

计租面积虚增 未开业先亏损

# 大商股份吉林新玛特疑似做局



□本报记者 刘兴龙

门店尚未开张,却被提前一年并入财务报表;所租用建筑尚未竣工,却已开始支付租金——这样的怪事就出现在大商股份的孙公司吉林新玛特购物休闲广场有限公司身上。2013年刚刚开业的吉林新玛特,早在一年前就被列入公司财报合并范围,并在房产尚未竣工的情况下支付大量租金,导致去年亏损1246.52万元。

吉林新玛特的营业面积还存在虚增的嫌疑。大商股份公告的计租面积为54188平方米,高出大商集团披露数据75%,且超过开发商业建筑面积的总额。

仔细梳理大商股份公告可以发现,吉林新玛特虚增营业面积只是冰山一角,大商股份旗下其他门店面积不实的问题层出不穷。

## 未竣工先付千万租金

根据大商股份8月23日披露的半年报,上半年公司共有两家门店开张。其中,吉林新玛特于2013年1月25日开业,该门店位于吉林省吉林市丰满区吉林大街世纪广场东侧,地下一层至地上四层,计租面积54188平方米。

蹊跷的是,吉林新玛特明明是今年初才开始营业,却早在一

签订的《房屋租赁合同》约定,前五个租约年每年租金为2571.22万元人民币,第六个租约年至第二个租约年每年租金为2670.11万元人民币。按照1246.52万元的亏损金额测算,大商股份大约于2012年7月开始向伯爵房地产支付租金。

然而,事实上,2012年7月伯爵房地产开发的盛世项目根本不具备交付出租的条件。当年7月13日,吉林市有关领导曾视察正在筹建中的吉林新玛特,提出希望这项2012年吉林市重点商业项目早竣工、早开业。从施工现场情况看,盛世项目的商场部分仍处于土建阶段,砖混结构裸露,脚手架也尚未拆除。

按照《企业会计准则》规定,租赁期开始日是指承租人有权行驶其使用租赁资产权利的开始日。大商股份近两年的关联交易情况也显示,租赁起始日多数以开业时间为准。然而,吉林新玛特的现实情况是,大商股份在商业房产尚未竣工、不具备使用条件的情况下提前支付了1200余万元租金。

## 同一商铺面积有三种说法

吉林新玛特不仅租赁起始日扑朔迷离,租用的营业面积更是众说纷纭,大商股份、大商集团、伯爵房地产等三方各执一词。吉林新玛特租期20年,预计租金总支出5.29亿元,如果以大商集团在发行股份购买资产(草案)中的数据测算,大商股份将为虚增的2万多平方米场地多支付1.91亿元租金。

大商股份在半年报中披露,吉林新玛特承租伯爵房地产开发的盛世商业项目,建筑面积57188平方米,计租面积54188平方米,租期20年。租金为前五个租



2013年1月,大商股份吉林新玛特即将开业。

本报资料图片

约1.30元/平方米/日,第六个租约年至第二十个租约年为1.35元/平方米/日。

在此之前,大商集团今年6月份曾发布了一份发行股份购买资产(草案),其中关于参股企业沈阳新玛特的介绍中提及:吉林新玛特地处吉林省吉林市丰满区吉林大街105号,位于江南商圈,面

积约为31028平方米。”需要指出的是,大商集团披露的面积涵盖了吉林新玛特租用的所有楼层,吉林新玛特共有五层,地下一层为超市、家居用品,一层为化妆品、珠宝、女鞋、女包;二层为男装、男鞋、男包等;三层为女装;四层为童装玩具、户外运动。”

二者比较,大商股份的计租

面积明显高于大商集团披露的数据,面积涉嫌虚增23160平方米,超出比例高达75%。时间间隔2个月的两份公告,大商股份、大商集团的说法差异极大。

吉林新玛特真实租用的营业面积到底是多少呢?或许可以借鉴一下开发商伯爵房地产的数据。伯爵房地产曾在2011年发行了一份《中景万通地产股权投资计划》的融资项目,拟投资标的正是吉林新玛特租用的盛世项目。伯爵房地产在项目简介中介绍:盛世项目总投入约6.5亿元,总占地面积2.323公顷,总建筑面积186339平方米,其中,住宅建筑面积为108265平方米,商业建筑面积为46050平方米,地下车库面积为32023平方米。”显然,大商股份披露的计租面积远超过了伯爵房地产资料中的商业建筑面积。

在此,假设大商集团的数据是真实的,按照日租金1.30元/平方米,一年365日计算,大商股份可能会在20年期间为虚增的计租面积多掏出1.91亿元。

## 门店频现面积“黑洞”

半年报中,大商股份披露的百货、超市等零售类控股和全资子公司多达68家,这些零售门店既有租赁场地的轻资产模式,也有的是利用自有物业进行经营。

仔细梳理可以发现,吉林新玛特虚增营业面积只是冰山一角,大商股份旗下门店面积不实的问题并不鲜见。

在大商股份6月份筹划资产重组期间,大商集团曾经详细披露了参股公司情况,其中包括:营口新玛特10%股权、锦州百货7.43%股权、中百联合4%股权、沈

阳新玛特3%股权、铁西新玛特3%股权。上述公司的控股股东均为大商股份。

对比大商集团与大商股份披露信息可以看到,除了主营品牌代理的中百联合之外,包括归属于沈阳新玛特的吉林新玛特在内,其他涉及的大商股份零售门店也普遍存在着营业面积虚增的问题。

营口新玛特的门店位于营口市站前区渤海大街东1号,大商集团披露其自有物业面积约为2.3万平方米;而在大商股份官网则称:“建筑面积近3万平方米”。

锦州百货拥有锦州百货大楼、太和超市、锦州千盛百货和锦州城市生活广场4家门店。锦州城市生活广场成立时间最短,大商集团披露该门店共有三层,面积约为1.32平方米;而在大商股份2011年年报中,该门店租赁的建筑面积约1.79万平方米。

铁西新玛特拥有铁西新玛特和于洪新玛特2家门店。其中,于洪新玛特刚刚于2012年年底开业,大商集团披露该门店共有8层,面积约为5.6万平方米;而大商股份官网介绍称:2012年12月25日,近8万平方米的沈阳于洪新玛特盛大开业”。

半年报中,大商股份披露的百货、超市等零售类控股和全资子公司多达68家,这些零售门店既有租赁场地的轻资产模式,也有的是利用自有物业进行经营。仔细梳理可以发现,吉林新玛特虚增营业面积只是冰山一角,大商股份旗下门店面积不实的问题并不鲜见。

以上信息显示,大商集团披露的营口新玛特、锦州百货、沈阳新玛特和铁西新玛特等大商股份控股子公司均存在营业面积数据不一的问题。

分析人士指出,近年来,大商股份的业绩数据频频与券商研究机构给出的盈利预测相去甚远,租金支出方面的变动空间可能成为公司调节利润的工具。

12.54亿并购 神奇时代

## 天舟文化进军手游

26日晚间,天舟文化推出重磅重组案,拟斥12.54亿元,采用发行股份和支付现金方式,完成对北京神奇时代网络有限公司100%股权收购。

微信的“打飞机”、“天天爱消除”游戏受追捧,足以说明现在的手游市场已经不再只是青少年人的专利,更上升为大多数中产、白领阶层一种重要的娱乐休闲方式,市场前景不言而喻。”谈到本次重组,天舟文化董事长肖志鸿非常看好。

天舟文化本次收购标的神奇时代,创建于2009年,曾先后开发出《忘仙》、《三国时代》、《簪龙》、《最游记》等游戏产品。其中,2012年6月推出的《三国时代》目前累计注册用户超过1000万,累计充值金额逾6000万元;2012年6月推出的《忘仙》,目前累计注册用户超过1300万人,累计充值金额已近3亿元。

神奇时代现有股权方承诺,该公司2013年到2015年期间,实现扣非后的净利润不低于8615万元、12010万元和15015万元,否则,将予以补偿。神奇时代财报显示,该公司2012年实现营收6575万元,同比增长18倍;实现净利润3038万元。

神奇时代的业绩承诺代表了手游行业领先企业的发展态势。此前,华谊兄弟以6.72亿元的对价收购广州银汉科技50.88%股权;博瑞传播斥资10.36亿元收购北京漫游谷70%股权;大唐电信则宣布以16.99亿元的对价收购广州要玩娱乐100%股权;浙报传媒以更132亿元的交易对价收购盛大旗下杭州边锋、上海浩方100%的股权。二级市场上,上述涉足手游概念股无不获得资本青睐。截至8月26日,上述重组公告公布以来,华谊兄弟、博瑞传播、大唐电信、浙报传媒股价累计涨幅分别达61%、49%、20%和94%。(李清利)

# 建行:不良贷款压力仍大

## 积极支持符合条件的基建项目

□本报记者 陈莹莹

中国建设银行董事长王洪章26日在该行2013年中期业绩发布会上表示,今年建行的目标是不良贷款率控制在1%以下,但是不良贷款发生和增长压力还是较大。

他同时表示,美国银行抛售建行H股股票绝非因为建行业绩不好,而是出于资深经营和盈利的需要。

## 不良贷款压力仍大

谈及盈利增长,王洪章坦言,上半年中国宏观经济增速下滑对建行的盈利造成一定影响,未来建行将随着经济结构调整而调整,从

而保持现有的盈利增长水平。经济形势不好会对银行有一些影响,比如江浙地区、东部沿海地区目前经济上遇到一些困难,使得我们建行的地方分行经营也遇到一些困难。”

建行副行长兼首席财务官庞秀生表示,今年上半年该行的核销力度确实大于上年,预计全年的核销力度将大于上年,但具体的数据还取决于损失贷款的实际情况。另外,受到宏观经济的影响,预计该行全年由不良贷款升级为正常类和关注类贷款的数额也不乐观,预计比上年偏弱。

建行副行长赵欢表示,建行将在符合商业可持续、贷款全局安排的条件下,积极支持那些市场化运作、符合要求的基础设施项目,包括

铁路、公路、机场、城市基础设施、自来水、燃气等。对于一些政府融资平台承建的基础设施项目,建行将依据监管政策要求,凡是不能支持的,继续控制或是降低贷款总量。

中报显示,报告期末,建行基础设施行业领域贷款余额21,744.19亿元,增幅3.73%;涉农贷款余额13,741.53亿元,增幅7.79%,其中新农村建设贷款试点分行扩大至26家,贷款余额达到1,079.66亿元,增幅45.48%。

## 非标资产占比约30%

庞秀生表示,建行非标准化债权资产在理财池中的占比约为30%,低于银监会规定的相关比例。

根据银监会此前的规定,商业银行非标准化债权资产不能超过理财产品余额的35%或总资产的4%。他

说,建行下半年将有意识引导客户理财需求,预计非保本型理财产品的占比将提高,而保本型理财产品的收入也会有所增长。

关于上半年同业存款下降问题,赵欢表示,目前建行尚不需要通过高价的方式去吸收同业存款来满足流动性。建行目前的策略是控制高成本负债的增加,从而保障盈利水平更好。他透露,建行在同业负债和自营资产的比例都在下降。

建行董秘陈彩虹表示,得益于稳健的流动性管理,建行在“钱荒”期间表现十分平稳。截至6月末,建行流动性比例高于监管标准26.9个百分点,存贷比低于监管上限9.9个百分点。外币流动性非常充裕。6月末备付率11.6%。

建行方面还称,建行已经向银监会提交了资本管理高级方法实施申请,力争成为国内首批实施新监管资本协议的商业银行。

中报数据显示,截至6月末,建行根据新的资本充足率管理办法计量后的资本充足率水平为13.34%,核心资本充足率为10.66%。

# 光大银行上半年净利149亿

同比增15.46%

8.34%,资本充足率为10.55%。

2013年上半年,光大银行零售贷款和零售存款同比增速分别达15.6%和16.0%,收入及利润同比增速分别为24.2%和28.3%。

在小微金融方面,截至2013年上半年末,小微贷款余额1,333.24亿元,较2012年末增加23.3%,小微客户75.25万户较

2012年末增加逾7万户。在信用卡业务方面,光大银行累计发卡量1,629.78万张;累计交易金额2,572.96亿元,比上年增长127.60%;时点透支余额为894.96亿元,同

比增长90.81%;2013年上半年实现营业收入47.07亿元,同比增长104.58%。

同时,光大银行继续强化中间业务,上半年手续费及佣金净收入达74亿元,同比增长48.83%。其中,理财服务手续费收入同比增长126.20%,银行卡服务手续费收入同比增长79.37%。

2013年上半年,光大银行理财产品交易量达到7,457亿元。截至2013年上半年末,理财客户数超过120万户,理财产品余额达4,505亿元。(任晓)

# 招商银行获招商局增持

## 非标资产基本符合监管要求

□本报记者 梅俊彦

在配股前夕的26日晚间,招商银行公告,招商轮船股份有限公司已经在26日通过上海证券交易所交易系统买入方式增持本公司9104881股A股股份。

本次增持前,招商局轮船持有招商银行2675612600股A股股份,约占招商银行总股本的12.40%。本次增持后,招商局轮船持有招商银行2684717481股A股股份,约占招商银行总股本的12.44%。

田惠宇表示,本次配股融资后,在资本管理中期规划期内,在保持正常合理的风险资产增速下,招行完全可以依靠内生资本满足一级资本需求。

李浩指出,下一阶段,招行拟在前海组建跨境金融中心,统筹经营全行离岸业务、境内国际业务、香港分行、纽约分行、永隆银行以及即将成立的新加坡分行业务。

李浩介绍,招行信贷资产证券化项目已向银监会正式申报,目前正在密切跟进审批进展,获批后将立即开展发行阶段工作。

# 夯实基石图发展

# 积极进取迎挑战

8月22日晚间,招商银行发布公告,历时近两年的A+H股配股方案正式启动发行。招行将按每10股配售1.74股的比例向全体股东配售,其中A股可配股份数量30.74亿股,配股价格为9.29元人民币/股,较公告前最后一个交易日(8月22日)A股收盘价折让14.8%。预计A股融资规模不超过285.6亿元人民币,A+H合计融资规模不超过348.8亿元,募集资金将全部用于补充资本金。

招行此次配股可谓正当其时。一方面,银行业资本监管要求大幅提高,使得招行出现资本缺口;另一方面,伴随着业务的快速发展,招行的资本充足率在同业处于较低水平。截至2013年上半年末,招行

“一次转型”,到以降低资本消耗、提高贷款定价、控制财务成本等为目标的“二次转型”,招行始终走在改革与创新的最前列。在新的管理层继续推进二次转型、加强公司经营效率的背景下,本次再融资的完成将打破公司资本瓶颈,适应金融改革对于银行业稳健经营的发展要求。夯实基础后,招行的未来更值得人们期待。

据悉,招行高度重视这次配股,不仅配备了国内外众多大牌投行群策群力,而且银行管理层也亲力亲为,大力推动配股进度。在融资方式的选择上,招行选择配股是为兼顾全体股东的利益,境内外股东无论大小,同股同权、同股同价,体现了公平性。此外,招行的四个主要股

东招商局集团、中远、中交建、中海也已承诺全额认购,为本次配股成功实施奠定了坚实的基础。上述四大股东的认购资金占到此次A股配股融资金额的四成以上,大大降低了对资本市场的冲击。

从估值角度而言,本次招行配股也极具投资价值。当前A股上市银行的绝对估值和相对估值水平处于历史低位,而对于股本回报率及基本面胜过同业的招行而言,其股票估值在一定程度上被市场低估。随着宏观经济的进一步企稳,整体银行业绩将触底回升,招行的盈利能力也会随着未来各项业务的发展而得到提升,因此本次配股意义重大,将凸显其未来的投资价值。

企业形象一