

青州土地流转启示录

# “活”了土地 富了农家

本报记者 王琳 李涛

山东省首单土地流转信托项目在青州何官镇南小王村签订合作协议,一时间,南小王村成了一个典型,外人在羡慕其有这样“好运气”的同时,也免不了好奇这个“大单”签订的前因后果。正如那句老话说的,机会总是给有准备的人,其实南小王村早在2008年就已经开始尝试流转村里土地,将零星分散的一块块小农田整合成一片“希望之田”。



刘建亮照料着自己家的3个温室大棚,每年都有几十万的收入。  
本报记者 孙国祥 摄

## 年收入几千元 到几十万元

刘建亮是南小王村的一名普通村民,记者见到他时已经是中午12点,顾不上吃午饭的他依然在大棚里忙碌着,打点一片绿意盎然、长势喜人的芸豆。

“在土地流转以前,我家一共有六七亩地,面积是不小,可是太分散啊,一共四块地,还都离得很远,只能用来种种玉米、小麦。”刘建亮说,一年下来每亩地里的粮食也就能卖个三四千块钱,除去成本、人力,剩不下几个钱。

合作社刚刚开始试着建大棚的时候,“眼尖”的刘建亮就赶紧承包了三个,每个大棚面积占地三亩左右。当记者问及起初租赁大棚是否有疑虑时,憨厚的刘建亮果断地告诉记者:“合作社给建好了大棚,还有技术员不定时地进行指导;周边蔬菜市场很多,销路也不犯愁,还有啥不放心的啊。”

眼下,这三个棚已经成了刘建亮家的“摇钱树”,三个棚加起来一年的纯利润在30万元左右,刘建亮摇身一变成了“有钱人”。刘建亮告诉记者,平日都是他和对象种植三个大棚,有时候忙不过来了,就去劳务市场雇人帮着干,一个人一天100-150元。

## 蔬菜大棚 引来外村种植客

17日中午12点多,在南小王村一处蔬菜大棚里,宋爱青正在为黄瓜落莖子。

今年48岁的宋爱青是北口埠村人,家里有五市亩土地,种植了玉米和小麦。“我们家里也有五市亩田地,但都很分散;村里的土地也没流转,种植蔬菜大棚的条件不是很成熟。”宋爱青告诉记者,看到南小王村一个个蔬菜大棚拔地而起,娘家是蔬菜之乡——寿光的她和对象一商量,到南小王村承包大棚种植蔬菜。

2010年,宋爱青和对象在南小王村承包了一个蔬菜大棚

种植蔬菜。为了方便管理,宋爱青在南小王村租了房子居住。“一年能赚个七八万元吧。”说起现在的收入,宋爱青脸上乐开了花。

在宋爱青家的蔬菜大棚里,记者看到黄瓜和苦瓜套种,目前黄瓜已经上市,市场价格一块多一斤。

南小王村村支书孙国贞告诉记者,她娘家是寿光的,种菜有经验,现在在我们村里种菜种得好也是数得上。孙国贞告诉记者,目前合作社的蔬菜大棚,外村人承包数量差不多占了一半左右。

## 年轻人外出打工 没时间打理地

说起这些年村里的发展情况,作为南小王村的村支书,兼任晟丰土地股份合作社理事长的孙国贞是最有感触的。

2008年9月,南小王村成立了土地股份合作社,进行土地流转,将村里所有耕地“化零为整”,统一规划,而该村村民以其拥有的土地承包经营权入股。

“在搞土地流转之前,村委干部做过入户调查,超过八成的村民都赞成我们这么做。”孙国贞书记说,村里越来越多的年轻人外出打工,家里的地根本没时间好好打理,而那些上了年纪的村民也没有力气再种地,这种情况下地里的收成肯定不好,一年挣不了几个钱。如果把土地流转给合作社,可以每年拿到926小麦(以当年6月份小麦价格为准)的保底,盈利好的时候还能每年拿分红,村民算清楚了这笔经济账,自然愿意。

“当然也有个别村民不愿意,怕把地用来盖房子或者干别的,经过对他们逐一解释也都同意了。”孙国贞说,合作社成立一年左右就流转上来508亩土地,几乎是村里可耕土地的全部。而如今,村里所有的土地都进行了流转。村民可以租种蔬菜大棚,也可以到合作社打工赚取工资。

村里的土地“收集”起来以后,怎么规划发展成了摆在眼前的难题,而邻村几户村民的

大胆做法给孙国贞亮了一盏明灯。

## 老人免费住老年公寓

“他们一下承包了75亩地,全部用来建大棚了。”孙国贞说,自己长了个心眼,一直对这个农户做跟踪调查,发现一年下来,他搭建的大棚里收入最低的那个大棚挣了8万元左右,而收入最高的那个棚挣了13万元。这样的结果无疑给孙国贞注射了一针“强心剂”,他很快开始着手向银行贷款建大棚并向外出租。

“我们村里很多村民早就有了种大棚的想法,无奈资金不够。”孙国贞分析说,村里的人有钱的不会想到来种大棚,但凡想种大棚挣钱的肯定家里没有能力一下掏出10万元来搭建大棚。所以合作社将一部分流转来的土地的大棚产权证和土地证作为抵押,每两三亩地可以贷款10万元左右,正好可以建个大棚。然后,将建起来的大棚承包给村里的村民,前两年承包者不需要向合作社交租金,只要还清银行贷款及利息就可以,从第三年开始每年交给合作社2.8万元的租金。

就这样,合作社从试建20个大棚,到如今已经搭建起了150多个大棚,不仅数量越来越多,而且面积越来越大,已经从最初的两三亩一个棚发展到现在的五亩地一个棚,今年又规划着再扩大到7.5亩。“现在五亩的棚已经占了总棚数的一半,一个棚一年下来纯收入能达到15万元左右。”

孙国贞书记说,眼下村里的村民都富了起来,不仅可以拿到每亩地一年926斤小麦的保底,还能拿分红,还可以租种大棚来创收。“去年一亩地的分红是1500元,今年估计能达到1800元左右。”

记者看到,在南小王村的北侧,一栋栋宽敞明亮的居民楼已经拔地而起。“这些都是我们村里的回迁房。”孙国贞告诉记者,年底前就会有一部分村民入住,明年全部入住。为了照顾村里的老人,南小王村还出资建设了老年公寓,老年人免费入住。

上接  
C05

## 田埂上的改变

### 村民获得信托受益权

据了解,几年前土地流转信托概念就已经出现,但多是政府成立的专业机构作为受托人从农民手里流转出的土地进行经营管理,并没有信托也没有任何金融元素的介入。

而此次中信信托把土地经营权变为财产性信托项目,村民将获得信托受益权,土地集约化经营后的地租收益和浮动收益,将返还给村民。土地经营权信托化,能更有效地实现土地所有权、经营权和受益权的分离,提供更广阔的发展平台,以市场视角导入产业因素,规避现存的产业局限性。另一方面,信托的介入也是“金融下乡”,解决了长期以来农村难以得到更多金

融支持的问题。

据中信信托有限责任公司董事长蒲坚介绍,作为土地所有者与流转经营者之间的中介桥梁,中信信托把土地流转原来自发、行政的捏合方式,转变为信托模式,增加了土地的金融属性,实现市场化有效增值,让农民分享更多的财产性收入的同时,助力农业实现向现代化农业的产业升级。

### 光挣钱不够, 劳动强度得降下来

虽说有钱了、日子好过了,但是村民刘建亮的劳动量也跟着蹭蹭地上窜。“以前虽然挣得少,但是种粮食就忙那么几季,平时很清闲,现在种上大棚了,一天也闲不着。”刘建亮和他的

妻子每天早上7点会准时时进到大棚里,拉开大棚上的帘子后再打理、浇水、摘菜,忙到中午抓紧回家扒拉几口饭,再赶回棚里忙活,一直到傍晚才算结束一天的工作。如果赶上冬天下雪,他们两口子一步也不敢离开大棚,为了避免积雪压塌了大棚,必须冒着大雪在外面一点点除去棚子上的雪。

“虽说现在大棚的收益很好,承包者的钱包鼓了,但是他们的劳动强度也跟着大了。”孙国贞书记说,如今合作社已经流转了1850亩土地,其中包含很多外村的土地,租种者们在棚里种菜,打理全凭一双手,一点现代化科技都不用,尤其赶上要摘菜的时候,承包者不仅要不停地蹲蹲起起,还得想办法经过狭窄的走道将一筐筐蔬菜抬出大棚,都是非常辛苦的。合作社

曾经想过要在大棚里发展现代化科技农业,让“机器人”承担起一部分工作,但是这需要巨大的资金投入,这笔钱从银行贷款非常难,而且实施风险很大,所以这个设想就被搁置下来。

眼下,中信信托的加入,给合作社的发展注入了一股强有力的资金支持,不仅可以解决科技支撑薄弱、研发能力不强、发展后劲不足等问题,还能帮助合作社在现代化农业发展的路上走得更远。“发展农业,种子和苗子的成本占了很大比例。”孙国贞书记举例说眼下合作社已经办起了自己的育苗站,一年可以盈利六十七万元,但是种子的研发还需要更多的资金和人才,相信中信信托有限责任公司加入后,有机会为合作社带来“想要的”。

# 美国AMC院线公司在纽交所成功上市

并购一年收益翻番 创造中国企业并购美国公司并在美国上市的完美纪录

大连万达集团股份有限公司(“万达集团”)今天宣布,集团旗下拥有的美国AMC院线公司(“AMC”)以18美元的价格首次公开发行18,421,053股A类普通股,如加上超额配售,募集资金近4亿美元;并于美国当地时间2013年12月18日正式登陆纽约证券交易所上市交易。AMC上市当日开盘价为19.18美元,较发行价上涨7%。AMC上市后,公司股权总市值达到18.68亿美元,其中万达集团持有股权市场价值约14.60亿美元。据接近交易人士透露,相比当时万达集团对AMC收购对价26亿美元(其中19亿美元为承继债务)中7亿美元的股权价值投入,并购后一年零三个月,收益超过一

倍,创造了中国企业并购美国公司,并在美国上市的完美纪录。

2012年万达集团收购AMC时,恰逢美国影院行业处于历史低谷,AMC公司业绩持续低迷。万达集团董事长王健林凭借其独到的眼光和企业家果敢魄力,拍板了收购决定。在完成收购后,万达集团通过持续性资本投入改善了AMC的债务结构,推行了全新、高效的管理层激励机制,并大力支持管理层进行一系列以增强顾客体验为中心的业务创新。此外,AMC还通过在影院内配置头等舱式座椅、影院内餐厅等措施成功实施了差异化策略,再次领先竞争对手并有效实现了业绩的大幅改善,最终使AMC这家百年老店重新焕发出生机。

对AMC的成功并购,使万达集团文化产业的规模和国际形象获得了极大提升,并由此带来一系列积极的连锁效应和经济利益。并购AMC之后,美国好莱坞开始与万达集团就各领域的合作开展平等对话;凭借着日益提升的国际影响力,万达集团实现了青岛东方影都项目的成功落地并召开了星光璀璨的启动仪式,为项目的建设成功运营带来积极地促进作用。

今年以来,美国经济持续复苏,美国股市也出现历史性上涨,股指在近期更是连创新高。万达集团决定抓住这一契机迅速启动AMC的IPO和上市工作,并在圣诞节前夕迅速开展了紧锣密鼓的全球路演,受到全球投资者的热烈追

捧,最终获得机构投资者6倍以上的超额认购。AMC此次公开发行所筹集的资金将主要用于削减债务和经营用途,而上市将有助于AMC优化财务结构,降低资金成本,增强盈利能力,继续提升AMC的市场价值。

万达集团王健林董事长表示,万达已经具备按照国际市场规则来收购和整合企业的能力,AMC上市是进入国际资本市场的新起点。

这一天,带有“万达集团旗下企业(A Wanda Group Company)”标注的AMC公司标识遍布在纽约证券交易所大厦内外,彰显着万达这一中国最大文化企业的品牌影响力和国际实力。也正因如此,万达集团才能获得国际投资者

广泛的支持和认可,相信未来万达集团还将会有更多的企业在全美各大证券交易所持续上市。

AMC院线公司成立于1920年,目前是全球最大的电影院线公司之一,旗下拥有343家影院和4950块屏幕,占据美国票房的近20%。

AMC公司拥有的影院多集中在大型城市中心地带,遍布全美25大市场的24个,并拥有全美票房最高的前十家影院中的七家。截至2013年9月30日,AMC公司在纽约、洛杉矶、芝加哥等美国10大市场中,市场份额均位列第一或第二;AMC公司在过去12个月创下观影人次超2亿、销售额27亿美元、净利润8160万亿美元的业绩。