

剑指地方AMC类信贷业务 多省份发布针对性监管文件

本报记者 樊红敏 郑利鹏 北京报道

地方AMC监管文件纷至沓来。《中国经营报》记者注意到，

地产融资“后花园”

颇值得一提的是，作为通道，地方AMC还承担了另一个重要功能——办理抵押登记。

本报记者注意到，地方AMC与地产业交集颇为密切，如通过银行、信托、小贷甚至地方金交所等渠道为房地产发放委托贷款；与房企合作设立有限合伙企业；接受房地产企业的股权质押等。

天眼查统计数据显示，2020年全年，作为质权人，苏州资产管理有限公司（全称）共有40条股权质押记录，出质人中至少超过二十家为房地产类企业；2020年全年，作为质权人，安徽省中安金融资产管理有限公司涉及25条股权质押，出质人中大部分为房地产企业；湖北省资产管理有限公司也存在类似情况。

本报记者从不同业内人士处了解到，地方AMC与房地产业务的

类信贷业务风险

地方AMC以债务重组形式开展的不良资产处置业务，也同样面临着再次不良的风险。

值得关注的是，与地产类不良处置主业不同，在房地产下行周期，地方AMC开展的地产类信贷业务、地产类通道业务或将面临风险。

据记者此前了解，个别地方AMC开展的地产类信贷业务、地产通道业务已经出现逾期不良。

以山东省金融资产管理有限公司（以下简称“山东金管”）为例，该公司曾踩雷多个放贷项目，本报记者根据公开资料梳理，山东金管踩雷的项目额度累计超过10亿元。

2020年12月，福建、贵州先后发布针对地方AMC的监管文件，青海地区则更早，在2020年3月份就印发了相关监管文件。上述监管文件的共

通之处在于，均落实了2019年下半年银保监会发[2019]153号文的重要方向——“不得以收购不良资产名义为企业或项目提供融资，不得

融资方，而通过AMC购买一笔融资方作为债务人的债权。资金方与AMC存在真实资产交易，并支付对价，从而受让底层资产，享有对融资方的债权。

颇值得一提的是，作为通道，地方AMC还承担了另一个重要功能——办理抵押登记。上述从事房地产项目融业务的财富管理机构发表文章称，“就我们的经验而言，目前地产项目常见的放款方式包括基金、金交所、可转债、有限合伙企业、AMC、保理、小贷公司、融资租赁公司、担保公司、银行或信托委贷等”。

其中关于AMC放款通道的注意事项，该文章提到，要求资金不能是募集资金；资金方不直接放贷给

当然，外地AMC是否可办理本地的抵押业务，具体还需以当地房管局的监管为准”。

西南财经大学金融学院数字经济研究中心主任陈文此前在接受本报记者采访时提到，对于地方AMC来说，房地产企业，尤其存在较大融资困难的中小房企，是一个较为庞大的资金需求市场。

中国工商银行城市金融研究所原所长詹向阳在接受本报记者采访时亦提到，成立地方资产管理公司的初衷原本是化解地方的不良资产，但是几年实践下来，地方资产管理公司在化解地方不良资产方面未见显著成效，却有不少资产管理公司成为地方新的变相融资渠道。

此外，地方AMC以债务重组形式开展的不良资产处置业务，也同样面临着再次不良的风险。据了解，债务重组主要是收购非金融机构的不良资产进行的，延长债务人的偿债期限，地方资产管理公司和债务人重新约定还款金额、方式、时间、抵押物等方式。

“这类业务和融资性质的信贷业务类似，地方AMC需要对不良资产的债权人和债务人的经营及财务状况深入了解，以免不良债权再次形成‘不良’。”一位从事不良资产

收购无实际对应资产和无真实交易背景的债权资产”。按照业内观点，这一要求主要指向地方AMC的灰色业务——类信贷业务。

当然，外地AMC是否可办理本地的抵押业务，具体还需以当地房管局的监管为准”。

西南财经大学金融学院数字经济研究中心主任陈文此前在接受本报记者采访时提到，对于地方AMC来说，房地产企业，尤其存在较大融资困难的中小房企，是一个较为庞大的资金需求市场。

中国工商银行城市金融研究所原所长詹向阳在接受本报记者采访时亦提到，成立地方资产管理公司的初衷原本是化解地方的不良资产，但是几年实践下来，地方资产管理公司在化解地方不良资产方面未见显著成效，却有不少资产管理公司成为地方新的变相融资渠道。

业务的人士指出。此前，业内就有说法称“不良资产处置公司已经把自己变成了不良资产”。

中国不良资产行业联盟研究员谭浩俊在接受本报记者采访时表示，只要资金不是通过正规渠道运行，而是通过一些变相渠道运行的话，那就容易导致监管失控，在这样的情况下，风险肯定很大，所以，监管部门应加强对地方AMC的资金运行、资金流向等的监管监控。



本报资料室/图

监管大排查已启幕

各地的监管文件、措施无疑是对银保监会发[2019]153号文的落地、执行。

实际上，严监管模式已然开启。

2020年12月初，福建银保监局出台《进一步规范金融资产管理有限公司非金融机构不良资产业务的通知》；贵州省地方金融监管局发布《贵州省地方资产管理公司监督管理暂行办法（征求意见稿）》。此前，2020年3月份，青海省地方金融监督管理局印发《青海省地方资产管理公司监管工作指引》；2020年4月份，北京市金融监管局发布《北京市地方资产管理公司监督管理指引（试行）》，强化对准入门槛和经营范围的要求。

普益标准研究员李启明在接受本报记者采访时表示，近年来，在地方AMC方面监管的主要思路依然是回归本源、专注主业、脱虚向实。监管提出，地方AMC应该促进不良资产收购处置专营化发展，探索拓展主营业务模式，积极参与地方非银行金融机构、非存款类放贷组织等机构不良资产的收购与处置工作，协助地方政府有效防控区域金融风险，服务地方实体经济，更好地支持金融供给侧结构性改革。

“低利率陷阱”第一案：中原信托未明示实际利率“中枪”

本报记者 陈嘉玲 北京报道

近年来，随着消费金融业务的快速发展，部分金融机构的“套路”开始被诟病。其中一大

实际利率高达20.94%

据了解，具体案情是，2017年9月，田某、周某和中原信托签订《借款合同》，约定田某、周某向中原信托借款600万元，贷款期限8年。贷款利率具体以《还款计划表》为准，平均年利率为11.88%。还款方式为分次还

贷款机构需“明码标价”

上海金融法院经审理认为，贷款人应当明确披露实际利率；并且作出终审判决，撤销原审判决，改判中原信托退还田某、周某多收取的利息84万余元。

上海金融法院认为，首先，根据借款合同的法律定义，支付利息是借款人的主要义务，因此利率是借款合同的核心要素，关系到借款人的根本利益。在将竞争机制引入贷款业务，贷款利率市场化的大背景下，贷款人应为其提供的贷款产品“明码标

监管更强调贷款人义务

某信托公司部门总经理在接受记者采访时表示，对于消费金融业务而言，强调“明码标价”将会促使行业更规范发展。例如，银行贷款业务中的等额本金和等额本息现在已经变得很规范。

不过也有业内人士担心，披露实际贷款利率，可能会损失一部分客源。

“当前部分信托公司的消费金融业务，没有列出实际利率。”上述受访信托人士对记者表示。例如，裁判文书网的

“套路”是制造“利率幻觉”，例如只展示较低的日利率或月利率，只展示较低的表面利率或每期支付的利息或费用，或以服务费等名目收取砍头息等。

如2020年4月14日，山东金管发布的《山东省金融资产管理有限公司涉及重大诉讼的公告》中提到，“2017年4月28日，我公司通过国投泰康信托有限公司设立的单一信托计划向广州粤泰控股集团有限公司（以下简称“粤泰控股”）发放信托贷款3亿元。”“该笔信托贷款已于2019年3月29日到期，粤泰控股未如期归还上述款项，该笔信托贷款已实质逾期。截至本公告出具日，该笔信托计划融资余额24892万元。”

并且，中原信托在借款合同履行过程中从未披露过实际利率，遂向法院提起诉讼，要求中原信托退还多收的利息88万余元以及占用该资金的利息损失。

一审法院经审理认为，《还款计划表》列明每一期还款的本

贷款机构需“明码标价”

价”。其次，只有实际利率才如实反映用资成本。在本金逐渐减少的情况下，始终以初始本金为基数计算的表面利率必然低于实际利率，并不能反映借款人的实际用资成本。再次，明确披露实际利率是确保借款合同平等缔约，保护金融消费者权益的必然要求。

值得注意的是，案件涉及的业务发生于2017年，为何2021年开始实施的民法典适用呢？《中国经营报》记者采访

2021年1月4日，一起金融借款合同纠纷案二审改判，对贷款机构披露实际利率给出法律上的界定。这是上海金融法院首次适

用《民法典》二审审结的案件，判决贷款机构在贷款合同中负有明确披露实际利率的义务，因贷款机构未披露实际利率而收取的超过合同约定利率的部

息合计金额及剩余本金，亦由借款人签字确认，故不存在隐瞒利率的事实，判决驳回田某、周某的诉讼请求。

上述两位借款人不服一审判决，向上海金融法院提起上诉，请求撤销一审判决，依法改判支持其一审诉讼请求。

对此，中原信托认为，《还款计划表》系以初始本金600万元乘以年利率11.88%和借款期限8年，算出应还总利息，加上本金后分摊至每月作成，借款人签字确认按《还款计划表》还款即视为认可其利息计算方式，要求驳回上诉，维持原判。

贷款机构需“明码标价”

“隐藏利率”类似问题不仅体现在消费金融领域，很多其他金融或非金融的合同当中，亦会存在一些隐形的、普通老百姓看不懂或理解有偏差的条款。上述判例中，法院在复杂合同表述中，不仅仅是对格式合同格式条款的效力司法认定，更是默默反映出一种价值导向，选择一个最直接明了最简洁的法律关系来厘定他们真实的意愿，这可能是其适用民法典更为深远的潜在意义。

当采取合理方式提示对方注意与其有重大利害关系的条款，并明确未履行该义务时的法律后果。

一位信托公司内部人士表示，业务实操中，信托公司等金融机构使用的借款合同多为格式合同，所以未来机构或许要研究是否对相关借款合同做出一些修订。

上海律师协会信托专业委员会副主任冯加庆在接受本报记者采访时表示，贷款机构

利率“陷阱”。彼时，央行指导市场利率定价自律机制，推进“明示年化利率”的工作，要求各商业银行、互联网金融平台等必须在相关贷款产品中明确展示年化利率，帮助消费者了解真实借款成本。

2020年9月，北京银保监局印发《关于进一步规范信托公司个人信托贷款业务的通知》，进一步强调信托公司在个人贷款业务中的贷款人义务。其中要求，严格规范利息收取，明确贷款金额、期

贷款机构需“明码标价”

限、利率（年化）、利息计算方式（含计算公式）以及提前还款情况下的利息收取方式等关键信息。

此外，《关于进一步规范信贷融资收费降低企业融资综合成本的通知》（银保监发[2020]18号）还要求，切实维护贷款企业知情权、自主选择权和公平交易权，不得利用市场优势地位附加不合理条件、强制捆绑销售、转嫁成本、违规收费，变相增加小微企业隐性融资成本。

信托数读

融资类信托反增1200亿元

据用益金融信托研究院统计，2020年，共成立26950只信托产品，规模25225.24亿元。这一规模与2019年的22722只、22638.32亿元相比，分别上涨了18.61%、11.43%。

信托业协会公布的三季度数据亦显示，截至2020年9月末，融资类信托余额为5.95万亿元，较年初的5.83万亿元未降反增1200亿元。

按照监管部门年初的规划，2020年全行业压降1万亿元具有影子银行特征的融资类信托业务。

（来源：《中国经营报》）

11家公司 2020年被罚超1800万元

2020年的最后一天，银保监会官网公布了两张罚单，江苏信托和吉林信托分别被处以80万元和140万元罚款。据不完全统计，2019年共有29家信托公司被罚，处罚金额总计达2700万元。而2020年全年，也有共计11家信托公司受罚，处罚金额总计超1800万元。

（来源：《证券日报》）

10家信托增资274.6亿元

据《中国经营报》记者不完全统计，截至2020年12月31日，全年共10家公司增资获批，包括大业信托、陆家嘴信托、国投泰康信托、建信信托、财信信托、西部信托、国元信托、江苏信托和光大信托，增资金额合计274.6亿元，创下近三年新高。

其中，建信信托和五矿信托大手笔增资超50亿元，跨入“百亿俱乐部”行列。五矿信托的注册资本从60亿元增加到130.51亿元，建信信托由24.67亿元升至105亿元，分别位居行业第二位和第六位。

（来源：《中国经营报》）

家族信托规模约4000亿元

中信登数据显示，截至2020年二季度末，国内家族信托存续规模已突破1863亿元。而据五矿信托联合国家金融与发展实验室2020年11月共同发布的《家族财富管理十年回顾与展望——家族财富管理调研报告（2020）》（以下简称《报告》）预测，到2020年底，家族信托规模在4000亿元左右，约50家信托公司参与家族信托业务。

（来源：《金融时报》）