

一年一敲钟，万达争当影业霸主

2016年3月11日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/朱一鸣、孙月

地产圈最近可谓对文化影视产业上了瘾，比如滨江集团准备与杭州佳平影业合拍电视剧《鸡毛天上飞》、宝能在惠州开了自己的第一家影城、泰禾也想从院线开始切入文化领域.....

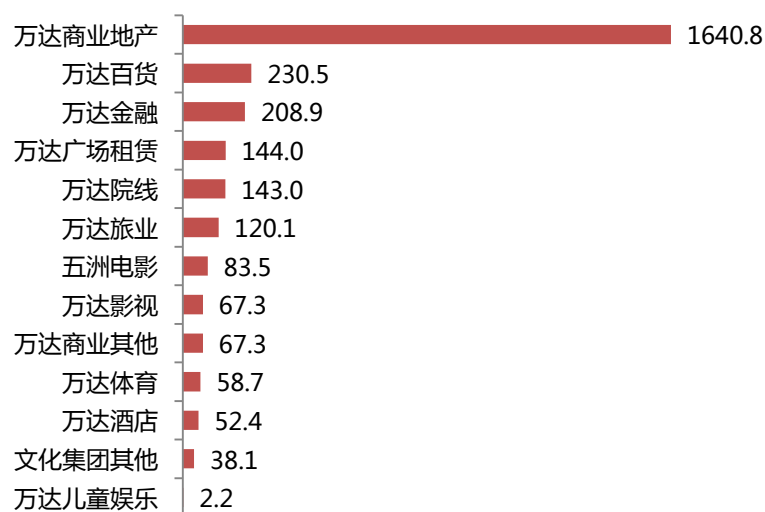
而房企转型文化的领头羊万达则又在准备上市了，集团计划将万达影视传媒有限公司和青岛万达影视投资有限公司打包为万达影业，并入现有的A股上市公司万达院线。从2014年的万达商业到2015年的万达院线，万达正在以“一年一敲钟”的速度将旗下的各个业务板块分拆上市。

这一次，为什么是万达影视？

万达影业是集团转型后的核心业务之一

2015年，万达影视的票房达61.5亿元，收入5.8亿元，完成年计划的180%，同比增长36.1%，其中票房及收入两项核心指标均位居国内民企第一。影业方面的三个板块院线、影视、五洲的收入之和293.8亿元，在集团总收入中占比10.3%。

图1：2015年万达集团收入结构（除AMC）



数据来源：企业公布，CRIC 整理

虽然从数字上看，地产依旧占据了收入主体，影视板块和集团的其他业务相比仍有一定差距，但随着集团一些传统业务的收缩，比如百货，影视类占比未来几年无疑还会进一步提升。并且，万达影视去年成果丰硕，完成了飞跃式的发展。2015 年公司投拍了一系列口碑票房双丰收的电影，去年国产片票房前 5 的影片中有 3 部都是由万达影视投资拍摄的。

表 1：2015 年国产片票房 TOP5

排名	影片名称	票房 (万)	人次 (万)	场次 (场)	上映天数
1	捉妖记	243940	6560	1573757	81
2	港囧	161314	4909	1220750	78
3	夏洛特烦恼	144132	4475	1323147	84
4	寻龙诀	136889	3764	830910	21
5	煎饼侠	116006	3550	902084	90

数据来源：CRIC 整理

万达影视出品的电影可以分为两类，一类是小成本制作，此类电影能够为公司带来高利润，比如煎饼侠的利润高达 2.9 亿元，而票房排名第一的捉妖记的利润仅有 1.7 亿元。另一类是精良制作，比如寻龙诀，此类电影为公司带来的则是知名度和口碑。比起万达广场所面临的全国商业地产过剩、万达院线所面对的竞争压力，万达影视已经成为了当前集团最具发展潜力的业务板块之一。

目前公司估值已达 345 亿，正在筹划一轮上市前的融资，总额预计高达 100 亿元。一些投资者已经抛头露面：3 月 5 日，泛海控股发布投资公告，公司的全资子公司与万达集团和王健林签订了《万达影视传媒有限公司之股权转让协议》，以约 10 亿元收购万达集团和王健林持有的万达影视约 6.61% 股权。同时，以超过 14 亿元认购青岛万达影视 7.59% 股权。

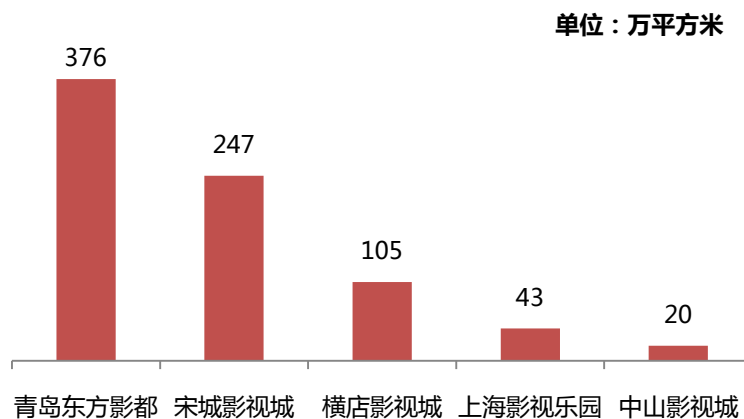
从拍片到制作，万达影视样样行

万达影业已经形成了非常有竞争力的资源群体。

● 拍片基地：青岛东方影都

青岛东方影都是万达集团投资 500 亿元的重点项目。项目规模宏大，从 2013 年至今，万达已在该片区拿下 48 宗地。目前已建成的总建筑面积 540 万平方米，摄影棚数量超过 30 个，同时配备音效、混录、动漫设施和服装、道具、器材加工厂及 IMAX 研发中心。王健林的目标是将**青岛东方影都打造为国内规模最大的影视拍摄基地**，号称“东方好莱坞”。

图 2：国内重点影视拍摄基地规模对比



数据来源：CRIC 整理

此外，**东方影都还是国内首个对入园影视企业给予制作补贴的影视产业园**。2014 年 10 月，青岛市政府为支持影视产业的发展推出相关扶持政策，包括设立影视产业发展基金、给予影视企业资金扶持等。万达集团注资了青岛影视产业发展基金，首期规模 50 亿元，分 5 年注入，每年规模 10 亿，后期还将持续注

入资金，对在影视产业园区完成主要拍摄制作的优秀影视作品给予补贴。万达预计，未来每年基地都至少能出品 30 部外国电影、100 部国产影视作品，产出量巨大。

● 后期制作：传奇影业

1 月 12 日，万达集团宣布以不超过 35 亿美元现金收购美国传奇影业公司，成为迄今中国企业在海外的最大一桩文化并购。这次的并购可以给万达带来两个好处：

第一，电影后期的剪片、特效等一直是国产片的短板。有了传奇影业，**万达影视不但可以学习其后期制作方面的经验，还可以共享国际先进的声效、视效技术，使其出品的电影越来越精良。**

第二，传奇影业手上有几千个 IP，包括蝙蝠侠等。**优质 IP 具有强大的粉丝效应，可以发展出音乐、影视、游戏、手办、周边等一系列衍生品，盈利模式多样。**在国内优质 IP 稀缺的情况下，万达通过收购的方式给自己未来的收入买了一个保险。

好基友+买买买，万达影院遍布全球

在电影发行方面，万达影业无疑有两个“好基友”：

一是五洲电影发行；这是由万达影视主导的以电影发行、营销策划为一体的电影发行公司。2015 年五洲收入 16.5 亿元，发行票房 67 亿元，占国产电影市场份额的四分之一，**在同类民企中排名第一。五洲专门负责电影宣传、排片、档期安排等工作，旗下的渠道和资源丰富。**从去年万达影视出品的电影票房成绩来看，五洲无疑是一个优秀的助攻角色。

另一是万达院线；作为国内首屈一指的影院，2015 年万达院线收入 80 亿元，同比增长 49.9%，票房 63 亿元，同比增长 49.6%；会员超过 5000 万人，平均每月增加 200 多万。新增屏幕 941 块，累计 2557 块银幕，**上座率是行业平均的 1.9 倍，单屏幕收入是行业平均的 2.1 倍。**可以说，只要有万达院线在，万达出品的电影就不怕没地播、不怕没人看。万达院线这两年发展的顺风顺水，以至于多家以商业地产为重点业务之一的开发商纷纷计划开设自家品牌的影院，他们看中的是**电影作为大众休闲娱乐的主要活动之一，可以为商业综合体带来客流量，进而推动更多的商业消费。**但是影院虽然看上去门槛不高，也并非人人可做，比如世茂重庆和福州的影院就因上座率低而最终难逃被万达收购的命运。

国际方面，万达正在马不停蹄的收购电影院，从美国的 AMC 到澳洲的 Hoyts，万达旗下的电影院正在遍布全球。3 月 4 日，AMC 以 11 亿美元收购电影放映行业的领导者卡麦克影业 (Carmike Cinemas)，市场份额进一步加大。

表 2：2015-2016 年万达收购电影院一览

	时间	收购院线	具体内容
国内	2015-6 月	世茂影院	以对价总额 22 亿元收购电影数据化公司慕威时尚 100% 股权及世茂影院投资发展有限公司持有的重庆世茂影院管理有限公司等 15 家公司 100% 股权。
	2016-2 月	奥纳影城	收购大连奥纳影城 100% 股权，包括 6 家影城、46 块屏幕，其中大连区域 4 家。
国际	2015-6 月	HG Holdco	通过支付现金的方式购买 HG ANZ 持有的 HG Holdco 100% 股权，以及 HG ANZ 享有的对 HG Holdco 的金额为 7000 万澳元的债权，交易金额为 3.657 亿美元(人民币约 22.46 亿元)。
	2016-3 月	卡麦克	美国 AMC 院线与美国卡麦克院线 (Carmike) 签订并购协议，AMC 将出资 11 亿美元并购卡麦克院线。该并购使 AMC 在美国 45 州拥有 663 家影院、8380 块屏幕，成为全球最大的电影连锁院线，也使万达在中美两个全球最大的电影院线市场都占据第一。

数据来源：CRIC 整理

总而言之，此次万达影视的上市，能够为集团带来更多的融资。万达正在经历去地产化的过程，原主营业收入的逐步减少，而新业务的发展又需要大量资金。万达影业能够被投资者看好，无疑**将对集团文化产业发展起到巨大的支持作用。**

另一方面，万达影业的成功，也一定会**引领更多的房企置身该领域，带起新一波房企跨界潮。**或许，不久我们就将看到更多房企出品的影视作品了！

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。