

零售股易手 下家會是誰？

疫情重擊零售業，本地零售商相繼獲中資企業收購，證券業人士認為，零售市道放慢，「在適合Timing『執平貨』」似乎是順理成章，同時亦可從NAV（淨資產值）的量化角度，對陸續成為收購對象的港企「逐個捉」，尤以老牌企業為甚。

新聞追蹤

大公報記者 李潔儀

今年初新冠病毒疫情橫掃全球，零售業陷入重災區，敵不過大環境變遷的企業，走上離場之路，不過，看好香港零售市場的投資者，正好趁低出手執平貨。

最近，接連有本港零售企業獲中資收購，繼有體操王子李寧家族持有的非凡中國（08032），夥拍堡獅龍（00592）家族後人合組財團，接手堡獅龍大股東的持股。還有，香港首間華資百貨公司先施（00244），獲內房股偉祿集團（01196）提出收購。

股權越集中 成事機會高

光大新鴻基證券策略師伍禮賢表示，內地民企以「走出去」的姿態，為滿足多元化回報的需求，透過收購香港為人熟悉的品牌，相信可快速融入香港零售市場。他認為，經營歷史等同市場認可程度，老牌企業的時間沉澱亦是無形價格，能夠吸引買家。

伍禮賢提到，雖然不同的收購個案，背景動機有別，但往往有跡可尋，其中從單純的量化角度來看，以企業的淨資產值計算，收購作價較現價折讓大，可理解作「抵買」。

此外，另一個可能會令收購機會增加的因素，是被收購資產的股權分布。伍禮賢解釋，倘若股權相對集中，將有利於收購，因為買家只需與較少的股東洽談，變相增加收購成事機會；相反，一旦股權過度分散，面對股東之間可能存在不同意見，從而增加收購的難度。

「零售市道放慢，趁機『執平貨』」是正確的timing（時機）！」信達國際研究部董事趙唏文認為，新資金入主或有助改變企業的生存模式，以堡獅龍為例，多年來在內地市場的發展未能擺脫水土不服的困局。趙唏文相信，隨着李寧旗下非凡中國入主，通過其在內地的營運經驗，或可為堡獅龍調整適用於內地的經營模式。

綜觀多家老牌港企，不乏成為下個收購目標，趙唏文估計，早年曾獲第三者洽售的鱷魚恤（00122），業務前景難有突破，加上大股東林建名遺孀朝之年，市場憧憬醞釀股權易手。

與鱷魚恤情況相若的，還有被視為收息股的金利來（00533），創辦人曾憲梓去年辭世，令賣盤消息甚囂塵上。至於同屬服飾零售業的德永佳（00321），市場猜測有機會出售旗下Baleno。



在世紀疫情出現前，旺角街頭人流極度密集，是行街購物消遣的好去處

老牌港企近期業績表現

股份	業務或業績表現	市值 (以上周五 收市價計)	每股資產 淨值 (NAV)	股份	業務或業績表現	市值 (以上周五 收市價計)	每股資產 淨值 (NAV)
鱷魚恤 (00122)	今年1月底止6個月，盈轉虧蝕1.77億港元	3.51億	1.919元	永安國際 (00289)	2019年全年，百貨業務銷售跌11.5%至8.8億元，溢利跌61.4%至3800萬元	55.36億	64.987元
包浩斯 (00483)	今年首3個月同店銷售下跌40%	2.71億	2.019元	金利來 (00533)	2019年全年少賺19%至3.06億元	15.81億	4.3元
德永佳 (00321)	2019年9月底止6個月，服飾品牌Baleno（班尼路）銷售跌20.2%至12.2億元	15.75億	3.892元	進生創建 (00113)	2019年9月底止6個月，少賺11%至1.2億元	15.45億	6.238元

百貨業式微 新零售元素延續品牌

新聞分析 李潔儀

本已積弱的零售行業，面對無情的疫毒，遭打擊得體無完膚，一家又一家老牌港企賣盤，不得不將家族數代辛苦經營的生意轉到他人之手，而有賣有買過程之中，能否看出箇中道理，香港零售行業是否「無得做」呢？接盤者是看中這些資產的哪些投資價值呢？

市場汰弱留強，一直是不同時代的生意定律，傳統零售業過去曾經輝煌，時代走到科技發達的今日，生意持續發展往往要加入科技元素，走新零售模式是生存之道，主要是現今的消費模式發生了很大的改變，消費者需求多變，營銷方式也要靈活變通。

企業要生存，要發展，管理層隨機應變很重要，必須要有能力在挑戰中找尋出路。

以先施（00244）為例，這家逾百年歷史的百貨巨頭，過去曾在同行內做過多次「首創」，例如貨品不二價、向



先施在過去發展變革過程中，有多項首創經營模式

顧客發收據、女售貨員等。

昔日的百貨業，在生活走向富裕時代中「吃香」多時，同時亦在時代變遷之中，在新競爭者不斷加入之下，壓力重重，即使管理層出盡辦法，與時並進，生存仍是個難題。

先施早年已着手進行形象大換裝，希望吸納年輕人市場，既加強店內的科技元素，又引入時下年輕人喜愛的韓國服飾。先施盡力改變，可是公司固有形象仍是深植大家腦海。

今次市場的風浪之大是戰後之最，一些老牌企業不得不選擇在洪流中引退，由新資金接手營運，或是品牌延續的另類手法。新股東或助企業重新出發，讓品牌「無限復活」。

近期零售商賣盤頻現

零售業	業務	作價	細節
卓悅(00653)	化妝品零售	1.58億元	第二大股東兼副主席陳健文收購40.4%股權
堡獅龍(00592)	服飾Bossini母企	4662萬元	李寧家族旗下非凡中國(08032)財團入主
先施(00244)	香港首間華資百貨	5億元	由內房股偉祿集團(01196)提出收購
City'super	百貨超市	傳3億至4億美元	市傳華潤、永輝超市有意競投

京投交通科技轉攻管控系統

【大公報訊】記者李潔儀報導：京投交通科技（01522）行政總裁宣晶表示，雖然疫情爆發影響工程投標進度，但同時加快產業轉型升級，公司最近成功在北京社區推出管控應用系統。

宣晶接受大公報專訪時表示，受疫情影響，部分軌道交通項目需要延遲開標，惟幸隨着內地疫情緩和，相關影響已逐步消減。

她續說，集團旗下項目復產復工情況理想，近百個項目在4月已復產

90%，預期工程進度有望下半年追回。

儘管疫情對工程帶來或多或少的影響，不過宣晶認為，基於雲平台、人工智能、大數據等技術相關的軌道交通領域，投資建設需求在疫情影響下獲得提前釋放。

內地城市有不同程度的管控措施，宣晶舉例說，在疫情期間，北京的車廂滿載率不能超過50%，京投交通科技便利用旗下乘客信息系統（PIS），通過視像監測進行客流分析。

此外，宣晶提到，集團利用軌道交通技術，應用到小區人流控制上。她介紹說，最近在北京朝陽區和海淀區6個小區，推出社區智能化出入安全管控系統，為進出該社區人員檢測體溫，即使佩戴口罩，亦能夠做到人臉識別。

宣晶認為，集團作為科技型的企業，配合近年智能交通在內地市場的發展、產業升級轉型等，有利集團處於行業風口。

至於開拓海外市場方面，京投交

通科技上月成功中標墨西哥城地鐵PIS項目，以及巴西薩瓦爾多雲軌PIS項目。

宣晶表示，原本計劃今年大力推動發展北美市場，包括參與美國地鐵的更新改造計劃。

面對中美貿易戰的敏感議題，各方存在不同程度的拉鋸局面，不過，宣晶強調，集團提供的PIS系統並不屬於關鍵零部件，更多只是車上的娛樂、訊息廣播系統，因此相關不會影響集團發展美國市場。



京投交通科技行政總裁宣晶 公司供圖

利奧坊·曦岸售40伙 年輕上車客入市

【大公報訊】記者林惠芳報導：多個新盤群起搶攻，過去周末一手市場錄330宗成交，其中恒地（00012）旺角利奧坊·曦岸昨首輪推售88伙，消息指全日沽約40伙。

因應限聚令，利奧坊·曦岸昨天劃分3個報到時段，首輪登記於中午12時30分展開，現場所見，為保持社交距離，準買家需要分批排隊及放行，故未見大排長龍，消息指，雖然長沙灣有新盤低開，攤分部分客源，但利奧坊·曦岸銷情不俗，全日共售約40伙。

另邊廂，永泰（00369）屯門OMA by the sea昨昨輪開售108伙，消息指賣出約27伙，連同新地（00016）天水圍Wetland Seasons Park第2期，過去周末一手成交330宗，按周升3%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，利奧坊·曦岸單位售價主攻1000萬以下，可承造高成數按揭，吸引不少年輕上車客。過去周末一手銷情理想，反映國安法對樓市影響不大，在負利率及量寬因素下，置業需求勁，他維持本月一手成交可達2000宗的預測，數字將創1年新高。

美聯住宅部行政總裁布小明表示，購買力

釋放，本月一、二手俱旺，一手可望突破2200宗，二手料達5000宗，後者將較4月升逾一成。承接旺勢，Wetland Seasons Park第2期打鐵趁熱，加推93伙，折實平均呎價12538元，屬原價加推，今次首推1房戶，入場單位是2座1樓B2室，實用318方呎，折實價398.64萬元。

新地副董事總經理雷霆指，集團預料香港國安法對樓市影響不大，本地樓市是由用家主導，市民有實際居住需求。

本周中再有2個全新盤發售，繼萬科香港

長沙灣The Campton本周三首輪發售188伙後，英皇國際（00163）西半山半山捌號昨上載銷售安排，落實本周四首輪發售68伙。消息指，截至昨晚8時，The Campton錄近5100認購登記，超額約26倍。

新盤搶客，二手交投跌。中原地產指，十大屋苑周末成交失守雙位數水平，僅錄5宗，按周銳減73.7%。個別屋苑仍錄高價，中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，將軍澳SAVANNAH 5座中層E室，實用365方呎，以718萬元沽出，為同類1房戶新高價。



因應限聚令的規限，恒地安排旺角利奧坊·曦岸的準買家分批排隊，故未見大排長龍

新世界申強拍三舊樓項目

【大公報訊】記者林志光報導：近年較少投地中標的新世界（00017），卻正密收收購舊樓發展，市傳由該公司收購的3個樓齡逾50年舊樓項目，日前向土地審裁處申請強拍令，其總現有價估計近18億元。

該3個舊樓項目中，以九龍塘又一村玫瑰街23至34號玫瑰苑的現價價值最高，佔地約3.9萬方呎，現為3層高住宅大廈，共有66個單位及66個車位；物業樓齡超過50年，新世界或有關人士已持有逾80.3%業權，剛符合申請強拍門檻。由受託估值的測量師行，估計其單位連車位在內的總市值約超過9.95億元。

其餘兩個在港島區，其中位於中環擺花街11及13號舊樓，新世界或有關人士已持有約81.2%及92.8%業權；兩幢舊樓的市值約4.1億元。新世界其實是連周邊9至19號舊樓一併收購，如最終統一所有業權，地盤可重建為高廈，可建樓面約7萬方呎。另一個在西環德輔道西331至341號的3幢舊樓，新世界等已持有約83.3%至95.8%業權。該批舊樓估值約3.66億元。

另市傳由中資公司收購的西半山羅便臣道62號E及西摩臺4號的舊樓，亦向土審處申請強拍；該舊樓現市值估計約1.42億元。

受去年下半年黑暴及今年疫情影響，發展商已減慢展開新收購項目的步伐，或調整已展開收購項目的收購價，令今年可申請強拍的個案有所減少，暫只9宗，較去年同期約16宗，減約44%。