

領展17商場售230億高估值52%

買家基滙：看好港發展前景

領展（00823）昨晚公布，已完成策略性評估，認為透過資金流轉為基金單位持有人創造價值方向正確。領展同時公布，已與泰國華僑創辦的基滙資本為首財團簽訂協議，一次過出售17項物業，總代價為230億元，物業出售淨收益高達74億元。除創領展歷來出售最高紀錄外，亦是領展首次將多個物業同時售予同一買家。

大公報記者 趙建強

領展稱，此次出售總代價，為對購買該等物業的最高出價，售價亦較物業於2017年9月30日的估值高約52%。出售資產所得收益，將用於香港及內地一線城市的新投資機會，以及償還債務、基金單位回購等一般營運資金用途。物業出售將於2018年2月28日落實成交。

資金追捧亞洲區資產

領展資產管理行政總裁王國龍表示，「如此優質的大型零售資產組合於亞洲地區內甚為罕見，因此是次銷售獲得國際投資者，包括全球和區域性私募基金、主權基金，以及本地投資者的熱烈反應。」他認為，是次競爭性出價及最終成交價，標誌著國際投資者對香港經濟及零售市場前景充滿信心，亦相信交易印證領展管理及提升資產的能力。

王國龍表示，環球投資者對亞洲資產興趣非常強烈，預計將進一步推動區內房地產業發展。他相信，憑藉買家於資產管理的專業知識和經驗，將進一步提升物業營運，為持份者創造價值。

基滙資本董事長及執行合夥人吳繼煒表示，合作夥伴對香港未來充滿信心，相

信這些由領展營運的商場，將繼續為社區服務。他又稱，希望可運用基滙資本的經驗，繼續提升這些商場，為地區注入動力，滿足社區所需。

個別項目剛完成翻新

此次出售的商場中，不乏價值較高及已翻新的項目，如屯門安定和友愛邨商場，經翻新後成為「H.A.N.D.S.」，翻新費用高達5億元，屬領展自上市以來較大型的資產提升。而黃大仙現崇山商場，則為領展於2014年，以13.8億元向嘉里建設（00683）收購，此次以12.71億元售出。

領展稱，在出售17項物業後，領展總資產中仍有約九成位於香港，約一成位於內地。投資組合總值約1750億元。包括於香港持有約1000萬平方呎零售物業、約6.9萬個泊車位，以及一個面積約90萬平方呎的發展中甲級商廈項目，並於北京、上海和廣州持有三項物業，零售及辦公室樓面共約300萬平方呎。

資料顯示，基滙資本由泰國華僑吳繼煒及吳繼泰兄弟創辦，近年最轟動的收購為2015年斥資近73億元購入香港洲際酒店，創香港單一酒店成交價最高紀錄。

買家為求賺到盡 經營手法惹批評

【大公報訊】領展近年積極出售商場及停車場引起關注，多個政黨批評領展藉出售及拆售商場、街市及停車場等謀取暴利，罔顧民生。有調查顯示，領展出售將軍澳、大埔、藍田、粉嶺及葵涌等五個商場予私人投資者後，九成人曾跨區買日用品。

領展九月時已傳出將大批出售公屋商場的消息，民建聯曾到觀塘領展總部請願，立法會議員柯創盛批評，各新買家在高價接貨後，為求「賺到盡」，其經營手法

無所不用其極，如企圖逐個車位拆售、大幅調高車位租金等，要求領展立即停止出售物業計劃。

公共政策平台CommonGround.HK曾進行研究，探討領展旗下已出售的商場物業易主後，居民的反應及營運概況。研究發現，約90%受訪者表示，過去一個月曾跨區購買日常生活用品。研究認為，新業主應多與當區居民進行溝通，了解消費需要，一方面滿足顧客期望，另一方面能增加營業額，締造雙贏局面。

TCL多媒體「3供1」集資逾20億

【大公報訊】記者李潔儀報道：TCL多媒體（01070）建議「3供1」集資逾20億港元，供股價折讓26%。管理層強調，公司並不缺錢，供股集資只為未來擴張計劃部署資金所需。

TCL多媒體對上一次供股行動是2007年的「2供1」，雖然今次以大折讓供股，但市場並不受落，股價早段暴瀉12%，觸及4.09元低位，收報4.38元，跌幅收窄至6%。TCL多媒體建議將按每三股供一股方式，發行最多5.96億股，每股供股價3.46元。TCL多媒體企業融資與投資者關係部總監印國庭透過電話會議認為，供股方法相對公平，不像配股出現攤薄效應。

擬改名「TCL電子」

除了供股安排，TCL多媒體另擬改名「TCL電子」，印國庭表示，集團正踏入擴張期，需要提高工廠產能，以超越包括

LG在內的國際競爭對手，因此選擇在公司估值較低時進行供股。

印國庭指出，集資額中預留3.5億元用於潼湖項目一期，該項目一期LCD電視機年產量為1500萬台，二期年產量將進一步增至2000萬台，令整個項目總年產量達3500萬台，超越LG現時約3000萬台電視機的銷售量。對於主要股東樂視致新參與供股與否，印國庭回應指，控股股東TCL集團及包銷商法巴已作「包底」承諾，暫未知樂視致新會否參與供股計劃。目前，樂視致新持有TCL多媒體19.97%股份，倘若不參與供股計劃，其持股量將降至14.62%。

在海外投資策略方面，TCL多媒體計劃透過供股籌資中的7.5億元，用作未來合資及併購機會。印國庭表示，集團目前已於巴西、阿根廷及印度等地洽談合作機會，將以成立合資公司的方式，作為主要的擴展策略。

維他奶：菲律賓業務剛起步

【大公報訊】記者林靜文報道：維他奶（00345）早前與URC在菲律賓成立合資公司，並於下半年開始宣傳計劃。談及菲律賓市場何時盈利？行政總裁陸博濤稱，相關業務仍處於投資期及起步階段。該公司截至今年9月底止中期純利倒退14%至3.97億元，派中期息每股3.8仙。

維他奶股價昨日上午曾升2.5%，見19.48元，惟午間公布中期業績後，午後股價較高位倒插逾6%，見18.18元，尾段跌幅收窄，收報18.58元，較上日跌2.2%。業績期內，維他奶收入同比升21%至36.46億元，毛利升19%至19.22億元，毛利率維持53%。若扣除出售北美業務的影響，股東應佔純利升12%。

期內內地業務收入增長39%，於總收

入中佔比從53%升至62%；經營溢利升41%。執行主席羅文禮表示，自去年下半年以來，內地業務快速增長，料在高基數下，下半年財年的升幅會相對緩和。他又稱，會繼續投放資源拓展品牌和基礎建設，以保持長遠領導地位。維他奶於今年下半年進入菲律賓市場，其中維他奶豆奶產品分為原味、朱古力和咖啡味。羅文禮稱，現正開展市場推廣活動，提高市場對品牌的認知度。陸博濤補充，待新加坡和菲律賓市場發展穩定後，或會考慮發展其他東南亞市場，目標發展成為全球性品牌。

問及派息比率方面，首席財務總監劉健成稱，除非有特別原因，全年派息比率將維持約六成。是次中期股息截止過戶日為12月13日，派息日為12月28日。



▲領展作價230億出售包括現崇山商場在內的一共17項物業

2014年	
5月	12.4億元出售興田、葵興、東嘉苑及華貴四個項目
9月	17.16億元出售彩輝、彩霞、兆麟、天平及翠林五項物業
2015年	
10月	17.165億元出售峰華、嘉福、廣田、兆安及田灣五項物業
2016年	
3月	16.9億元出售石蔭及運頭塘兩項物業
4月	19.62億元出售興民、錦英、美松、寶雅、寶田、天馬及欣盛七項物業
12月	36.36億元出售長康、安蔭、石圍角、穗禾苑及新田圍五項物業
2017年	
11月	230億元出售17個項目

大快活冀每年加價不超2%

【大公報】記者李潔儀報道：面對成本上漲影響餐飲業，大快活（00052）上半年財年整體加價約0.53%，管理層表明下半年財年會視乎食材成本走勢，才決定是否需要再加價，惟強調希望透過成本控制，每年加價幅度不超過2%。至於茶餐廳翠華（01314）管理層指，會推出新的推廣餐單，惟在2018年農曆新年前未有加價壓力。

下半年財年港新開六店

大快活行政總裁陳志成表示，上半年人力成本未見有回落趨勢，平均時薪約50元，香港員工每年平均加薪7%至8%，內地加薪幅度更大。他認為，集團現時薪酬水平甚具競爭力，無意跟隨對手大家樂（00341）為挽留員工而上調薪金。

截至9月底止上半年財年，大快活總收入錄得14.06億港元，按年增11.9%，毛利

率下跌0.5個百分點至15.1%。期內，股東應佔溢利為1.17億元，增長12.8%，董事會宣派中期息每股37仙，上升9%。

期內，香港同店銷售增長5%，內地同店銷售更升13%。陳志成表示，香港同店銷售已連續87個月錄得正數增長，有信心增長勢頭可持續。他續說，上半年財年在港新增6間分店，下半年度將再開6間店舖，下個財年維持開店目標10至12間，聘請500至600人。

至於翠華方面，上半年財年多賺13.4%至4832萬元，董事局建議維持派發中期息每股2仙。期內，總收益9.05億元，下跌2.9%，毛利率升至71.7%。

翠華加快開店步伐

翠華首席財務官楊東解釋，收入下跌主要受期內有三間分店租約到期影響，香港同店銷售按年微升0.5%，人均消費維持

在65至80元水平。他直言，年內暫無加價壓力，更多是希望透過推廣活動來提升客次，以刺激同店銷售增長。

楊東補充說，內地店舖上半年財年同店銷售錄得低單位數跌幅，隨着市場「洗牌」，配合集團的中央工場安排，部分內地新店同店銷售已錄得單位數增長。

目前，翠華在內地、香港及澳門經營65間餐廳，目標2020年增至130間。行政總裁彭炯豪表示，每年新增13至15間新店，在未來3至5年將加快開店速度。

三餐餐飲股走勢個別發展，增派息的大快活昨天尾市抽高近4%，高見31.7元，收報31.45元，逆市升3.1%。大家樂早段跌0.7%至22.3元低位喘定，午後「拗腰」重上23元，收市升0.7%至22.6元。翠華全日報跌，中午派成績表後，股價跌幅擴大，低見1.14元，收報1.16元，下跌近0.9%。

領展出售17項目資料

出售物業	售價（億元）	9月30日之估值（億元）	溢價
長亨物業	9.18	5.77	59.24%
啓業物業	10.1	6.36	58.73%
錦泰物業	13.51	8.4	60.78%
李鄭屋物業	8.22	5.74	43.29%
安定物業	27.08	16.26	66.51%
石籬物業	24.39	16.02	52.27%
大窩口物業	14.68	9.03	62.58%
慈正物業	11.46	6.84	67.61%
友愛物業	23.61	14.26	65.58%
雍盛物業	8.59	6.59	30.35%
葵芳物業	14.81	9.63	53.87%
葵盛東物業	13.54	9.22	46.86%
麗閣物業	6.08	4.34	39.89%
利安物業	12.69	8.16	55.45%
順天物業	9.73	6	62.00%
青衣物業	9.62	5.7	68.73%
現崇山商場	12.71	13.32	-4.61%
總數	230	151.65	51.67%



▲領展近年先後出售多個商場物業

快餐股中期業績比較（單位：港元）

分項	大家樂	大快活	翠華
收入	41.28億 +6.2%	14.06億 +11.9%	9.05億 -2.9%
毛利率	11.9% -1.4個百分點	15.1% -0.5個百分點	71.7% +0.5個百分點
股東應佔溢利	2.06億 -11.3%	1.17億 +12.8%	4823萬 +13.4%
每股中期息	18仙 不變	37仙 +9%	2仙 不變

備註：截至2017年9月底止6個月

內地成港餐飲業新增長點

大公報記者 李潔儀

在最低工資制度下，員工密集的餐飲業，薪金成本一般佔銷售額比重三成，餐飲業更要應付食材成本上漲的挑戰，在「七除八扣」下，餐飲業利潤可謂少之又少，連鎖快餐店的毛利率往往只有十來個百分比。

不過，在內地消費升級轉型刺激下，部分餐飲股在內地的業務表現強勁。以大快活（00052）為例，上半年財年中國內地同店銷售增長高達13%，香港同店銷售增長僅約5%。連鎖茶餐廳營辦商翠華（01314）上半年財年來自內地同店銷售，雖然有低單位數跌幅，但內地業務收益升5.1%，錄得不足

1%同店銷售增長的香港業務，收益則下跌6.7%。

即使內地餐飲市場競爭激烈，畢竟香港市場受到一定人口的限制，在扎根香港的同時，企業亦難免放眼其他市場，尤其是投放資源發展內地市場，惟並非盲目的投資，首要還是需要測試商業模式。大快活管理層提到，專注在華南住宅區發展，又引進電子定位器，讓員工得以迅速找到顧客座位，盡快為顧客送餐。此外，面對內地外送服務掀起熱潮，大快活決定夥拍送餐平台，以擴大當地外賣業務。

在採取各種可行的策略下，餐飲業可適時適度地擴充業務據點，藉而提升企業的利潤。