◆“中国商业零售100强”金博大不良债权背后之事件篇

谁让金博大背上16亿巨债？

□今报记者 周健/文 李晓光/图

【核心提示】

金博大购物中心作为郑州二七商圈的老大一直生意兴隆，2003年年底，中心营业额已接近11亿元，成为郑州市百货零售商场中首家销售额超过10亿元的商场。

与一般人印象中“富房东、穷房客”不同的是，作为房东的金博大建设总公司却从金博大城建成之日就开始亏损。截至2003年6月20日，公司欠建设银行贷款本息合计15.6亿元，已经严重资不抵债。

而一场审计风波也令这一切的幕后掌控人黄建风浮出水面。

金博大城：4月将再现“城主”之争

今年4月，一场围绕着金博大城物权和经营权的争夺战又将打响。

金博大城位于郑州市二七商圈，建筑结构包含写字楼和购物中心两部分。在1997年由建设银行河南省分行（**以下简称建行河南省分行**）下属公司河南金博大建设总公司（**以下简称金博大建设总公司**）开发建成，总投资10多亿元，目前产权归属于金博大建设总公司。

然而，由于金博大城“完全是靠银行贷款建起来的”，所以自建成之日起，沉重的利息负担就让金博大建设总公司的亏损日益增大。由于房产销售欠佳，金博大建设总公司目前仅靠金博大城（含写字楼和购物中心）的租赁收入维持经营，从2000年到2002年，3年累计收回租赁款2900多万元，但同期支出就达3800万元。

据记者调查，截至2003年6月20日，金博大建设总公司欠银行贷款本息合计15.6亿，其中，信达和建行分摊13.74亿元和1.86亿元的债权，同期公司的资产总额还不到12亿元。一年之后的今天，这些债务早已超过了16亿元。

在2001年4月，建行河南省分行将对其债权作为银行不良资产，移交给信达资产管理公司。据调查，截至2004年6月30日，作为信达在河南派出机构的信达郑州办事处对金博大城拥有债权本息合计已高达14.8亿元。“金博大城是完全靠银行贷款建起来的，所以信达承接其债权后，如何处置它的产权（物权），就成为迫切的问题。”知情者说。

在这种情况下，信达总部下达资产处置计划，明确要求要在2006年以前将金博大城的不良债权处置出去。于是，在2004年2月，在金博大购物中心有限公司与信达长达7年的租赁合同即将到期之际，围绕着金博大城物权的争夺曾一度烽烟四起。包括郑州丹尼斯、北京华联、百盛，甚至北京王府井，都是金博大城物权和经营权的争夺者，几家企业伺机而动，共同把拿下金博大城当作自身扩张经营的目标。

信达：对“业主、房客”都不满意

但最终，据知情人士透露，当时因信达郑州办事处并没找到合适的“买主”，而“房客”金博大购物中心有限公司“又做了不少工作”，金博大购物中心有限公司“力压群雄”，又续签了一年的租赁协议。

今年4月，金博大购物中心有限公司的租赁协议又将到期，信达郑州办事处和金博大建设总公司开始酝酿着又一场寻找“业主”和“房客”的招商大戏。“对信达来说，为金博大城找一个合适的买家比什么都重要。”一位熟知内情的人告诉记者。

的确，太多的迹象表明，信达对金博大城现有的“业主和房客”金博大建设总公司和金博大购物中心有限公司“并不十分满意”，尤其是2004年4月，围绕着金博大城几个月的“审计风波”更为这种“不满”增添了一种别样的意味。据了解，从去年4月开始，国家审计署下属18个特派办开始对华融、长城、东方、信达等4家金融资产管理公司及其分支机构进行全面审计，审计重点就集中在不良资产形成和处置过程中是否存在“国有资产流失”。

飓风所至，势不可挡。在这场审计风暴中，作为主要开发商的金博大建设总公司不可避免被审计部门盯住。“针对金博大城以及围绕着它的相关经营行为，审计部门和公安部门从中发现了许多问题。”去年9月一位知情者告诉记者。

审计风波：吹倒幕后掌控人黄建风

在这场风波中，金博大建设总公司、金博大购物中心有限公司和河南金色世纪企业有限公司（**以下简称金色世纪有限公司**）3家企业的原法人代表和董事长黄建风走入审计部门和司法机关的视野。同年8月上旬，他被郑州市公安局成立的专案组采取强制措施，涉嫌罪名有3项：职务侵占、挪用资金、贷款诈骗。

据了解，作为3家企业共同法人代表和董事长的黄建风原是建行河南分行的职工，在1992年3月金博大建设总公司成立后，黄开始担任公司董事长。

金博大建设总公司是建行河南省分行下属的全民所有制企业。从1993年起，该公司根据项目开发的需要，先后下设了金博大工程监理公司、金博大物业管理公司、金博大购物中心有限公司等子公司。1996年4月至1998年9月，根据要求，建行河南省分行对金博大建设总公司实施改革，其下属子公司金博大工程监理公司等5家公司被撤销或被移交，金博大购物中心有限公司、金博大物业管理公司等进行了股份制改造。就在此时，黄建风从金博大建设总公司去职。

应该强调的是，在1992至1998年期间，黄建风一直负责金博大城的项目基建。金博大城巨大投资和后来不良债权的形成，应该说与他有着直接的关系。据统计，截至2002年年底，金博大建设总公司对外销售的房产只占竣工面积的29.03%。最主要的问题还在于，由于金博大城建设周期长，贷款利息多，致使房子成本太高，平均售价远远高于市场价，“卖、租市场相当不景气”。

“子公司撤销、改制或移交，只是母子公司之间简单的账务合并或移交，主管部门均未对撤销公司进行正规的清算，经营责任不清。”在一份针对金博大建设总公司相关报告中，写着这样一句话。

而知情人士告诉记者，金博大建设总公司下属的企业，基本上都由黄建风等人直接掌控。

购物中心：6年房租才交了2000万

调查表明，在金博大城开发过程中，早在1997年8月，还在黄建风担任金博大建设总公司董事长期间，他就与其他5个自然人作为股东，联合成立了民营性质的金博大购物中心有限公司。而且，在他们这些“内部人”的操控下，金博大购物中心有限公司与金博大建设总公司签订房屋租赁协议，在金博大城内开展商场经营。

与金博大建设总公司“债台高筑、资不抵债”的窘境相反，由黄建风掌控之下的金博大购物中心有限公司则表里光鲜、生意兴隆，经营业绩在近年更是扶摇直上。例如，2002年，公司全年实现销售7.8亿元，首次进入中国零售业百强；2003年，全年营业额接近11亿元，上交税收超过7000万元，成为郑州市百货零售商场中首家销售额超10亿元的商场。

而金博大建设总公司能从这张漂亮的成绩单上分享的，只有那份备受争议的租赁协议。

记者从工商注册登记资料查询到，1997年8月5日，两家公司协议，租赁3.5万平方米场地，期限从1997年8月1日至2002年8月1日，总租金为500万元；2002年7月11日，双方再次签订租赁合同，约定自1998年5月20日至2004年5月19日，前者提供场地面积扩大到4.33万平方米，租金则改为：“当乙方（指金博大购物中心有限公司）年销售额在2亿元以下时，按销售额的1%计交，当乙方年销售额在2亿~3亿元时，超出2亿元的差额部分按1.2%计算，当乙方年销售额超过3亿元时，超出部分的租金标准由双方另行协商。”

很明显，这是一份后来补充签订的合同。据未经证实的消息称，6年来，金博大购物中心有限公司向金博大建设总公司交纳的租金仅有2000多万元。如果严格按照协议的规定去执行，以金博大购物中心2002年和2003年的销售额计，仅此两年其应交的房租也至少在2176万元以上，极少的租金与经营业绩的攀升形成了巨大反差。

对于这样一种现实，据记者了解，长期以来鲜有人提出疑问。

请继续关注明日《今报财经》金博大不良债权背后之人物篇。