

大劉家族擬19億私化華置

因大舉投資中國恒大(3333)面臨巨額虧損的華人置業(0127)，停牌多日後昨獲大股東劉鑾雄家族提出私有化，每股作價4元，較該公司上月29日停牌前報價2.9元約溢價37.93%，惟較今年6月30日每股資產淨值13元折讓約69%，涉資約19.07億元，並表明私有化作價不會調高。私有化計劃生效後，華置將申請撤回股份於聯交所的上市地位。

●香港文匯報記者 莊程敏



華置今年中淨資產248億

截至2021年6月30日止6個月未經審核中期業績，華置的總資產淨值高達248億元，每股資產淨值為13元，由於大股東劉鑾雄家族已持華置14.99億股或74.99%，現時只須斥資約19.07億元，便可以將整間華置收歸旗下，並擬以內部現金資源籌措該建議所需現金。早前大劉家族手上華置股份，已全數轉讓予陳凱韻(廿廿)三名未成年子女，廿廿為這批股份的信託人，亦為是次私有化的要約人。

私有化與否交小股東決定

陳凱韻昨回應稱，目前地產及金融市

場存在加息等諸多不明朗因素，令集團股價走向難以預測，投資者面對的風險甚高，「因此本人決定，按集團股份最後完整交易日收市價溢價約83.5%進行私有化，給予小股東一個沒有流動性風險下套現的良機，把所有風險轉移至本人身上。最終私有化是否落實交由小股東自行決定，本人將欣然接受。」

公告指，假設集團持有的全部餘下中國恒大集團股份將由集團於2021年出售，經參考中國恒大於9月30日的收市價每股2.95元，預期集團截至2021年12月31日止年度於其他全面收益內將會因先出售事項及預期出售事項而合共錄得已變現虧損約104.08億元。原本已處於充滿挑戰及不確定

性的營商環境中，上述問題更令集團百上加斤。華置指，雖然長遠而言，集團對核心業務仍持審慎樂觀態度，但自2021年6月30日以來財務狀況出現重大不利變動，於可見將來的前景並不明朗且舉步維艱，可能會對其股份的股價產生不利影響。

年度已變現虧損料逾百億

公司股價由2019年12月31日的收市價每股6.17元下跌約41.3%至2021年6月30日的收市價每股3.62元。自2021年6月30日起，公司股價進一步由上述收市價下跌39.8%至最後完整交易日的收市價每股2.18元。公告稱，私有化建議為股東提供選

擇，讓他們能出售其股份而無須承受任何流動性不足及結算風險。對公司及要約人而言，除牌將減少與維持公司於聯交所上市及其公開上市地位相關的成本及管理資源。

此外，集團業務若成為私人擁有，將可更靈活地制定及實行其長遠業務策略或尋求其他商機，而無須專注於短期市場反應或因作為聯交所上市公司而受到的監管限制及合規責任。

華置於9月29日上午9時48分起於聯交所停牌，以待刊發一份載有關於公司的內幕消息及根據證券及期貨事務監察委員會刊發之《香港公司收購及合併守則》之公布，停牌前股價曾炒高四成。華置將於今日(7日)復牌。

譚仔今掛牌 暗盤每手蝕210元



●譚仔國際將於今早掛牌。資料圖片

香港文匯報訊(記者岑健樂)譚仔國際(2217)將於今早掛牌。該股昨公布招股結果。香港公開發售股份錄得超額認購28.58倍，一手中籤率只有7.14%，認購15手(15,000股)方可穩獲一手。譚仔國際招股價為每股3.33元，屬招股價範圍下限，集資淨額約為10.42億元。暗盤價方面，據輝立交易場的數據顯示，譚仔國際昨開報3.33元，無起跌。高低價分別是3.33元與2.94元。譚仔國際昨最終收報3.12元，跌0.21元或6.31%。以一手1,000股計算，投資者每手賬面蝕210元(不計手續費)。

愛奇藝擬港第二上市

其他新股方面，在美上市的內地視頻網站平台愛奇藝已經選定銀行安排香港第二上市事宜。彭博引述消息人士指，愛奇藝正在與包括美國銀行、中信里昂證券和高盛集團在內的顧問合作，最快可能年底上市，募資至少5億美元。愛奇藝是百度(9888)旗下的公司。

增長放緩 上月港PMI跌1.6

香港文匯報訊(記者莊程敏)外貿需求疲弱下，本港私營企業增長速度放緩。IHS Markit昨日公布，經季節調整後的9月香港採購經理指數(PMI)由8月的53.3降至51.7，顯示本港私營經濟連續8個月好轉，惟增長放緩。

指數處擴張水平主要受惠疫情穩定利好營商環境，帶動9月訂單需求及產量，消費券計劃亦對刺激市道有正面效應。不過調查顯示，9月外

貿需求依然疲弱，計及內地訂單的出口業務已連跌四個月，且9月跌幅擴大。受訪業者特別提到，海外貿易夥伴受疫情困擾，因此縮減訂單。展望經營前景，企業信心亦未如上月強勁。

供應鏈失衡 成本續高漲

IHS Markit 經濟部副總監 Jingyi Pan 表示，9月香港PMI顯示，私營企業受惠於疫情回穩，其訂單量與

業務量取得穩步增長，進而鞏固經營信心與採購活動。然而，業者繼續憂慮疫情牽動的不確定因素，外貿訂單則顯然受拖累。在投入品供不應求、海外續受疫情干擾的情況下，企業須承擔不斷高漲的成本，因此供應鏈失衡仍是一大主題。

雖然企業持續向客戶轉嫁成本負擔，但整體投入價格的通脹率依然高於產出售價的升幅，反映盈利空間備受擠壓。隨著疫情回穩，香港

私營企業9月穩步增長，確切個案減少，配合經濟好轉，有利市場需求與產量持續擴張；惟供應商曾於疫情期間進一步延長交貨期，導致整體投入價格急劇通脹。

調查指，面對整體需求回溫、外貿訂單卻續跌的情況，企業9月營商信心走軟。不少企業憧憬疫情受控，經濟好轉，但許多不確定因素包括外國經濟體的影響等，幾乎抵消整體樂觀情緒。



●受惠疫情穩定利好營商環境，帶動9月訂單需求及產量，消費券計劃亦對刺激市道有正面效應。IHS Markit公布的經季節調整後的9月本港PMI指數處擴張水平。資料圖片

中國經濟

責任編輯：曾浩榮

鄉村探路者

東北女漢子和她的鄉村庭院

圖/文：香港文匯報記者 顧大鵬



●「她的院」經營者白公子



●呂家村支部書記呂義青



●呂家石頭村昔日的羊圈改造成學生研學基地。



●石家莊市井陘縣呂家石頭村。

東北女漢子、城市白領白公子對鄉村有一種情愫。2015年秋，她自駕遊京津冀時，誤入秦皇島昌黎縣一片葡萄園，意外地喜歡上葡萄溝一間廢棄的民居。白公子心血來潮，當即與房東王哥簽定了15年租賃合同。她拿出10年積蓄，把一個60平米的舊房、7平米的豬圈和360平米的小院，改造成一間鄉村別墅。

然而次年春，卻被通知「房子蓋大了，超出舊房面積7平米，超出部分要砸掉。」超出的7平米就是豬圈改造成衛生間那部分。

首次投資 初期便翻船

當初王哥向她保證，宅基地是自己的，「想怎麼蓋就怎麼蓋」，但王哥面對執法人員卻支支吾吾。她找到村裏想讓村幹部求個情，但村幹部在鄉幹部面前吃了閉門羹。一怒之下白公子掄起錘頭將新房砸去了一個角。以為去了這一角就沒事了，沒想到院裏剛開挖的游泳池也要「限期復原」。

初次嘗試在農村投資的白公子翻船了，她把這個缺角的民居轉手。但「人離開了葡萄溝，心還和鄉村連着。」

一心想着在農村投資的白公子之後找到了井陘縣呂家石頭村。呂家，是晉商東出中原的重要驛站。這個頭頂「中國傳統村落」、「中國歷史文化名村」雙璧的石頭部落，除呂氏豪宅

作為紅色紀念地葆有輝煌的建築輪廓外，整個村落是一派衰敗景象。陸續遷出的石頭人家，卻為民宿投資者騰出想像空間。

第二次投資也碰壁

「這個村非常特別，戶連戶、院套院，你家院子就是她的屋頂」，「從三滴水院進去，經過觀山院，登上日月樓院，陶醉於這個古人砌成的石頭家園」。「漫山遍野楓葉令人陶醉」、「漂泊的靈魂像找到了歸宿」、「想在地主家的老宅子裏住下來，扶裏日月樓的欄杆看星星」的她看中了旁邊的三處院，找到村支部書記呂義青，也談到葡萄溝初次投資的願望。最後雙方簽訂了25年的租賃合同。

然而沒想到，房子裝修的時候問題出現了。內室裝修到一半，呂義青突然喊停，讓她把彩泥剝下來，露出石頭臉。呂義青聽從專家的意見，在保護古村落行動中堅守「抱石頭不放」的信念，「外牆內壁不能動，窗戶大小不能改」，守護古宅的同時也打擊了投資者的熱情和對古村落改造的想像力。白公子不忿，「我是做民宿，不是做石頭博物館。」

工程停下來了，腳手架被擱了半年，任憑風吹雨淋。呂義青急了，請來河北鄉村規劃院的專家想給白公子施壓，但起初讓呂義青「抱石頭不放」的專家，這時候卻給出了一個折

中方案：「石頭不必露臉」，「彩泥換成素灰，慢慢露出歲月的痕跡」。

花百萬改造三舊宅

最後，白公子花100萬元(人民幣，下同)改造了三套舊宅，起名「她的院」。每套租金1,380元的宅院，老闆可以獨享，也可以供企業團建聚會。「就和回家一樣，朋友需要大米，我剛好有，可以拿去煮粥；朋友想喝咖啡，我剛好在做，可以一起品味。」性格豪放的白公子結交了許多朋友，生意如火如荼。

「她的院」曾經是呂家的旺地，這裏時時勾起「端着海碗侃大山」的記憶。然而白公子不接待陌生人，常常閉門謝客，呂義青對此不能接受。他把「她的院」當作景觀，「要天天開門供人參觀。」白公子息事寧人，只好給村委會留下一把鑰匙。

呂義青又要她取消訂單接待貴賓，白公子不幹了。「憑什麼呀？不講誠信，我的臉往哪兒擱？」「我給你錢行不行？」呂義青的口吻像是命令。「下不為例！」白公子

讓步了，然而，「我騰出了房，他卻再也沒提錢的事。」

呂義青把「她的院」當自家的院平趟。記者在採訪時，他隔裏門喊話：「下周五留一套院兒」。白公子：「晚了！」呂義青納悶：「這麼火？」白公子笑着端上一杯茶：「單靠你的訂單，不喝西北風？」和呂義青之間幾番較量碰撞之後，白公子這個火辣的東北女漢子，慢慢融入了河北鄉村；呂義青也慢慢被外來思想融化。

她向呂義青透露了她心中的石頭部落藍圖，「核心建築包括與父山呼應的鄉村圖書館，作為地標建築至少建兩層或三層，屋頂砌成一個石頭『宇宙碗』」「呂家世代代就是靠積雨水生活和灌溉，希望這碗融入宇宙能量的聖水，滋潤一方生民的心田，喚醒沉睡多年的石頭部落。」

「呂家本身就是一個石頭文化部落，樸實、安靜、生態、環保是主格調。」她說，讓有錢人和有閒人都能享受鄉村的靜謐生活，這是石頭村復活的不二法門。

點評

融合需要打通屏障

白公子的案例帶出了兩個問題：一是在葡萄溝投資民宿遇到的政策障礙。不到60平米的民居，將7平米的豬圈改成了洗手間，像她這樣的輕度「違規」，是否可以通過補報手續使之「合規」？而她在井陘縣呂家石頭村的遭遇，便是當地有點作繭自縛了。記者在河北農村採訪中發現，有村幹部由於對傳統村落保護重要性認識不夠，在鄉村改造中將一些老宅老院老街拆掉，造成不可挽回的損失；而呂家石頭村村支書「抱石頭不放」的信念，在古村落保護中起到了重要作用，但在保護外衣下的某些行為，也未免有點過於「自我」和「霸道」。

保護與發展要取得平衡

鄉村振興規劃出台，給城裏的自有資本和各類人才回流提供了機會。然而鄉村振興的羈絆還沒有完全根除。一方面是過時的政策需要盡快清理，給農村發展鬆綁；一方面，基層幹部也要解放思想，在保護和發展中取得平衡，莫作繭自縛。如何讓資本進得來、讓人才留得住？這是鄉村振興成敗的關鍵。打通城鄉之間在政策、資金、人才等方面的自然和人為屏障，真正實現城鄉融合，才是鄉村振興的正道。

●記者 顧大鵬