

# 富力殺出 199 億接盤萬達酒店

## 融創 438 億購 13 文旅項目 王健林稱三贏

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊)富力地產突然介入萬達商業售產予融創中國的交易。正當很多人猜測近日被官方批評的萬達和融創交易會否生變時，萬達商業、融創中國和富力地產昨天分別簽署轉讓協議，萬達商業將北京萬達嘉華等 77 個酒店轉讓給富力地產，將西雙版納萬達文旅項目等 13 個文化旅遊城項目 91% 股權轉讓給融創房地產集團。兩項交易總金額 637.5 億元(人民幣，下同)。萬達集團董事長王健林稱，這次合作「三方都是贏家」。



萬達、融創和富力簽約現場。路透社

據公告，富力(2777)將以 199.06 億元收購萬達 77 家城市酒店全部股權。簽約後兩日內付 20 億元訂金，2018 年 1 月 31 日前付清全部轉讓價款。77 家酒店的酒店管理合同不受本次轉讓影響。另外，融創中國(1918)以 438.44 億元收購 13 個文旅項目 91% 股權，並由交割後項目承擔現有全部貸款約 454 億元。簽約後付 150 億元，簽約後 90 日內付清全部轉讓價款。

### 新協議酒店減價 137 億

與 7 月 10 日萬達和融創的協議相比，在最新轉讓協議中，萬達商業出售酒店項目增加 1 個至 77 個，但酒店資產售價減少 136.89 億元，至 199.06 億元，文旅資產售價增加 142.69 億元，至 438.44 億元。

最新交易中，融創收購萬達文旅項目有溢價。王健林表示，融創同意收購萬達酒店物業並增加收購金額，整體交易還是划算。融創無需再向萬達借款 296 億元就可完成交易，使交易過程簡化。融創首筆 150 億元昨天已支付給萬達。

他說本次轉讓後萬達賬面現金 1,700 億元。另算上 1,300 億元銷售月存貨，到今年底萬達商業持有 3,300 萬平方米商業物業，2018 年租金將超過 330 億元，今後五年預計年租金增長將超過 20%，他認為萬達商業不存在高負債問題。

### 融創無需向萬達借貸

融創中國主席孫宏斌指調整後的方案有更好的流動性，並降低了融創的負債水平。同時也承擔

了原酒店交易對價的折讓部分，對於和萬達合作的文旅項目資產包是可以接受的溢價，這種交易安排三方都很滿意。他又稱融創截至 2017 年 6 月 30 日賬面上有 900 多億元現金，下半年 7 月份回款會超過 200 億元，加上其他月份回款，全年有超過 3,000 億元現金。

富力董事長李思廉也稱富力有足夠資金滿足合作需要，通過交易之後可以進一步擴展酒店業務。

王健林稱，有關合作不管是從企業戰略還是商業邏輯看，三方都是贏家。萬達可大幅減少負債，收回巨額現金。萬達商業和萬達文化旅遊都已走上「輕資產」品牌經營之路。

### 富力成全球五星酒店一哥

同時，富力從融創手中以較低價格接手 77 家萬達酒店後，將持有超過 100 家酒店，成為全球最大的五星級酒店業主。放眼全球，這樣低價的收購機會百年難遇。

公告中，萬達與融創同意交割後文旅項目維持「四個不變」：一、品牌不變，項目持有物業仍使用「萬達文化旅遊城」品牌；二、規劃內容不變，項目仍按照政府批准的規劃和內容進行開發建設；三、項目建設不變，項目持有物業的設計、建造和質量，仍由萬達實施管控；四、運營管理不變，項目運營管理仍由萬達公司負責。



### 交易三方有話說

#### 王健林

- 三方都是贏家
- 已收到融創首筆 150 億元付款
- 通過此次交易可獲得 680 億元現金
- 交易後萬達負債大幅減少
- 融創無需通過萬達借款就可完成交易

#### 孫宏斌

- 比原來的交易方案有了更好的流動性
- 安排三方都滿意
- 融創有足夠現金流
- 融創和萬達會在文化旅遊產業、大健康產業等方面有更多更好的合作，融創也會和萬達在電影等其他領域進行深度的戰略合作

#### 李思廉

- 富力將進一步拓展酒店業務

萬達集團董事長王健林(左)昨天在簽約現場指，有關合作三方都是贏家。左二為融創中國主席孫宏斌、右為富力董事長李思廉。

路透社

### 萬達商業新舊協議 資產價值相差大

#### 7月19日協議

- 將 13 個文旅項目 91% 股權售予融創，作價 438.44 億元
- 將 77 個酒店轉讓給富力地產，作價 199.06 億元
- 總交易額：637.5 億元

#### 7月10日協議

- 13 個文旅項目 91% 股權售予融創，作價 295.75 億元
- 76 個酒店售予融創，作價 335.95 億元
- 總交易額：631.7 億元



富力地產的名字在昨天簽約現場大背景板被換下又重新出現的場面。網絡圖片

### 富力牌板撤了又上

#### 特寫

富力地產出現在簽約儀式上，是許多人沒有料到之事。而昨天的簽約現場，更發生了富力地產的名字在現場大背景板被換下又重新出現的場面。

簽約活動原定下午 4 時舉行，現場媒體先是看到，佈景板上寫有萬達、融創和富力三家公司的名字，紛紛報道富力加入收購。

不過，隨後活動被宣告延遲一小時，主辦方稱因會場需重新佈置。此時現場人士發現，原先寫有「富力地產」的主背板被拆除，新換上一幅僅寫有萬達和融創字樣的背景板。

之後，王健林、孫宏斌以及富力集團

#### 特稿

### 萬達融創被查 控風險成重點

萬達出售「半壁江山」的交易終於簽約。

此前萬達海外交易被傳斷貨，導致多家子公司股票和債券價格急挫；而接手萬達資產的融創也隨即遭到銀行調查和評級機構下調信用評級，引發股債雙殺；還有傳媒曝光商業銀行排查授信業務的內部名單，近來在境內外「攻城略地」的大型民企海航系、萬達系、復星系、融創系均榜上有名，更早期的安邦、寶能系已遭到監管處罰。由此一連串事件分析，相信商業銀行排查大型民企集團授信已非個案，以此作為排查金融風險的突破口，短期內這些企業授信政策料會收緊，監管機構借此督查這些高負債企業降低債務風險。

#### 經濟去槓桿 政策轉方向

近年，不少企業用銀行資金憑高負債快速擴張，所到之處企業、地方政府稅收、銀行都賺得盆滿鉢滿，更用國內借來的錢去海外「買買買」。現在經濟減速了，這種擴張模式最後都表現在銀行承擔金融風險；因而企業被指把資金轉移出去，卻把負債和風險留在國內。如今政策風向明顯不同，上周舉行的全國金融工作會議，明確提出「經濟去槓桿」，嚴控金融風險成為首要任務。

市場分析，萬達突然用賣資產，本質上是用賣債務，降低金融槓桿，這無論是主動收縮槓桿、還是迫於壓力的調整，都恰好順應了市場和政策的新走向。

下半年，企業和政府可能都要過緊日子，剛剛結束的金融工作會議明確從國企開始降槓桿，話音未落，民企的信貸就首先被查了，而地方政府違規舉債早於上半年就開始重罰。對於過去一直依靠信貸擴張和投資驅動的中國經濟來說，在這一降槓桿中如何保證風險不爆發、經濟不受影響，是前所未有的挑戰。

香港文匯報記者 海巖



王健林等人到場後先到會議室。法新社

#### 打印機速度慢推遲簽約

到下午 5 時活動依然沒有開始，直至 5 時 30 分媒體進入會場，此時，印有萬達、融創和富力地產的背景板再次回到台上，而工作人員則急忙拉走之前所替換沒有富力名字的背景板。

事後王健林回應稱，摔杯子和爭吵都是謠言，他們是在會議室中談笑風生，至於簽約的推遲，則是在等打印簽字，但打印機速度慢。

香港文匯報記者 孔雯瓊

## 蘇寧買球會 央視批非理性對外投資

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)在國家發改委重申繼續關注房地產、酒店、影城、娛樂、體育俱樂部等領域非理性對外投資傾向後，收購意大利球會的蘇寧集團成為非理性投資典型被央視點名。央視並指中資海外非理性投資或涉轉移資產。

### 蘇寧：擁護對外投資政策

蘇寧集團控股的蘇寧雲商股價昨天跌 2.7%。蘇寧集團副總裁孫為民表態，稱堅決擁護國家對外投資產業政策，蘇寧的產業戰略始終是立足於內地市場的發展，海外市場的拓展是服務於內地市場發展的需要。

7 月 18 日晚上，央視「新聞 1+1」欄目重點關注中企對外非理性投資，其中點名蘇寧集團：「出資 2.7 億歐元控股國際米蘭，後者已連續五年虧損，總虧損額達 2.759 億歐元，這樣的收購究竟是為了什麼？」

中國社科院金融研究所研究員尹中立在節目中解讀稱：「這些機構內負債率很高，

他們拿着從銀行借來的、從其他金融機構融來的錢，在國外揮霍、購買資產，在境外投資一旦失誤，這會增加境內金融風險，給他自己貼金。這些海外投資有涉嫌洗錢的可能性，不排除有一些難以直接用語言形容的目的。」一同被點名的還有中歐體育收購 AC 米蘭的案例。

### 中資斥逾 150 億購海外球會

近年中資頻繁走出國門，尤以體育、娛樂產業為代表，顯現出強大的購買力。據不完全統計，自 2014 年至今，內地財團至今已收購 15 家海外足球俱樂部的股權，總耗資超過 150 億元人民幣。除上述中資對「米蘭雙雄」的收購，轟動一時的案例還包括萬達集團出資 4,498 萬歐元入股西甲明星球隊馬德里競技 20%。

另外，昨天的《證券時報》頭版評論文章表示，內地企業今後從事與酒店房地產、影視娛樂等跨境併購，將會受到更嚴格的限制。2013



蘇寧集團早前入股國際米蘭，被央視點名非理性海外投資或涉轉移資產。資料圖片

年迄今內地企業海外投資井噴式的非理性增長，也將會得到有效遏制。但從相關部門的政策初衷來看，沒有也不會對國內企業海外投資「踩剎車」，對某些非理性對外投資行為的關注，更多只是一種對虛火過旺的辯證治療手段。

## 新華社：不可讓幹實業者吃虧

香港文匯報訊 新華社昨日發文指出，和近年來火熱的房地產市場、金融領域高回報相比，幹實業似乎不太「吃香」。面對經濟下行壓力，製造業確實遇到了不少困難。產能過剩、盈利水平下降、稅費負擔較重、綜合成本上升等問題交織疊加，讓企業「壓力山大」。

### 做實業一年不如炒一套房

不少資金或在虛擬經濟內部循環，或追逐炒作部分資產。一些製造企業辛苦幹一年，利潤不如一二線城市炒套房，讓專注於實業的人們感到失落。

文章指出，實體經濟是中國經濟的基礎，要靠實體經濟走向未來。越是經濟下行壓力增大，越要警醒製造業缺血的現象，拿出有力措施，提升製造業「獲得感」，不讓「實幹者」吃虧。振興製造業，首

先要人才、資金等各類要素更多地向實業聚集。一方面，政策措施要更加有助於發展製造業，創造良好的市場環境，讓人們對做實業有興趣、有信心。

### 滿足製造業需求金融鏈

另一方面，也要切實解決成本高、融資難等問題。通過降低制度性交易成本，提升製造業盈利能力，擺正與虛擬經濟特別是金融資本的關係，形成金融服務實體經濟的市場機制，打造能滿足製造業需求的金融鏈。

振興製造業，還要營造鼓勵腳踏實地、崇尚實業的氛圍。要建立扎根創新者受益、違規違法者受罰的市場競爭機制，讓創新得到回報，讓不正當競爭受到處罰。此外，還要堅決改變一些領域輕易獲取暴利的狀況，嚴防投機炒作。