

領展供股籌188億

上市17年首抽水

一半還貸一半物色投資

王國龍：短暫影響派息

領展管理層解釋供股原因

- 領展首次以供股方式集資
- 供股可確保所有股東公平參與，亦不會如配股般攤薄股東權益
- 環球進入加息周期，且利率正常化，相信未來一兩年房地產重新定價，將有不少投資機會
- 事先準備好資金可令公司在投資市場更有競爭力
- 供股是「好天斬埋落雨柴」，與未來股價無關
- 供股可以維持財務融資競爭優勢，將淨負債比率降至20%之下
- 集資所得一半將用於償還債務，減低利息支出及利息成本
- 不是為現有收購而供股
- 早前的新加坡投資已於當地銀行尋求貸款

領展股價近一年走勢

去年6月6日
高位68.46元

去年10月31日
低位45.09元

停牌前收報
62.80元

領展近年負債率

年份	負債率 (%)
2019年3月底	10.7
2019年9月底	11.9
2020年3月底	16.7
2020年9月底	17.7
2021年3月底	18.4
2021年9月底	23.6
2022年3月底	22.0
2022年9月底	22.7

領展（00823）昨日突然宣布上市17年來首次供股。供股按5供1方式，供股價折讓三成，預計可集資188億元，扣除手續費後集資淨額預計約185億元。領展稱集資主要為「好天斬埋落雨柴」，準備好資金為未來投資機遇做準備，以及將約一半用於還債，使負債比率重回20%以下水位。

大公報記者 趙建強

領展此次供股價為44.2元，較公布前周四（9日）的收市價62.8元折讓約29.6%，按每手100股計算，散戶每持有一手可供股20股，即每手供股成本為884元。領展又指出，若因未償可轉換債券獲悉數轉換，並選擇供股，供股規模可達4.377億個基金單位，集資額將升至約193億元（淨額約190億元）。

每手供股成本884元

領展行政總裁王國龍強調，集團目前沒有收購計劃，而早前公布收購的新加坡項目，已於當地尋求貸款，因此供股所得資金，除約40%至50%會用於償還2023至2024年的約80億至100億元貸款外，其餘主要是希望「好天斬埋落雨柴」，短期內會放於銀行收息，不僅可減少負債節省利息開支外，更可因大筆資金帶來不俗的利息收入。

對於未來資金運用，王國龍稱現時環球進入加息周期，且利率開始正常化，相信未來一兩年很多房地產項目將會重新定價，為集團帶來不少投資機會，而集團事先準備好資金，可令未來在投資市場更有競爭力，有更多資本與其他投資者合作，也可以配合「領展3.0新願景」的投資計劃。王國龍坦言，供股集資短暫對派息有影響，但為公司節省利息支出，

相信長遠有可觀回報，可讓單位持有人有可觀增長。

與收購新加坡物業計劃無關

他亦澄清與新加坡物業收購無關，因已有銀行屬意借錢投資，現正進行債務條款討論，故與新加坡物業收購項目沒有直接關係。

即使股東跟足配額供股，供股後因基金單位增長，分派無可避免會被攤薄，首席財務總裁黃國祥承認，會帶來一定的短期影響，但他相信未來集團收購項目後將帶來更大回報，最終分派可望恢復增長。

王國龍強調，領展未來會繼續在亞太區內尋找機會，包括內地、香港、澳洲、新加坡等地，並會繼續以商業、零售、物流、停車場、寫字樓等項目為主，而且會積極引入第三方資本合作發展，但目前沒有可透露的投資及合作計劃。

對於小股東，王國龍稱可有四種選擇，包括接納全部或部分供股、於港交所出售供股權、申請額外供股基金單位，及放棄供股。若小股東有意申請額外供股基金單位，價格同樣為44.2元。

領展昨日為公布有關供股計劃而停牌，將於下周一（13日）復牌。而繳足股款的供股基金單位，將於3月30日起開始買賣。

供股日程表

日期	程序
2月23日	按連權基準買賣基金單位的最後日期
2月24日	按除權基準買賣基金單位的首日
3月6日	釐定供股配額的記錄日期
3月7日	寄發發售文件
3月9至16日	買賣未繳股款供股權日期
3月21日	接納供股基金單位及繳付股款以及申請額外供股、基金單位及繳付股款最後時限
3月28日	公布供股結果
3月29日	寄發額外認購申請或供股終止退款支票、寄發繳足股款供股基金單位的基金單位證書
3月30日	繳足股款的供股基金單位開始買賣

供股方案概覽

供股計劃	每持有5個基金單位供1個基金單位
價格	每基金單位44.2元
集資額	188億元
集資淨額	185億元
折讓	●較理論除權價59.7元折讓約26% ●較最後交易日（2月9日）的62.8元折讓約29.6%
每手	100基金單位
每手供股	884元

大公報整理

七折供股 小股東如何抉擇？

專家之見

領展（00823）提出折讓近30%價格供股，若果小股東不參與供股，在領展的持股比例難免被攤薄；若果參與供股，既要破財，又有可能無奈持有碎股，日後需要以折讓價格，才能沽出這些零碎股份。領展這次供股讓小股東陷入兩難困局。

持2手可1供1沽

至於投資者應否參與供股，凱基證券亞洲投資策略部助理副總裁譚美琪認為，小股東可以採取中庸的做法。譬如說，持有兩手領展股份的話，其中保留一手股份，參與供股。至於餘下股份可以伺機沽出回籠資金；領展股價在

58元水平有較強支持，下周一開市時守穩在該水平，可以繼續持有；若果股價明顯低於58元，則可考慮先行沽貨離場。

觀望復牌 跌穿58元宜離場

光大證券國際證券策略師伍禮賢直言，領展今次供股計劃讓市場感到意外，且供股價折讓幅度實在太大，股價短線表現將面臨壓力。

伍禮賢預計，領展股價下周一開市後有機會顯著低開，未必是最佳沽貨時機，投資者適宜觀望一段時間，再考慮是否參與供股。如果投資者尚未有持貨，伍禮賢建議暫時要避開該股。

物業重估虧損增 九倉系發盈警

大幅倒退

繼希慎（00014）後，另一間本港老地產商發布盈警，九龍倉（00004）及九龍倉置業（01997）均預計盈利大幅倒退。九龍倉預計要作出非現金及未變現減值撥備，而且利潤由盈轉虧，而九龍倉置業更估計全年重估虧損將是半年虧損50億元的兩倍以上。

九龍倉表示，由於內地發展物業市場在2022年整年間非常疲弱，銷售量和價格均大幅下跌，銷售確認金額亦受到影響，因此有必要作出非現金及未變現減值撥備。而集團根據未經審核管理賬目評估及其他可得的管理資料估計，去年度可能錄得虧損。而2021

年，九龍倉則錄得盈利60.19億元。不過九龍倉強調，集團整體財政狀況仍然穩健。

至於同系的九龍倉置業則繼續受到香港投資物業資本價值疲軟影響，預計去年全年重估虧損總額可能是上半年所錄得的兩倍以上。而九龍倉置業上半年物業重估虧損高達50.39億元，使集團上半年股東應佔虧損錄14.68億元。不過，若扣除相關影響，九龍倉置業上半年基礎淨盈利約33.73億元。因此集團亦強調，整體財政狀況穩健。

九龍倉股價昨日跌1.8%，收報19.3元；九龍倉置業股價跌1.1%，收報44.15元。

恒指跌433點 北水反手撈底

【大公報訊】環球投資氣氛轉趨疲弱，港股昨日跟隨外圍走軟。恒指收市跌433點或2%，收報21190點。ChatGPT概念由「靈丹」變成「毒藥」，科網股捱沽，科技指數全日收跌209點或4.5%，報4362點。南下資金入市意欲轉強，港股通又再錄得北水淨買入。北水昨日借道港股通買入總值208億元股份，較上日增加27%，而全日淨買入金額約32億元，扭轉上日淨賣出8億元的狀況。綜合全周，恒指累跌470點或2.1%，連跌第二周；科技指數全周跌271點或5.8%。

短線或低見20800點

展望港股下周表現，光大證券國際證券策略師伍禮賢指出，市場氣氛的確較前段時間轉差，外資偏向先行沽貨獲利離場。港股昨日創今輪調整浪的低位，估計趨勢性繼續向下。如果按照黃金比率量度後市支持位，恒指短線調整幅度相當於早前整個升浪的0.236，這樣恒指或要低見20800點，也是今年1月初第二個上升裂口頂部。

凱基證券亞洲投資策略部助理副總裁譚美琪稱，恒指由近期高位（22700點）回調至今，跌幅1000餘點，相比早段時間累計8000點漲幅，跌勢暫時尚算溫和。由於港股面臨利



▲港股大型科技股昨日集體回調。中新社

科網股昨日大幅走軟

股份	昨收 (元)	跌幅
百度 (09888)	140.40	▼7.3%
京東 (09618)	210.40	▼6.3%
金山軟件 (03888)	30.35	▼5.7%
快手 (01024)	61.30	▼5.6%
網易 (09999)	137.80	▼3.7%
阿里巴巴 (09988)	104.10	▼3.2%
商湯 (00020)	2.69	▼3.2%
騰訊 (00700)	383.40	▼3.0%

證券界展望港股

光大證券國際證券策略師 伍禮賢
● 港股估計趨勢性繼續向下，如果按照黃金比率量度後市支持位，恒指短線調整幅度相當於早前整個升浪的0.236，這樣恒指或要低見20800點，也是上月初第二個上升裂口頂部
凱基證券亞洲投資策略部助理副總裁 譚美琪
● 港股面臨利淡因素不算多，相信今次跌市屬健康調整。恒指上月初遺留兩個上升裂口，裂口頂部分別約為20800點、20200點，可視為後市技術支持位

大公報整理

淡因素不算多，相信今次跌市屬於健康調整。恒指今年1月初遺留兩個上升裂口，裂口頂部分別約為20800點、20200點，可視為後市技術支持位。

個股表現方面，ChatGPT概念股成為燙手山芋，百度（09888）昨日股價跌7.3%，收報140.4元，是跌幅最

大藍籌股，過去三日累跌13%。快手（01024）股價跌5.6%，收報61.3元；網易（09999）股價跌3.7%，報137.8元。市場資金泊入電力股避險，華電國際（01071）股價升3.1%，報3.6元；中國電力（02380）股價升2.2%，報3.58元。

否認被中東銀行收購 渣打升幅腰斬

【大公報訊】外電日前引述消息報道，指中東的第一阿布扎比銀行（First Abu Dhabi Bank，簡稱FAB）仍在考慮出價收購渣打集團（02888），刺激渣打股價昨日在本港一度抽高逾11%至72.6元，惟渣打於中午發布澄清公告之後股價回順，昨日收報68.05元，升幅收窄至4.2%。

根據渣打透過聯交所發出的公告，FAB指早前曾公布可能就收購渣打集團作最初步階段的評估，「但已停止該評估工作」。FAB注意到近期新聞界對渣打集團的猜測，並重申FAB「目前並無對可能要約收購渣打集團進行評估」。

今年1月初，FAB已曾作出類似聲明。不過彭博社日前引述不願具名的消息人士表示，FAB仍在推進對渣打的潛在收購要約，並以「Silver-Foxtrot」為代號，低調研究一旦英國併購規劃要求的冷靜期過後可能提出的收購方案。據悉FAB在研究全現金收購方案，金額介乎300億至350億美元，折算約2340億至2730億港元。

FAB要成功收購渣打可能面對重重障礙，主要是需要得到監管機構審批和通過合規審查。舉例說，FAB將需要得到美國財政部批准，才能營運渣打的

美元清算牌照；此外，假如FAB將渣打從香港和倫敦除牌，並將集團總部由倫敦遷往阿布扎比，可能面臨來自英國市場的強烈反對。

報道又說，FAB除了繼續尋求收購渣打的多數股權或少數股權之外，亦正考慮從渣打手中收購特定資產或組建一家合資公司，以協助FAB開拓國際市場。



▲渣打昨日發布澄清公告，指FAB已停止收購初步階段的評估工作。路透社