

文/乐居财经 李奕和

最近的王健林，喜事连连。

八天前的一起合作启动仪式上，西装革履的 he 从中国一汽董事长徐留平手中接过红旗轿车钥匙。他要亲自带头，万达副总裁以上高管全部换乘红旗汽车。

两家重量级企业的联姻，开始了。

更让他高兴的是，万达商管的上市也不断传来好消息。

10月19日消息，万达商管上市已经获得中国证监会批准，近期证监会将正式出具“H股发行批复”，万达商管可以进入在香港IPO的实质阶段。

经历了万达商业在港上市及私有化，谋求回A股不成后，又以轻资产的故事再战港交所。王健林等待的这一刻，已经过去好几个年头了。

然而，多年的等待，王健林的视野早已不再局限于轻资产的上市.....

加速IPO

所有的信息都在指向，万达轻资产上市，正在有条不紊地进行着。

今年8月20日，证监会政务服务平台行政许可办事大厅就披露，珠海万达商业管理集团股份有限公司提交了《境外首次公开发行股份(包括普通股、优先股等各类股票及股票派生的形式)审批》材料，进度跟踪状态显示为“接收材料”。

若该次接收材料获得受理，万达商管将可以在港交所递交招股书，赴港上市。

两个月后，万达商管上市已获得中国证监会批准的消息传来。

回首这几个月里，自珠海万达商管正式成立以来，万达轻资产的上市就在加速推进中。

2021年3月24日，万达商管撤回A股IPO申请，这宣告着王健林在经历了漫长的等待后，放弃了“回A”。

仅五天后，王健林现身珠海，与珠海市政府签署协议，将重组后的万达轻资产商管公司落户珠海横琴，同时珠海国资委出资30亿战投入股万达轻资产商管公司。

这次签约，也正式将万达轻资产上市的主体珠海万达商管带入外界的视野。据此，万达商管集团被注入珠海万达商管，成为后者旗下公司，而珠海万达商管，则由大连万达商管实际控制。

此后的几个月时间里，原本为万达商管集团旗下各地的万达广场被陆续剥离，大股东从“万达商管集团”变为“大连万达商管”。“珠海万达商管”轻资产上市体系内的“提纯”动作不断。

不仅是资产上的切割与剥离，组织架构和人员安排上也在为公司的上市做调整。

8月2日，大连万达商管公告，肖广瑞辞去公司总裁职务，取而代之，齐界新获任为大连万达商管总裁。这一调整的背景是，今年3月，珠海万达商管成立之时，齐界就为该公司董事长，肖广瑞为董事兼总经理。

当时，肖广瑞既担任珠海万达商管总经理又担任母公司大连万达商管总裁，有分析人士向乐居财经指出，珠海万达商管即将作为上市主体，肖广瑞不能同时兼任母公司总裁。

据了解，在8月20日最新消息披露的当时，有知情人士透露，亚洲私募股权公司PAG将对大连万达集团旗下的商业地产管理项目——万达轻资产商管投资约28亿美元，本次投资将使该公司上市前融资额达到约60亿美元。

此前8月初，也消息传出，万达轻资产商管公司正在完成一轮金额达200亿元的Pre-IPO融资，计划最快将在今年年底前在香港上市，此轮融资或将使其估值达300亿美元。

轻资产成色

详细的工商信息显示，成立于2021年3月23日的珠海万达商管，目前注册资本已达72.476亿元，由大连万达商管和银川万达广场分别持股70.1499%和0.0138%。此外，非发起人持股29.8363%。

从人事的穿插上，足以看出王健林对此次轻资产上市的重视。其有意将万达最核心骨干和经济学家排进珠海万达商管的序列。

当中，万达集团总裁齐界为董事长，万达商管集团总裁肖广瑞为总经理，万达商管董事韩旭、王志彬以及万达电影总裁的曾茂军、万达金融董事长何其聪担任董事。

值得一提的是，刚成立时，大连万达商管对珠海万达商管的持股曾达到99.98%，

此后随着投资者的入局，大连万达商管的持股被持续摊薄。

近段时间以来，伴随着珠海万达商管上市进程的，仍是万达体系内的腾挪与剥离。

10月14日，大连万达商管新增投资南京万达茂乐园管理有限公司、上海万达茂乐园管理有限公司两家公司，投资比例均为100%。两家公司分别成立于去年12月和今年1月，原本均由万达商管全资持有。

而在10月11日，原本由万达商管全资持有的延安红街红色文化旅游发展有限公司，也被转至大连万达商管旗下。据悉，该公司拥有位于陕西延安的红色旅游街区——延安红街，项目于今年6月才刚开业。

一系列的腾挪之下，工商信息显示，珠海万达商管目前对外投资企业共有包括万达商管集团、万达商业规划研究院、珠海万达智慧商业、珠海万欣产业投资等14家。当中，万达商管集团旗下对外投资企业561家，绝大部分为轻资产商管公司。

这些企业中，除了万达商管集团和万达商业规划研究院，珠海万达商管持有的其余12家企业均为今年5月以来成立，包括茂名茂南东粤万达广场商管、台州玉环万达广场商管、连云港赣榆万达广场商管、贵阳云峰万达广场商管等。均随着各地万达广场的扩张而新增。

据了解，在成立之初，万达方面就表示，珠海万达商管作为轻资产商管公司，将全面负责已开业的368个万达广场、在建的155个万达广场以及今后发展的所有万达广场的运营管理，并向不同万达广场业主收取管理和服务费。

2020年，万达集团开业45座万达广场，其中轻资产27个，占比超过60%；签约轻资产万达广场60个；在建142个万达广场中，轻资产占比超八成。

地产上市也在推进

如果外界仅局限于王健林对万达轻资产上市的推进，这样的格局未免小了点。事实上，在珠海万达商管轰轰烈烈的上市喧嚣之下，王健林对万达地产上市的野心，也并没有消逝。

2017年忍痛割肉，把13家文旅城和70多家酒店打包卖给融创和富力后，最终把负债降下来的万达和王健林，自2019年“回归”以来，频繁出现在外界的视野。万达在各地的投资全面铺开。

2019年以来，万达接连在上海、广州、潮州、沈阳、北京、长春等地频繁签约投资

。并开始投入巨资重整文旅，先在甘肃兰州、陕西延安投资万达城，后入沈阳投资拿下文旅项目、医院、学校和5个万达广场，接着又打进广东、四川等地获取文化、体育、商业等一揽子投资。

特别对于家乡四川，重新“归来”的王健林，当年6月，即宣布在已完成1600亿元的在川投资基础上，再投1100亿元。其在四川投资的总额也达2700亿元，成为万达在全国投资额最多的省份。

最近的动作里，贵州成为王健林投资的热土。刚过去的10月14日，万达地产集团再次出手，以15.64亿元的总价拿下遵义仁怀市6宗土地。而在今年以来，万达已连续三次在贵州土地市场出手，花费总土地价款76亿元。

频繁拿地背后，今年4月，万达集团、茅台集团与贵州省仁怀市政府签约，投资建设包括广场、酒店、步行街在内的大型城市商业综合体项目；7月，贵安新区万达天阶项目场平施工；9月，兴义万达广场奠基。

在这些重资产的投资中，万达地产集团不无意外，都是其中的主角，而项目多以文旅、商业为主。除了万达轻资产，万达地产集团的上市实际也一直在王健林计划表里。

一个事实是，随着万达轻资产逐步上市，万达商管旗下的地产业务更多被腾至万达地产中，其规模也在不断扩大。去年，万达地产的业绩指标甚至定为800亿元，且计划到2021年重回千亿规模。重回规模房企行列的野心尽显。

目前，万达地产集团囊括了万达广场、万达酒店、万达城、万达茂等商业地产产品，以及万达旗下的住宅项目。而资料显示，万达地产旗下现有128家子公司，主要包括文旅项目万达城、城市综合体万达广场和酒店、医院的开发业务等。

今年4月，万达方面意向受让中国新城镇29.17亿股股份。此举被认为是王健林看好这个上市平台，并有意分拆地产板块在H股的借壳上市。实际上，对于地产的上市，王健林在股权架构上早已做好准备。

早在2019年，万达地产股东已变更为富泰（香港）投资和深圳迪讯实业，成为香港公司实控的企业。当时，就有万达内部人士向乐居财经指出，“万达地产频繁的股权变化，确实是为了上市而做准备，但是王健林希望将地产集团销售额真正做大再上市。”