

聚焦券商“房产证”

不到40天两家上市券商卖房 16处房产估值近1.2亿元

■本报记者 吕江涛

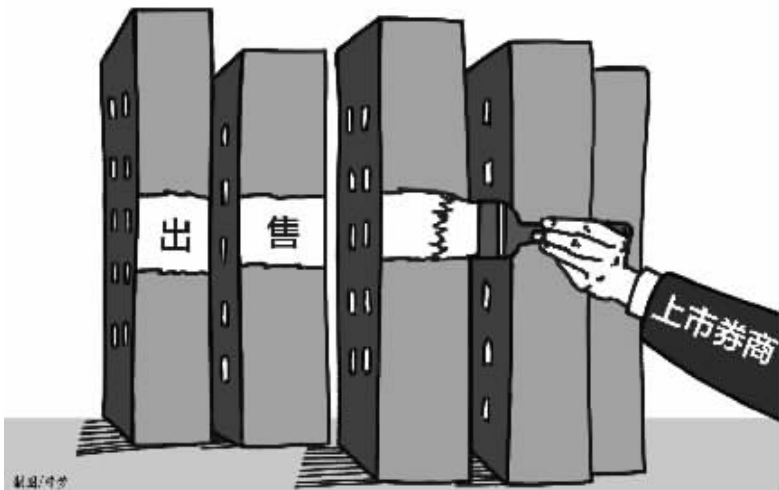
近日,上海联合产权交易所披露的一则信息引起了投资者的关注。信息显示,某上市券商计划转让旗下1套位于上海的房产,转让底价为1570.32万元。而在12月3日,该券商还曾在上海联合产权交易所挂牌转让4套位于上海的房产,转让底价合计达3541.7万元,且不接受贷款方式支付交易价款。

值得注意的是,这是近一个多月以来第二家准备出售旗下房产的上市券商。在此之前,另一家上市券商也曾公告称,拟出售位于郑州市、北京市、河源市的11处房产。这批拟处置房产的账面净值合计2143万元,评估值为6835万元,最终处置价格以成交价为准。

以此计算,仅这两家上市券商,近一个月以来拟出售的16处房产,估值就达到1.19亿元。

又见上市券商卖房

12月7日,上海联合产权交易所网站披露了一则上市券商挂牌出售旗下房产的信息。信息显示,该上市券商拟出售旗下上海市长宁区



1661弄39号1102室房产,该处房产建筑面积为225.62平方米,转让底价为1570.32万元,交易付款方式为一次性付款,不接受以贷款方式支付交易价款。

值得注意的是,在12月3日,该上市券商还曾在上海联合产权交易所网站发布4则挂牌出售旗下房产的信息,拟转让位于上海市浦东大道1097弄12号12C室、14号20A室房产,上海市斜土路500号1801室、1802室房产。资料显示,上述4套房

产均为公寓房产,建筑面积合计599.39平方米,转让过程约为180天,合计转让底价为3541.7万元,均不接受以贷款方式支付交易价款。

事实上,这家上市券商近一个月以来不仅拟转让旗下房地产,还曾公告表示拟转让一家在港股上市银行的部分内资股股权。

11月17日,该上市券商公告称,公司拟以每股3.01元,转让价款总金额约为3.85亿元,转让其持有的某在港股上市银行内资股1.28亿

股转。此次转让标的来源于其他公司抵偿对公司的欠款,初始投资成本为1.6亿元,截至2018年9月30日,账面价值为3.83亿元,不存在抵押、质押、冻结的情形。

如果此次交易能够在今年年底前完成,不仅能使这家上市券商收益颇丰,还能大幅提高该公司2018年的业绩。根据该券商的公告,若此次交易能在2018年完成,将增加其2018年度投资收益约2.25亿元。

而该上市券商今年三季报显示,今年前三季度,该公司实现营业收入16.26亿元,同比下降34.92%;实现归属于上市公司股东的净利润约3.28亿元,同比下降63.15%。

有券商欲一口气卖11套房

事实上,上述上市券商挂牌出售旗下房产信息之所以引起投资者关注,是因为其是近一个多月以来第二家准备出售旗下房产的上市券商。

10月30日,另一家上市券商也曾公告称,为提高资产使用效率,盘活固定资产,进一步优化资产结构,公司拟对位于郑州市、北京市、河源

市的11处房产进行变现处置。截至8月31日,这批拟处置房产的账面净值合计2143万元,评估值为6835万元,最终处置价格以成交价为准。

对于拟出售的这11处房产,该券商公告表示,其中一部分房产为公司员工宿舍。据披露,拟处置的郑州金水花园房产目前用于员工住宿,郑州明鸿新城房产目前用于该公司存放物品或员工宿舍,可于出售后交付。而拟出售的北京地区房产为该券商的营业部办公场所,签订资产交易合同且支付全部价款后,需6个月至9个月的搬迁过渡期方可交付房屋。

对于卖房的原因,该上市券商在公告中表示,公司本次拟出售的房产为公司的闲置资产,交易完成后有利于提高资产使用效率,盘活固定资产,进一步优化公司资产结构,符合公司的长远发展目标。本次交易事项预计将对公司经营成果产生积极影响。

而在该券商的官网上,11月1日有一篇文章对其拟出售闲置房产的公告作出了进一步解释。该文章称,此次出售闲置房产是一个正常的资产处置行为,也是公司今年以来整体改革的一个组成部分。

上市券商投资性房地产“家底”: 账面价值接近32.5亿元 房地产投资节奏放缓

多数上市券商在近五年加码房地产投资(2016年除外),但今年投资节奏明显放缓

■本报记者 吕江涛

近日,某上市券商在上海联合产权交易所挂牌出售旗下5套房产引起投资者的关注。而在一个多月之前,还有一家上市券商也曾公告表示,拟出售其名下11套房产。两家上市券商拟出售的这16套房产估值接近1.2亿元。

有业内人士指出,在业绩不景气的背景下,出售房产也是上市券商可以选择的扮靓业绩的方式之一。

上市券商“投资性房地产”的家底到底有多厚?2018年三季报显示,有18家上市券商在资产负债表上披露了其在房地产上的投资情况。据《证券日报》记者统计,截至今年第三季度末,上述18家上市券商的“投资性房地产”账面价值为32.47亿元,比2014年年末增加了13.75亿元。

8家上市券商 投资性房地产均超1亿元

同花顺iFinD数据显示,今年三季报中,共有18家上市券商详细披露了各自在房地产上的投资情况,分别是中信证券、西南证券、海通证券、兴业证券、华泰证券、方正证券、东北证券、国海证券、广发证券、申万宏源、东兴证券、国信证券、第一创业、华安证券、中原证券、财通证券、中信建投、天风证券。

按照各自合并报表口径(下同),截至今年第三季度末,上述18家券

商的投资性房地产资产合计高达32.47亿元。

其中,截至今年第三季度末,投资性地产资产规模在1亿元以上的上市券商有8家,分别是中信证券(8.51亿元)、海通证券(2.67亿元)、兴业证券(2.46亿元)、华泰证券(2.46亿元)、方正证券(1.72亿元)、第一创业(3.44亿元)、天风证券(1.41亿元)、国信证券(1.06亿元)。

剩下的10家上市券商的投资性房地产资产规模都较小。截至今年第三季度末,投资性房地产资产规模分别为:西南证券(0.37亿元)、东北证券(0.31亿元)、国海证券(0.20亿元)、广发证券(0.21亿元)、申万宏源(0.62亿元)、东兴证券(0.32亿元)、华安证券(0.23亿元)、中原证券(0.19亿元)、财通证券(0.25亿元)、中信建投(0.48亿元)。

值得注意的是,证券公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的房屋、建筑物等。特别值得一提的是,证券公司在投资性房地产的财务计算上,多数是采用成本法进行的初始计量。也就是说,相关券商的投资性房地产资产,在资产负债表中是以房地产买入成本值计入,不仅并未考虑近年来房价上涨因素的影响,还考虑到了折旧。

海通证券继续加码 今年以来增加2.5亿元

事实上,关于房价的话题的讨论

一直经久不衰。作为对市场最敏感的群体之一,券商对房价怎么看?也许从近期券商投资房地产的情况可以看到其对房地产市场的态度。

据《证券日报》记者统计,2014年以来,共有20家上市券商的资产科目中出现过“投资性房地产”。截至2014年年末、2015年年末、2016年年末、2017年年末和2018年第三季度末,这20家上市券商的投资性房地产资产总额分别为18.72亿元、26.41亿元、26.02亿元、32.15亿元和32.47亿元。

可见,除了2016年外,上述20家上市券商近5年来对房地产投资一直处于加码状态。不过,今年以来,多数上市券商对房地产的投资节奏明显放缓,甚至有所缩水。

其中,招商证券和长城证券分别在2016年年末和2017年年末将投资性房地产资产降为0;华泰证券近4年以来,投资性房地产资产也一直处于减少状态,从2015年年末的13.02亿元减少至今年第三季度末的8.03亿元。另外17家上市券商中,截至今年第三季度末,有16家公司的投资性房地产资产比2017年年末也都有不同程度的缩水,只有海通证券大幅增长。

资料显示,截至2014年年末、2015年年末、2016年年末、2017年年末和2018年第三季度末,海通证券的投资性房地产资产规模分别为2046万元、1925万元、1806万元、1686万元和26710万元。可见,与去

年年末相比,今年前三季度海通证券的投资性房地产增加了约2.5亿元,增幅为1484.22%。

对此,一位会计师事务所的专业人士认为,投资性房地产资产折旧会影响整体资产规模。按照当前投资性房地产的类别,行业内一般会有一个公认的30年至50年的折旧年限,然

后行业也会据此有个约定俗成的预计净残值率。根据这些数据,会计算出一个年折旧率,年折旧率范围一般在1.9%到3.17%之间。从数据来看,其他券商不一定是减持了手中的投资性房地产资产,而海通证券今年以来对房地产资产的投资可以肯定是大幅增加的。

上市券商近5年投资性房地产“家底”一览

证券代码	证券名称	2018年第三季度末(亿元)	2017年年末(亿元)	2016年年末(亿元)	2015年年末(亿元)	2014年年末(亿元)
600030.SH	中信证券	8.51	8.72	0.68	0.71	0.74
600369.SH	西南证券	0.37	0.39	0.43	0.46	0.49
600837.SH	海通证券	2.67	0.17	0.18	0.19	0.20
600999.SH	招商证券	0.00	0.00	0.00	0.05	0.06
601377.SH	兴业证券	2.46	2.52	1.61	0.50	0.63
601688.SH	华泰证券	8.03	8.45	11.30	13.02	6.74
601901.SH	方正证券	1.72	2.33	2.20	2.76	1.17
000686.SZ	东北证券	0.31	0.32	0.20	0.14	0.15
000750.SZ	国海证券	0.20	0.21	0.22	0.23	0.25
000776.SZ	广发证券	0.21	0.22	0.24	0.25	0.27
000166.SZ	申万宏源	0.62	0.85	0.88	0.96	0.00
601198.SH	东兴证券	0.32	0.34	0.00	0.00	0.00
002736.SZ	国信证券	1.06	1.46	1.57	0.77	0.85
002797.SZ	第一创业	3.44	3.52	3.69	3.80	4.09
600909.SH	华安证券	0.23	0.23	0.25	0.15	0.16
601375.SH	中原证券	0.19	0.22	0.23	0.21	0.23
601108.SH	财通证券	0.25	0.27	0.28	0.31	0.86
601066.SH	中信建投	0.48	0.50	0.56	0.66	0.64
601162.SH	天风证券	1.41	1.45	1.29	1.05	0.98
002939.SZ	长城证券	0.00	0.00	0.18	0.19	0.20
合计		32.47	32.15	26.02	26.41	18.72

数据来源:同花顺iFinD 制表:吕江涛

券商年内融资超6000亿元 还有500亿元定增计划在路上

■本报记者 周尚仟

随着资本市场对外开放步伐加快、资本中介业务崛起,券商亟待补充资本抵御风险增厚收益。今年以来,券商融资热情不减,其中发行公司债仍是主力。年内券商共发行公司债及短期融资券两项募资总额6038.8亿元,完成定增142亿元。三项合计融资6180.8亿元,同比下降10.65%。

此外,国信证券又抛出150亿元定增预案,至此年内共四家券商抛出定增预案。除定增已落地的华泰证券,其余三家券商还有500亿元定增计划在路上。

短融规模同比增近3倍

今年以来,截至12月11日,券商共计发行公司债208只(包含次级债,下同),同比下降19.69%;规模

4658.8亿元,同比下降28.81%。涉及招商证券、中国银河证券、中信证券等53家券商。此外,券商共计发行短期融资券55只,同比增长205.56%;共计规模1380亿元,同比增长270.97%;涉及渤海证券、国泰君安等10家券商。目前,两项募资总额近6038.8亿元,同比下降9.88%,其中公司债占比高达77.15%。

具体来看,招商证券发债规模最大。今年以来,招商证券已完成发行434亿元公司债;紧随其后的是申万宏源、中信证券、广发证券,分别完成发行348亿元、330亿元、300亿元的公司债。发行面额超过200亿元的还有中信建投证券、光大证券、中国银河证券,分别发行249亿元、246亿元、242亿元。

目前,券商资本中介业务快速发展,券商资本需求显著。广发证券分析师陈福认为,我国证券行业目前的发展水平整体上与美国1975年到

1989年较为相似,业务多元化且商业模式从通道业务向资本中介业务转型过程中。但由于制度差异,国内证券行业在信用创造和机构交易业务上存在难以突破的障碍,因此杠杆倍数难以有效提升。净资本是拉开差距的关键,通道业务和初级资本中介业务在未来较长时间内将并存,轻资产和重资产业务均衡发展的头部券商具有更强竞争力。

与此同时,今年以来券商发行短期融资券55只,共计规模1380亿元,发行规模为去年同期的2.7倍。年内仅有10家券商发行短期融资券,分别是渤海证券、财通证券、东北证券、光大证券、国泰君安、华龙证券、招商证券、中信证券、国信证券、国元证券。其中,中信证券发行规模达到380亿元,占比27.54%;渤海证券紧随其后,发行规模为240亿元。

虽然年内券商短期融资券发行规模的激增,但发行券商仅有10家。

这一结果可能受监管趋严影响较大。4月份,央行金融市场司发布《关于证券公司短期融资券管理有关事项的通知》,新增证券公司发行短期融资券的四大要求,进一步加强对券商流动性风险管理。

500亿元定增计划在路上

华泰证券已于8月份完成,实际募资规模142亿元,并分别引入阿里巴巴、苏宁易购,成为其第五大股东和第六大股东,其中,阿里巴巴认购2.68亿股,认购金额35亿元;苏宁易购认购2.61亿股,认购金额34亿元。

至此,年内,券商共发行公司债及短期融资券两项募资总额6038.8亿元,完成定增142亿元,三项合计融资6180.8亿元,同比下降10.65%。

此前,广发证券的150亿元定增方案也于11月3日获证监会发审委

通过,而海通证券的200亿定增方案已获股东大会通过,仍需等待上会。

11月27日,上市券商中,国信证券又抛出定向增发的预案,成为年内第四家启动定增预案的上市券商。国信证券拟非公开发行A股股票数量不超过16.4亿股,募集资金总额不超过150亿元。扣除相关发行费用后,全部用于补充公司资本金、营运资金及偿还债务,以扩大业务规模,提升公司的抗风险能力和市场竞争力。

国信证券表示,行业集中度进一步提升,“强者恒强”已经成为了行业共识。此次公司定增募资150亿元,将进一步提升公司资本实力,有助于公司夯实传统优势业务基础,积极拓展创新业务版图,持续提升综合服务能力,增强盈利能力和抗风险能力,在促进公司业务更好更快地发展的同时,为全体股东带来更丰厚的回报。

11月份定增预案增多 预计募资额环比增两倍

■本报见习记者 王思文

今年以来,受市场环境以及监管政策双重因素影响,定增市场遇冷,募资总额出现下滑。最新数据显示,11月份企业实施定增募资总额为163.74亿元,比去年同期大幅下滑81.55%。

不过,从预案公告数据来看,在小额快速审核机制与资金用途放宽、融资间隔缩短等多项政策利好的背景下,仍有多家企业在11月份密集发布定增预案,争取赶上“红利快班车”。

数据显示,11月份共有44家企业发布定增预案45次,数量较10月份大幅增长,预计募资总额为1587.47亿元,环比骤增205.53%。

11月份定增预案密集发布

市场环境和监管政策的双重影响下,今年的定增市场多了几分寒意,募资总额出现大幅度下滑。

投中信息研究数据显示,以定增上市日统计,11月份共有11家企业实施定增11次,次数与10月基本持平,募资总额为163.74亿元,环比增长23.26%,但比去年同期大幅下滑81.55%。不难看出,虽然连有小额快速审核机制与资金用途放宽、融资间隔缩短等政策利好,但在定增新规的背景下,目前定增市场的回温尚需时日。

不过,从预案公告数据统计来看,在多项政策利好的背景下,多家企业在11月份密集发布定增预案,争取赶上“红利快班车”。

数据显示,11月份共有44家企业发布定增预案45次,数量较10月份大幅增长,预计募资总额为1587.47亿元,环比增长205.53%。其中现金定价类定增预案增幅达242.04%,现金竞价类定增预案增幅达139.26%。

对此,投中信息研究认为,11月份定增预案环比同比均大幅增长,定增预案市场信心重振于证监会近日修订的开放资金用途限制和再融资时间间隔缩短不无关系。

上市券商百亿元定增加码

近日,国信证券发布公告称,公司董事会审议通过了募资金额不超过150亿元的定增预案。国信证券表示,本次非公开发行A股股票数量不超过16.4亿股(含16.4亿股),募集资金总额不超过150亿元(含150亿元)。

事实上,受市场环境和行业内部竞争激烈的影响,近几年券业排名快速洗牌,老牌券商国信证券的净资产排名不断下滑,最新数据显示其净资产为516.81亿元,在所有上市券商中位居第10。

此次百亿定增预案,是国信证券2014年IPO上市以来,首次进行股权再融资。国信证券表示,募集资金净额将全部用于补充公司资本金、营运资金及偿还债务,以扩大业务规模,提升公司的抗风险能力和市场竞争力。

从今年以来A股已实施的全部定增项目的募集资金总额来看,此次国信证券不超过150亿的定增预案若顺利实施,将登上定增募资总额的前十榜单。

值得关注的是,尽管今年定增市场表现不佳,但上市券商仍然热衷再融资项目。

《证券日报》记者据同花顺iFinD数据统计,今年以来,百亿元级别定增项目中,就有华泰证券和申万宏源两家上市券商的定增项目落地,定增募资金额分别为142.08亿元和120亿元。若此次国信证券150亿定增预案成功落地,百亿元级别定增项目中,上市券商将占三个席位。

另外,海通证券、广发证券和兴业证券等上市券商定增也在排队当中。投中研究认为,在监管去渍及市场竞争愈发激烈的大背景下,证券行业正通过业务转型、科技赋能和国际创新驱动增长。具备资本势力、创新能力及国际业务能力的大券商占据更大优势,行业集中度进一步提升。

欢迎关注
金融1号院



微信精彩内容
●企业海外贸易遇到“老赖”怎么办?
中国信保四点建议来支招

欢迎关注
证券日报e保险



今日微信精彩内容
●险企186亿元半单8家上市公司。与以往有何不同?速看

本版主编 李 文 编辑 王明山 制作 王敬涛
E-mail: zqrbjy@126.com