

(上接C10版) 号以及“河北百强”、多次被评为“河北省明星企业”、“诚信纳税A级企业”、“河北省诚信企业”、“河北省十大明星企业”、“河北省最具影响力企业”、荣获“最具发展潜力证券公司”、“中国投资者调查十佳证券公司”、“河北省最佳诚信证券品牌”、“河北省服务名牌”、“冀商最爱证券公司”等诸多荣誉称号。2020年,公司在证券公司综合评价中被评为A类“BBB”。

根据中国证券业协会公布的数据,公司2019年总资产排名第51名,净资产排名第56名,净资产排名第45名,公司2019年营业收入排名第52名,其中代理买卖证券业务收入(含席位租赁)排名第38名,公司传统经纪业务基础较好。近年来,公司坚持市场化原则,持续加大专业、高效的业务团队的引进和培养力度,公司固定收益融资融券业务发展较快,债券承销家数和主承销金额2019年较2017年均较大幅度提升。与同行业公司相比,公司证券自营、资产管理等业务起步较晚,有较大发展空间,收入结构将会进一步优化。2017年-2019年,公司的行业排名情况如下所示:

Table with 4 columns: 项目, 2019年, 2018年, 2017年. Rows include 营业收入, 代理买卖证券业务收入, 利息净收入, etc.

数据来源:中国证券业协会, Wind资讯。注:债券承销家数和金额2019年排名来源于Wind资讯,其余数据来源中国证券业协会、证券业协会向公众公开发布的2019年度证券公司经营业绩排名。

二、发行人主要资产及生产经营状况的资产权属情况 (一)公司主要固定资产情况 1、基本情况 本公司的固定资产主要包括房屋及建筑物、电子及通讯设备、运输设备、办公及其他设备。公司各项固定资产目前使用状况良好,未形成减值准备。

Table with 3 columns: 项目, 账面原值, 账面净值. Rows include 房屋及建筑物, 电子及通讯设备, 运输设备, etc.

2、主要固定资产的成新率,现有电子及通讯设备能够满足经营需要。报告期各期末,发行人主要固定资产的成新率如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Rows include 房屋及建筑物, 电子及通讯设备, 运输设备, etc.

注:成新率=账面净值/账面原值。如上,报告期各期末,发行人固定资产(除房屋及建筑物外)成新率分别为11.98%、13.64%和11.22%,成新率水平总体较低。1、报告期各期末,发行人电子及通讯设备账面净值分别为2,215.88万元、2,504.03万元和1,909.51万元,成新率分别为14.81%、13.33%和10.19%,成新率总体较为稳定;同时,报告期各期末,发行人新增电子及通讯设备分别为1,348.79万元、1,875.32万元和1,782.15万元,2018年-2019年新增电子及通讯设备呈上升趋势,公司的电子及通讯设备主要是服务器、机柜、交换机、显示器、路由器、电脑等设备,报告期内及时更新换代,日常运行良好,能够满足发行人经营发展需要。

(二)公司自有及租赁房产情况 1、自有房屋情况 截止本招股意向书签署日,本公司及控股子公司、分支机构自有房产共计62处,建筑面积共计68,764.52平方米。其中58处、建筑面积约为60,545.0平方米的房屋,已取得《不动产权证书》(简称“不动产权证”)或《房屋所有权证》(简称“房产证”),具体情况如下表所示:

Table with 4 columns: 序号, 房屋所有人, 不动产权证号, 房屋地址, 建筑面积(m²), 抵押情况. Rows include 1 财达证券股份有限公司, 2 财达证券股份有限公司, etc.

截止本招股意向书签署日,本公司已经取得不动产权证(或房产证)的58处房屋,56处房屋的不动产权证登记的权利人为本公司或控股子公司、分支机构,2处房屋尚待房屋产权登记权利人变更为股份公司的相关手续。

在本公司已取得不动产权证(或房产证)的房屋中,5处房屋对应的土地存在如下问题:

- (1)本公司拥有的位于保定市莲池大街23号的房屋,面积为11,386.69平方米,其所对应的土地性质为划拨地。 解决进展:发行人已经取得冀(2017)保定市不动产权第0002267号《不动产权证书》,不存在产权纠纷,由公司占有、使用。目前,公司正在与保定市自然资源和规划局积极沟通协商办理该等土地划拨转让手续。 (2)本公司拥有的位于沧州市运河区水月寺大街14幢的房屋,面积为4,181.21平方米,土地性质为出让地,为2007年打包购买的河北证券破产资产之一,不动产权证无土地信息。 解决进展:公司已取得房地产权属证明(即《国有土地使用权证书》),用途为商业、住宅用地。该房产为不动产权证中权属无土地信息,对应土地的使用权人为房地产权利人,但该等房产已办理产权证,权属无土地信息,不存在产权纠纷,由公司占有、使用,使用情况符合当地规划要求以及土地证的使用用途。 (3)本公司拥有的位于唐山市开平区新城新苑的房屋,面积为1,143.56平方米,由于历史原因,房产证中无土地信息。 解决进展:公司已于2006年在唐山市开平区土地局提交了该土地权属证书相关申请材料,并缴纳土地出让金97,677元。由于历史原因,当时未能办理土地权属证明。目前发行人正在与唐山市自然资源和规划局开平分局积极沟通办理该处土地权属证书相关手续。 (4)本公司拥有的位于衡水市枣强县工业园区中心街以东,河北路以北1幢1-2层房屋,面积为1,789.98平方米,根据不动产权证,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为划拨/存量房产,为2007年打包购买的河北证券破产资产之一,非公司经营范围,该处房产对应的土地权属由衡水市经济适用房发展中心持有,目前暂不能分割、转让。 (5)本公司拥有的位于衡水市枣强县工业园区中心街以东,河北路以北1幢(车库),

面积为1784平方米,根据不动产权证,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为划拨/存量房产,为2007年打包购买的河北证券破产资产之一。 解决进展:该处房产为发行人2007年打包购买的河北证券破产资产之一,非公司经营范围,该处房产对应的土地权属由衡水市经济适用房发展中心持有,目前暂不能分割、转让。 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,公司占有、使用上述5处房屋不存在实质法律障碍,但如果土地使用的性质导致该等房屋占用范围内的土地被拍卖、处置,则上述土地公司的房屋也存在一并被拍卖、处置的风险。此种情形下,公司可能丧失对该等房屋的所有权,但有权取得被拍卖处置房屋的对价。第(1)、(2)、(3)处房产为区域性经营性用房,如果由于该等土地使用的权利原因导致需要搬迁时,公司可以在相关区域内找到替代性的经营场所,该等搬迁不会对公司的整体经营和财务状况产生重大不利影响。第(4)、(5)处房产为公司非经营性用房,不会对公司的经营情况产生不利影响。报告期内,发行人不存在因上述房屋产权瑕疵受到行政处罚的情形。 本公司4处房屋尚未取得房屋所有权证,总建筑面积共计8,219.12平方米,具体情况如下:

(1)本公司自有的位于唐山市路北区裕华道西侧、朝阳道北侧、洛泽路西侧6号商业楼1至51号房屋的房屋尚未取得房产证,面积为1,901.51平方米。该处房屋为财达有限公司于2014年5月30日与唐山建科房地产开发有限公司签署《商品房买卖合同》购买取得,该《商品房买卖合同》已在唐山市房地产交易中心备案。 解决进展:该处房产由公司向房地产权利人发起购房购买取得,签署了《商品房买卖合同》,并已在唐山市房地产交易中心备案,根据合同约定,由房地产开发商(出卖人)办理房屋所有权证。由于房地产开发商的原因,该处房产尚未取得房屋产权证。因此,公司购买取得该处房产未履行有关手续,未办理产权证并非公司的原因,从取得该处房产至今实际占有、使用,未发生产权纠纷。

(2)本公司自有的位于邯郸市丛台区合隆北路、串城街东侧的房产尚未取得房产证,面积为5,233.34平方米。该处房屋为2007年打包购买的河北证券破产资产之一。 解决进展:由于该处房产为2007年打包购买的河北证券破产资产之一,原河北证券在2006年被撤销前,尚未取得该等房产的产权证,但已取得房屋产权来源证明(即《国有土地使用证》、《地类》《用途》《土地合法用途证明》)。由于历史原因,有关建筑施工资料部分遗失,该处房产的产权证无法办理。 (3)本公司自有的位于秦皇岛市海港区宁海路70号的房产尚未取得房产证,面积为904.87平方米,为2006年购买取得。 解决进展:该处房产由公司向房地产权利人发起购房购买取得,签署了《房屋买卖合同》,根据合同约定,由房地产开发商(出卖人)办理《房屋产权证》和《土地使用证》。由于房地产开发商手续原因,至今未办理产权证,并非公司的原因,公司从取得该处房产至今实际占有、使用,未发生产权纠纷。 (4)本公司自有的位于石家庄市桥西区胜利南路16A-106室的房产尚未取得房产证,面积为179.74平方米。该处房产因历史原因,尚未办理房屋产权证。 解决进展:该处房产非公司的经营范围,由于历史原因,有关资料已缺失,该处房产的产权证无法办理。

上述4处房产未办理产权证,并非发行人主观故意不办理或故意规避法律、法规的规定。公司从取得上述房产至今实际占有、使用,未发生产权纠纷。第(1)、(2)、(3)处房产为公司经营性用房,如果由于该等房屋权属原因导致需要搬迁时,公司可以在相关区域内找到替代性的经营场所,该等搬迁不会对公司的整体经营和财务状况产生重大不利影响。第(4)处房产为公司非经营性用房,不会对公司的经营情况产生不利影响。报告期内,发行人不存在因上述房屋产权瑕疵受到行政处罚的情形。

2、房屋租赁合同 截止本招股意向书签署日,本公司及控股子公司、分支机构共承租124处房屋用于经营场所使用,具体如下: (1)本公司总部承租房屋情况 本公司总部承租了12处房屋,详细情况如下:

Table with 4 columns: 序号, 出租方, 房屋所有权人, 房屋权属证明, 房屋地址, 面积(m²), 租赁期限. Rows include 1 上海锦嘉房地产开发有限公司, 2 深源置业, etc.

(2)本公司控股子公司、分支机构承租房屋情况 本公司控股子公司、分支机构共承租了112处房屋,详细情况如下:

Table with 4 columns: 序号, 承租房, 出租方, 房屋所有权人, 房屋权属证明, 房屋地址, 面积(m²), 租赁期限. Rows include 1 财达证券股份有限公司, 2 财达证券股份有限公司, etc.

Table with 4 columns: 序号, 房屋所有权人, 房屋权属证明, 房屋地址, 面积(m²), 租赁期限. Rows include 51 财达证券股份有限公司, 52 财达证券股份有限公司, etc.

截止本招股意向书签署日,本公司共取得47份商标注册证。注册商标的具体情况如下:

Table with 4 columns: 序号, 商标名称, 所有人, 注册证号, 类别, 取得时间, 取得方式. Rows include 1 财达, 财达证券, etc.

截止本招股意向书签署日,发行人及其控股子公司向第三方共承租了124处合计租赁面积约为69,394.59平方米的房屋,其中有112处合计租赁面积约为61,656.76平方米的房屋出租方已经提供该等房屋的权属证明及其有权出租该等房屋的证明,有12处合计租赁面积约为7,737.83平方米的房屋出租方无法提供出租房屋的权属证明文件,具体情况如下:

Table with 4 columns: 序号, 承租房, 出租方, 房屋所有权人, 房屋权属证明, 房屋地址, 面积(m²), 租赁期限, 租赁用途. Rows include 1 财达证券股份有限公司, 2 财达证券股份有限公司, etc.

合同,发行人在履行的房产租赁合同均未约定以办理房屋租赁合同备案登记为合同生效要件,故相关房产租赁合同协议双方均具有法律效力,不会因未办理完成房产租赁合同备案登记而导致租赁合同无效,不会对发行人的经营业绩产生影响。报告期内,发行人不存在因租赁房屋未办理租赁合同备案登记而导致租赁合同无效的情形。 (三)公司主要无形资产情况 本公司拥有的无形资产主要包括:土地使用权、商标、软件、交易席位费、域名等。截至2020年12月31日,本公司无形资产账面情况具体如下:

Table with 4 columns: 项目, 账面原值, 累计摊销, 账面净值. Rows include 土地使用权, 交易席位费, 软件, 合计.

1、土地使用权 截止本招股意向书签署日,本公司共有8宗土地,具体情况如下: (1)本公司拥有的位于滨州开发区东北部的26.06亩(折合17,373.33平方米)土地,该处土地使用权类型为出让,目前需办理更名为由有限公司的手续。 (2)本公司拥有的位于滨州开发区东北部的8,054亩(折合,3,609.33万平方米)土地,已与滨州开发区管理委员会签署《协议书》,根据协议约定,因开发规划调整,调整了滨州营业部土地使用权的地界,调整后,土地面积较《土地使用证》增加了8,054亩,滨州营业部付给滨州土地使用的价款为35万元,土地使用权(含土地使用证)将该等土地用于绿化。目前,公司正在与当地政府部门协调,办理该项土地的不动产证。 解决进展:该等土地未办理不动产权证主要系规划调整所致,地上无经营办公用建筑物,目前公司正在与滨州开发区管委会等部门积极沟通,办理该项土地的不动产证。该处土地的不动产证书办理进度如下: (3)本公司拥有的位于秦皇岛市海港区河北大街东段的2,289.81平方米土地,土地性质为出让,已取得《不动产权证书》。 (4)本公司拥有的位于秦皇岛市海港区河北大街东段的2,420.41平方米土地,土地性质为出让,已取得《不动产权证书》。 (5)本公司拥有的位于秦皇岛市海港区河北大街东段的2,289.81平方米土地,土地性质为出让,已取得《不动产权证书》。 (6)本公司拥有的位于保定市莲池大街23号的土地,共用宗地面积为3,640.30平方米,土地性质为划拨,已取得《不动产权证书》,公司正在与保定市自然资源和规划局积极沟通协商办理该等土地划拨转让手续。 (7)本公司拥有的位于邯郸市邯山区建设北路77号的2,140.08平方米土地,土地性质为出让,已取得《不动产权证书》。 (8)本公司拥有的位于张家口桥西区南大街170号的土地,共有宗地面积2,395.55平方米,土地性质为出让,已取得《不动产权证书》。

目前,公司正在积极沟通解决上述土地权属证明问题,上述第(2)处土地未办理土地权属证书系规划调整所致,地上无经营办公用建筑物,该等土地存在的权属瑕疵不会对公司的经营和财务状况产生重大不利影响。上述第(6)处土地为房屋为公司经营性用房,如果由于该等土地使用的权利原因导致需要搬迁时,公司可以在相关区域内找到替代性的经营场所,该等搬迁不会对公司的整体经营和财务状况产生重大不利影响。报告期内,发行人不存在因上述土地权属瑕疵受到行政处罚的情形。

2、商标 截止本招股意向书签署日,本公司共取得47份商标注册证。注册商标的具体情况如下:

Table with 4 columns: 序号, 商标名称, 所有人, 注册证号, 类别, 取得时间, 取得方式. Rows include 1 财达, 财达证券, etc.