

# “首付贷”调查： 开发商、借贷平台、银行构成的江湖

本报实习记者 石健 记者 何莎莎  
北京报道

一辆价值5万元的车,通过一家名为福建九融信息技术有限公司(以下简称“福建九融”)进行评估后,摇身变成价值15万元的车,

## “首付贷”变身“抵押贷”

开发商在售楼过程中遇到首付困难的购房人,推荐给金象信达公司。再由金象信达对购房人的车辆(比较普遍的形式以车辆进行抵押)进行抵押贷款评估,并通过与银行合作的形式,进行放款。

河北省涿州市与北京房山接壤,无论对于房地产开发商,还是普通购房者,地理优势是选择在此购房的选择之一。11月21日,《中国经营报》记者来到东仙坡镇,还未下车,已经看到道路两旁,不少售楼员举着优惠的广告牌招揽客户。

记者以买房人的身份见到了当地某楼盘售楼员小刘和福建九融负责房贷业务的小王。虽然是工作日,但是前来看房的人络绎不绝。经过介绍、看房环节之后,小刘开始向记者介绍房款的相关问题。记者随即表明了资金紧张、凑不齐首付的情况。“环京地区的房价都不低,像你这样的情况很多。没事,他就会给你想办法了。”

记者以买房人的身份见到了当地某楼盘售楼员小刘和福建九融负责房贷业务的小王。虽然是工作日,但是前来看房的人络绎不绝。经过介绍、看房环节之后,小刘开始向记者介绍房款的相关问题。记者随即表明了资金紧张、凑不齐首付的情况。“环京地区的房价都不低,像你这样的情况很多。没事,他就会给你想办法了。”

小刘一边说着,一边指着旁边的金象信达业务员小王。根据小刘介绍可以看出,小刘和小王的关系很熟悉,在和客户交谈中,一旦发现客户在资金上有困难时,小刘就会推荐小王,介绍“首付贷”这项业务。

在交谈中,小王向记者表示,“首付贷”最简单的方式就是车辆抵押。“只要你有车,贷款就不是问题。”小王开门见山地说出了“首付贷”的关键。

“那么,如何贷款,能贷出多少钱?”记者问。小王看了记者的车辆行驶证后表示,“我们经过一个简单的评估,一般价值5万块钱的车就可以贷款15万元。”

那么,金象信达是与哪家银

## “首付贷”监管存挑战

首付贷帮购房者放大了杠杆,容易导致投机,人为放大了不合理的需求,很可能形成房地产局部泡沫。“可以肯定的是,房地产贷款占比比较高,房市如果出现局部泡沫就容易对金融体系带来危害。”

“首付贷”“首付分期”降低了资金不足的购房者进入房地产市场的门槛,但购房杠杆却被放大。在楼市最为火爆的2016年,“首付贷”便被业内视作房地产市场波动的推波助澜者。

在住建部、国家发改委、央行、银保监会等七部委下发的《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》中明确表示,不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务,不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。该文件首次明

确了首付贷“违规”的性质。而互联网金融作为首付贷款的重要资金渠道,也使得“首付贷”重现江湖。中原地产研究分析师表示,首付贷帮购房者放大了杠杆,容易导致投机,人为放大了不合理的需求,很可能形成房地产局部泡沫。“可以肯定的是,房地产贷款占比比较高,房市如果出现局部泡沫就容易对金融体系带来危害。”

11月2日,央行发布的《中国金融稳定报告》中则提出了警示:合理管控个人住房贷款增

通过银行机构放款,最终解决买房人的首付之急。“首付贷”到底有着怎样的滋生空间?其模式又是怎样的?

事实上,“首付贷”近两年一直是被关注的焦点话题。就在今年6月底,住建部等七部委联合印

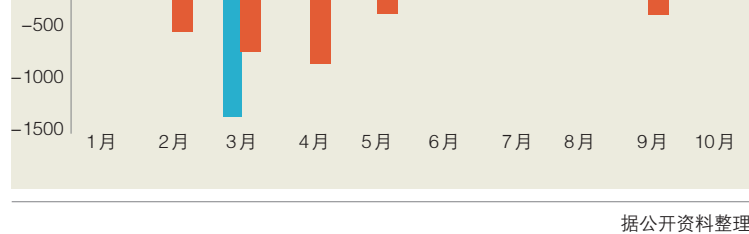
行开展合作,又是如何从车辆抵押到变成“首付贷”的呢?

“我们金象信达是与一家国有银行有合作关系的。首先需要车辆评估,评估后,借款人直接与银行签订抵押贷协议。”小王向记者介绍道,“举个例子,如果你的车可以评估作价到10万元,那么在有营业执照的情况下,银行可以放款9万元;如果没有营业执照,那么银行将放款8万元。”小王表示,这个放款比例是金象信达和银行共同确定的。

小王继续说,“一般平台(金象信达)会收取3%的服务费以及2500元的杂费,以贷款10万元为例,借贷人可以拿到8万元现金,另外还需向平台交纳5500元。”

对于如何还款及相关息费,小王表示,目前有两年期和三年期供选择。“还款采取等额本息的形式,银行月利率为1.19%,如果你贷款8万元,则每个月需要还款利息952元。”记者初步计算,按照两年期贷款计算,再加上金象信达的服务费及杂费,“首付贷”用户的年利率为17.34%,本金之外还需要支付27748元。

根据上述介绍,可以形成如



据公开资料整理

发通知决定在北京、上海等地治理房地产市场乱象,其中打击“首付贷”就成为其中之一。

然而,近日随着房地产市场房价出现松动迹象,《中国经营报》记者实地调查河北涿州等地楼市时发现,“首付贷”有抬头迹象。而这其中,关键环节就在于上述福建九融公司。

公开资料显示,福建九融旗下运营交易信用管家App“金象信达”,以线下移动支付服务为主。同时,金象信达还在App上为用户提供极速借贷、信用卡申请等服务。

但是,《中国经营报》记者同时注意到,根据金象信达平台官方资料显示,该平台由福建九融信息技术有限公司联合国内领先的第三方支付公司聚力打造,主营业务为互联网信用卡还贷业务。但是,记者在采访中发

现,其线上平台10月11日才刚刚推出,业务人员更多从事线下放贷业务。

对于金象信达资金来源,小王说:“平台实力不用怀疑,而且我们已经拿下了石家庄等地的代理,和银行合作错了。”

“大部分机构操作首付贷这类的产品都是暗箱操作,一般只针对在机构购房的业主,收取一点利差,或者只收取部分手续费,不为挣钱,就为了让客户顺利成交,现在北京购房者因为高首付买不了房的业主至少占到60%。”从事房产研究的某知情人士表示。

在暗访中,《中国经营报》记者还发现,除了通过金象信达为购房者提供“首付贷”之外,还存在“内部首付贷”的形式。

根据涿州市2017年3月出台的规定,对非户籍居民家庭,限购1套住房(含二手房)且首付款比例不低于30%;对户籍居民家庭购买第2套住房时,首付款比例不低于50%。但只要和开发商签订“借款合同”,就可以选择三成或者六成的比例付首付。小刘表示,“比如你首付一次性付清,总房款就可以打九七折;如果首付六成,总房款则打九八折;如果付三成首付,那么总房款将不享受打折优惠。其实,这个折扣就相当于利息了。”

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

那么,购房者与开发商签订“首付贷”,银行在审批购房者贷款是否存在违规问题时,上述保定分行负责人表示,目前银行正在核实之中。

# 万亿商誉隐身A股市场 证监会督促上市公司“排雷”

本报记者 李慧敏 北京报道

在监管审批“松绑”、并购重组日趋活跃的大背景下,近年来高溢价并购导致的巨额商誉问题引发监管层充分警觉。

11月16日,证监会发布了两项规定:其一为“减少简化上市公司并购重组预案信息披露要求”;其二为“明确公司商誉减值的会计处理和披露要求”。

值得关注的是,证监会11月16日发布的《会计监管风险提示第8号——商誉减值》(以下简称“8号风险提示”),涉及了商誉减值的三个方面,包括商誉减值的会计处理及信息披露、商誉减值事项的审计及与商誉减值事项相关的评估。

## 商誉减值隐患衍生潜在风险

业界通常认为,商誉是企业预期未来超额利润的折现值。但如果企业未来预期超额利润不能实现,就应该计提商誉减值准备。

“出于盈利压力、市值维护及商誉减值无法转回等考虑因素,上市公司对商誉计提减值动力不足,当标的公司业绩严重恶化时才被迫计提商誉减值。”天职国际会计师事务所(以下简称“天职国际”)技术部专家在接受《中国经营报》记者采访时表示。

近几年,很多上市公司通过外延式并购延伸产业链,扩大规模和市场份额等,并购家数和交易金额大幅增长,相应的商誉规模不断攀升。

“高额商誉现象并非A股市场独有,与美国、英国、法国、加拿大以及泛欧市场上上市公司相比,A股市场商誉尚处于较低水平,高额商誉公司占比也相对较小。”天职国际技术部专家表示。

专业人士表示,最近监管部门出台的“提示商誉减值,明确公司商誉减值的会计处理和披露要求”政策,实际上是在强化商誉资产的“安全性”评价。

“近年来,随着中国经济结构的深度调整和增长方式的转变,实体经济下行压力加大,导致并购当时评估预测值与实际经营成果存在较大差异,收购标的经营业绩不达预期,甚至个别收购标的出现了收购后当年即亏损等情形。”中兴华会计师事务所执行总裁乔久华表示,在相当程度上,实体经济下行加速了商誉减值风险的爆发。

申万宏源证券首席固定收益分析师孟祥娟接受记者采访时表示,商誉价值过高对企业存在两点风险。

## 业内建议恢复“商誉摊销”处理方式

关于商誉,摆在眼前的有两个现实:其一,当前A股上市公司已有超万亿元的商誉规模;其二,部分上市公司商誉减值应计提不提提,会计处理随意。

那么,对于商誉的处理,除了减值,是否还有其他方式?

据了解,商誉初始确认后的后续会计处理存在两种方式:一种是将商誉金额按年限平均摊销计入损益,这样在摊销期内对公司每年的盈利均产生影响;另一种是每年进行减值测试,如发生减值,则集体资产减值准备,并确认减值损失计入当期成本费用。

知名财税审专家、资深注册会计师刘志耕介绍,在采用商誉减值测试处理方式下,如果不发生商誉减值,则对公司损益无影响,而一旦发生并计提商誉减值甚至计提大额减值,则对公司当年损益可能会产生较大影响。

“中、美及国际会计准则关于商誉的会计处理均经历了从强制摊销到计提减值的转变,理论上两种方式各有优劣。”刘志耕表示,1996年,财政部规定了商誉的摊销年限不超过10年,采用直线法摊销,计入当期损益。但这种方式不仅会对企业盈余产生多年影响,而且也不能如实反映商誉超额盈利能力给企业各年度盈余产生的影响和变化,更未考虑商誉自身价值的变化。

2006年,我国会计准则实现了与国际会计准则趋同,对商誉不

东财Choice数据显示,根据今年上市公司三季报,在A股3560家上市公司中,确认商誉的数量有2075家(占比58.28%),存量规模合计1.45万亿元。其中,商誉超过50亿元的公司有41家,超过100亿元的公司有13家。

因经济下行,一旦上市公司出现集中计提商誉减值的情况,将导致商誉减值风险的集中释放并吞噬企业利润,拖累上市公司发展和市场稳定。

业内人士呼吁,从目前中国资本市场的现状来看,尽快降低和缓解商誉巨额水分带来的巨大风险更为重要和迫切,而商誉摊销将更有利于解决这一问题,建议恰当考虑调整相关会计核算方式,恢复使用商誉摊销的会计处理方式。

首先,由于商誉形成的时候可能存在虚增资产的情况,可能会使得资产负债率水平被低估。其次,由于商誉计提减值时会当期利润产生较大的影响,会增加利润的波动性。

业界普遍认为,大额商誉减值将直接吞噬企业经营利润,拖累上市公司发展。

天职国际技术部专家表示,随着并购重组持续升温,上市公司商誉占净资产比重大幅攀升。尽管鉴于商誉的特殊性,现行会计准则不再对商誉进行摊销,而是要求企业进行减值测试,但当并购标的预期收益未能实现时,公司利润就会因计提商誉减值而面临急剧下降甚至亏损的风险。

长城研究相关人士指出,2014年到2016年间大量并购伴随有业绩承诺,由于对赌协议业绩承诺期一般为3至4年,2018年将迎来大量承诺到期,有可能面临商誉减值的风险。

“商誉减值专业判断较为复杂,容易成为操纵利润的工具,可能引发经营风险向合规风险转化。”天职国际技术部专家表示,这也是商誉减值的风险之一。

据介绍,实际执行中,商誉减值迹象的确认标准存在较多的主观成分。涉及未来现金流量、折现率、市场增长率及折现期间等诸多参数,而这些参数往往来源于企业内部,无法阻断企业内部管理层的干预或操纵,甚至个别估值机构与企业管理层合谋,在企业管理层的授意下进行“科学论证”。在高业绩补偿承诺的压力下,承诺方存在通过盈余管理甚至财务造假以满足标的公司短期内盈利目标的动机。

再要求摊销,改为计提减值的会计处理。

“在这种方式下,如并购标的业绩达到预测值,则商誉不发生减值;但若标的公司业绩不达预期,将导致商誉发生减值甚至较大减值,对企业盈利将造成较大影响。”刘志耕表示,近期国际会计准则理事会正在研究是否需要改变对商誉的会计处理,考虑是否重新要求对商誉进行摊销。

那么,针对现阶段的具体情况,采用哪种方式对于A股市场发展更为有利?

“摊销还是减值,各有利弊,是个两难的选择。”刘志耕认为,从中国资本市场的现状来看,尽快降低和缓解商誉巨额水分带来的巨大风险更为重要和迫切,很显然,商誉摊销将更有利于解决这一问题。这也是会计服务、适应和满足经济发展需要本质的具体体现。

“曾经有人做过研究,资本市场上的并购行为,成功率只有30%左右,即近70%的并购是不成功的。这些不成功的并购所产生的商誉将会大幅度减值。所以,目前商誉减值的方式在理论上科学合理,如果大家都是很公平公正去计提减值的话,实务中也没有问题。但正如前面所述的情况,做好商誉减值所需的主客观条件太多。”因此,天职国际技术部专家强调,既然大部分商誉很可能会减值掉,在我国资本市场的现有阶段,采用摊销的方法会更可行一些。

上接 B2

一是加强战略引领。广发银行组织粤港澳大湾区分行专题研讨会,集思广益谋划金融服务方案,结合梯度推进分行差异化发展战略实施,加大对粤港澳大湾区相关分行的资源投入和政策倾斜,支持广州、深圳、东莞、佛山等经济发达城市的分行实现引领发展、重点发展,推动其他城市分行实现特色发展,加快香港分行筹建进度,推动资产管理等子公司在湾区内落地。

二是加强总分行联动。一方面,广发银行将发挥根植广东的金融总部企业优势,总行牵头做好对跨地区、跨分支机构的重大项目、重点客户、重大合作平台的“总对

总”服务,提高对金融服务的响应速度和质量。另一方面,充分发挥大湾区各城市分行在当地市场的触角作用,建立和完善总行与分行、分行与分行之间的信息共享机制、客户互荐机制、协同营销机制,让大湾区内客户在广发银行系统内实现“一点接入、全面响应”“一次审批、授信共享”。

三是深化银保协同。广发银行将加强与中国人寿系统成员单位的联动,整合“银行、保险、投资”三大板块的资源为大湾区客户提供全资产、全周期、全渠道的综合金融服务。针对粤港澳大湾区重点项目融资需求量大、产业体系发

达的特点,面向核心企业及其上下游产业链客户,着力建立“投融资+”服务模式,提供以投融资为抓手,涵盖交易银行、托管、资产管理等一揽子服务。

四是加强境内外同业合作。广发银行充分把握区内金融机构聚集的特点,深化与本地中资、港资、澳资的金融同业机构的合作,用好境内与境外的金融资源满足客户需求。突出发挥广东三个自贸区的优势,把握人民币国际化机遇,加强在跨境人民币资金池、人民币信用证、跨境融资、跨境同业借款、QDII托管等领域的合作,促进资金引进来、走出去。目前,广

发银行与湾区内百余家外资及中资银行港澳地区分支机构建立代理行关系,基本覆盖湾区各主要银行,致力于提升区内银行同业市场一体化水平。

五是加强金融创新。改革创新是粤港澳大湾区建设的鲜明特色,也是推动粤港澳大湾区建设的动力。在符合三地监管合规要求的前提下,广发银行将以满足粤港澳大湾区客户需求为出发点,以提高金融服务效率、降低客户金融服务成本为落脚点,大胆探索金融服务新模式、新技术,促进区域各种要素更有效率地流动和配置。

作者系广发银行党委书记、行长