48家已公布中报房企存货合计约为1.93万亿元——

上市房企去库存前路漫漫

本报记者 温济聪

聚焦上市公司中报·去库存

编者按 上市公司中报业绩在一定程度上反映国家的经济走势和政策效果。去产能、去库存、去杠杆是中央经济工作会议提出的主要工作任务，这些工作进展如何，效果如何？本报今天起推出系列报道，敬请关注。

“去库存”正重构房地产行业。一、二线城市房价大涨甚至供不应求，但三、四线城市依然处于去库存的攻坚期。据同花顺iFind数据显示，截至8月25日收盘，共有1666家上市公司披露了2016年中报，具备可比数据的上市公司存货合计约为3.56万亿元。48家已公布数据的上市房地产企业存货合计约为1.93万亿元，占据3.56万亿元的一半以上。上市房企去库存前路漫漫。

目前，存货净额排名前十名的上市公司中，有8家是房地产企业。万科A以存货净额4275.20亿元高居榜首，绿地控股、招商蛇口、华夏幸福、金地集团、金科股份、荣盛发展、泰禾集团的存货净额分别高达4064.76亿元、1265.01亿元、1244.37亿元、810.99亿元、750.39亿元、740.33亿元、717.04亿元位列前十名。

国信证券房地产行业分析师董德志表示，我国房地产市场长期以来存在的最大问题，就是结构性供需不匹配，实际上也就是三、四线城市的库存问题。2015年下半年以来，在国家政策的刺激下，房地产销售增速快速回升，房地产开发投资增速在今年也由负转正。但在房地产市场火爆的同时，房地产市场的结构性库存问题并没有明显缓解。

“从总量上看，由于房地产开发投资的回升，2016年房地产总体库存不会有明显下降；居民住房需求三五年内相对稳定，目前销售高增长意味着对未来需求的透支；由于我国住房需求转移单边性的特点，一线城市居民一般不会去二线城市买房，二线一般不会去三线买房，目前二线城市房地产销售的火爆意味着大量的三、四线城市需求被转移。综上，三、四线城市居民需求被严重透支和转移，且供给层面今年库存面积不会有明显下降，这意味着未来房地产去库存的压力会更加艰难。”董德志表示。

截至目前，2016年中报企业的平均存货周转天数为294天，相比2015年中报的405天有较大幅度缩减。不过，房地产企业的存货周转天数为1695天，远高于整体平均存货周转天数(294天)。存货高企以及周转天数，已成为影响上市房企利润的重要原因之一。

例如，中南建设上半年净利润33694.02万元，同比下降24.27%；金融街上半年净利润75862.31万元，同比下降11.66%。“目前，这两家公司的存货净额高达673.17亿元和657.90亿元，在已有数据的上市公司中排名第11和第12位，两家公司的存货周转天数均高于1000天。高库存会增加上市公司的财务费用，而房地产又是一个对资金链要求很高的行业，如果库存加大，不仅财务费用会增加，管理费用也会增加，存货跌价风险随之上升，对半年报业绩造成不利影响。”国开证券研究部副总经理杜征征说。

“在政策上，三、四线城市需要通过下调契税、以购代建等措施去库存；身处高库存区域的房地产开发商，也应该主动降价销售加速去库存。同时，政策层面要不断完善购租并举的住房制度，优化住房供需结构，以期降低房地产上市公司库存数量，提高业绩水平。”此外，财富证券分析师李朝宇表示，还应鼓励房地产开发企业适时顺应市场规律调整营销策略；促进房地产业兼并重组，提升产业集中度；鼓励以租赁为主营业务的专业化房企发展，通过多种途径解决库存压力。

中国信托业协会发布的二季度数据显示——

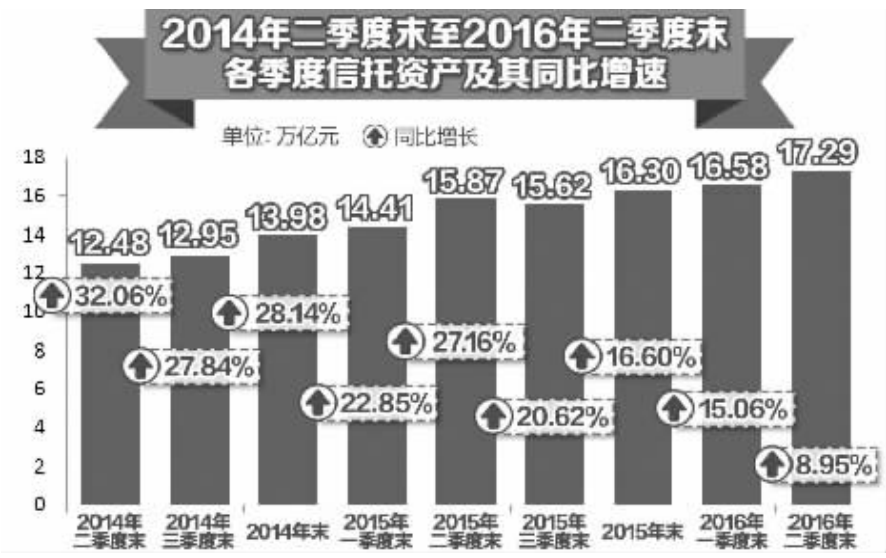
信托业营收和利润环比增长

本报记者 常艳军

热点聚焦

8月25日，中国信托业协会发布最新数据显示，截至2016年二季度末，信托业管理的信托资产规模为17.29万亿元，季度环比增长4.28%，同比增长8.95%，信托资产同比增速下滑，进入“个位数”时代。第二季度，信托业实现经营收入281.43亿元，同比下降10.40%；实现利润总额199.43亿元，同比下降10.39%。从环比指标看，二季度信托业经营收入环比增长30.90%，利润总额环比增长42.61%。

“宏观经济面临下行压力，资产管理同业竞争加剧，信托资产同比增速在今年第二季度达到近几年的低点。”西南财经大学信托与理财研究所所长翟立宏说，随着信托资产同比增速下滑，信托业也在不断探寻新的发展出路。



经营业绩有喜有忧

中国人民大学信托与基金研究所执行所长邢成表示，二季度经营业绩环比实现大幅增长，一方面是因为基于春节因素、财务处理等方面的考虑，一季度的业绩基数比较低；另一方面，信托公司从2015年加大转型力度，一些业务逐渐步入正轨，并实现规模化经营，取得了一定的实效。

从二季度开始，信托公司的信托业务也逐渐有些起色。2016年二季度，信托业实现信托业务收入182.53亿元，同比增长8.30%，环比增长16.71%。

不过，投资收益成为业绩拖累。2016年二季度，信托业实现投资收益61.88亿元，同比降幅高达50.20%。“除了今年信托业自有资产投资收益表现欠佳的原因之外，投资收益的断崖式下跌也与2015年的高基点有关。”翟立宏说。

数据显示，二季度信托业清算信托项目1558个，年化综合实际收益率为6.35%，较一季度末回落约1.8个百分点。业内人士表示，信托年化综合收益率的下降与整个金融投资环境变化相关。据了解，进入2016年以来，“资产荒”问题未有根本改善，实体经济投资回报水平不断下降。同时，宏观经济面临下行压力，市场风险偏好持续降低，防范风险日益成为投资者的首要考虑因素。

不良率有所上升

数据还显示，截至二季度末，信托业风险项目有605个，规模达1381.23亿元，同比增长33.58%，环比增长24.41%。对比全行业管理的17.29万亿元信托资产规模，不良率为0.80%，较一季度末的0.66%有所上升。

面对上升的风险压力，信托公司不断加强风险项目处置的规范性和市场化。“信托公司内部的信托赔偿准备和资本实力日益增厚，行业整体的保障基金机制已开始有效运行，信托业风险总体可控。”翟立宏说。

同时，进入二季度，信托公司再迎“增资潮”。不同于以往单纯契合行业政策对资本的监管要求，如今信托公司增资更大程度上是为了增强自身的风险控制能力，提前布局防御未来可能出现的风险。据了解，包括华信信托、中江信托等在内的多家信托公司均有不同幅度的增资。

“信托公司的增资方式较以往也有所变化，引入战略投资者、利润转增、公积金转增等方式越来越受到信托公司青睐。这不仅有助于全行业增强风险抵御能力，也为未来的业务转型奠定了坚实的资本基础。”翟立宏说，预计未来信托公司增资仍会继续。

转换动力谋转型

自2015年以来，信托资产功能结构持续优化，融资类信托占比不断下降，事务管理类信托占比则不断上升。截至二季度末，融资类信托规模占比23.68%；投资类信托规模占比为33.13%；事务管理类信托规模占比达43.20%。

据了解，事务管理类信托业务体现信托的服务功能，利用信托权益重构、风险隔离、信托财产独立性等制度优势，为法人和个人委托人提供信托事务管理服务并获得收益。从2013年开始，家族信托、消费信托等事务管理类信托有较大发展。

“投资类信托‘温和’上升，加之融资类信托占比的下降和事务管理类信托的快速增长，表明信托业务功能已显现并逐渐深化。从长远看，投资类和事务管理类信托应当是驱动行业可持续发展的‘双轮’。”翟立宏说，随着金融市场改革的不断推进和信托业转型升级的持续探索，未来投资类信托的占比估计会进一步上升。

目前，各信托公司不断创新谋变，积极探索新的项目和业务模式，也为行业转型和发展注入新动力。今年二季度，由平安信托作为发行载体，远东国际租赁有限公司成功在中国银行间市场交易商协会注册信托型资产支持票据(ABN)；兴业信托与中国银行合作发行了试点重启后全国首单不良资产支持证券。

目前，越来越多的信托公司开始关注PPP(政府和社会资本合作)业务。中信信托相关业务负责人表示，信托公司发挥自身资本优势的同时，可采取第三方委托管理、共同投资等方式与专业运营机构等产业资本合作参与PPP项目实施。

与此同时，海外业务日益受到信托公司重视，已成为信托业务转型和发展的又一个“风口”。“信托业今后发展的两大关键要素依然在于风险管控水平和资产管理能力。”翟立宏说，信托公司需不断提升主动管理能力，强化风险管控水平，进一步回归信托本源业务。

“6000亿万能险将陆续撤出A股”系误读

本报北京8月25日讯 记者江帆报道：针对市场上有关“6000亿万能险将陆续撤出A股”的传言，中国保监会有关负责人今天公开表示，传言不实。

该负责人表示，近日，保监会有关部门组织召开座谈会，就如何进一步完善人身保险产品监管制度征求了部分保险公司意见。相关文件尚在征求意见过程中，希望社会公众以监管部门正式发布的文件为准。

这位负责人还强调，为满足消费者日益增长的保险保障需求，保监会将进一步强化人身保险产品的保障功能，引导行业发展风险保障和长期养老储蓄类产品，集聚长期保险资金，落实保险姓“保”的发展理念。保险资金是支持资本市场发展、促进实体经济转型、推动产业结构调整的重要力量，将进一步发挥长期投资优势，为实体经济和资本市场发展提供长期稳定资金。

科技企业孵化器可享受税收优惠政策

本报北京8月25日讯 记者崔文苑报道：记者从财政部了解到，财政部、国家税务总局联合发布通知称，经国务院批准，科技企业孵化器（含众创空间）可享受相关税收优惠政策。

根据两部门发布的《关于科技企业孵化器税收政策的通知》，自2016年1月1日至2018年12月31日，对符合条件的孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税。

此外，自2016年1月1日至2016年4月30日，对向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征营业税；在营业税改征增值税试点期间，对向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征增值税。

通知显示，符合非营利组织条件的孵化器收入，按照企业所得税法及其实施条例和有关税收政策规定享受企业所得税优惠政策。通知还明确了享受税收优惠政策的孵化器和孵化企业需满足的相关条件。省级科技行政主管部门负责定期核实孵化器是否符合规定的各项条件，并报国务院科技行政主管部门审核确认。国务院科技行政主管部门审核确认后向纳税人出具证明材料，并发送给国务院税务主管部门。

银行业金融机构总资产逾212万亿元

本报北京8月25日讯 记者郭子源报道：中国银监会今日发布的统计数据显示，截至今年7月末，我国银行业金融机构总资产为212.7227万亿元，同比增长14.5%，增速下降0.5个百分点；总负债为196.3953万亿元，同比增长14.4%，增速上升0.2个百分点。

从总资产上看，大型商业银行、股份制商业银行同比增速均出现下滑，分别下降6.2个百分点和7.9个百分点；城市商业银行、农村金融机构、其他类金融机构的同比增速则均上升，分别上升0.7个百分点、1.5个百分点和18.4个百分点。

支付宝获香港首批第三方支付牌照

本报北京8月25日讯 记者陈果静报道：支付宝今天宣布获得了香港金融管理局颁发的第三方支付牌照，成为首批支付牌照获得者之一。这意味着，支付宝在香港的业务将“升级”——不仅能继续服务香港商家，还能为香港用户提供电子钱包、商家优惠等移动生活服务，这进一步打开了支付宝在香港的发展空间。

蚂蚁金服国际事业部副总裁彭翼捷表示，支付宝一直在寻求能够为香港市民提供更多更便捷服务的渠道和方式。据了解，支付宝早在2007年开始进入香港市场，是香港人在内地网购最常用的支付平台。数据显示，有近四分之一的香港市民使用过支付宝服务。

本版编辑 孟 飞 温宝臣

中国东方资产管理公司深圳办事处公开竞争性处置不良资产公告

交易编号：COAMCSZ-ABC-201601-01

中国东方资产管理公司深圳办事处（“东方深圳办”）拟以公开竞争性出售方式处置深圳和光商务等10户金融不良资产包债权资产（“本交易”）。本交易采用密封递交公开竞争性报价的方式。资产基本信息如下：

基准日：2016年4月20日 单位：人民币/元

序号	债务人	保证人	抵押人	标的债权余额
1	深圳和光商务股份有限公司	沈阳和光集团股份有限公司	/	442,962,058.63
2	深圳市海怡实业股份有限公司	深圳市圣力投资开发有限公司、深圳森华房地产开发有限公司、陈锦辉	/	110,147,377.27
3	深圳市深港工贸进出口公司	深圳石化工业集团股份有限公司、深圳市大洋进出口公司、深圳市闽旗实业股份有限公司(后更名为：深圳闽旗投资发展有限公司)、深圳市沙港农产品批发市场有限公司	/	78,997,896.96
4	深圳武林实业公司	/	深圳武林实业公司	10,902,230.58
5	化州信托投资公司	/	/	10,399,012.38
6	深圳市中教视听实业公司【原名称：深圳万德工贸公司】	中国(深圳)教育企业股份有限公司	/	3,489,016.24
7	台山县第二建筑工程公司第十施工队	台山市海宴镇经济发展总公司	/	1,010,491.29
8	百胜珠宝(深圳)有限公司	深圳市中南实业股份有限公司(原深圳市小汽车公司)	百胜珠宝(深圳)有限公司	326,246.85
9	深圳市林博科技有限公司	林博	/	8,453,874.63
10	盛世房地产开发(深圳)有限公司	/	盛世房地产开发(深圳)有限公司	17,488,079.96

特别提示：以上资产信息仅供参考，我办不对其承担任何法律责任。

本交易面向境内外投资者，如需了解有关本次交易的描述、资产情况、注册程序、交易时间表等详情，请阅读刊载于网站www.coamc.com.cn上的交易公开竞争性出售邀请函全文。

本次资产处置采取公开竞价方式。欲参加本次公开竞价资产转让的交易对象(以下称“投资人”)，须为具有相应购买能力的、在中国境内外注册的具有法人资格的公司、企业或其他经济组织或自然人。根据国家有关规定，投资人不得为下列人员：国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、中国东方资产管理公司及其分支机构工作人员、国有企业债务人管理人员、参与本次资产处置工作的律师、会计师、评估师和财务顾问等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人；与参与本次交易的金融资产管理公司工作人员、相关国有企业债务人及资产评估机构负责人员等有直系亲属关系的人员。

任何对本资产处置项目持有异议者均可提出意见和异议。欢迎社会各界向我办提供债务人及担保人的资产线索和其他相关情况。

联系人：李经理 **联系电话：**0755-22183745

办事处地址：深圳市罗湖区建设路2016号南方证券大厦A、B座18楼

邮编：518001

对排斥、阻挠异议或征询的行为可向有关部门举报。

举报电话：010-66075468(中国东方资产管理公司纪检监察部)
0755-82215560(中国东方资产管理公司深圳办事处综合管理部)

特别声明：本公告不构成一项要约。

中国东方资产管理公司深圳办事处
2016年8月26日

公 告

香港特别行政区高等法院原讼法庭
杂项案件2016年第1647宗有关环球大通发展有限公司

环球大通发展有限公司(Worldwide Datong Development Limited)(前分别称为万利达金融集团有限公司，万银亚洲发展有限公司及通旺集团有限公司)(“申请人”)已在二零一五年十一月三十日停止在香港的所有有关贵金属及有关交易之业务。

申请人已合理尽力地联络客户，通知客户提取客户账户之所有现金。

有关未有回复之客户的资产，申请人已根据《受托人条例》(香港法例第29章)第62条及《高等法院规则》(香港法例第4A章)第92号命令向香港法庭提出申请将未被提取之现金移交由法庭保管。香港特别行政区高等法院于二零一六年八月十一日指令(其中)如下：(1)声明申请人是以受托人身份持有未被提取之现金；及(2)将把列于该命令附录之未被提取之现金移交由法庭保管。对该些未被提取之现金有任何权利之客户，请按照《高等法院规则》(香港法例第4A章)第92号命令向香港法庭申请领回其现金。

申请人已于二零一六年八月十九日将未被提取之现金移交高等法院由法庭保管。

请注意，任何存于法庭而无人认领的资产达5年，则该笔资产有可能按照《高等法院诉讼人储存金规则》(第4B章)第23(1)条，应高等法院司法常务官的申请，被转拨入香港政府一般收入内。因此，倘若客户希望提取有关资产，请尽快且不迟于二零二一年八月十八日向香港法庭提出有关申请。

日期：2016年8月26日
环球大通发展有限公司