的收購標及拓展業務、7.2%的集得款項用作擴大物業管理組合、10.5%的集得款項用作加強服務質量並確保營運效率、10%的集得款項作一般資金用途。

## 米高嘉道理「皮球論」 信港能低谷反彈

香港文匯報訊(記者 周曉菁) 中電(0002)昨公佈2019年全年業績，受澳洲業務63.81億元的一次性商業減值影響，去年總盈利大跌65.6%至46.57億元，綜合收入減少6.3%至856.89億元，其擬派第四期中期股息每股1.19元，全年總股息3.08元，較前一年多6仙。主席米高嘉道理特別在通告中提及「香港正經歷動盪的時期」，社會陷入紛爭讓人傷感，但集團對香港未來的堅定信念並未動搖。

## 斥資2億元助弱勢社群

米高嘉道理在通告中使用諸多篇幅講述自己對香港社會狀況的感受：「大家都知道，香港正經歷動盪的時期。140年前，嘉道理家族首次踏足這個美好的城市，如今

看到社會陷入紛爭局面，實在讓人傷感。儘管如此，我對香港未來的堅定信念並未動搖。先父曾經將香港比喻為一個橡皮球，跌得愈深就反彈得愈高，寓意香港人迎難而上、堅毅不屈和自強不息的精神。在此非常時期，他這番說話經常浮現我腦海中。」

他強調，「社會的未來掌握在年輕人的手中，我們有責任為他們創造希望。」



米高嘉道理深信香港能迎難而上。資料圖片

團於2017年成立的中電學院，旨在為年輕人提供更多出路，讓他們對未來有所期盼。現時有500名學員正在修讀學院與四間香港及海外著名教育機構合辦的課程。他又提及為香港員工提供房屋貸款計劃，受惠者不乏年輕員工，以支持他們踏上置業階梯，首次置居所。他說，「在香港置業並不容易，看到年輕同事能夠實現理想，實在令人欣慰。」

此外，中電已推出2億港元的紓困計劃，緩解中小企客戶及弱勢社群的負擔。

## 去年盈利挫 屬預料之內

若不計入澳洲 EnergyAustralia 的零售業務商譽減值63.81億元，中電營運盈利較2018年減少20.5%至111.21億元，反映香港業務准許回報率下調的全年影響。首席執行官藍凌志指出，盈利的調整是在預料之內，而按照現有發展計劃作出各項主要投資，今後會見到明確的盈利趨勢。期內，香港營運盈利下降13%至74.48億元。

但由於期內大部分客戶類別的電用需求上升，本港售電量上升1.8%至342.84億度，於2019年8月9日錄得本地最高用電需求7,206兆瓦。

## 內地經濟增長或放緩至5.6%

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 新冠肺炎疫情在內地有收斂跡象，西聯環球商業匯款亞太區企業對沖總監Simon Bishop表示，疫情發展是內地經濟增長表現的關鍵，假如疫情高峰在本月或下月，而2月9日後，非湖北地區的生產活動恢復正常，料今年內地經濟增長可達5.9%；但假如疫情的高峰為4月，加上生產活動出現中斷，情況持續到3月，料今年內地經濟增長將放緩至5.6%。

Simon Bishop指出，內地經濟增長表現影響人民幣走勢。受疫情影響，他預期人民幣會偏軟，而美元則因避險需求上升與息差因素而走強，預料離岸人民幣兌美元(CNH)將會進一步貶值至7.2。如

果內地生產活動的復元速度緩慢，今年底CNH甚至有可能進一步跌至7.25。另一方面，受疫情影響，他認為中美第二階段貿易談判，可能需要延遲。

對於近日港元強勢，他表示這是由於短期香港銀行同業拆息(HIBOR)高於美息。他續指，未來港元走勢，需視乎環球宏觀經濟表現。他表示在聯繫匯率制度下，一般而言港元會跟隨美元走強；但如果環球宏觀經濟風險增加，令股市下跌，港元或回落。

歐元方面，Simon Bishop認為歐元區內製造業表現疲軟，將繼續為歐元表現帶來壓力。如果情況持續，預料離岸人民幣兌美元或跌至1兌1。

## 中環甲廈空置率 5年最高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新冠肺炎疫情進一步打擊去年下半年已轉弱的商廈市道，仲量聯行公佈《香港地產市場觀察》指，中環甲級寫字樓空置率於上月升至4%，為逾5年來新高，而區內商廈租金跌幅亦為各區最高。

上月各主要商業區空置率持續上升，令整體甲級寫字樓租金按月下跌0.9%。由於中環甲級寫字樓空置率升至4%，為2014年8月以來的新高，租金按月下跌1.1%至平均每方呎120元，跌幅為各區最高。

仲量聯行香港商業部主管鮑雅歷(Alex Barnes)表示，整體甲級寫字樓上月錄得17.36萬方呎的負吸納量，現時租賃需求仍然主要來自希望遷往非核心商業區的需求。新冠肺炎疫情令寫字樓租賃需求減弱，個別企業暫緩租賃決定，市場尚有少樓面的租賃成交，租賃需求主要集中新興商業區。仲量聯行大中華及香港研究部主管黃志輝表示，市場只錄得零星的細碼寫字樓成交，並以中環以外、3,000萬元以下的寫字樓為主。

## 六福銅鑼灣舖結業 業主割價放租

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新冠肺炎疫情肆虐，零售市道大受打擊，部分零售商決定關閉旺區分行。六福珠寶自2015年起租用的銅鑼灣黃金廣場地下1至7號舖，已「關門大吉」，業主泛海集團已在市場上放租，叫價300萬元，若以面積約5,500方呎計，呎租約545元，六福珠寶舊租約月租350萬元，最新叫租較5年前租金回落14%。

## 一二手掀蝕讓潮 尚御劈價19%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 疫情令經濟及樓市前景變得不明朗，一、二手樓掀蝕讓潮，單日至少錄8宗蝕讓個案。

蝕讓幅度最多是九龍塘尚御3座高層B室，實用面積1,608方呎，原業主於2010年以3,141萬購入，最初連車位開價3,800萬港元，市傳減幅約19%，最終以3,080萬元易手，計入手續費支出，估計實質損失約220萬元。

屯門滿名山滿庭第12座中低層戶，以680萬元售出，呎價10,897元。原業主持貨不足4年，賬面蝕近20萬元。筲箕灣i氏·UniQ譽都高層，以813萬元售出，呎價18,229元。單位在約9年期間，帳面貶值約3%。

元朗世宙第1座高層單位減價5萬元，以735萬元易，呎價13,764元。計入手續費支出，明賺實蝕15萬元離場。西營盤 山高層F室，實用面積390方呎，以880萬元易手，扣除雜項支出，要微蝕離場。

## 元朗臻頤連環搵訂

新盤亦出現蝕讓。新世界勁加佣金至逾10%促銷的元朗臻頤，據成交紀錄冊顯示，最新錄得2宗搵訂個案。其中9樓A9室一房戶，原於今年2月15日以532.8萬元售出，買家新近取消交易，料遭發展商沒收5%訂金涉約27萬元。另一宗為8樓B3室，實用面積308方呎，原於去年7月以554.9萬元售出，買家取消交易搵大訂，料遭發展商沒收8%訂金涉約44萬元。

疫情蔓延下，發展商主力推售餘貨，何文田喇沙利道晨林，昨日早上11時發售新一輪30伙，市傳發展商調高代理佣金至成交價逾7%，但昨日僅售出1伙，為8樓C室，實用面積402方呎，折實價1,015.46萬元。

新世界旗下清水灣傲瀾昨以8,604萬元沽花園複式戶，呎價26,613元。