

日期: 2017-07-18

最近萬達集團將 13 個文旅項目以及 76 間酒店以 631 億元（人民幣，下同）出售給融創中國（1918），並以「賣方融資」的方式，通過指定銀行向融創貸款 296 億元幫後者完成收購。萬達大量出售其非核心資產，致力由地產商轉型發展影視、大健康等輕資產業務，可見集團對「實現輕資產化營運」的決心。萬達集團董事長王健林早在 2015 年表示集團會逐漸轉型，希望 2020 年能見成效，如今卻一下出售萬達 80% 的土地儲備，當中大多數項目都是去年吹捧的文化旅遊產業，王健林這次加速萬達轉型的步伐，背後原因值得投資者關注。



融創在收購萬達集團後，對其資金應構成一定的壓力。

今年 6 月中旬，中銀監要求銀行業對國內數家「明星企業」進行授信及風險分析，當中包括萬達集團。當日集團受到流言攻擊，股價暴跌，這次萬達出售項目回收的資金恰好可以用來償還債務以減低負債率，降低集團債券的違約風險，並可增加市場流動性，規避政策性風險。

另一方面集團正尋求方法於今年底在 A 股上市，由於負債比例較高，加上中證監對房地產行業的 IPO 審批相對嚴謹，故集團獲批核亦較難。若萬達加速轉型步伐，減低負債比率，應能幫助集團更容易進入 A 股市場。



萬達旗下文化集團去年收入 641.1 億元，按年增長 25%。其中佔比最大的影視收入達 391.9 億元，其次為金融收入和旅遊收入，分別錄得 213.5 億元和 174.3 億元。王健林亦表示未來會繼續加大對輕資產產業發展，故看好集團未來發展。

另外值得關注的是融創在收購萬達集團後，對其資金應構成一定的壓力，三大評級機構紛紛警示其財務風險，投資者應留意融創的負債比率和還款能力。

免責聲明及風險披露：

- 本研究報告（“報告”）由中達證券投資有限公司（“中達證券”）發行，所載之資料和意見乃根據中達證券認為可靠之資料來源，以高度誠信來編製，惟中達證券不擔保、保證表述內容之準確性、完整性或正確性，而報告內容均可在不作另行通知之下作出更改。
- 本研究報告純粹為提供資訊，並非及不應被解作為提供明示的買入或沽出任何產品的要約，任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接的損失，中達證券或任何附屬成員、分支機構、分析員、高級人員、僱員在法律上均不負責。報告只供指定人使用，未經中達證券許可，不得翻印、分發或作任何用途。
- 中達證券、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。
- 所有投資均有風險，證券交易的虧蝕風險可以極大，投資者參閱報告後，請先評估風險再作投資。