

万达成立金融集团，地产与金融结合成大趋势

2014年7月17日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师：朱一鸣、傅一辰

7月16日，万达公布了王健林半年工作会议上所作的最新报告全文。王健林在万达要全力做的8件事中提到，长期有涉足金融打算的万达“将注册成立金融集团”。我们认为，万达此番动作有标杆性的意义，充分体现了金融对于房地产行业的重要性。

事实上，自去年以来，已有绿地、万科、恒大、越秀等房企通过设立集团金融板块或者入股银行的方式涉足金融行业。这也意味着今后，地产与金融深度融合将成行业发展大趋势。

万达、绿地单独成立金融模块，战略意义长远

王健林表示，计划今年三季度注册成立万达金融集团，另外正在一些国外金融机构接触，1到2年内，万达在海外金融产业方面就会有大大动作。这是万达实现新的转型的要求，也是万达打造的新的支柱产业和新的利润增长点。

万达目前公布的信息并不足以让我们对其未来将涉足的具体业务进行细节分析，但值得注意的是，万达与国外金融机构的接触，更有利于学习较为先进、规范的金融模式，促进与国际企业和资本的合作，进而有利于整个万达集团的全球化。若是按照万达以往的执行力，其海外金融产业发展可期。

在万达之前，绿地也已成立金融投资控股集团，在部分省市设立了金融产品交易所和小额贷款公司，并入股农商银行、东方证券等多家金融机构。绿地计划逐步获得包括银行、保险、证券、信托、资产管理等在内的多元化金融服务牌照，自主参与经营，打造“大金融”。

在绿地的动作中，最值得关注的是与中国信达资产管理公司签署战略合作协议，在资产管理、联合投资、资本运作与产业融合等方面开展全方位合作。根据官方表述，合作包括了金融资产重组，即“将在金融资产重组以及运营等方面开展深度合作，由绿地将重组后的优质房地产等金融资产项目再开发后推向市场，形成房地产等领域独特的‘重组资产-优质资产’业务模式”。

我们认为，绿地有望通过合作，获取低价的土地储备和项目。信达是唯一一家获准经营非金融企业不良资产的资产管理公司，可处理的包括低于初始获取价格的土地使用权、存在各种瑕疵的房产等；在金融企业不良资产中，也包括了抵押给金融机构的房产、土地、项目等物。

资产管理公司以往的操作模式是，将从银行收购的不良资产在各地产交所、金融资产交易所挂牌，以转让、拍卖等形式将不良资产卖给接盘者，赚取其中的差价。合作后，**信达可将低价获取的土地、项目等抵押物交予绿地进行开发、包装和出售**，尽管拉长了周期扩大了风险，但能获取较直接转让更高的利润；而绿地也有望在土地日益稀缺时，获取位置更好、价格更低廉的土地和项目。

万科、恒大入股银行辅助房地产业务

万科斥资 30 亿港元认购徽商银行发行股份，并成为其单一最大股东，意在向客户提供国内领先的社区金融服务，提升公司在全面居住服务方面的竞争力。

徽商银行的规模不大，如果纯作为财务投资的话，收益对于万科来说显然是九牛一毛，能为万科提供的贷款支持也微乎其微。但作为大股东的万科，可以使徽商银行在放贷时**给予万科的合作方一定的优惠和便利**，帮助与公司合作的上游企业改善贷款环境，对公司间接起到协同作用。众所周知，由于付款流程较长等原因，大企业在和乙方的合作中，可能存在一定的拖欠问题，往往会导致一些规模较小的乙方的经营发生困难。一旦这些企业遇到融资困难，徽商银行可以在按揭贷款的审批和发放上提供更多支持。反过来，这也有利于万科与合作企业洽谈价格，间接帮助万科降低采购成本。

恒大斥资 36.5 亿元收购华夏银行 5% 的股份，成为华夏银行第四大股东。则和万科对徽商银行的投资不同，“财务投资”为主因，体现的是对于资本市场机会的把握，以及对银行业长期发展前景的看好。一方面，华夏银行的规模更大，盈利能力也更强，但股价低迷；另一方面，恒大仅仅是获得第四大股东的位置，控制力并不及万科。不过，与银行合作仍然会对恒大的融资和发行理财产品产生良好的促进作用。

越秀则是成立单独的金融模块与和入股银行的结合。2 月，越秀以 16.4 亿港元收购香港创兴银行 75% 的股份，至此，越秀集团已将除保险外的包括银行、信托、证券、期货、基金、融资租赁、小贷等十大金融牌照收入囊中。越秀集团将金融作为了旗下和房地产行业地位并列的一大业务模块，计划发展成为服务体系完善、粤港良效互动、具较强核心竞争力的国际化金融控股集团。

最后，万达、绿地模式与万科、恒大模式的区别在于，**万达和绿地在对金融领域的投资上更为大胆和**

深入，达到集团战略的高度，除了与房地产业务结合外，亦可被分割单独形成一大盈利点，对企业未来发展的方向有所影响。而万科和恒大的动作相对较小，主要起到的是财务投资和辅助房地产业务的作用。

全国房地产贷款余额增速提升，有助于下半年市场筑底

2014 年 7 月 17 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师：朱一鸣

【事件】央行 15 日发布数据，6 月末全国房地产贷款余额为 16.16 万亿元，同比增长 19.2%，增速比上季度末高 0.4 个百分点，比上年同期高 1.1 个百分点。房地产贷款余额占全部贷款余额的 20.8%，房地产贷款增速超过全部贷款增速 5.2 个百分点；其中房地产开发贷款同比增速 20.3%，个人购房贷款增长 18.4%，供给和需求都有所增加。

【点评】在一季度全国房地产贷款增速高位放缓，出现了连续多个季度上升后的首次回落后，上半年房地产市场一直处于低迷状态，而至 6 月末房地产贷款余额出现了再增长，对此我们认为：

1、**货币政策的松动是主导因素之一。**今年 4 月和 6 月，央行两次定向降准，分别下调了人民币准备金率 2 个百分点和 0.5 个百分点，意在鼓励商业银行将资金更多的配置到实体经济中。6 月末，广义货币(M2)余额 120.96 万亿元，同比增长 14.7%，增速分别比上月末和去年末高 1.3 个和 1.1 个百分点，远超全年 13% 的目标。继一季度末 M2 出现 12.1% 的较低数据后，二季度 M2 增速已连续三月稳步上涨。可见，市场的流动性得以释放，逐渐宽裕，预计下半年，为了确保经济的进一步回升，货币政策可能将仍以稳健偏松为主基调。

2、**房地产市场资金支持充裕，有助于下半年市场成交量筑底。**上半年房地产贷款增加了 1.54 万亿元，占整个贷款增量的 26.8%，开发贷款的增长预示着下半年市场供应的充分，另一方面个人购房贷款的增速比普通贷款的增速高出 4.4 个百分点，市场的需求量也有所上升。由此看来，信贷政策的支持将有助于下半年房地产市场成交量的筑底。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 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 CRIC 研究中心

CRIC 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，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。