

萬達商業私有化提價涉344億

每股52.8元較IPO高10% 復牌後挫1.5%

萬達商業（03699）公布，按每股52.8元的價格私有化，較約年前上市招股價48元高10%，估計涉及私有化代價約344.5億元，訂價較最後交易日於聯交所所報的收市價每股H股51.25元溢價約3%，集團強調不會提高要約價，而退市後將尋求A股上市。該股昨日下午一時起復牌，恢復買賣後股價下挫，半日成交跌1.5%至每股49.25元，成交量1460萬股，成交金額7.16億元。

大公報記者 趙建強

萬達此次公布的私有化價格，較三月二十九日公布初步參考價的收市價溢價約44.5%。因此，萬達商業亦稱，私有化是希望為流動性較低的H股提供明確和直接的溢價出售機會，H股要約為H股股份持有人提供盡快出售名下H股，以及按遠高於現時市價收取現金的機會，尤其是在公司2014年上市以來股價表現較為低迷的情況下。

萬達又指出，鑒於H股流動性偏低，H股持有人亦難以在不會對H股市價造成不利影響的情況下，出售名下H股股份。H股要約亦使H股股東得以依願變現彼等於本公司的投資，並將所得款項投資於其他流動性較高的投資項目。

根據協議，有關私有化需要經獨立H股股東（無論是親身或委派代表投票）持有的H股所附帶的表決權中至少75%予以批准，以及就決議案所投的反對票數目（以投票表決方式）不超過獨立H股股東持有的全部H股所附帶表決權的10%才可以通過。

已提出A股上市申請

萬達強調，集團於今年年初首次考慮退市，財團投資者亦已於今年四月簽訂投資協議，其初始投資承諾亦已收到，雖然近期有報道稱中國可能出現公司於海外退

市並回歸中國A股市場上市的政策變化，但公司考慮到如果現在終止投資協議將可能在商業上對集團產生的負面影響，因此，大連萬達集團決定繼續推進擬進行的退市。萬達又稱，公司已向中國證監會提出A股上市申請，於香港退市後，公司將繼續考慮以各種方式實現A股上市。

資料顯示，萬達商業在2014年底掛牌，當時招股價為48元，更以288億元集資額，成為當年的新股「集資王」。據分析指出，萬達商業從香港退市，主要由於萬達集團主席王健林對香港股價持續低迷表現不滿，認為國際投資者對公司並不了解，希望回歸A股，換取「更合理」的股價。

分析料告吹機會大

有分析員認為，私有化作價毫無吸引力，加上集團已表明不會提價，相信獲得通過機會不大。事實上，以52.8元提出私有化，較其停牌前的50元溢價只有5%左右，與一般慣性兩成溢價相差甚遠。例如上日公布私有化的奧普（00477），溢價幅度達25%。

更重要的是，萬達商業股價於去年8月中之前，一直處於53元以上交投，同年6月更創出78元的上市新高，故相信上市後追貨的散戶，不會願意接受如同止蝕的私有化作價。



萬達近年大事記	
時間	事件
2016年5月	萬達集團創始人王健林豪言「讓迪士尼20年內無法在中國盈利」，並公布投資額達220億元人民幣的「萬達城」項目
2016年3月	外電引述消息報道，指大連萬達有意按招股價原價私有化上市不足一年半的萬達商業。後者於2014年12月上市
2016年2月	萬達集團宣布參與法國巴黎的大型文化旅遊商業項目Europa City（歐洲城），總投資超過30億歐元
2014年	萬達擬投資9億美元，在芝加哥建五星級酒店
2012年	萬達宣布以26億美元收購AMC院線，成功進軍荷里活

標普料內地今年樓價升10%

【大公報訊】記者趙建強報道：標普發表研究報告稱，中國房地產市場於今年頭四個月表現火爆，尤其是一線城市樓價飆升，帶動地價亦出現強勁增長，標普企業評級董事黃馨慧警告，一二線地價狂升下，部分地價甚至已經超越二手價格，對未來發展商盈利將構成壓力，擔憂未來利潤率會受影響，而房企未來財務槓桿亦會提高。

至於三四線城市則繼續面臨去庫存壓力，部分城市庫存已經增至30個月以上，其中，建業地產、中海宏洋、綠城、雅居樂及越秀等利潤率將進一步承壓。標普稱，展望前景，對房企評級下調

反而較多，主要由於近40%標普評級的開發商，負債均比預期為高，發展商過去一年積極擴張，導致債務增加，而中國融資成本改善，仍不能彌補債務增長對槓桿提高的影響。

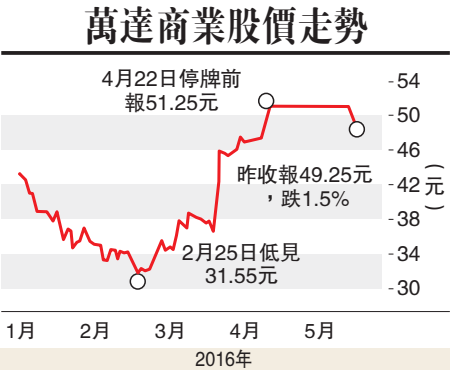
相對而言，中海、萬科、華潤及保利等大型發展商，加上有國企背景，債務較為分散，融資渠道較多，加上財務控制比較謹慎，前景較為可以看好。

不過，標普亦警告，隨着地價持續增長，以及中國融資環境開始減弱，市場已經出現個別債務違約情況，預料普遍發展商流動性將會下行，呼籲發展商要控制好流動性及再融資能力。該行亦預料，今年



▲萬達於香港退市後，將考慮以各種方式實現A股上市

◀有分析指，萬達商業從香港退市，主因是萬達集團主席王健林不滿香港股價持續低迷



中國樓價料升5至10%，尤其是下半年升幅會減慢，並低於上半年，其中一線城市樓價亦會轉趨穩定，不會繼續大幅飆升。



▲標普預期今年內地樓價升5至10%

迪士尼擬告萬達城侵權

【大公報訊】揚言要超越上海迪士尼的萬達文化旅遊城，開幕數天即惹上官非。迪士尼發表聲明指，在萬達新開幕的南昌萬達城主題樂園中，有表演者以白雪公主、美國隊長裝束出現，亦有功夫熊貓公仔出現，公司將針對萬達的知識產權侵權行為採取行動。

迪士尼在聲明中指，迪士尼的角色及故事點亮了多個世代，那些不法及不合規的仿製品，會辜負抱有期待的人。對於迪士尼的聲明，萬達在回覆查詢時表示，萬達城內的萬達茂（mall）裏面出現的部分非萬達卡通形象，為萬達茂裏面商家的個別舉動，並不代表萬達城本身。

萬達集團首個超大型文旅商綜合項目「萬達城」在江西南昌開業。由多個部分

組成，包括萬達茂、大型室外主題樂園、室內主題樂園、舞台秀、酒店群、酒吧街等。如南昌萬達茂中有當前全球規模最大的海洋館，旁邊的室外主題樂園則有中國最高、最快、最長的超大型過山車和最高的自由落體塔等。萬達城的核心其實是室內旅遊。

王健林稱，中國的氣候決定了中國很少有能一年四季在室外旅遊的地區，所以室內遊將作為萬達城的核心。

除了已開業的南昌項目外，合肥萬達城將於9月開業、2017年開業哈爾濱萬達城、2018年開業青島東方影都和廣州萬達城、2019年開業無錫萬達城。王健林早前透露目標是到2020年國內開15個、國外力爭開三至五個「萬達城」。

理文手袋控股權4.9億易手

【大公報訊】記者趙建強報道：理文手袋（01488）公布控股權易手，控股股東以每股1.18元的價格，出售手上逾4.12億股股份，佔已發行股份50.03%，涉及資金約4.87億元。收購人為捷亨有限公司，捷亨將向理文手袋小股東提出收購建議，股份昨日復牌，股價大幅下挫，跌4.054%，至每股1.42元收市。

理文手袋控股股東李運強和李文恩，

將股份出售予捷亨，每股作價較停牌前折讓約兩成，捷亨按例以同價提出強制性無條件現金要約。捷亨將維持理文現有業務及上市地位，並考慮於餐飲行業的收購機會。

捷亨是一間合夥企業的全資附屬公司，最終控制人為趙令歡、曹永剛及徐敏生。交易完成後，李運強和李文恩將不再持有理文手袋股份。

國泰君安違規被罰130萬

【大公報訊】證監會昨日發出公告，譴責國泰君安證券（香港）不遵守與確定客戶身份有關的監管規定，處以罰款130萬元。

證監會指出，在2014年7月要求國泰君安就其為一名在韓國的中介客戶進行的某些交易，提供最終客戶的資料詳情。由於該中介客戶未有履行其客戶協議下的責任，國泰君安未能根據《客戶身份規則的政策》，在有關要求提出後的兩個營業日內，提供所要求的資料。

其後，該中介客戶在2014年8月1日通知證監會及國泰君安，指根據韓國法律，

其在未獲客戶書面同意下，不能提供所要求的客戶身份資料。直至2015年1月，國泰君安才向證監會提供所要求的資料。即使證監會曾提醒該公司有責任拒絕與任何不準備向監管機構提供最終客戶資料的人士進行業務交易，國泰君安在2014年8月至2015年1月期間，繼續為該中介客戶進行超過8000宗交易。

證監會認為，國泰君安在進行該等交易時，已不能再基於合理的原因信納其可應證監會要求提供與該等交易有關的最終客戶資料，違反了《客戶身份規則的政策》。

迪生虧損擴大1.6倍 反增派息

【大公報訊】記者李潔儀報道：面對疲弱的零售環境，迪生創建（00113）為店舖資產減值，拖累集團全年虧損進一步擴大至2.88億港元，同比增加1.6倍，每股虧損75仙。不過，要留意的是，董事局建議末期息增派83%至每股11仙，大股東兼主席潘迪生因而收息超過2000萬元。

管理層直言，香港的零售市場愈趨惡化，中國及東南亞的零售環境亦維持極度疲弱，集團對可預見未來之零售業前景悲觀，未來將嚴格控制各營運層面的成本及支出，並將對進一步擴充及發展策略採取非常審慎的態度。

整體同店銷售跌14%

截至3月底全年，迪生創建總收入錄得36.2億元，按年減少16%，計及已終止及新開設店舖後，整體同店銷售急跌13.6%。期內，集團需要為部分零售店舖固定資產減



▲迪生創建為店舖資產減值，令全年虧損擴大

港消費力收縮

【大公報訊】Mastercard SpendingPulse最近報告指出，本港零售業表現持續疲弱，4月份本地整體零售銷售金額按年跌5.7%。儘管五一黃金周輕微帶動零售銷量，但由於內地旅客和本地消費者的消費力收縮，仍不能扭轉區內整體零售業的弱勢。

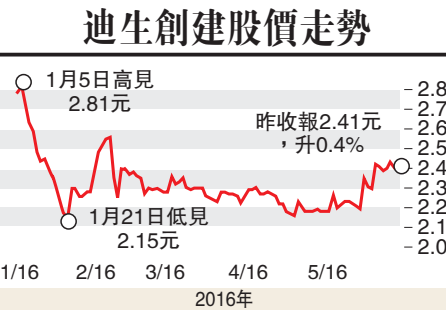
報告顯示，4月份本地服裝及珠寶首飾銷量持續下跌，相反保健美容及傢俱的銷

值1.6億港元，管理層強調，有關減值屬於非現金性質，對集團現金狀況沒有任何影響。

迪生創建管理層指出，零售商及各檔次品牌積極進取提供更高折讓的推廣活動，為達至銷售額目標，大部分以降低毛利率作為代價，情況延續至2016年亦無改善跡象。管理層表示，集團通過改變商品組合，令毛利率不跌反升1.1個百分點至49.6%。

期內，香港業務仍然是集團最大的收入貢獻，收入錄得約24.64億元，按年減少13%，主要受訪港高消費旅客人數下降拖累，加上租金及員工薪酬等高成本，以及國際品牌重組價格策略等影響。

管理層認為，對本港零售影響深遠的，是日本零售價格由傳統較香港昂貴，減至現時與香港水平相若，加上每當日圓減弱時，日本的零售價格可低於香港5%至



零售難扭弱勢

售表現則錄得輕微回升，而雜貨類銷量已連續三個月維持正面增長，但4月份升幅開始放緩。MasterCard Advisors市場分析高級副總裁Sarah Quinlan表示，由於內地旅客的消費力持續收縮，加上受通貨收縮影響，本港零售業自2014年中開始經歷不景氣，陷入嚴峻的寒冬。

Quinlan補充，零售業因應通貨收縮，

10%，更能吸引旅客在日本消費。

其他市場方面，台灣業務收入為6.48億元，按年下跌14%；中國內地業務收入跌25%，只有2.74億元；新加坡及馬來西亞地區的收入更急挫40%，約為1.74億元。

迪生創建於收市後公布業績，股價在交易時段跟隨大市向好，早段升至2.44元，收報2.41元，微升0.4%。

迪生創建全年業績摘要

（單位：港元）		
分項	2016年3月底	按年變動
收入	36.2億	-16%
●中國香港	24.6億	-13%
●中國台灣	6.48億	-14%
●中國內地	2.74億	-25%
●新加坡、馬來西亞	1.74億	-40%
●其他地區	6250萬	-26%
毛利率	49.6%	+1.1個百分點
股東應佔虧損	2.88億	擴大1.6倍
每股虧損	75.0仙	擴大1.6倍
每股末期息	11仙	+83%
截止過戶日	7月20日	
派息日	8月5日	



▲本港零售業表現持續疲弱 中通社
紛紛推出折扣優惠期望刺激消費。但由於宏觀經濟因素仍然疲弱，影響消費者信心及本地消費力，估計有關現象將會持續。