

# 會德豐擬私有化九倉 溢價40%

## 料出資僅252億 專家：估值低吞併好時機

會德豐(00020)前主席吳光正退休後，旗下會德豐系重組不斷。昨日，會德豐系於開市前停牌，其中九倉(00004)及九龍倉置業(01997)指涉內幕消息，而會德豐則指是根據香港收購及合併守則發布的公告。有消息指，會德豐或以每股27.58元作價從少數股東手中回購九倉股份，作價比九倉停牌前每股19.7元，溢價40%。以現時少數股東持有約30%股份、市值600億及四成溢價計算，私有化涉資約252億元。

大公報記者 王嘉傑

會德豐、九倉及九倉置業三股於上周五分別收報47.25元、19.7元及40.2元。外電引述投資顧問公司United First Partners亞洲研究部負責人Justin Tang表示，九倉過去1年表現不及會德豐，九倉累跌22%，會德豐則跌12%，指現時私有化時機已到，認為即使私有化後，吳光正家族會繼續持有逾50%的合併後公司股份。

以九倉19.7元的收市價計算，目前市帳率(P/B)為0.44。截至2019年6月底止，公司的每股資產淨值(NAV)約48元，目前股價相當於NAV折讓59%。

事實上，早有大行預計會德豐有私有化的機會。去年花旗發表報告指，九倉市帳率低，較每股資產淨值有大的折讓，甚至乎估值低於之前被會德豐私有化的兩間旗下公司，分別是在去年和2010年被私有化的會德豐地產(新加坡)和會德豐地產香港。花旗曾估計會德豐只需動用400億元，即可收購九倉所有股權。市場又指，會德豐及九倉分工

不清，後者更將閒置資金購買高息地產股及投資科網股等，而自九倉拆出核心資產後，現時規模已大幅縮水。

### 重組前夕 會德豐系動作多

翻查資料顯示，自吳光正於2015年5月退休後，會德豐系公司的動作不斷。例如，將會德豐旗下位於中環的會德豐大廈轉售予收租旗艦公司九倉集團，繼而將有線寬頻(01097)以實物分派方式脫手，之後再將九倉集團分拆成主營內地房地產及物流業務的九倉和專營收租業務的九龍倉置業，並且把九倉集團的資金撥作投資新經濟股CME2的策略項目。

2018年，會德豐亦調整海外業務，將在新加坡上市會德豐地產(新加坡)私有化。而在去年底，九龍倉置業又向會德豐購入兩個位於新加坡的商用物業，總代價約64.17億元。在經過多翻的事前功夫後，會德豐系或迎來最大的系內重組。



▲有消息指，會德豐計劃私有化九倉涉資約252億元

會德豐系股權變動大事記	
2017年8月	九倉分拆旗下九龍倉置業地產在主板上市
2017年8月	九倉計劃以實物分派特別股息形式，向股東分派有線股份
2018年7月	計劃溢價私有化在新加坡上市子公司會德豐地產(新加坡)
2019年12月	九龍倉置業向會德豐購入兩個位於新加坡的商用物業，九倉向會德豐購入杭州住宅項目

大公報製表

## 業務重疊 會德豐價值被埋沒

新聞分析 王嘉傑

由於市場認為會德豐與九倉的業務類型嚴重重疊，已估計會德豐有意私有化九倉。會德豐於過去一年頻頻增持九倉，由65%增至70.03%，亦反映公司似為私有化部署。

2019年港股有多間上市公司紛紛提出私有化，而目前受到新冠肺炎疫情影

響，股市近期一直向下，股價低迷吸引大股東以低價私有化估值低的公司。目前九倉市帳率僅得0.44倍，而其他具規模的內房股的市帳率則介乎1.6倍至1.9倍，反映九倉失去上市融資平台的功能，過低的市帳率難以發新股集資。過去一年，作為九倉大股東的會德豐，共6次增持，涉及資金約3.4億元。同時，會德豐與九龍倉的重疊問題

，亦影響到了會德豐的估值未能反映。以上周五的收市價計算，會德豐市值約為970億元，其持有的九龍倉集團及九龍倉置業(01997)，按其持有的股權計算，相應市值分別約為420億元及806億元，兩者相加為1226億元，高於會德豐市值。因此，會德豐或打算通過收購，以取回應有市值。

## 米高嘉道理：投530億穩港能源供應

【大公報訊】中電主席米高嘉道理在業績公告中表示，140年前其家族已踏足香港，香港一直是中電業務的根基所在，並對這個家的堅定承諾和樂觀態度從未改變。最有力的證明，就是集團已承諾在現行至2023年的發展計劃中，為香港未來能源供應作出530億元投資，其中大部分資金將用於提高香港能源供應的穩定性及減低整體排放量。

米高嘉道理指出，社會的未來掌握在年輕人的手中，有責任為他們創造希望。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，500名學員正在修讀學院與4間香港及海外著名教育機構合辦的課程。學院除了為學員提供發展事業的跳板外，更有助確保電力行業有充足的工程師，同時促進業界的卓越水平，並讓中電與整個行業和學術界建立夥伴關係。另外，中電又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。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。

## 中電盈利跌66% 末期息維持1.19元

【大公報訊】記者李永青報道：受EnergyAustralia的零售業務商譽減值63.81億元拖累，中電控股(00002)去年總盈利同比跌65.6%至46.57億元，營運盈利亦跌20.5%至111.21億元，每股盈利1.84元，第四期中期股息1.19元，去年總股息為每股3.08元，升近2%。主席米高嘉道理表示，全球貿易關係緊張、氣候變化影響加劇，加上香港與澳洲各自面對的狀況，使去年成為近年記憶所及其中最具挑戰的一年。

米高嘉道理表示，去年營運盈利減少，主要因為香港業務的准許回報率如期下調、所攤佔印度業務的盈利因策略性出售部分股權而減少，及澳洲市場持續面對挑戰。至於中國內地及東南亞，盈利則有增長。

首席執行官藍凌志指出，澳洲業務經歷了極具挑戰的一年，雅洛恩電廠及Mount Piper電廠，分別受到提升安全工程及煤炭供應問題的影響而表現下降，而澳洲的國家及地區政府實行新能價格規例，亦對業績造成顯著影響。因此，澳洲營運盈利大幅下跌52.6%至15.66億元。監管環境的不確定性預期在短時間內難以舒緩，中電正策略性應對相關變化。

### 平均電價加2.5%

香港售電量上升1.8%，但營運盈利下降13%至74.48億元，主要因為准許回報率下調。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。為配合政府的環保政策，中電自今年起將大幅增加使用天然氣發電，故今年燃料調整費上升3仙至每度電30.8仙，平均基本電價額外上調每度電1.2仙，但升幅會因為中電向客戶全年發放的「地租與差餉特別回購」而被抵銷。平均淨電價將由今年起上調2.5%至每度電121.8仙。



▲由於准許回報率下調，中電在本港的營運盈利下降13% 資料圖片

另外，零碳發電組合為中國內地業務帶來穩定及可靠業績，內地營運盈利上升5.3%至22.7億元；因和平煤電廠及Lopburi太陽能光伏電站的表現良好，東南亞及台灣地區的營運盈利升106.8%至3.35億元。

### 中電全年業績摘要

項目	金額 (港元)	同比變化
營運盈利	111.21億	-20.5%
總盈利	46.57億	-65.6%
每股盈利	1.84	-65.6%
第四期中期股息	1.19	無變化
去年總股息	3.08	+1.98%

### 各區營運盈利

地區	金額 (港元)	同比變化
中國香港	74.48億	-13%
中國內地	22.77億	+5.3%
東南亞及中國台灣	3.35億	+106.8%
澳洲	15.66億	-52.6%

大公報製表

## 興業逆市招股 入場費4040元

【大公報訊】內地物業管理服務供應商興業物聯(09916)網上直播招股發布會。集團計劃發售約1億股，九成國際配售，一成公開發售，招股價1.5元至2元，今日起招股至28日，每手2000股，入場費為4040元，預期3月9日掛牌。

主席、執行董事兼行政總裁朱杰表示，受到房地產行業帶動，香港市場普遍看好物業行業，他亦相信疫情對公司不但沒有影響反而是一個良機，認為物業管理服務是疫情爆發時不可或缺的服務。公司目前已保證員工有序復工，不

會出現人手短缺的情況。關於日後的發展計劃，他指出物業管理服務供應商在國內較為分散，未來公司會積極尋找併購對象，又指口碑較好的中小型非住宅物業服務是首選併購目標。

問及如何看待物業管理行業估值較高，他指出，本身不太關注資本市場對物管公司估值升幅，不過相信物業管理是穩定的行業，將來的併購計劃基本也和現在一致，且會考慮拓展至河南周邊的城市，亦會考慮母公司發展的北京和武漢等地區。

### 申請酒牌續期公告

#### COCINA 3, TAPAS RESTAURANT & BAR

#### RESTAURANT & BAR

現特通告：楊浩文其地址為九龍黃大仙下邨龍昌樓1316室，現向酒牌局申請位於九龍海泓道1號奧海城商場3期地下G22號舖COCINA 3, TAPAS RESTAURANT & BAR的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2020年2月25日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
COCINA 3, TAPAS RESTAURANT & BAR

Notice is hereby given that Yeung Ho Man of Flt 1316, Lung Cheong Hse, Lower Wang Tai Sin Est, Kln is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of COCINA 3, TAPAS RESTAURANT & BAR, situated at Shop No. G22, G/F, Olympian City 3, No. 1, Hoi Wang Road, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Kilang Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 25-2-2020

### 申請酒牌續期公告

#### 全記海鮮酒家

#### Chuen Kee Seafood Restaurant

現特通告：吳少威其地址為新界西貢萬年街87-93號地下，現向酒牌局申請位於新界西貢萬年街83及85號地下及閣樓(部份)全記海鮮酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2020年2月25日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Chuen Kee Seafood Restaurant

Notice is hereby given that NG Siu Wai of G/F, 87-93 Man Nin Street, Sai Kung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Chuen Kee Seafood Restaurant at G/F, & Cockloft (Portion), 83 & 85 Man Nin Street, Sai Kung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 25-2-2020

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### Caffe Kenon

Notice is hereby given that CHEUNG MING of G/F, 39 Yiu Wa Street, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Caffe Kenon situated at G/F, 39 Yiu Wa Street, Causeway Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 25 February, 2020

申請酒牌續期公告  
Caffe Kenon

現特通告：張明其地址為香港銅鑼灣耀華街39號地下，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣耀華街39號地下Caffe Kenon 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8樓酒牌局秘書處。

日期：2020年2月25日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### IL CIBO ITALIAN RESTAURANT

Notice is hereby given that GURUNG, YAMKUMARI of SHOP 3A, G/F, TAI MOON BUILDING, 55-57 TAI TSUN STREET, TAI KOK TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of IL CIBO ITALIAN RESTAURANT situated at SHOP 3A, G/F, TAI MOON BUILDING, 55-57 TAI TSUN STREET, TAI KOK TSUI, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 25 February, 2020

申請酒牌續期公告  
IL CIBO ITALIAN RESTAURANT

現特通告：GURUNG, YAMKUMARI 其地址為九龍大角咀大全街55-57號大滿樓地下3A舖，現向酒牌局申請位於九龍大角咀大全街55-57號大滿樓地下3A舖 IL CIBO ITALIAN RESTAURANT 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2020年2月25日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### JAUNTY

Notice is hereby given that HON MING WAH of SHOP NO. S118-S127, 1/F, ELDO COURT, NO. 112-140 TUEN MUN HEUNG SZE WUI ROAD, TUEN MUN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of JAUNTY situated at SHOP NO. S118-S127, 1/F, ELDO COURT, NO. 112-140 TUEN MUN HEUNG SZE WUI ROAD, TUEN MUN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 25 February, 2020

申請酒牌續期公告  
象泰

現特通告：韓明樺其地址為新界屯門屯門鄉事會路112-140號雅都花園1樓S118-S127舖，現向酒牌局申請位於新界屯門屯門鄉事會路112-140號雅都花園1樓S118-S127舖象泰的牌酒續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2020年2月25日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

#### PO YUEN CAFE

Notice is hereby given that LAM, HOI KWAN of G/F, 26, 28 & 30, YAN OI STREET, SAN PO KONG, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of PO YUEN CAFE situated at G/F, 26, 28 & 30, YAN OI STREET, SAN PO KONG, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 25 February, 2020

申請酒牌續期公告  
莆源冰室

現特通告：林海群其地址為九龍新蒲崗仁愛街26, 28及30號地下，現向酒牌局申請位於九龍新蒲崗仁愛街26, 28及30號地下莆源冰室的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2020年2月25日