

# 吳光正私有化會德豐出手低

## 1股九置+1股九倉+12元 較資產淨值折讓四成

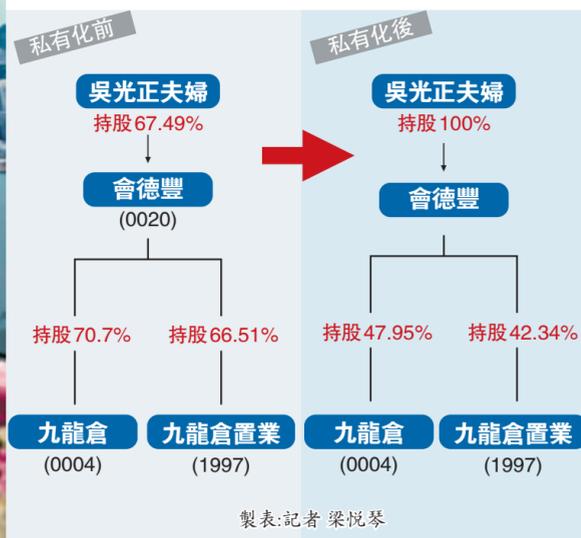
停牌三日半後，一直被指業務重疊的會德豐(0020)系終有私有化大計。大股東吳光正家族提出以每股會德豐分派1股九倉置業(1997)及1股九倉(0004)另加12元，即約每股71.9元或溢價52.2%私有化會德豐。整個交易涉資約480億元，其中現金81.5億元。不過，私化價對比會德豐截至2019年6月30日的每股資產淨值(NAV)約129元，仍折讓約44.3%，小股東會否接受「半價賣」有待觀察。

香港文匯報記者 梁悅琴



吳光正家族以溢價52%提私有化會德豐方案，被指出手低。資料圖片

### 會德豐系架構圖



製表：記者 梁悅琴

### 出資81.5億 吞市值逾千億會德豐

會德豐昨日中午收市後公佈，大股東吳光正家族旗下 Admiral Power Holdings Ltd 提出以協議方式私有化會德豐，建議以每股會德豐分派1股九龍倉置業及1股九龍倉置業股份作為大部分代價(約佔83%)，加上每股12元現金進行私有化，相當於每股總作價71.9元，較上周五停牌前會德豐收市價47.25元溢價約52.2%。換言之，吳光正家族只需出資81.5億元便可全控市值逾千億元的會德豐，且可解決其資產折讓問題，同時可增持會德豐於香港約700萬方呎土地儲備逾三成權益。

根據私有化建議，吳光正家族已表明不會提高私有化作價。完成交易後，已有163年歷史的會德豐將被撤銷上市地位，預期協議安排將於2020年9月30日或之前變成具約束力及生效。會德豐董事會已同意待分派條件達成後在分派下宣派特別股息。

目前吳光正家族合共持有會德豐67.49%股

權，並已同意不收取所分派的九龍倉置業及九龍倉置業股份，而會德豐分別持有70.7%的九龍倉置業及66.51%的九龍倉置業股權。由於協議安排股東將收取可供分派的九倉置業及九倉置業，約佔九倉置業已發行股份的22%及九倉置業已發行股份的21.9%。經此派發及私有化完成後，吳光正家族日後將透過會德豐直接持有九倉及九倉置業，不過，會德豐持有九倉的股權由70.71%降至47.95%，而會德豐持有九倉置業的股權由66.51%降至42.34%。

### 九倉置業及九倉流通性較高

會德豐指，是次行動藉消除久以來於九倉置業及九倉的股權之控股公司折價，釋放股東價值。況且九倉置業及九倉置業帶來較高的股息收入及現金回報，舉例而言，在2009年至2018年的10年期間內，一名協議安排股東在持有一股九倉置業股份及一股九倉置業股份的情況下本應收取的綜合平均年度股息收入為176港仙，較持有一股九倉置業股份所得的平均年度股息收入93港仙高出88%。

同時，九倉置業及九倉置業的綜合交易流通性亦較會德豐高出約6倍，九倉置業及九倉置業於最後交易日期的3個月每日平均成交量分別為1.383億元及1.067億元，會德豐則為4,430萬元。因此，安排股東分別而直接擁有相關股份屬較佳選擇。

然而，據會德豐年報顯示，截至2019年6月30日，每股未經審計綜合資產淨值(NAV)約129元，與私有化協議作價71.9元比較，折讓約44.3%，意味私有化作價尚未完全反映會德豐擁有的資產價值。況且由於私有化協議作價中，股份比例高達83%，現金比例只有約17%，令會德豐大股東吳光正家族進行私有化時，只需斥資約81.5億元，便足以將市值逾千億元的會德豐私有化，可想而知，吳光正家族出價相當保守。

會德豐及九倉置業昨日下午復牌，受惠落實私有化，會德豐股價一度勁升50.3%至71元，貼近私有化每股總作價，收市報66元，升39.6%。九龍倉置業則因零售市道疲弱，令租金收入受壓，股價未有受惠，收報37.7元，下跌6.2%，創一年新低價。九倉則今日復牌。

### 岳父包玉剛 1985年收購會德豐

#### 小資料

會德豐的歷史可以追溯到1857年創辦於上海的會德豐洋行，早年與怡和洋行、太古洋行及和記洋行並稱「香港四大洋行」。吳光正岳父、已故「船王」包玉剛(小圖)於上世紀中先從怡和系手上購入九龍倉，再於1985年透過九龍倉收購會德豐。



1986年，包玉剛退休時將其商業王國分由四位女婿掌管，其中九龍倉系由二女婿吳光正主理。吳光正積極進軍內地開酒店及商場，又夥拍內房投資地產。2014年吳光正宣佈退休，將會德豐王國交棒予兒子吳宗權，系內隨即展開多次重組，九倉於2017年先把有線寬頻(1097)脫手，同年又把海港城、時代廣場等收租業務拆成九龍倉置業上市。2018年會德豐亦將新加坡上市的會德豐地產(新加坡)私有化；去年再進行系內資產轉讓，會德豐分別向九倉及九龍倉置業注入杭州及新加坡物業。

香港文匯報記者 梁悅琴

### 城市規劃條例(第131章) 對根據第16條所作出的決定進行覆核的申請 進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第17(2B)(b)條，城市規劃委員會(下稱「委員會」)曾就以下附表所載根據條例第17(1)條提出的覆核申請，刊登報章通知。委員會已依據上述條例第17(2)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣甸道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
- (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第17(2)(c)及17(2D)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(香港北角渣甸道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或 2522 8426)、電郵(tpbpc@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣甸道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。

按照條例第17(2)(c)及17(2G)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第17(6)條就有關的決定作出覆核為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已載於委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245 或 2522 8426)或電郵(tpbpc@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網頁，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電 2231 4810 或 2231 4835 查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

#### 個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：  
(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及  
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

#### 附表

申請編號	地點	申請人提出覆核的事項	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/H6/87	香港大坑道4-4C號(部分)及毗連政府土地	拒絕連接大坑道4-4C號住宅發展及公眾行人通道的申請	申請人提交一份經修訂的斜坡穩定措施可行性研究及一封致發展局尋求支持擬議行人通道的信件副本。	2020年3月20日

城市規劃委員會

2020年2月28日

## 新股煜盛文化：在家避疫利節目銷售

香港文匯報訊(記者 莊程敏)多隻新股將於今日招股，內地綜藝節目製作商煜盛文化(1859)今日至下周四(3月5日)公開招股，計劃發行4億股，招股價介乎2.25元至3.37元，一手(1,000股)入場費3,404元，集資最多13.5億元，規模是近日新股中最大。預計3月13日掛牌，海通國際及交銀國際為聯席保薦人。

公司董事會主席兼行政總裁兼控股股東劉牧牧表示，疫情對於公司業務影響不大，相信於在家隔離措施之下，反而可帶動對內容消費需求的上升。公司今年計劃第一季交付的作品多數已經在去年尾殺青，因此亦不會影響首季業務。他又表示，因疫情

關係，認同港府隔離措施，指上市儀式可以僅由保薦人出席。

煜盛文化2014年成立，主要製作綜藝節目，包括《你好！面試官》、《嗨！唱起來》等，然後賣予江蘇衛視、安徽衛視等內地電視台，以去年首8個月佔總收入2.2億元人民幣的95%。

### 奇士達：汕頭廠房八成復工

智能車模製造商奇士達控股(6918)今日至下周三(3月4日)公開招股，計劃發行8,840萬股，每股招股價介乎1.17元至1.47元，一手(2,000股)入場費2,970元，集資最多1.3億元，3月9日定價，3月18日上市，民銀資本為獨家保薦人。

當被問到疫情的影響，投資者關係顧問黃馨逸指出，公司以海外銷售為主，汕頭的廠房於本月10日已復工，有約80%員工已復工，生產大致正常。汕頭連續19日沒有新增確診個案，認為當地感染水平不算太高，未感大擔憂。董事局主席兼行政總裁余煌補充，海外訂單以5月及10月份為高峰期，客戶一般3至4月開始下新訂單，現時未出現客戶取消訂單情況。

### 物管公司燁星擬籌1.58億

另外，同樣於今日招股的物管公司燁星集團(1941)公佈，以每股1.32元至1.58元招股，發售1億股，其中

10%公開發售，90%國際配售，集資額介乎1.32億至1.58億元。3月6日中午截止招股，預計3月13日掛牌，同人融資為獨家保薦人。每手2,000股，入場費3,191.84元。

該公司已獲恒基地產(0012)聯席主席兼董事總經理李家傑持有的Successful Lotus Limited，同意認購2,100萬元股份，成為基礎投資者。若以發售價中位數1.45元計算，集資淨額約9,900萬元，其中約65%將用於擴大其在中國的地理據點及營運規模；約13%將用於開發及提升公司的資訊系統及技術創新；約10%將用於增加公司的增值服務；約2%將用於員工發展，餘款將用作營運資金。

## 大商場變死城 學生蒲點人流旺

香港文匯報訊(記者 莊程敏)新冠肺炎疫情下，市民都盡量減少外出，但作為年輕人愛逛的旺角區，人流仍算不俗。

### 生意較去年減半

記者日前於下午時分到旺角T.O.P商場觀察，發現大部分商店都有營業，但唯獨商場4樓的商店全線關閉，猶如「死城」，於4樓有開設實體店的本地手拉

糖果品牌「Hey Candy」負責人表示，由於4樓的商舖全部都倒閉，「可能太高無人上去」，在人流極少的情況下只好搬到3樓再開設一個臨時檔位。他坦言，受疫情影響，今年2月的生意額較去年下跌了達一半。

「Hey Candy」負責人續指，為商場4樓的舖位已交了兩個月的「空租」，目前又要額外再在3樓租多一個檔位，當然有一定程

度的虧損，但幸好現時的人流尚算可以。他表示，下個月將會與商場商討再轉到2樓經營，希望2樓的人流會更多，而4樓的舖位亦會「交吉」。

事實上，在不少學生都停課的情況下，旺角區的人流算是較其他旅遊區為多，在T.O.P商場附近的旺角中心及新之城等，大部分商戶都有營業，食店亦有不少年輕人光顧。



新冠肺炎疫情下，旅遊區大商場變死城，但年輕人愛逛的旺角人流不俗。記者莊程敏攝

## 澳門逾萬商店 可用AlipayHK



香港文匯報訊(記者 莊程敏)流動支付平台AlipayHK進一步擴大版圖進軍澳門，昨宣佈與逾10,000間澳門本地商舖合作。日本的大型連鎖便利店LAWSON和24小時連鎖快餐店松屋也正式加盟，全線門店現已接受AlipayHK付款。

AlipayHK指，已與逾10,000間澳門本地商舖合作，包括威尼人、新八佰伴、小飛象葡國餐廳和恒友牛雜小食等熱門消費地點，相關商戶會貼有AlipayHK標誌。此外，AlipayHK亦與日本大型連鎖便利店LAWSON及連鎖快餐店松屋合作，用戶可在兩品牌旗下全線逾15,000間日本門店都可用AlipayHK付款，並同時享有消費折扣優惠。

另一支付平台WeChat Pay HK早前公佈，獲批開通港澳跨境流動支付，下月正式推出，可在澳門連鎖食肆、超市等商戶消費。