

2 大趋势 Major Trends

万达集团 7 亿美元拿下 AMC

王健林:投资伦敦地块比北京便宜

■ 李捷 报道

6 月 19 日，万达集团宣布以总投资额约 10 亿英镑投资英国，包括收购圣汐游艇和将在伦敦核心区投建超五星级酒店和公寓。这是继去年并购美国 AMC 院线后，万达的国际化战略又一次迈入实质化阶段。消息一经传出便在业内外再度引起轩然大波：万达的财务模型能否支撑屡创新高投资规模？是打肿脸充胖子？还是盲目扩张？面对种种猜测和质疑，万达集团董事长王健林表示：“总投资不等于当年投资额”、“投资伦敦是万达捡了一个大便宜！”

楼面价仅为周边项目 售价 1/15

王健林在接受记者采访时透露，买地的价格只有 9000 多万英镑。地上的 103 万平米，加地下的局部配套设施，总投资 7 亿英镑。那么，和北京相比，这块地贵还是便宜呢？

王健林说：“和北京相比便宜多了！周边的房子平均售价在 14000-15000 英镑 / 平米，假如这个房子全部销售，实际上楼面价就是售价的 1/11-1/15，这在国内是根本无法想象的。”

公寓项目在伦敦极其好卖，因此政府严格限制公寓销售，万达最终也只能出售 63 万平米的公寓，其余部分做酒店或者办公。

王健林称：“我们测算过 63 万平米的公寓，按照单价 14000 英镑销售计算，可以收回 9 亿英镑左右，按照 15000 英镑 / 平米计算，就接近收回 10 亿英镑。即使销售再便宜点，收入也将大大超过项目总投资额。项目开发完需要 3-4 年的时间。开发结束后，实际上等于“白赚”一个酒店。这个事情就是放在北京、上海也是很难容易实现的，两栋楼卖掉一个就能白赚一个酒店，不敢想象。”

而这样的项目，万达前期需要支付大概 2 亿英镑就可以将项目启动，1 亿英镑支付地价，再拿 1 亿做启动。王健林表示，如果这 2 亿英镑一半靠融资，万达只需要 10 个亿人民币就能启动。万达在这笔投资上捡了大便宜。

据记者了解，万达很早就在纽约和伦敦成立了办事处，并且聘请了具有当地资源的外籍员工。伦敦项目就是万达投资部的一名外籍员工，之前在爱尔兰联合银行工作，了解到银行有一笔处理的资产包，已经委托拍卖公司在 40 天后将这个项目进行打包，如果能在拍卖前迅速决策，则可以给出较低的价格。一旦进入拍卖程序，在伦敦的市场上最终的楼面价肯定不止于此。得到消息第二天，万达就派人前往伦敦求证，然后在独家谈判的期限内马上确定合作，一开始对方开价是要高于最终价格，后来经过谈判压了一部分。

王健林表示，投建超豪华酒店和收购圣汐游艇公司二者并没有必然联系。

“腰斩”收购美国 AMC 院线

记者去年采访王健林的时候，他说过收购 AMC 没有溢价问题，而且价格有相当大的折扣，具体数字当时不便对外透露，对此，王健林称：“当时对方开价 14 亿美元，我们还价 10 亿美元，最高出了到 11.5 亿美元，对方不同意，坚持要 12.5 亿美元，僵持不下，我们就宣布放弃了”。一年以后，2011 年美国经济开始急剧下滑，此外 AMC 旗下的基金到了 8 年，必须要赎回，面对压力只好又重新找上门，再谈判出价，万达拥有了较大的议价权，以 7 亿美元咬下来。”

对 AMC 的经营情况，王健林透露，2012 年已经可以看到美国经济复苏的痕迹，房地产、零售业都在不同程度地增长。去年，美国票房的增长也很明显，AMC 同比 2011 年增长了 10% 以上，在美国这种成熟市场环境之下，这种增幅很难得。万达的激励制度提出允许 2012 年亏损 2700 万美元，但是没想到去年盈利 5000 多万。从今年来看，未来的情况将会一年好过一年。

谈及万达院线和 AMC 未来的上市计划，王健林称，首先看万达院线的进展情况，IPO 重启到目前还没有明确时间表，万达文化产业目前是全亚洲最大的，占据了国内近两成的份额。“我相信 IPO 重启之后，这种优质资源是较易被接受的。当初为什么没有把 AMC 装进院线一起申报呢？因为我之前对于 AMC 的盈利估计比较悲观，我们原计划 2015 年才能达到装入院线资产包的目标准，但没有想到它去年就开始盈利，未来再根据监管部门和股东意见来评估。如果到时候意见一致，可以给老股东一些优惠折扣，如果他们不同意，AMC 目前是很优质的公司，直接可以到香港去上市。”王健林说。

谈及万达未来海外投资策略，王健林表示，万达未来 8-10 年在境外 10 个主要城市建立万达酒店，原则上都会采用开发投资酒店这种模式，而不是单纯的买酒店。

项目总投资 不等于当年投资

去年投资 26 亿美元，今年又是 10 亿英镑，今年下半年还要在全国做多个项目，万达哪来这么多钱呢？

王健林认为，“简单地把我们公布的资金数目叠加是一种误读。以 AMC 的 26 亿美元计算，是这个项目总额，我们自己掏的现金实际上只有 7 亿，再承担了这个公司 19 亿的债务。这次的 10 亿英镑，包括并购圣汐游艇的 3.2 亿英镑，其中我们自己出一半，再融资 50%。这部分融资很容易实现。”

有媒体报道称，万达官网的数据显示，今年投资项目接近 40 个，资金投入在 2000 亿元以上，万达可能面临资金紧缺。对此王健林称：“万达去年开始宣布进入文化旅游投资，规模都较大，而且已经宣布了好几个，接下来还有一系列城市在推进。外界人士只是把这些项目总投资简单相加得出万达今年投资 2000 多亿，然后产生质疑投资高风险。我想说，总投资不等于当年投资，我们宣布的总投资是从项目开始到结束的总额。”

王健林透露，每个万达城项目的注册资金大约在 30 亿 -40 亿，包括买地和 8 亿 -10 亿的启动资金。而项目当年的投资并不完全由万达自掏腰包，主要由三部分构成，自己拿 35%-40% 的注册资金，银行融资约 30%，剩余靠预售款收入解决。

《国务院关于城镇化建设工作情况的报告》，首提各类城市具体的城镇化路径——

全面放开小城镇和小城市落户限制

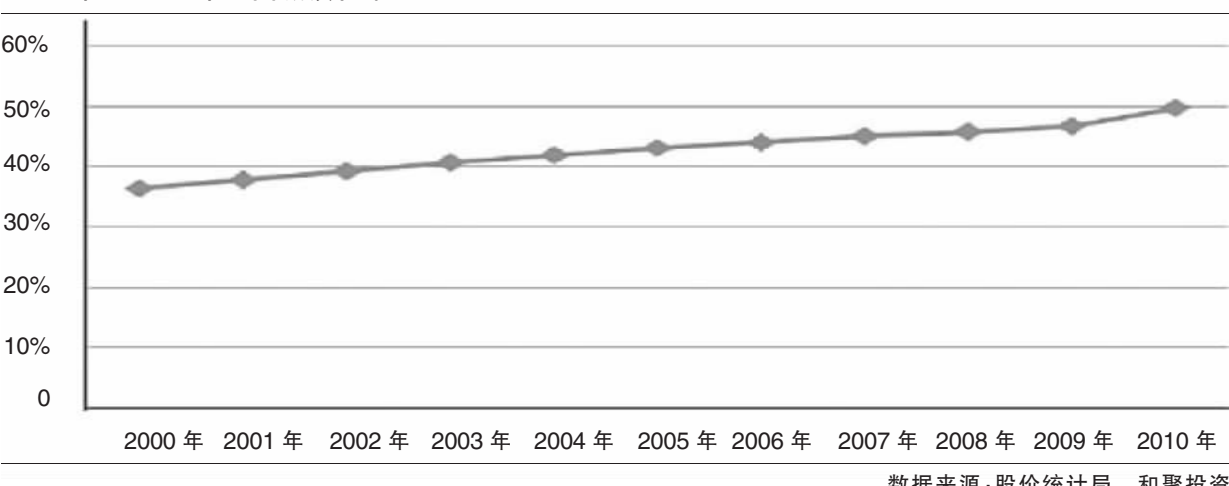
■ 郭金超 贾天勇 报道

在 6 月 26 日召开的第十二届全国人大常委会第三次会议上，国家发改委主任徐绍史作了《国务院关于城镇化建设工作情况的报告》。报告中称，我国将全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。专家说，这是我国第一次明确提出各类城市具体的城镇化路径。

3 年 2505 万

报告提出，各地正积极稳妥地推进户籍制度改革。2011 年，《国务院办公厅关于积极稳妥推进户籍管理制度改革的通知》印发实施。国家发改委、人力资源和社会保障部

2000 年—2010 年全国城镇化率



“解读：

农业人口实际落户量 或超 2500 万

中国社科院工业经济研究所主任陈耀表示，改革开放以来，我国城镇化率提高 34 个百分点，基本上一年提高一个百分点。近几年城镇化速度也比较快，一些县、地级市等农村转城镇户口已很宽松，只要有固定工作、住房，基本可实现。

因此，实际的农业人口落户城镇的数量，有可能比 2500 万还多。

首次明确提出 城镇化路径

报告提出，要全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。

陈耀表示，近年我国城镇化进程是按照此路径进行的，但这还是第一次明确提出。

现在我国城市化率跟国际比还较低，

“盘点：

“十五”规划首提城镇化

资料显示，“城镇化”被官方首次采用确认是在 13 年前。2000 年 10 月 11 日，在中共第十五届中央委员会第五次全体会议通过的《关于制定国民经济和社会发展第十个五年计划的建议》中，正式采用了“城镇化”一词。

这份建议里专门用 500 多字阐述“积极稳妥地推进城镇化”。

时任国务院总理的朱式基在对该建

等相关部门出台了配套措施，18 个省(区、市)出台了具体实施意见，14 个省(区、市)探索建立了城乡统一的户口登记制度，初步为农业人口落户城镇开辟了通道。据公安部统计，2010-2012 年，全国农业人口落户城镇的数量为 2505 万人，平均每年达到 835 万人。

合理设定 大城市落户条件

未来城镇化如何发展?徐绍史介绍，很重要的一条是，要有序推进农业转移人口市民化。按照因地制宜、分步推进、存量优先、带动增量的原则，以农业转移人口为重点，兼顾异地就业城镇人口，统筹推进户籍制度改革和基本公共服务均等化。全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中

初步测算，城镇化率每年提高 1 个百分点，到 2030 年大约有 70% 的人住在城里。目前很难有明确的时间表。

农民工市民化 存两大问题

对北京等特大城市而言，城镇化的步伐必然走得较慢。陈耀表示，农民工市民化，主要有两方面的问题。

其一是市民化的成本是否能够负担，市民化要求公共服务均等化，这就涉及社会保障、教育、医疗、住房等各方面的需求，这需要地方政府测算总的成本。而此前有学者表示，一个农民工市民化后的成本为 20 万，陈耀说，地区经济发展差异巨大，目前还无法给出一个科学的数字。

其二，要考虑城市管理能否跟上，大城市市民化放开后，如何创新社会管理也是一个难题。北京、上海等地一旦放开户籍，大量人员的涌入会给城市的经济社会发展带来很大的冲击。因此要与经济社会发展能力适应。当前很多城市已经根据已有的供给能力，在逐步解决农民工市民化的问题。但希望北京这种特大城市把户籍放开，时间还很漫长。

议进行说明时要求，“中国的城镇化不能照搬别国的模式，必须从自己的国情出发，走有中国特色的城镇化道路”。

2001 年 8 月，一份专门针对“十五”城镇化发展的重点专项规划全文对外刊发。对于城镇化制定了 5 大政策措施，包括改革户籍管理制度，要求各地可根据当地需要及综合承受能力，以具有合法固定住所、稳定职业或生活来源为基本落户条件，调整城市户口迁移政策。

此后，对城镇化，在党的十六大到十八大的报告中都有提及。

国家级孵化器 引民资解科技型中小企业“渴”

活力外，为产业发展增添“金融翅膀”不可或缺。近年来，由政府几乎完全主导的孵化器建设模式已不能适应发展需要，需要引入更多民间资本，打造新型的商业模式。

记者在北京采访获悉，目前政府与事业单位投资运作的孵化器数量正不断下降，比如，北京中关村各类孵化器中，完全企业化运作的已占到 53%，政府引导的企业化运作约占 39%，而事业制运作仅占 8%，民间资金正积极进入孵化器领域，并且获得长足发展。

以前述汇龙森国际企业孵化(北京)有限公司为例，目前该孵化器在园企业 500 多家，上市企业 14 家，2012 年园区企业产值达到 158 亿元，税收达到近 7 亿元，园区现有中组部“千人计划”人才达到 14 名，北京市“海聚”人才 31 名，中关村“高聚”人才 29 名。

据北京经济信息化委中小处正处级调研员辛欣介绍，2008 年启动的北京市中小企业创业投资引导基金不久前进行了第五

批合作创投机构签约，为支持科技型小微企业发展，将共同出资成立 5 家引导基金参股创投企业，协议出资金额 864 亿元，其中引导基金协议出资 22 亿元，合作机构协议出资 644 亿元。

截至目前，北京市中小企业创业投资引导基金已以参股方式分 5 批设立 22 家参股创投企业，协议出资金额达到 35 亿元，其中，引导基金协议出资约 9 亿元，合作创投机构协议出资约 26 亿元，财政资金放大倍数将近 4 倍，将拉动社会投资共同支持小微企业特别是科技型小微企业发展。

科技部火炬中心常务副主任张志宏表示，中国经济目前处在关键的转型阶段，如何通过创新驱动实现产业升级，核心还在企业，依靠创新走出与发达国家不一样的路，才是实现创新驱动、转型发展的根本；他并提醒，有关方面进行产业金融创新，无论是设立新的投资基金还是建设债权融资平台，都应想办法令资金真正投入到实体经济中。

等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。同时，努力实现义务教育、就业服务、基本医疗、保障性住房等覆盖城镇常住人口。

保障合理住房需求

徐绍史提出，要实施最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，合理满足城镇化用地需求。建立可持续的城市公共财政体系和投融资机制，为实现城镇基本公共服务常住人口全覆盖和城镇基础设施建设提供资金保障。

同时，建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，推动形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局，有效保障城镇常住人口的合理住房需求。

陈耀称，城镇化要分步骤来。现在大家片面地追求速度而不考虑质量，是不合适的。当前现有的城镇化中，17% 是属于伪城镇化，城镇化率存在虚高。因此，现有问题是如何让这部分人真正转为市民，且存在很大的难度。

特大城市 可在远郊先改户籍

对很多特大、大中城市而言，户籍管理制度改革到底难在哪里？国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁此前接受采访时表示，在特大城市，当地农业人口转向非农业人口兴趣已经不那么强烈。

李铁称，大城市的户籍管理体制改单，首先可以考虑针对已在大城市长期定居、稳定就业、举家迁徙的外来人口。他们总量中占比并不高，解决他们的落户不会带来太多财政上的负担。在操作环节上，一些特大城市可以在周边的建制镇和远郊区县，率先进行户籍管理制度改革，比如可以考虑把在主城区的长期举家迁徙的外来人口落户到远郊区县和小城镇。新京报记者蒋彦鑫

2007 年党的十七大提出要“走中国特色城镇化道路，按照统筹城乡、布局合理、节约土地、功能完善、以大带小的原则，促进大中城市和小城镇协调发展，以特大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长极”。至此，“大城市”和“城市群”成为主流认识。

十八大更是要求工业化、信息化、城镇化、农业现代化良性互动、同步发展。

到 2012 年 12 月 15 日 -16 日，中央经济工作会议上要求，“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量”。

资金链收紧 “三高” 企业信贷融资将受限

■ 于萍 报道

近几年我国对高污染、高耗能、高排放“三高”企业的贷款管理越发严格，近期出现的银行“钱荒”更是加大了“三高”企业的贷款融资难度。业内人士指出，经历“钱荒”后，银行体系在货币发放上将出现结构性调整，钢铁、水泥、电力等行业中的“三高”企业将面临信贷融资的更多限制。

“三高”企业贷款受限

依赖银行信贷、高杠杆运作，是不少“三高”企业的“通病”。仅从上市公司层面看，两市资产负债率相对较高的行业普遍集中在钢铁、电力、水泥等高耗能行业。

Wind 数据显示，今年一季度建筑建材类、电力、钢铁的资产负债率分别达到 77.01%、70.89% 和 65.25%，在各行业中位居前列。依赖信贷扩张已经成为高耗能行业的一大特点。以钢铁行业为例，今年一季度上市钢企短期借款和长期借款总和达到 3882 亿元。

几年前钢铁行业整合高潮时期，商业银行为钢企提供的授信额度撑起钢企的并购重组，这也成为支持钢企做大做强的主要途径。不过随着行业进入深度调整期，钢企的效益出现明显下滑。出于资金的逐利本性以及国家各项政策的要求，银行业对钢铁业提供资金的积极性明显降温。

“贷款都要看企业的资质，大型钢厂现在获得银行贷款并没有特别困难，受影响的普遍是小钢厂或是一些钢贸企业。”河北地区某钢铁企业相关人士对中国证券报记者表示，现在银行对钢企的信贷主要采用担保方式，一般都有抵押物和担保人。有些合作比较多、资质比较好的公司能获得免担保的方式，而信用借款的情况相对较少。

近期货币市场利率提升所带来的银行流动性“吃紧”，在一定程度上也加大了“三高”企业未来获取贷款的难度。“短期看对企业的影响不大，不过现在国家对高耗能企业的贷款限制比较多，未来可能会有一定影响。”上述钢企人士直言。

银行实施绿色信贷

从近几年我国各大银行信贷政策变化来看，对“三高”企业的贷款要求在不断提商。中国证券报记者在采访中发观，一些银行对于“三高”行业贷款设置了种种门槛。

“我们现在对这些行业的客户分为优先支持、适度支持和限制支持几种类型，分别采取了不同的政策。”广东省某大型国有银行分行的信贷经理表示，因为“三高”企业所面临的政策风险，银行对报送的这类客户风险排查比较严格。

“对于钢铁企业，我们采取的是‘总量控制、分类管理’的原则。”该人士表示，对于钢铁行业的贷款主要是以支持国家政策扶持的企业为主，重点支持企业生产高附加值产品、节能项目和技术改造项目等。“相对而言，对规模比较小、技术装备水平落后、产品过剩的企业贷款发放就比较限制。”该人士坦言，不仅仅是钢铁行业，其他属于“三高”类型的企业也基本遵循这样的原则。

据了解，目前不少银行在审批管理信贷业务时，都把企业的环保信息纳入了贷款审批的参考依据之一，对于环保不达标和高耗能企业的授信总量实施严格控制。

业内人士指出，我国货币政策未来还将继续保持稳健中性的基调，但是货币结构将逐步调整，从而支持宏观经济调结构的目标。产能过剩行业、高污染、高耗能行业未来所受到的信贷限制还会不断加大，促使企业从过剩行业逐步转型。

一周热点

纽约金价 跌至近 3 年新低

受美国联邦储备委员会收紧量化宽松预期和美元走强等因素打压，纽约商品交易所黄金期货合约价格 6 月 26 日大幅下挫，收盘价创最近 3 年新低。当天，7 月交割的白银期货价格下跌 9.3 9 美分，收于每盎司 1 8 5 8 7 美元，跌幅为 4.8 1 %。1 0 月交割的黄金期货价格下跌 4 6 7 美元，收于每盎司 1 3 0 7.4 美元，跌幅为 3 4 5 %。

(同 亮)

前 5 月规模以上工业 企业利润同比增 12.3%

1-5 月份全国规模以上工业企业实现利润总额 20812.5 亿元，比去年同期增长 12.3%，其中，主营业务收入 23271.7 亿元，比去年同期增长 11.4%。1-5 月份，规模以上工业企业实现主营业务收入 388731.8 亿元，比去年同期增长 11.9%。每百元主营业务收入中的成本为 85.41 元，以利润总额计算的利润率为 5.35%，以主营业务活动利润计算的利润率为 5.99%。

(国 家 统 计 局)

全国社保基金 去年盈利 647 亿元

全国社会保障基金理事会发布的年报显示，2012 年全国社会保障基金资产总额突破万亿大关，达到 11060.37 亿元，权益投资收益额 646.59 亿元，投资收益率 7.01%，创近三年新高。基金自成立以来累计投资收益额 3492.45 亿元，年均投资收益率为 8.29%。

(中 证)

“世奢会”被指登记造假

曾制造出“茅台酒申请奢侈品，入选 TOPI00 榜单”等热点新闻的世界奢侈品大会，被媒体曝光是一家山寨机构，借“协会”之名行敛财之实。6 月 26 日，北京市东城工商分局对“世奢会(北京)商业管理有限公司”涉嫌提交虚假材料取得公司登记一案进行听证，并称拟对该公司作出吊销营业执照的行政处罚。

(简 丽 芳)