

# 周大福企業斥355億

溢價逾14% 新世界可套218億

# 全購新創建

派特別息40億

周大福企業計劃以每股9.15元，全購新創建（00659）股份，涉及最多355億元，當中包括新世界（00017）持有60.9%股份。交易完成後，新世界將套現約218億元，其中40億元派發特別股息，其餘將用於減債，預計負債比率將由47%降至42%。

大公報記者 李潔儀

周大福企業提出收購價，較新創建停牌前溢價14.5%、較2022年底綜合資產淨值折讓9.9%。

假設新創建股份和購股權的數目不變，將有37.9億股新創建要約股份，以及8463.8萬份購股權，計及註銷所需總金額，涉及348.03億元。

新創建或退市

倘若新創建所有購股權獲行使，新創建將須發行8463.865股新股，佔經擴大已發行股本約2.12%，涉及收購價將增至354.66億元。計及買家從價印花稅，交易最高涉及355.12億元。

當新世界獲股東特別大會通過出售新創建股份，在完成提購後，周大福企業可能提出強制性收購（即私有化），以及撤銷新創建股份之上市地位。

根據三方的聯合公布指出，交易有助強化新世界的財務狀況，透過包括出售非核心資產、優化資本支出等，以降低財務槓桿。同時有助強化新世界在物業發展、物業投資等業務的戰略重心，並為新世界股份釋放價值。

## 新世界(00017)及新創建(00659)走勢



# 恒地啟德新盤 周六首賣228伙

【大公報訊】新盤搶客戰火蔓延至7月。恒地(00012)啟德HENLEY PARK，昨晚上載銷售安排，周五截票，落實周六(7月1日)回歸當日，進行首輪銷售，推售228伙，為下月新盤市場打響頭炮。另嘉里(00683)夥信置(00083)、太古地產(01972)合資的黃竹坑站第4A期海盈山，剛上載樓書，最細351方呎，或有意加入7月戰團。

林達民籲減買樓稅率

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，HENLEY PARK截至昨日中午，4日累計收4330票，相對於首兩張價單共228伙，超額認購近18倍，市場反應理想，昨晚旋即上載銷售安排，周五截票，周末進行首輪銷售。

林達民認為，市場對房屋需求日漸增加，倡議特區政府宜逐步微調「辣稅」，同時認為近年集中火力招攬境外人才之餘，首要考慮「留」人才，減低買樓稅率是其中一項誘因，有助專才扎根香港。

黃竹坑站海盈山上載樓書

此外，除HENLEY PARK外，下月亦有不少重點新盤出擊。嘉里夥信



▲林達民稱，HENLEY PARK鎖定周六發售。

面積351至1847方呎，涵蓋1房至4房戶（標準戶涵蓋1房至3房）；其中標準2房戶共佔272伙或63%最多，實用面積由486至680方呎不等，1房戶提供48伙，面積由389至403方呎；3房戶佔96伙，實用面積由658至915方呎；另有16伙花園及天台特色戶，面積最大為1847方呎。

項目面積最細單位為2B座5樓G室，實用面積351方呎，1房間隔，另連119方呎花園；最大單位為2B座43樓A室，實用面積1847方呎，4房雙套間隔，另連531方呎平台及1452方呎天台。樓書顯示該期數建有138個單位，車位與住戶比例則約為1比3。

本月一手成交料不足700宗

其餘新盤方面，信置旗下西貢133 PORTOFINO標售3座1樓B室，實用面積1164方呎，3房1套連工作間隔，成交價2423.3萬元，呎價20819元。項目至今累售30伙，佔全盤33伙近91%，套現逾10億元；尚餘3個單位待售，包括1伙分層單位及2座洋房。

本月截至昨日，一手新盤僅錄近595宗，全月總數估計不足700宗，是今年1月逾500宗後5個月最差。

# 大坑宏豐臺別墅放售 市值5.5億

【大公報訊】位於大坑宏豐臺10號現為別墅物業，由OCEAN EAGLE ENTERPRISES LIMITED持有，現趁通關後豪宅交投轉活，再委託代理以公司轉讓形式放售（俗稱「賣殼」），市場估計該項目的市值約5.5億元，較約2年前下調約21%。

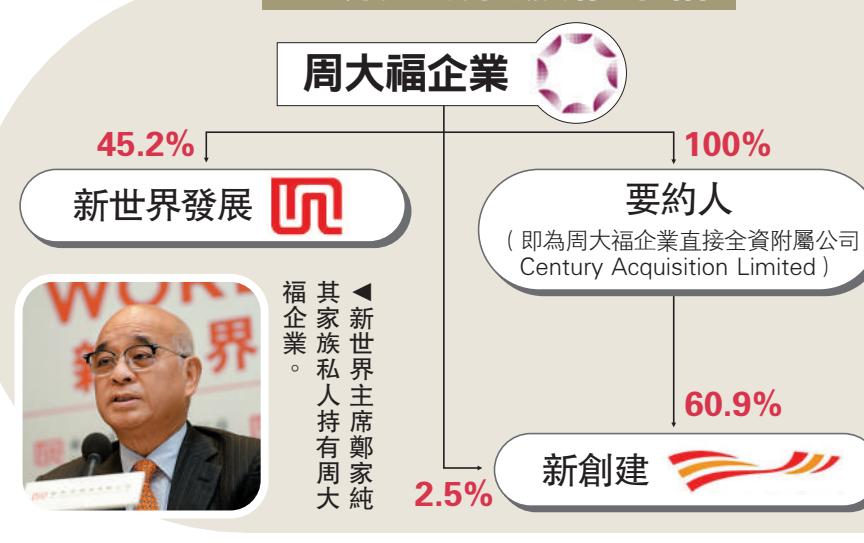
據仲量聯行方面指出，物業為全玻璃幕牆獨幢別墅，總建築面積達12315方呎，可分為2個獨立單位，實用面積分別約5207方呎及5389方呎。

單位的客廳樓底高達4.5米，地下均設有私人車庫，可停泊多輛汽車，並裝有全屋智能家居Control 4系統。該行

香港資本市場部執行董事何家威認為該全新物業在區內少有，具升值潛力價值，可自用或長線投資。

資料顯示，該盤曾於2021年8月委託另一家代理放售，當時市值約7億元，換言之，隨樓市調整，其市值下調約21.4%。

## 交易完成後股權架構



## 周大福企業全購新創建所涉及金額

- 周大福企業以每股9.15元收購新創建(00659)股份
- 作價較停牌前溢價14.5%、較2022年底綜合資產淨值折讓9.9%
- 現有37.9億股新創建及註銷8463.8萬份購股權，涉值348.03億元
- 行使購股權後，涉值354.66億元

# 新世界散戶每手收息1590元

## 喜上加喜

新世界發展(00017)透過出售新創建(00659)獲得的款項中，將撥出40億元作為特別現金股息，散戶每手可獲派近1600元，持有新世界發展11.38億股的周大福企業，將可獲分派逾18億元特別息。

## 新世界發展

根據安排，倘若獲得股東通過出售新創建，新世界發展預期獲得217.82億元，當中40億元用作派發特別息，相等於每股1.59元。

## 大股東周大福可袋18億

以新世界發展一手1000股計算，

每手可獲分派1590元特別息。以昨日(27日)收市價19.68元計算，加上中期已派0.46元，新世界發展股息率為10.4厘。

目前，周大福企業持有新世界發展45.2%股權，相等於11.38億股，因此將可獲得特別息約18.1億元。

# 出價低於淨值 恐遭小股東反對

## 新聞分析

鄭裕彤家族私人持有人周大福企業，出手調整系內公司架構，以最多逾355億元，將新世界發展(00017)原本擁有60.9%的新創建(00659)收購，之後再提全購，藉此私有化新創建。

不過，今次交易存在利弊，有數點需要留意。首先，新世界向周大福企業出售新創建持股，獲得近218億現金收益，撇除派發特別息，餘款接近178億元，將令新世界淨資產負債率降低5個百分點。

其次，周大福企業持有新世界約45.2%股權，後者擬派發每股1.59元特別息，令周大福企業穩袋18億元，因此收購新創建股份實際只需約337億元便成事。

## 今次交易股息率8.1厘

再者，交易一旦落實，新創建將不再是新世界發展的附屬公司，既可令新創建享有更大的財務靈活性，亦可釐清兩間上市公司未來的業務架構，即新世界專注發展房地產，新創建繼續其物流、公路等業務。

以上看來，可謂一舉多得，但小股東呢？新世界小股東或可因為今次交易獲得特別股息，每手收息1590元，單是今次交易獲得的股息回報也有8.1厘。

要知道的是，周大福企業提出收購價9.15元，雖然比較新創建停牌前存有溢價達到14.5%，但是比較2022年底綜合資產淨值10.15元折讓近一成，小股東未必投贊成票。此外，由於新世界出售股權後，將失去新創建每年的利潤及股息貢獻，需時抵銷損失。

# 活倫台劈至750萬沽 八年蝕7%

【大公報訊】樓市充斥觀望氣氛，各區二手交投萎縮，向來備受投資者歡迎的西半山一帶，本月成交量跌至個位數，區內1周更連爆2宗蝕讓，最新涉及單位為高層3房戶，收租客割價兩成以750萬元沽空，持貨8年賬面虧損55萬元，物業成交呎價不足1.4萬元，比新界私樓還要便宜。

消息指，中半山及西半山一帶私樓，因收租回報穩健，向來不乏投資者追捧，惟在加息陰霾下，最近成交明顯萎縮，中半山本月買賣暫錄7宗，比5月全月12宗跌42%；西半山本月成交量同錄個位數，過去1周內更連錄2宗蝕讓成交。

據透露，繼西半山活倫台上周有收租客蝕逾200萬元沽樓後，同區利堅大廈亦錄投資者損手，單位為高層B室，實用面積538方呎，原則3房間隔，投資者於2015年9月以805萬元購入收租，今年初計劃移民，遂以950萬元放盤，早前租客遷出後，業主連降多口價，近日終以750萬元成交，較買入價低55萬元或6.8%，實用呎價僅13941元，比新界二手屋苑呎價還要低。例如沙田第一城第18座3房戶，面

積504方呎，上周以731萬元易手，實用呎價14504元。

區內有重磅投資者積極散貨，裕泰興羅氏家族成員、資深投資者羅守輝或相關人士，以2.22億元放售西半山羅便臣道1號3伙，實用面積均為2626方呎，叫價介乎7200萬至7800萬元，其中E室複式戶近日連單位減至7000萬元易手，持貨12年賬賺2582萬元。

## 將軍澳二手暫錄116宗 跌四成

用家主導的地區亦交投插水。中原資深分區營業經理陳智生表示，屯門區本月暫錄約110宗二手買賣，較上月同期跌12%。中原分區營業經理劉紹剛表示，將軍澳本月暫錄116宗二手買賣，較5月全月急跌近四成。

美聯高級區域經理蕭偉康稱，將軍澳日出康城7期MONTARA本月至今只有1宗買賣，比5月全月大跌九成，該宗成交為MONTARA 2B座極高層F室2房戶，實用面積450方呎，以745萬元易手，實呎16556元，原業主4年前以750.4萬元一手買入，賬面微蝕5.4萬元。

# 雲匯開放式獲內地生承租 回報2.6厘

【大公報訊】不少內地生開始積極在港尋覓租盤，整體租賃交投上升，其中大埔白石角及沙田區屋苑，本月紛錄內地生租樓個案。

中原地產副分區營業經理徐家倫表示，大埔白石角雲匯本月至今暫錄租賃約18宗，較5月全月9宗明顯上升。新近錄1期7座中層B3室租賃成交，單位實用面積278方呎，採開放式間隔，叫租1.25萬元，略減200元即以1.23萬元租出，實用呎租約44.2元。新租客是

一名內地男研究生，新學年於中大升學，因屋苑位置方便上學，即決定租入單位自住。業主於2021年以約575萬元購入單位，租金回報約2.6厘。

另外，中原地產分區營業經理吳嘉權表示，沙田中心佳寧大廈中層C室，實用面積347方呎，2房間隔，剛以1.43萬元租出，實用呎租41.2元。據了解，新租客為3名內地女學生，見屋苑交通方便，決定先付1年租金（超過17萬元）方式租入。